

CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO PHƯƠNG THỨC RIÊNG LẺ LẦN 01 NĂM 2019

**DOANH NGHIỆP: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN
SƠN KIM**

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312138596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 01 năm 2013, được sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm)

TRÁI PHIẾU 200 (HAI TRĂM) TỶ ĐỒNG ĐÁO HẠN NĂM 2024

Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được Ngân hàng bảo lãnh thanh toán (ngoại trừ trái chủ là Ngân hàng TMCP Phương Đông), phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, đáo hạn vào năm 2024 (“Trái Phiếu”) sẽ xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp và không phải là nợ thứ cấp của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sơn Kim (“Tổ Chức Phát Hành” hoặc “Công Ty” hoặc “SKLI”).

Các nhà đầu tư tiềm năng xin xem phần “*Các Rủi Ro Có Thể Xảy Ra Liên Quan Đến Lần Phát Hành Trái Phiếu*” để biết về một số yếu tố cần cân nhắc khi đầu tư vào Trái Phiếu.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ NỘI DUNG TRONG ĐÓ HOẶC BẤT KỲ THÔNG TIN NÀO ĐƯỢC CUNG CẤP THEO YÊU CẦU PHẢI ĐƯỢC GIỮ BÍ MẬT HOÀN TOÀN.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY CHƯA ĐƯỢC VÀ SẼ KHÔNG ĐƯỢC BẤT KỲ CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN NÀO CỦA VIỆT NAM HAY BẤT KỲ BỘ NGÀNH NÀO CỦA CHÍNH PHỦ VIỆT NAM PHÊ DUYỆT.

**TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM**

VISecurities
CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM

Bản Công Bố Thông Tin này được phát hành ngày 17 tháng 10 năm 2019

CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

Khi đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư khi có được Bản Công Bố Thông Tin này được xem là đã thừa nhận, khẳng định và bảo đảm, và đồng ý (tùy từng trường hợp) vì lợi ích của Công ty Cổ phần Chứng Khoán Quốc Tế Việt Nam với tư cách là tổ chức tư vấn phát hành (gọi tắt là "**Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành**") và Tổ Chức Phát Hành, rằng:

1. Nhà đầu tư hiểu rằng việc đầu tư vào Trái Phiếu là đầu tư vào lĩnh vực mang tính rủi ro và là hình thức đầu tư cần tính toán phân tích trước khi quyết định đầu tư.
2. Nhà đầu tư (i) đã tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn pháp lý, thuế, kinh doanh, đầu tư, tài chính, kế toán và các bên liên quan về việc mua Trái Phiếu trong chừng mực nhà đầu tư thấy cần thiết; (ii) đã nghiên cứu mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết và thích hợp liên quan đến việc mua Trái Phiếu; và (iii) tự mình đưa ra quyết định đầu tư dựa vào các suy xét, thẩm định của chính mình và dựa vào ý kiến tư vấn từ các chuyên gia tư vấn nếu nhà đầu tư cho là cần thiết phải có và không dựa vào bất kỳ ý kiến nào của Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành hoặc người đại diện của Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành.
3. Nhà đầu tư hiểu và đồng ý rằng nhà đầu tư không dựa vào bất kỳ điều tra nào mà Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên nào của Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành hoặc bất kỳ người nào đại diện hoặc thay mặt Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành có thể đã được tiến hành liên quan đến SKLI. Nhà đầu tư cũng đồng ý rằng Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên, nhân viên, viên chức, nhà quản lý hoặc người đại diện nào của Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành không khẳng định bất kỳ điều gì đối với nhà đầu tư dù là khẳng định rõ ràng hay ngụ ý, liên quan đến việc nhà đầu tư mua Trái Phiếu.
4. Nhà đầu tư đã có được mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết và thích hợp để quyết định mua Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin đầy đủ về tình hình kinh doanh, tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của SKLI.
5. Nhà đầu tư có kiến thức, kinh nghiệm về tài chính, kinh doanh và đầu tư quốc tế nhờ đó nhà đầu tư có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của việc mua Trái Phiếu và hiểu rằng nhà đầu tư buộc phải chịu, hoặc có thể phải chịu các rủi ro về tài chính liên quan đến một khoản đầu tư vào Trái Phiếu.
6. Nhà đầu tư thừa nhận rằng các thông tin mà nhà đầu tư có được liên quan đến SKLI và Trái Phiếu, bao gồm, nhưng không giới hạn, các thông tin nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này, đã được SKLI cung cấp; Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành và các công ty thành viên của Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành không thẩm tra các thông tin đó hoặc không đưa ra những khẳng định hoặc bảo đảm về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin đó.
7. Nhà đầu tư đã đọc toàn bộ Bản Công Bố Thông Tin này và nhà đầu tư hiểu, thừa nhận rằng mọi rủi ro đã được trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin. Dựa vào tất cả các phân tích nêu trên, nhà đầu tư xác định rằng:
 - (i) Trái Phiếu là đối tượng đầu tư phù hợp đối với nhà đầu tư và việc đầu tư vào Trái Phiếu, sau khi được mua, không và sẽ không, vi phạm bất kỳ hướng dẫn, chính sách hoặc hạn chế nào về đầu tư (áp dụng đối với pháp nhân hoặc đối tượng khác), hoặc bất kỳ quy định pháp luật, quy tắc, quy chế hoặc pháp lệnh nào áp dụng đối với nhà đầu tư; và
 - (ii) Nhà đầu tư đã có được tất cả các giấy phép và chấp thuận (dù là chấp thuận và giấy phép trong nội bộ nhà đầu tư hay từ các cơ quan có thẩm quyền liên quan), và đã gửi các thông báo cần thiết để có thể đầu tư vào Trái Phiếu như dự tính; và nhà đầu tư có thể chịu rủi ro về mặt tài chính của việc đầu tư và có thể phải chịu lỗ toàn bộ liên quan đến việc đầu tư này. Thêm vào đó, nhà đầu tư xác nhận rằng nhà đầu tư không đòi hỏi về tính thanh khoản liên quan đến Trái Phiếu.

8. Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành không đưa ra, và nhà đầu tư không dựa vào, bất kỳ khẳng định, bảo đảm hoặc điều kiện nào (dù được thể hiện rõ ràng hay ngụ ý), và Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với nhà đầu tư liên quan đến Trái Phiếu.

9. Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành sẽ không có nghĩa vụ mua tất cả hoặc một phần Trái Phiếu mà nhà đầu tư đã mua hoặc không có nghĩa vụ hỗ trợ các khoản lỗ mà nhà đầu tư phải chịu, nếu có, dù là trực tiếp hay gián tiếp liên quan đến Trái Phiếu vì bất kỳ lý do gì, bao gồm việc SKLI không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình, cho dù nghĩa vụ đối với nhà đầu tư hay với người khác.

THÔNG TIN QUAN TRỌNG

Bản Công Bố Thông Tin này nhằm mục đích công bố thông tin phục vụ việc chào bán Trái Phiếu riêng lẻ của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Sơn Kim. Tổ Chức Phát Hành chịu toàn bộ trách nhiệm về thông tin có trong Bản Công Bố Thông Tin này. Tổ Chức Phát Hành xác nhận rằng (i) Bản Công Bố Thông Tin này chứa đựng các thông tin liên quan đến Tổ Chức Phát Hành (cùng các công ty con, công ty liên kết) và Trái Phiếu mà có tính chất trọng yếu đối với việc chào bán và phát hành Trái Phiếu, (ii) các tuyên bố về các sự kiện thực tế nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn về tất cả các khía cạnh, và (iii) Tổ Chức Phát Hành không bỏ sót bất kỳ sự kiện nào khác liên quan đến Tổ Chức Phát Hành mà nếu sự kiện đó bị bỏ sót khỏi Bản Công Bố Thông Tin này có thể làm cho bất kỳ tuyên bố nào trong Bản Công Bố Thông Tin này bị hiểu sai về bất kỳ khía cạnh quan trọng nào.

Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Tế Việt Nam với tư cách là Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành theo hình thức cố gắng tối đa dựa vào các thông tin và số liệu do Tổ Chức Phát Hành cung cấp khi thực hiện việc tư vấn chào bán Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành.

Tổ Chức Phát Hành sẽ chỉ định tổ chức đại diện người sở hữu Trái Phiếu để bảo vệ quyền lợi của người sở hữu Trái Phiếu trên cơ sở hợp đồng đại diện người sở hữu Trái Phiếu ("**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**"). Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là đã chấp thuận việc chỉ định tổ chức đại diện người sở hữu Trái Phiếu như vậy.

Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên nghiên cứu đầy đủ nội dung của Bản Công Bố Thông Tin này, lưu ý phần "Các Rủi Ro Có Thể Xảy Ra Liên Quan Đến Lần Phát Hành Trái Phiếu" và "Trái Phiếu Chào Bán" và các tài liệu đính kèm cùng Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu đính kèm tại Bản Công Bố Thông Tin này ("**Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu**"). Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là (i) đã nghiên cứu đầy đủ và cân trọng và chấp thuận toàn bộ nội dung của Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu và Văn Kiện Trái Phiếu (ii) được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu và Văn Kiện Trái Phiếu và (iii) chịu sự ràng buộc của Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu và Văn Kiện Trái Phiếu.

Nhà đầu tư nên tự mình đánh giá tính liên quan của thông tin có trong Bản Công Bố Thông Tin này, và nếu thấy cần thiết, nên tham khảo ý kiến của các nhà tư vấn thuế, pháp lý hoặc kinh doanh của mình để quyết định có mua Trái Phiếu hay không. Nhà đầu tư không nên đăng ký mua Trái Phiếu trừ khi đã tự mình hoặc thông qua đại diện đầu tư của mình yêu cầu và đã nhận được tất cả thông tin để có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của giao dịch mua Trái Phiếu dự kiến và đã hài lòng về việc đó.

Trừ khi được quy định khác hoặc ngữ cảnh yêu cầu khác đi, trong Bản Công Bố Thông Tin này, các dẫn chiếu đến "Đồng" hoặc "VND" là đồng tiền hợp pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ("**Việt Nam**"), và các dẫn chiếu đến "Chính phủ" là dẫn chiếu đến Chính phủ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Bất kỳ sự khác biệt nào trong các bảng trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này về số liệu của mỗi hạng mục và các mục tổng cộng số tiền là do đã được làm tròn số. Vì thế, các con số tổng cộng trong một số bảng có thể không là tổng số số học của những con số đứng trước nó.

CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO

Một số tuyên bố có trong Bản Công Bố Thông Tin này là các “tuyên bố mang tính dự báo”. Những tuyên bố đó có sử dụng các từ mang tính dự báo như “dự kiến”, “tin tưởng”, “kế hoạch”, “dự định”, “dự đoán”, “ước tính”, “có thể”, “có khả năng” hoặc các từ ngữ hoặc cách diễn đạt tương tự. Các tuyên bố mang tính dự báo có thể bao hàm các rủi ro đã biết hoặc tiềm ẩn, sự không chắc chắn và các yếu tố khác có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Phát Hành đạt được trên thực tế, hoặc các kết quả hoạt động chung của toàn ngành, sẽ có những khác biệt đáng kể so với các kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu được đề cập, một cách rõ ràng hay ngụ ý trong các tuyên bố mang tính dự báo. Các tuyên bố mang tính dự báo được đưa ra dựa trên một số giả định về chiến lược kinh doanh và môi trường kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành vào thời điểm hiện tại và trong tương lai. Các nhân tố quan trọng có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Phát Hành đạt được trên thực tế sẽ khác biệt đáng kể so với các thông tin được nêu trong các tuyên bố mang tính dự báo bao gồm những nhân tố sau đây (và các nhân tố khác không được liệt kê): tình hình và những thay đổi của nền kinh tế Việt Nam và các nền kinh tế trong khu vực và trên thế giới có thể ảnh hưởng bất lợi đến thị trường bất động sản tại Việt Nam, sức cạnh tranh trong lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản, khả năng của Tổ Chức Phát Hành trong việc bổ sung thêm quỹ đất để phát triển các dự án, có được các chấp thuận, nguồn vốn cần thiết để triển khai các dự án và việc quản lý, điều hành một cách hiệu quả các chi phí cho việc phát triển thêm các dự án mới, nguồn nguyên liệu thô phục vụ cho các dự án xây dựng của Tổ Chức Phát Hành. Các nhân tố khác có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Phát Hành đạt được trên thực tế khác biệt đáng kể với các dự báo còn bao gồm, nhưng không chỉ giới hạn ở các nội dung được đề cập tại mục “Các Rủi Ro Có Thể Xảy Ra Liên Quan Đến Lãi Phát Hành Trái Phiếu” và “Hoạt Động Kinh Doanh”. Các tuyên bố mang tính dự báo chỉ đề cập đến các vấn đề có liên quan tại ngày lập Bản Công Bố Thông Tin này. Tổ Chức Phát Hành tuyên bố một cách rõ ràng rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm hoặc đưa ra bất kỳ cam kết nào về việc Tổ Chức Phát Hành sẽ công bố bất kỳ thông tin cập nhật hoặc đưa ra bất kỳ sửa đổi nào trong Bản Công Bố Thông Tin này để sửa đổi các tuyên bố mang tính dự báo do Tổ Chức Phát Hành đưa ra liên quan đến các vấn đề hoặc để thể hiện bất kỳ sự thay đổi đối với các sự kiện, điều kiện hoặc tình huống được sử dụng để đưa ra dự báo đó.

NGUỒN THÔNG TIN THAM KHẢO

Các thông tin tài chính trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này được trích từ các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam (“VAS”). Các Báo cáo tài chính này được đính kèm theo Bản Công Bố Thông Tin này.

MỤC LỤC

PHẦN 1_TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	8
PHẦN 2_THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ LẦN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU.....	10
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ LẦN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	10
1. <i>Doanh nghiệp phát hành.....</i>	<i>10</i>
2. <i>Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành.....</i>	<i>10</i>
II. CÁC KHÁI NIỆM	11
III. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH	12
1. <i>Quá trình hình thành và phát triển.....</i>	<i>12</i>
2. <i>Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành</i>	<i>13</i>
3. <i>Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Phát Hành.....</i>	<i>17</i>
4. <i>Danh sách công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành</i>	<i>17</i>
5. <i>Hoạt động kinh doanh chính và các dự án chủ đạo đã/đang triển khai.....</i>	<i>17</i>
6. <i>Tình hình tài chính</i>	<i>23</i>
7. <i>Kế hoạch sản xuất kinh doanh và lợi nhuận năm tiếp theo.....</i>	<i>26</i>
IV. THÔNG TIN VỀ LẦN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	28
1. <i>Căn cứ pháp lý của lần phát hành Trái phiếu.....</i>	<i>28</i>
2. <i>Việc đáp ứng các điều kiện phát hành Trái phiếu của doanh nghiệp</i>	<i>28</i>
3. <i>Mục đích của lần phát hành Trái phiếu</i>	<i>28</i>
4. <i>Tổng giá trị Trái phiếu dự kiến phát hành:</i>	<i>28</i>
5. <i>Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu</i>	<i>28</i>
6. <i>Quyền của Nhà đầu tư Sở Hữu Trái Phiếu</i>	<i>47</i>
7. <i>Nghĩa vụ của Doanh nghiệp phát hành Trái phiếu.....</i>	<i>47</i>
8. <i>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</i>	<i>47</i>
V. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ LẦN PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ.....	48
1. <i>Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ lần phát hành Trái phiếu.....</i>	<i>48</i>
2. <i>Kế hoạch thanh toán nợ gốc và lãi Trái phiếu.....</i>	<i>48</i>
VI. THUẾ	49
VII. THÔNG TIN CHUNG.....	51

1.	<i>Tranh tụng</i>	51
2.	<i>Cấp phép</i>	51
3.	<i>Không có Ảnh hưởng Bất lợi Nghiêm trọng</i>	51
4.	<i>Cung cấp Tài liệu Liên quan</i>	51
5.	<i>Công Ty Kiểm Toán</i>	51
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN LẦN CHÀO BÁN	52
1.	<i>TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH</i>	52
2.	<i>TỔ CHỨC ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ LƯU KÝ VÀ QUẢN LÝ TRÁI PHIẾU</i>	52
3.	<i>TỔ CHỨC ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI KHOẢN TRÁI PHIẾU</i>	52
4.	<i>TỔ CHỨC BẢO LÃNH THANH TOÁN TRÁI PHIẾU</i>	52
5.	<i>TỔ CHỨC ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU</i>	52
6.	<i>TỔ CHỨC KIỂM TOÁN</i>	52
IX.	CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN LẦN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	53
1.	<i>Rủi ro về kinh tế</i>	53
2.	<i>Rủi ro về luật pháp</i>	54
3.	<i>Rủi ro về ngành</i>	55
4.	<i>Rủi ro của Trái Phiếu</i>	58
5.	<i>Rủi ro khác</i>	59
X.	PHỤ LỤC	60
1.	<i>Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp</i>	60
2.	<i>Phụ lục II: Điều lệ Công ty</i>	60
3.	<i>Phụ lục III: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018</i>	60
4.	<i>Phụ lục IV: Phương án và Nghị quyết HĐQT về việc phát hành Trái Phiếu</i>	60

PHẦN 1

TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ LẦN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Tên doanh nghiệp phát hành: **Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Sơn Kim**
2. Loại hình Doanh nghiệp: **Công ty Cổ phần chưa đại chúng**
3. Mã trái phiếu: **SKLLBOND01.2019**
4. Tổng số lượng trái phiếu phát hành: **2.000.000 Trái phiếu** (hai triệu Trái phiếu)
5. Tổng giá trị phát hành: **200.000.000.000 VND** (hai trăm tỷ đồng)
6. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện nhận chuyển nhượng 01 (một) tháp văn phòng tại lô 1-13 thuộc dự án The Metropole Thủ Thiêm (hay còn gọi là Khu phức hợp Sóng Việt) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
7. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu theo quy định tại Điều 6 Nghị định 163/2018/NĐ-CP về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, bao gồm:
 - Kỳ hạn trái phiếu: **05 (năm) năm**
 - Mệnh giá trái phiếu: 100.000 (Một trăm nghìn) đồng/Trái phiếu
 - Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, bằng đồng Việt Nam, được ngân hàng bảo lãnh thanh toán toàn bộ gốc và lãi trái phiếu.
 - Hình thức trái phiếu: Trái phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ và có phát hành Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái phiếu/Giấy Xác Nhận Sổ Dư Trái Phiếu.
 - Lãi suất danh nghĩa dự kiến: **Lãi suất cố định 9,5%/năm** (chín phẩy năm phần trăm một năm) trong suốt kỳ hạn trái phiếu
 - Giá chào bán: 100.000 (một trăm nghìn) đồng/trái phiếu.
 - Phương thức thanh toán gốc và lãi:
 - Tiền gốc trái phiếu được thanh toán một lần vào Ngày Đáo Hạn bằng mệnh giá. Nếu ngày trả gốc không phải là Ngày Làm Việc thì việc thanh toán sẽ được thực hiện vào Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó.
 - Trái Phiếu được hưởng lãi kể từ Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc cho đến nhưng không bao gồm ngày Tổ Chức Phát Hành hoàn thành các nghĩa vụ liên quan tới Trái Phiếu đó. Lãi trái phiếu được thanh toán sau định kỳ 03 (ba) tháng một lần (mỗi ngày đó gọi là một “**Ngày Thanh Toán Lãi**”) hoặc vào Ngày Làm Việc tiếp theo của Ngày Thanh Toán Lãi nếu Ngày Thanh Toán Lãi không phải là Ngày Làm Việc.
 - Thứ tự ưu tiên thanh toán: Tại mọi thời điểm sau khi được phát hành, Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, vô điều kiện, có bảo đảm bằng bảo lãnh ngân hàng và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Các Trái Phiếu phát hành cùng lần tại mọi thời điểm có thứ tự thanh toán ngang nhau, không Trái Phiếu nào có quyền ưu tiên thanh toán cao hơn Trái Phiếu khác vì bất kỳ lý do gì.
 - Quyền Mua Lại Trước Hạn: Trái phiếu có Quyền Mua Lại Trước Hạn, **xem tại mục 5.7. Hoàn trả và Mua lại Trái Phiếu, trong Phần IV, Điều 5. “Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu”**.
 - Các thông tin khác liên quan đến trái phiếu, **xem trong Phần IV, Điều 5 “Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu”**.
8. Ngày phát hành dự kiến: 17 tháng 10 năm 2019

9. Ngày Đáo Hạn: Là ngày đủ 05 (năm) năm kể từ Ngày Phát Hành.
10. Giao dịch Trái phiếu: Trái Phiếu được tự do chuyển nhượng kể từ ngày hoàn tất lần phát hành theo thủ tục chuyển nhượng quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu
- (i) Trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành lần 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.
- (ii) Sau 01 năm kể từ ngày hoàn thành lần phát hành, trái phiếu được giao dịch không hạn chế số lượng nhà đầu tư.
11. Các thông tin khác:
- (i) **TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH:**
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM (VIS)
Điện thoại: 0243 944 5888 Fax: 0243 944 5889
Địa chỉ: Tầng 3, 59 Quang Trung, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- (ii) **TỔ CHỨC ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ LƯU KÝ VÀ QUẢN LÝ TRÁI PHIẾU:**
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM (VIS)
Điện thoại: 0243 944 5888 Fax: 0243 944 5889
Địa chỉ: Tầng 3, 59 Quang Trung, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- (iii) **TỔ CHỨC ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI KHOẢN TRÁI PHIẾU:**
NGÂN HÀNG TMCP PHƯƠNG ĐÔNG – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Điện thoại: 028. 39301538 Fax: 028. 39301545
Địa chỉ: 123-127 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Tp. HCM
- (iv) **TỔ CHỨC BẢO LÃNH THANH TOÁN TRÁI PHIẾU:**
NGÂN HÀNG TMCP PHƯƠNG ĐÔNG – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Điện thoại: 028. 39301538 Fax: 028. 39301545
Địa chỉ: 123-127 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Tp. HCM
- (v) **TỔ CHỨC ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:**
theo quy định tại Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

PHẦN 2

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ LẦN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

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

1. Doanh nghiệp phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN SƠN KIM

(Ông) Han Suk Jung Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

(Ông) Phạm Văn Dũng Chức vụ: Kế toán trưởng

(Bà) Đào Ngọc Tâm 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.

Bản Công Bố Thông Tin này là một phần của hồ sơ phát hành trái phiếu do Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổ Chức Phát Hành.

Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Công Bố Thông Tin này này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổ Chức Phát Hành cung cấp.

2. Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM

(Ông) Dương Kỳ Hiệp Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản Công Bố Thông Tin này là một phần của hồ sơ phát hành trái phiếu do Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổ Chức Phát Hành.

Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Công Bố Thông Tin này này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổ Chức Phát Hành cung cấp.

II. CÁC KHÁI NIỆM

- | | | | |
|-----|--|---|--|
| 1. | Tổ Chức Phát Hành
hoặc Công ty hoặc SKLI | : | Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Sơn Kim |
| 2. | Điều Lệ | : | Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành |
| 3. | Bản Công Bố Thông Tin | : | Bản Công Bố Thông Tin này là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Phát Hành về trái phiếu chào bán, tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư Trái Phiếu |
| 4. | BCTC | : | Báo cáo tài chính |
| 5. | Giấy CN ĐKDN | : | Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp |
| 6. | Công ty CP hoặc CTCP | : | Công ty cổ phần |
| 7. | TNHH | : | Trách nhiệm Hữu hạn |
| 8. | ĐHĐCĐ | : | Đại hội đồng Cổ đông |
| 9. | BKS | : | Ban Kiểm soát |
| 10. | HĐQT | : | Hội đồng Quản trị |
| 11. | TGD | : | Tổng Giám đốc |
| 12. | KTT | : | Kế toán trưởng |
| 13. | HĐKD | : | Hoạt động kinh doanh |
| 14. | DT | : | Doanh thu |
| 15. | DTT | : | Doanh thu thuần |
| 16. | GVHB | : | Giá vốn hàng bán |
| 17. | LNST | : | Lợi nhuận sau thuế |
| 18. | TTS | : | Tổng Tài Sản |
| 19. | TSLĐ | : | Tài sản lưu động |
| 20. | HTK | : | Hàng tồn kho |
| 21. | VCSH | : | Vốn chủ sở hữu |
| 22. | UBND | : | Ủy ban Nhân dân |
| 23. | BDS | : | Bất động sản |
| 24. | ROE | : | Tỷ suất sinh lời trên Vốn chủ sở hữu |
| 25. | ROA | : | Tỷ suất sinh lời trên Tổng Tài sản |
| 26. | Dự án | : | Là phương án mua 01 (một) tháp văn phòng tại lô đất ký hiệu 1-13 thuộc dự án Khu phức hợp Sóng Việt tại Khu chức năng số 1, thuộc khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2 (hay còn gọi là dự án The Metropole Thủ Thiêm). |

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Công Bố Thông Tin này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Công Bố Thông Tin này.

III. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH

1. Quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

- Tên Công ty : Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Sơn Kim
- Trụ sở chính : 30A đường số 11, phường Thảo Điền, Quận 2, TP. HCM
- Giấy CN ĐKDN : 0312138596
- Vốn điều lệ : 143.150.000.000 VND (*Một trăm bốn mươi ba tỷ một trăm năm mươi triệu đồng*)
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh:

STT	Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
1	6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2	4100	Xây dựng nhà các loại
3	4312	Chuẩn bị mặt bằng
4	4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
5	4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
6	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
7	4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí
8	0323	Sản xuất giống thủy sản (không hoạt động tại trụ sở)
9	4321	Lắp đặt hệ thống điện
10	8230	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
11	4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
12	4311	Phá dỡ
13	4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
14	6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
15	7110	Hoạt động kiến trúc, xây dựng và tư vấn kỹ thuật có liên quan
16	4220	Xây dựng công trình công ích
17	0118	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh (không hoạt động tại trụ sở)
18	0321	Nuôi trồng thủy sản biển (không hoạt động tại trụ sở)
19	7020	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
20	5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
21	7710	Cho thuê xe có động cơ
22	5221	Hoạt động hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ
23	8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa phân vào đâu
24	5210	Kho bãi và lưu trữ hàng hóa

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Sơn Kim (“SKLI”), tiền thân là Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn MTV

Đầu Tư Sơn Kim, được thành lập vào ngày 24 tháng 1 năm 2013 với số vốn điều lệ ban đầu là 44.100 triệu đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312138596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, là công ty sở hữu 99,98% bởi Công ty. Vốn điều lệ của công ty tăng dần qua các năm để đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty. Vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 143.150 triệu đồng.

Mục tiêu kinh doanh chính của Công ty là thực hiện các dự án đầu tư bất động sản, cung cấp các dịch vụ tiếp thị, môi giới, tư vấn bán hàng; và cho thuê diện tích văn phòng thương mại.

Năm 2015 là năm đầu tiên đánh dấu sự tham gia của SKLI trong lĩnh vực kinh doanh chính. Công ty tham gia liên doanh với đối tác nước ngoài là Citycrest Limited trụ sở tại British Virgin Islands để đầu tư và phát triển dự án chung cư cao cấp The Nassim tọa lạc tại phường Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Sau 3 năm đầu tư, năm 2018, công ty liên doanh đã thực hiện bàn giao toàn bộ các căn hộ cho người mua nhà theo đúng tiến độ cam kết, và ghi nhận lợi nhuận dự án.

Năm 2016, SKLI bắt đầu triển khai dịch vụ quảng cáo, môi giới, tiếp thị các sản phẩm bất động sản của liên doanh The Nassim và các dự án khác như The Gateway Thảo Điền, Serenity Sky Villas. Tuy nhiên, đây được xác định là dịch vụ cung cấp nội bộ, giúp cho các dự án của tập đoàn giảm phụ thuộc vào các đơn vị tư vấn môi giới bán hàng độc lập, giảm chi phí bán hàng của các dự án nên Ban điều hành tập đoàn xác định không đặt mục tiêu lợi nhuận tại SKLI.

Sau khi dự án The Nassim hoàn tất, SKLI dự kiến tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh bằng việc đầu tư vào một trong những khu vực bất động sản đầy tiềm năng trong tương lai, đó là Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2. Công ty đang tiến hành thương thảo với Chủ đầu tư dự án Khu phức hợp Sóng Việt (tên thương mại là dự án The Metropole Thủ Thiêm) tọa lạc tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2 để mua tài sản hình thành trong tương lai là tòa nhà văn phòng tại lô đất ký hiệu 1-13 thuộc dự án The Metropole Thủ Thiêm. Đây là dự án văn phòng với tiêu chuẩn quốc tế nhằm đáp ứng cho nhu cầu văn phòng ngày càng cao của khu Thủ Thiêm nói riêng và TP. Hồ Chí Minh nói chung trong thời gian sắp tới.

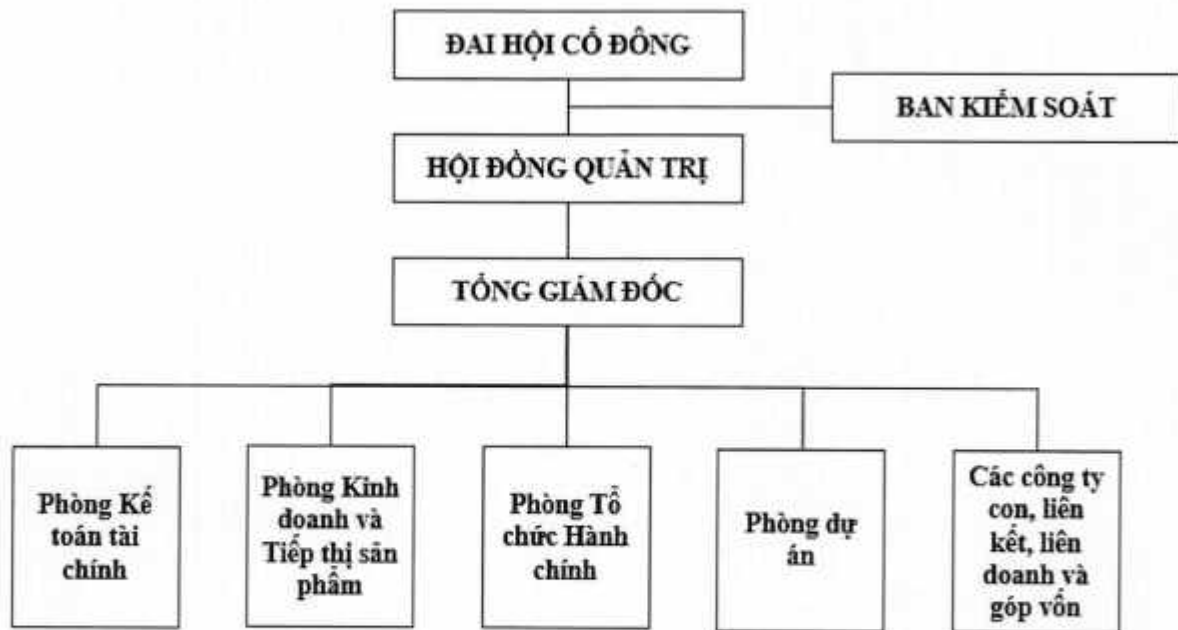
1.3. Quá trình thay đổi vốn điều lệ

STT	Thời điểm	Vốn tăng thêm (Triệu đồng)	Vốn điều lệ (Triệu đồng)	Phương thức tăng vốn
1.	Thành lập		44.100	
2.	Năm 2014	65.900	110.000	Nhận vốn góp từ chủ sở hữu
3.	Năm 2015	33.150	143.150	Nhận vốn góp từ chủ sở hữu

Nguồn: SKLI

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành

Bộ máy quản lý của Công ty là một thể thống nhất trên nguyên tắc phân quyền giúp Công ty đạt được hiệu quả hoạt động cao nhất:



Nguồn: SKLI

2.1. Đại Hội Đồng Cổ Đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của công ty cổ phần.

2.2. Hội Đồng Quản Trị

HĐQT là cơ quan quản trị 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 ĐHCĐ. HĐQT của Công ty có 05 (Năm) thành viên, trong đó có 01 (Một) thành viên là Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Tại ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin này, HĐQT của Tổ Chức Phát Hành gồm 05 (Năm) thành viên, cụ thể như sau (Danh sách cập nhật đến 31/03/2019):

Họ và tên	Ngày sinh	Số CMND/CCCD/ Hộ chiếu	Chức danh
(Ông) Han Suk Jung	03/01/1976	M44638027	Chủ tịch HĐQT
(Ông) Nguyễn Hoàng Tuấn	20/07/1970	022643276	Thành viên HĐQT
(Bà) Nguyễn Thị Hồng Hạnh	10/01/1973	022582711	Thành viên HĐQT
(Ông) Phạm Minh Trung	20/07/1975	023274034	Thành viên HĐQT
(Ông) Ngô Nguyễn Văn Khoa	11/06/1980	024781959	Thành viên HĐQT

Ông Han Suk Jung đã có trên 15 năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực phát triển bất động sản, quản lý xây dựng và vận hành tại Hàn Quốc và Việt Nam. Ông Han Suk Jung từng đảm nhận vị trí Phó tổng giám đốc của Công ty Cổ phần Phát triển Phú Mỹ, một công ty sở hữu quỹ đất 165 ha, phát triển sân golf 27 lỗ Twin Doves và các bất động sản khác tại tỉnh Bình Dương. Ông Han Suk Jung gia nhập Tập đoàn Sơn Kim từ năm 2015 và hiện là Tổng Giám Đốc tập đoàn. Đồng thời, ông cũng được bổ nhiệm làm Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Sơn Kim (SKLI) vào năm 2016. Trước khi đến Việt Nam, Ông Han Suk Jung từng đảm nhận vị trí Tổng Giám Đốc phụ trách phát triển kinh doanh nhà ở tại Hàn Quốc. Ông chịu trách nhiệm quản lý các dự án đang xây dựng và tìm kiếm cơ hội đầu tư ở nước ngoài. Ông Han Suk Jung tốt nghiệp cử nhân ngành kinh tế, kinh doanh và marketing tại đại học Lehigh, Pennsylvania, Hoa Kỳ.

Ông Nguyễn Hoàng Tuấn là người sáng lập và lãnh đạo Tập đoàn Sơn Kim, Ông chính là động lực và là nguồn cảm hứng mạnh mẽ của tập đoàn. Ông dành cả tâm huyết trong việc mang đến các sản phẩm chất lượng cao cũng như dịch vụ, lợi ích cho khách hàng, đối tác của mình. Tận dụng nhiều năm kinh nghiệm có được khi dẫn dắt các doanh nghiệp sản xuất, bán lẻ hàng may mặc gia đình để trở thành một trong những thương hiệu nổi tiếng và được ghi nhận tại Việt Nam, Ông đã dẫn dắt tập đoàn mở rộng sang lĩnh vực truyền thông, bất động sản và nội thất, tạo được nhiều thành công và tiếng vang trên thị trường. Song song với việc chủ động tìm kiếm cơ hội hợp tác với các đối tác quốc tế tốt nhất, Ông cũng mang đến cho tập đoàn những kỹ năng quản trị tuyệt vời, sự lãnh đạo sáng suốt cũng như tầm nhìn đầy sáng tạo.

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh tốt nghiệp cử nhân kinh tế, trường Đại học Kinh tế TP.HCM. Từ năm 1993 đến nay, Bà Hạnh đã đảm nhiệm nhiều chức vụ quản lý cao cấp tại Tập đoàn Sơn Kim cũng như các công ty thành viên khác thuộc Tập đoàn.

Ông Phạm Minh Trung tốt nghiệp Cử nhân ngành Tài Chính Ngân Hàng, Trường Đại học Kinh Tế TP.HCM và giữ chức Chuyên viên tư vấn Tài Chính tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank). Sau đó, ông có hơn 3 năm đảm nhiệm chức vụ Trợ lý Giám đốc Tài Chính tại Công ty dược phẩm OPV. Tại đây ông là người chịu trách nhiệm chính cho việc chuẩn bị các báo cáo tài chính hằng năm cũng như các báo cáo của tập đoàn. Ông tiếp tục có gần 4 năm đảm nhiệm vai trò Kế toán trưởng tại Công ty mỹ phẩm Oriflame.

Với gần 13 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính & Kế Toán, Ông Trung gia nhập Tập đoàn Sơn Kim với vai trò Trưởng Phòng Tài chính năm 2007 và được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám Đốc, Khởi Phát triển Kinh Doanh của Tập đoàn Sơn Kim vào tháng 5 năm 2015.

Ông Ngô Nguyễn Văn Khoa: trước khi gia nhập Tập đoàn Sơn Kim, Ông Khoa từng là Giám đốc Khối Đầu tư và Mua bán sáp nhập của Công ty Truman Holdings Việt Nam với nhiều hạng mục đầu tư trong nhiều lĩnh vực từ Ngành dệt, Khu Công nghiệp, Bất động sản cho đến ngành hàng thực phẩm. Tại Truman, Ông là người chịu trách nhiệm toàn bộ các hoạt động đầu tư và mua bán sáp nhập của Công ty. Trước đó, Ông Khoa đảm nhiệm vai trò là Phó Giám đốc cấp cao của Tập đoàn Horizon Capital, dẫn dắt Đội Cổ vấn và Đầu tư của Công ty trong khoảng 10 năm. Tập đoàn Horizon Capital có mối quan hệ cộng tác chiến lược với Bridger Capital (một Quỹ đầu tư có nguồn gốc từ New York) trong việc quản lý quỹ đầu tư và Công ty NM Rothschild & Son trong việc cổ vấn Mua bán và Sáp nhập. Ngoài ra trước khi gia nhập Horizon Capital, Ông Khoa còn có 4 năm kinh nghiệm làm việc tại PWC Việt Nam với vai trò là Kiểm toán viên cấp cao (2002 – 2006), tham gia vào việc tổ chức chương trình kiểm toán, chuẩn bị các báo cáo kiểm toán, Ông Khoa sở hữu bằng Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh tại trường Đại học Bolton, Anh và bằng Cử nhân chuyên ngành Kế toán và Kiểm toán của trường Đại học Kinh tế.

2.3. Ban Kiểm Soát

Ban Kiểm Soát của Công ty gồm có 01 (Một) trưởng ban và 02 (Hai) thành viên. Ban Kiểm Soát do ĐHCĐ bổ nhiệm và chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo khi được yêu cầu.

Ban Kiểm Soát hiện nay của Công Ty là những người có kiến thức chuyên môn sâu rộng, nhiều kinh nghiệm trong việc kế toán, kiểm toán trong lĩnh vực bất động sản.

Họ và tên	Ngày sinh	Số CMND/CCCD/ Hộ chiếu	Chức danh
(Bà) Đào Ngọc Tâm	19/03/1981	031181005696	Trưởng BKS
(Ông) Vương Quốc Anh	15/12/1987	025244157	Thành viên BKS
(Bà) Văn Thị Phương Chi	24/03/1989	079189008236	Thành viên BKS

Bà Đào Ngọc Tâm: Tính đến thời điểm hiện tại, Bà Tâm đã có trên 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính-kế toán, trong đó có 10 năm là tài chính-kế toán bất động sản. Bà Tâm gia nhập Tập đoàn Sơn Kim năm

2016 và hiện đang phụ trách mảng tài chính của toàn Tập Đoàn.

Ông Vương Quốc Anh: tốt nghiệp Đại học bách khoa chuyên ngành xây dựng năm 2010 và đã có trên 9 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản. Ông Quốc Anh gia nhập tập đoàn Sơn Kim năm 2018.

Bà Văn Thị Phương Chi: tốt nghiệp đại học RMIT Việt Nam chuyên ngành tài chính-kế toán. Tính đến thời điểm hiện tại Bà Chi đã có trên 9 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính-kế toán, bất động sản. Bà Chi gia nhập tập đoàn Sơn Kim năm 2016.

2.4. Ban Tổng Giám Đốc và Kế toán trưởng

Ban TGD của Công ty gồm có 01 (Một) TGD và 01 (Một) Kế Toán Trưởng. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu.

Ban TGD hiện nay của Công Ty là những người có kiến thức chuyên môn sâu rộng, nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản.

(Danh sách cập nhật đến 31/03/2019)

Họ và tên	Ngày sinh	Số CMND/CCCD/ Hộ chiếu	Chức danh
(Ông) Han Suk Jung	03/01/1976	M44638027	Tổng Giám đốc
(Ông) Phạm Văn Dũng	12/06/1982	023547893	Kế Toán Trưởng

Ông Han Suk Jung: (như đã nêu ở mục 2.2)

Ông Phạm Văn Dũng có 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán. Ông đã từng làm việc tại công ty kiểm toán quốc tế KPMG và quỹ đầu tư chuyên về bất động sản Indochina Land. Ông Dũng gia nhập Tập đoàn Sơn Kim vào năm 2015 và hiện đang giữ chức vụ trưởng phòng kế toán kiêm Kiểm soát tài chính của Tập Đoàn Sơn Kim. Ông Dũng được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng của Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Sơn Kim năm 2015. Ông chịu trách nhiệm tổ chức và điều hành các hoạt động tài chính kế toán của Công ty.

2.5. Các phòng ban chức năng của Công ty

2.5.1. Phòng Kế toán Tài chính

- Quản lý tài chính, ngân sách của Công ty.
- Thực hiện các báo cáo tài chính, báo cáo thuế và kiểm soát thu – chi.
- Theo dõi, quản lý, đôn đốc thu hồi công nợ.

2.5.2. Phòng Kinh doanh & Tiếp Thị sản phẩm

- Lập kế hoạch kinh doanh và tiếp thị sản phẩm.
- Thực hiện các công tác khác liên quan đến dịch vụ khách hàng.

2.5.3. Phòng Tổ chức hành chính

- Cung cấp và đào tạo nhân sự cho Công ty.
- Quản lý hồ sơ, tài liệu về tổ chức, lao động, tiền lương.
- Quản lý cơ sở vật chất, công nghệ thông tin.

2.5.4. Phòng Dự án

- Xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch tìm kiếm, khai thác các dự án.
- Tổ chức khảo sát hiện trạng; lập, xem xét và trình duyệt dự án.

- Triển khai các thủ tục chuẩn bị thực hiện dự án.

3. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Phát Hành

Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Phát Hành tính đến thời điểm gần nhất (ngày 31/03/2019) như sau:

STT	Tên cổ đông	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ góp (%)
1	Công ty CP Bất Động Sản Sơn Kim	14.312.000	99,98
2	Nguyễn Hoàng Tuấn	1.500	0,01
3	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	1.500	0,01
	Tổng cộng	14.315.000	100

Nguồn: SKLI

4. Danh sách công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành

4.1. Danh sách công ty con (tại thời điểm 31/03/2019):

STT	Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty TNHH Dudoff Interior	Cung cấp dịch vụ xây dựng	97%

Nguồn: SKLI

4.2. Danh sách Công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành (tại thời điểm 31/03/2019):

STT	Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty TNHH Nassim JV	Phát triển khu chung cư phức hợp	50%

Nguồn: SKLI

4.3. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành

Công ty mẹ của SKLI là Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sơn Kim.

STT	Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích
1	CTCP Bất Động Sản Sơn Kim	Kinh doanh bất động sản	99.98%

Ngoài sự chi phối của công ty mẹ, SKLI không bị kiểm soát hoặc chi phối bởi công ty nào khác.

5. Hoạt động kinh doanh chính và các dự án chủ đạo đã/đang triển khai

5.1. Thông tin về sản phẩm/dịch vụ và năng lực sản xuất kinh doanh

5.1.1. Thông tin sản phẩm/dịch vụ

Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Công ty là bất động sản bao gồm đầu tư và phát triển các dự án chung cư cao cấp, các dự án phức hợp... Với đội ngũ lãnh đạo dày dặn kinh nghiệm, cán bộ kỹ thuật – kinh doanh đã làm việc tại các công ty bất động sản, cổ đông sáng lập tâm huyết. Tuy mới thành lập vài năm, nhưng Công ty đã nhanh chóng thâm nhập vào thị trường bất động sản, hoàn tất đầu tư và bàn giao dự án chung cư cao cấp The Nassim tại Phường Thảo Điền, Quận 2, TPHCM. Ngoài ra, công ty cũng đang trong quá trình mua bán tài sản là dự án khu văn phòng theo tiêu chuẩn quốc tế tại lô đất ký hiệu 1-13 thuộc dự án The Metropole Thủ Thiêm.

5.1.2. Các Dự án của Công ty

5.1.2.1 Dự án mua 01 (một) tháp văn phòng tại lô đất ký hiệu 1-13 thuộc dự án The Metropole Thủ Thiêm tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, TP.HCM (“DỰ ÁN”) – chuẩn bị đầu tư

Giới thiệu về Dự án The Metrople Thủ Thiêm do Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát làm chủ đầu tư:

- Vị trí: Tọa lạc tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, TPHCM. Nằm ngay trung tâm khu hành chính mới Thủ Thiêm, được đánh giá rất cao về tiềm năng phát triển nhờ sở hữu vị trí đắc địa, được xem là đẹp nhất của trung tâm hành chính mới TP.HCM thuộc Khu đô thị Thủ Thiêm:
 - + Tiếp giáp sông Sài Gòn, view trực tiếp sang Quận 1.
 - + Nằm ngay cầu Thủ Thiêm 2 (đang xây dựng và dự kiến thông xe trong năm 2020-2021) kết nối ngay đường Tôn Đức Thắng Quận 1, kế cận khu vực dự kiến xây dựng Nhà hát Giao hưởng Thành phố, công viên trung tâm, Trung tâm hội nghị thành phố...Đây sẽ là khu vực trung tâm hành chính mới của thành phố.
 - + Dự án có vị trí đắc địa, thuộc rất ít trong số các khu vực không bị che khuất tầm nhìn về hướng sông Sài Gòn và quận 1.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát
- Diện tích và quy hoạch sử dụng đất của dự án The Metrople Thủ Thiêm:

Lô đất	Chức năng	Diện tích (m2)	Hệ số sử dụng đất	Diện tích sàn XD (m2)	Tầng
1-13	Phức hợp –Thương mại	13.168	11.39	150.000	30
1-14	Phức hợp –Thương mại	8.518	14.09	120.000	36
1-16	Phức hợp – Căn hộ	14.969	4.01	60.000	12
1-17	Phức hợp– Căn hộ	11.370	7.48	85.000	24
Tổng		48.024	8.64	415.000	

- Tiến độ Dự án (tháp văn phòng thuộc lô đất ký hiệu 1-13 thuộc dự án The Metrople Thủ Thiêm):

TIẾN ĐỘ THI CÔNG & PHÁP LÝ					
Cuối quý 3/2019	Quý 4/2019 - Quý 1/2020	Quý 1/2020 - Quý 4/2020	Quý 1/2021 - Quý 4/2022	Quý 1/2023	Quý 1/2023 - Quý 1/2024
GCN QSDĐ					
	Phê duyệt thiết kế kiến trúc				
	Phê duyệt thiết kế cơ sở				
	QPXD phần móng, hầm	Xây dựng móng, hầm			
		GPXD phần nổi	Xây dựng tầng nổi		
				Nghiệm thu thô & Bàn giao thô	
				Bán	Hoàn thiện đưa vào sử dụng đồng loạt toàn khu 1.13
					Bán

- Hình ảnh dự án The Metrople Thủ Thiêm:



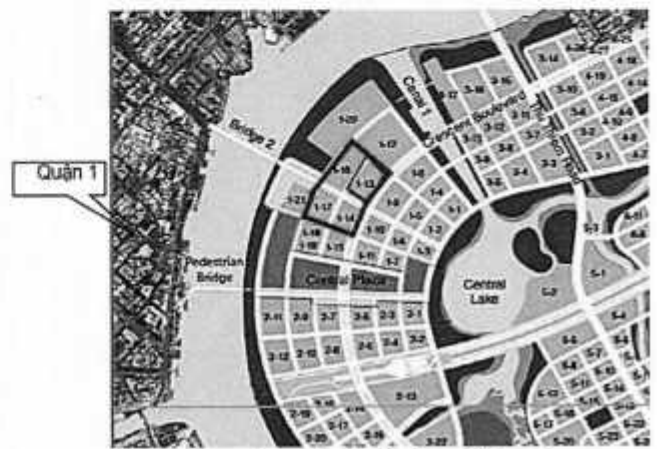
Ảnh chụp thực tế The Metropole Thủ Thiêm nhìn từ Quận 1



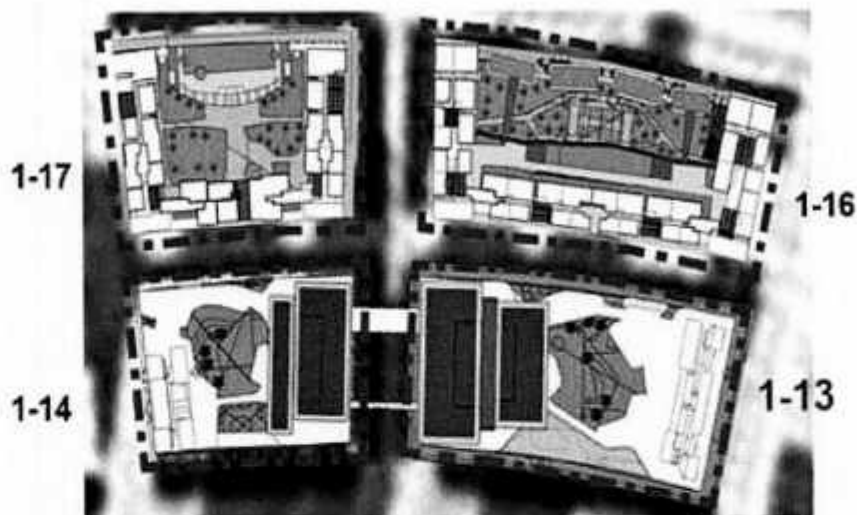
Phối cảnh 3D nhìn về phía trung tâm quận 1, trục đường Tôn Đức Thắng



Bản đồ quy hoạch vị trí toàn Khu đô thị Thủ Thiêm



Bản đồ quy hoạch vị trí từng lô thuộc Khu đô thị Thủ Thiêm

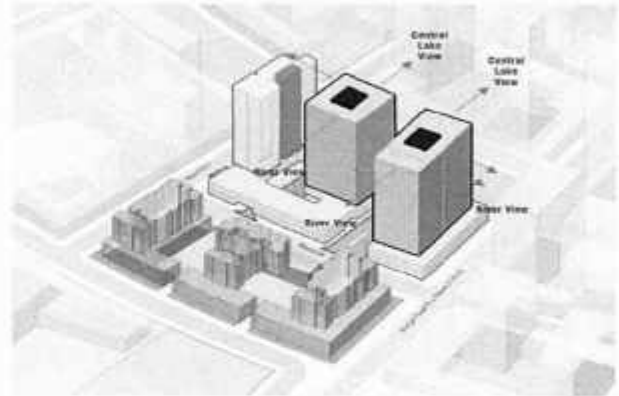


Chi tiết các lô đất thuộc dự án The Metropole Thủ Thiêm

Hình ảnh lô đất ký hiệu 1-13 thuộc Dự án The Metropole Thủ Thiêm:



Hình ảnh phối cảnh theo quy hoạch công trình tại lô đất 1-13



Office Tower's Views

Phối cảnh thiết kế dự kiến công trình tại lô 1-13 theo bảng vẽ thiết kế vào tháng 03/2019 trình các cơ quan hữu quan

PROPOSED SCHEME | 2 OFFICE, 1 RESIDENTIAL

Tài sản mua bán

OFFICE R. TO FL. (M)				TOWER 1: OFFICE		TOWER 2: OFFICE		TOWER 3: RESIDENTIAL	
133.7	NO. OF FLOORS	SPACES	FL.	Other	Office	Other	Office	Other	Residential
4.5	133.7	OFFICE	30	200	1700	200	1700		
4.5	133.2	OFFICE	29	200	1700	200	1700		
4.5	134.7	OFFICE	28	200	1700	200	1700		
4.5	135.0	OFFICE	27	200	1700	200	1700		
4.5	135.7	OFFICE	26	200	1700	200	1700		
4.5	136.2	OFFICE	25	200	1700	200	1700		
4.5	138.1	OFFICE	24	200	1700	200	1700		
4.5	132.2	OFFICE	23	200	1700	200	1700		
4.5	127.7	OFFICE	22	200	1700	200	1700		
4.5	122.2	OFFICE	21	200	1700	200	1700		
4.5	118.7	OFFICE	20	200	1700	200	1700		
4.5	114.2	OFFICE	19	200	1700	200	1700		
4.5	110.7	OFFICE	18	200	1700	200	1700		
4.5	107.2	OFFICE	17	200	1700	200	1700		
4.5	103.7	OFFICE	16	200	1700	200	1700		
4.5	100.2	OFFICE	15	200	1700	200	1700		
4.5	96.7	OFFICE	14	200	1700	200	1700		
4.5	93.2	OFFICE	13	200	1700	200	1700		
4.5	89.7	OFFICE	12	200	1700	200	1700		
4.5	86.2	OFFICE	11	200	1700	200	1700		
4.5	82.7	OFFICE	10	200	1700	200	1700		
4.5	79.2	OFFICE	9	200	1700	200	1700		
4.5	75.7	OFFICE	8	200	1700	200	1700		
4.5	72.2	OFFICE	7	200	1700	200	1700		
4.5	68.7	OFFICE	6	200	1700	200	1700		
4.5	65.2	OFFICE	5	200	1700	200	1700		
3.5	61.7	RETAIL	4	100	1700	400	1700	670	
3.5	58.2	RETAIL	3	100	1700	400	1700	670	
3.5	54.7	RETAIL	2	100	1700	400	1700	670	
6.2	51.2	RETAIL	1	100	1400	400	1700	270	
4.5	47.7	CARPARK	81						CARPARK
3.5	44.2	CARPARK	82						CARPARK
3.5	40.7	CARPARK	83						CARPARK

- Thiết kế xây dựng tại lô đất 1-13 bao gồm 3 khối công trình (căn cứ vào bản vẽ thiết kế đề xuất của Chủ đầu tư):
 - + 02 khối văn phòng 30 tầng, trong đó, Công ty CP Quốc Lộc Phát chuyển nhượng tài sản cho SKLI là 01 khối văn phòng thuộc tháp 2 từ tầng 5 đến tầng 30.
 - + 01 khối căn hộ 30 tầng, với dự kiến 240 căn hộ: Chủ đầu tư chuyển nhượng cho các Khách hàng cá nhân, tổ chức.

5.1.2.2 Dự án chung cư cao cấp Nassim (Công ty tham gia góp vốn 50%) – đã triển khai và hoàn thành:

- Vị trí: Phường Thảo Điền, Quận 2, TPHCM
- Tổng quan: 238 căn hộ cao cấp.
- Thời gian đầu tư: 2015-2018
- Tiến độ: Đã bàn giao 100%.
- Hình ảnh:



5.2. Cơ cấu doanh thu năm 2016 – 2018

ĐVT: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		Năm 2018		% tăng giảm 2018/2017
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	
Doanh thu cho thuê hoạt động văn phòng	-	-	715	5,73	4.289	24,65	500,00
Doanh thu môi giới và cung cấp các dịch vụ khác	27.718	100	11.762	94,27	13.114	75,35	11,49
Tổng cộng	27.718	100	12.477	100	17.403	100	39,48

Nguồn: BCTC năm 2016, 2017 và BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 của SKLI

5.3. Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2016 – 2018

ĐVT: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		Năm 2018		% tăng giảm 2018/2017
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	
Lợi nhuận từ cho thuê văn phòng	-	-	419	(2,48)	2.352	1,64	461,34
Lợi nhuận từ dịch vụ tư vấn, môi giới và khác	1.663	155,94	(14.459)	85,51	(3.585)	(2,50)	75,20
Lợi nhuận từ đầu tư vào công ty liên kết	(4.636)	(55,94)	(2.869)	16,97	144.791	100,86	5.146,74
Tổng cộng	(2.973)	100	(16.909)	100	143.558	100	948,99

Nguồn: BCTC năm 2016, 2017 và BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 của SKLI

5.4. Chi phí kinh doanh năm 2016 – 2018

ĐVT: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		Năm 2018		% tăng giảm 2018/ 2017
	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	
Giá vốn hàng bán	26.054	94,00	26.517	212,52	18.636	107,09	(29,72)
Chi phí bán hàng	-	-	2.869	23,00	-	-	-
Chi phí QLDN	9.265	33,43	1.352	10,83	5.625	32,32	316,18
Tổng cộng	35.319	127,42	30.738	246,35	24.261	139,41	(21,07)

Nguồn: BCTC năm 2016, 2017 và BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 của SKLI

5.5. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- Nhân hiệu thương mại : SKL Investment Corporation
- Tên viết tắt : SKL Investment Corp

6. Tình hình tài chính

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong 3 giai đoạn 2016-2018.

6.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh giai đoạn 2016 – 2018

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	% tăng giảm 2018/2017
Tổng giá trị tài sản	231.932	230.978	324.124	40,33
Vốn chủ sở hữu	132.729	106.312	246.273	131,86
Hệ số nợ/VCSH (%)	74,74	117,26	31,61	(73,14)
Doanh thu thuần	27.718	12.477	17.403	39,48
Lợi nhuận từ bán hàng & cung cấp dịch vụ	1.663	(14.040)	(1.233)	91,22
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	2.695	(8.087)	2.177	126,92
Lợi nhuận từ công ty liên kết	(4.636)	(2.869)	144.791	5.146,74
Lợi nhuận trước thuế	(9.543)	(26.348)	140.108	631,76
Lợi nhuận sau thuế	(9.543)	(26.422)	139.960	629,70
Tỷ suất LNST/Vốn CSH (%)	(7,19)	(24,85)	56,83	328,69

Nguồn: BCTC năm 2016, 2017 và BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 của SKLI

6.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	0,71	0,32	0,48
- Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,71	0,32	0,48
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)			
- Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản	0,43	0,54	0,24
- Hệ số Nợ phải trả/Nguồn VCSH	0,75	1,17	0,32
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)			
- Vòng luân chuyển hàng hoá (GVHB/HTK bình quân)	-	-	-
- Vòng quay tài sản (DTT/TTS bình quân)	0,14	0,05	0,06

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)			
- Hệ số LNST/DTT	(34,43)	(211,77)	804,23
- Hệ số LNST/VCSH	(7,19)	(24,85)	56,83
- Hệ số LNST/TTS	(4,11)	(11,4)	43,18
- Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/DTT	(17,70)	(211,17)	805,09
- Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/TTS	(2,12)	(11,41)	43,23

Chỉ số thanh toán toán ngắn hạn và chỉ số thanh toán nhanh là giống nhau vì Công ty không có giá trị hàng tồn kho. 2 chỉ số thanh toán này có mức giảm mạnh trong 2017 và tăng nhẹ trong 2018 là do trong năm 2017 Công ty giảm mạnh khoản phải thu giảm từ 67,4 tỷ xuống còn 28,2 tỷ đồng và tiếp tục giảm khoản vay nợ từ 53,8 tỷ xuống còn 6 tỷ đồng trong năm 2018.

Vòng quay Tổng tài sản của Công ty khá thấp là do các khoản đầu tư tài chính dài hạn góp vốn tại Công ty liên doanh, liên kết chưa chuyển hóa thành doanh thu hay giá vốn.

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty trong các năm 2016 và 2017 vẫn chưa hiệu quả nhưng đến năm 2018 lợi nhuận bắt đầu được ghi nhận, nên các chỉ tiêu sinh lời được cải thiện đáng kể.

6.3. Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn:

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

Tình hình thanh toán các khoản nợ trái phiếu đến hạn trong 03 năm liên kế trước lần phát hành: SKLI chưa phát sinh bất kỳ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ trái phiếu đến hạn vì đây là lần phát hành Trái phiếu đầu tiên của SKLI.

6.3.1. Tổng nợ phải trả:

Tại thời điểm kết thúc ngày 31/12/2016, tổng nợ phải trả của Công ty là 99,2 tỷ VND, trong đó (i) nợ phải trả ngắn hạn là 98,1 tỷ VND và (ii) nợ phải trả dài hạn là 1,1 tỷ VND.

Tại thời điểm kết thúc ngày 31/12/2017, tổng nợ phải trả của Công ty là 124,7 tỷ VND, trong đó (i) nợ phải trả ngắn hạn là 123,6 tỷ VND và (ii) nợ phải trả dài hạn là 1,1 tỷ VND.

Tại thời điểm ngày 31/12/2018, tổng nợ phải trả của Công ty là 77,9 tỷ VND, trong đó (i) nợ phải trả ngắn hạn là 76,8 tỷ VND và (ii) nợ phải trả dài hạn là 1,1 tỷ VND, được thể hiện cụ thể như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Nợ ngắn hạn	98.104	123.566	76.752
Phải trả người bán ngắn hạn	2.657	3.407	3.252
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	22.352	27.706	15.735
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	438	303	416
Phải trả người lao động	-	-	912
Chi phí phải trả ngắn hạn	2.373	646	399
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-	-

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-	-
Phải trả ngắn hạn khác	3.284	37.687	50.037
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	67.000	53.817	6.000
Nợ dài hạn	1.100	1.100	1.100
Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-	-
Chi phí phải trả dài hạn	-	-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	-
Phải trả dài hạn khác	1.100	1.100	1.100
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-

Nguồn: BCTC năm 2016, 2017 và BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 của SKLI

6.3.2. Tổng dư nợ vay:

Tại thời điểm ngày 31/12/2017, số dư các khoản vay và nợ thuê tài chính của Tổ Chức Phát Hành là 53,82 tỷ VND chỉ đến từ vay cá nhân và vay các bên liên quan, đến cuối năm 2018, số dư các khoản mục nợ này giảm xuống còn 6 tỷ VND:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	67.000	53.817	6.000
Vay từ cá nhân (Ông Nguyễn Hoàng Tuấn)	67.000	-	-
Vay các bên liên quan (CTCP Bất động sản Sơn Kim)	-	53.817	6.000
TỔNG CỘNG NỢ VAY	67.000	53.817	6.000

Nguồn: BCTC năm 2016, 2017 và BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 của SKLI

6.4. Tình hình nộp ngân sách Nhà nước:

Các loại thuế, bảo hiểm phải nộp theo luật định đã được Công ty thực hiện kê khai theo đúng các quy định hiện hành và được thanh toán cho cơ quan thuế đúng hạn.

Theo Bảng cân đối kế toán trong BCTC hợp nhất ngày 31/12/2018, tổng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 31/12/2018 của Công ty là 416 triệu VND.

6.5. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

6.5.1. Khó khăn

Lĩnh vực phát triển bất động sản đưa ra nhiều thách thức về mặt quản trị, đòi hỏi bộ máy lãnh đạo có chuyên môn cao và có trình độ quản trị giỏi. Ngoài ra, việc phát triển dự án cũng đòi hỏi Công ty phải huy động nguồn vốn có quy mô khá lớn tại thời điểm bắt đầu phát triển các dự án mới, làm gia tăng đòn bẩy tài chính cho Công ty.

Chi phí xây dựng ngày càng gia tăng do sự tăng giá vật liệu xây dựng, chi phí quản lý dẫn đến tăng chi phí giá vốn hàng bán, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Sự xâm nhập ngày càng nhiều của các công ty bất động sản có yếu tố nước ngoài với tiềm lực mạnh về tài chính và bề dày kinh nghiệm phát triển dự án quốc tế tạo ra sự cạnh tranh ngày càng gay gắt trên thị trường bất động sản Việt Nam.

Tuy thị trường đã có những lạc quan nhưng sự bất ổn của thị trường và dấu ẩn của thời kỳ suy thoái khiến tâm lý người mua chưa ổn định, họ vẫn trong trạng thái theo dõi thị trường, thận trọng, không vội vàng đầu tư. Chu kỳ kinh tế của bất động sản ngắn tại Việt Nam cùng với các chính sách điều chỉnh sự phát triển nóng và non trẻ của thị trường đã ảnh hưởng đến sự hưng phấn của nhà đầu tư, đặc biệt trong những năm sắp tới khi thị trường được dự đoán là dần hồi phục.

6.5.2. Thuận lợi

Nền kinh tế vĩ mô phục hồi tốt đã tạo tiền đề cho các ngành kinh tế tăng trưởng. Theo Tổng cục Thống kê, năm 2018, tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước (GDP) đạt 7,08% so với năm 2016. Những dấu hiệu tích cực của kinh tế vĩ mô trong năm vừa qua tạo tiền đề hỗ trợ cho các doanh nghiệp trong nước phát triển mạnh mẽ và toàn diện. Thị trường bất động sản cũng chứng kiến sự phục hồi từ năm 2014. Số lượng giao dịch bất động sản tăng ở tất cả các phân khúc.

Đáng lưu tâm là phân khúc bất động sản trung – cao cấp được thị trường đón nhận tốt, đặc biệt là dự án của những doanh nghiệp có uy tín, vị trí tốt và hội tụ nhiều tiện ích mà Tổ Chức Phát Hành triển khai. Từ tháng 7 năm 2015, Luật Nhà ở mới chính thức có hiệu lực cho phép người nước ngoài được mua nhà ở Việt Nam, thúc đẩy lượng cầu mới về bất động sản của Công ty.

7. Kế hoạch sản xuất kinh doanh và lợi nhuận năm tiếp theo

7.1. Kế hoạch kinh doanh 2019 – 2023

Đvt: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022	2023
1	Tổng Doanh thu	-	-	-	-	3.058
2	Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	305
3	Vốn điều lệ	246	246	246	246	551
4	Tỉ lệ LNST/Tổng Doanh thu	-	-	-	-	10,0%
5	Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	-	-	-	-	55,3%

Nguồn: SKLI

7.2. Các biện pháp nhằm đạt được chiến lược

- Kiểm soát, quản lý chặt chẽ tiến độ thực hiện các dự án đang đầu tư.
- Tích cực làm việc với các nhà đầu tư trong và ngoài nước nhằm tìm kiếm cơ hội bán và/hoặc khai thác các tài sản tương lai.
- Tiếp tục tìm kiếm các cơ hội kinh doanh mới, quỹ đất mới

7.3. Dòng tiền dự kiến trả lãi và gốc Trái phiếu của Tổ Chức Phát Hành

Đvt: Tỷ đồng

Nội dung	Tổng cộng	2019	2020	2021	2022	2023
Hoạt động kinh doanh từ Dự án	815	(686)	(458)	(1)	589	1.369
- Dòng tiền thu	3.058	-	-	-	1.529	1.529
- Dòng tiền chi	(2.167)	(624)	(416)	(1)	(999)	(128)
- Tiền Thuế (VAT, TNDN)	(76)	(62)	(42)	-	60	(32)
Hoạt động đầu tư của Dự án	-	-	-	-	-	-

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ 2019

Nội dung	Tổng cộng	2019	2020	2021	2022	2023
- Dòng tiền thu	-	-	-	-	-	-
- Dòng tiền chi (nhận chuyển nhượng DA)	-	-	-	-	-	-
Hoạt động tài chính của Dự án	(74)	693	464	9	(141)	(1.100)
- Vốn góp CSH	435	100	185	150	-	-
- Tiền phát hành trái phiếu	1.100	680	420	-	-	-
- Phí, lãi trái phiếu	(509)	(87)	(141)	(141)	(141)	-
- Trả gốc trái phiếu	(1.100)	-	-	-	-	(1.100)
Dòng tiền bổ sung từ HĐKD khác						
Dòng tiền trả lãi và gốc Trái phiếu						
- Đầu kỳ		-	7	14	22	471
- Trong kỳ		7	7	8	449	269
- Cuối kỳ		7	14	22	471	740

Nguồn: SKLI

IV. THÔNG TIN VỀ LẦN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**1. Căn cứ pháp lý của lần phát hành Trái phiếu**

- Điều lệ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Sơn Kim;
- Nghị định 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 Về việc phát hành Trái phiếu Doanh nghiệp ("Nghị định 163");
- Nghị quyết số 44/2019/NQ-HĐQT-SKLI ngày 01/10/2019 của Hội đồng quản trị thông qua việc phát hành Trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, Ngân hàng bảo lãnh thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi Trái phiếu của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Sơn Kim năm 2019 ("Nghị quyết số 44/2019/NQ-HĐQT-SKLI").

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

- Thời gian hoạt động của Doanh nghiệp: Công ty được thành lập ngày 24/01/2013 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312138596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- Kết quả hoạt động kinh doanh của năm liền trước năm phát hành: chi tiết tại Phần III. Điều 5. Hoạt động kinh doanh và các dự án chủ đạo đã/đang triển khai, Phần III. Điều 6. Tình hình tài chính.
- Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua của lần phát hành: Dưới 100 Nhà đầu tư.
- Phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt: theo Nghị quyết số 44/2019/NQ-HĐQT-SKLI.

Tình hình thanh toán các khoản nợ trái phiếu đến hạn trong 03 năm liền kể trước lần phát hành: SKLI chưa phát sinh bất kỳ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ trái phiếu đến hạn vì đây là lần phát hành Trái phiếu đầu tiên của SKLI.

3. Mục đích của lần phát hành Trái phiếu

Lần chào bán Trái phiếu này của Công ty nhằm tăng quy mô vốn hoạt động và nhận chuyển nhượng 01 (một) tháp văn phòng tại lô 1-13 thuộc dự án The Metropole Thủ Thiêm (hay còn gọi là Khu phức hợp Sóng Việt) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Tổng giá trị Trái phiếu dự kiến phát hành

Tổng giá trị Trái phiếu dự kiến phát hành: 200.000.000.000 VND (hai trăm tỷ đồng)

5. Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu

Dưới đây là các điều kiện và điều khoản của trái phiếu ("Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu") với một số nội dung cơ bản sẽ được ghi nhận trên Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu.

Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này điều chỉnh các Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, bằng đồng Việt Nam, Ngân hàng bảo lãnh thanh toán toàn bộ lãi và nợ gốc, tổng mệnh giá 200 (hai trăm) tỷ VND, đáo hạn sau 05 (năm) năm kể từ Ngày Phát Hành do Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Sơn Kim ("Tổ Chức Phát Hành") phát hành trên cơ sở Bản Công Bố Thông Tin phát hành ngày 17/10/2019. Trong Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, các dẫn chiếu đến:

5.1. Định nghĩa chung

- "Tổ Chức Phát Hành"** là **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN SƠN KIM** được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312138596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 01 năm 2013, thay đổi lần thứ 15 ngày 27/10/2017. Địa chỉ trụ sở chính tại số 30A đường số 11, phường Thảo Điền, Quận 2, TP. HCM, Việt Nam;

- b. **“Bên Bảo Lãnh”** là Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) – Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh;
- c. **“Bên Nhận Bảo Lãnh”** là tất cả những Người Sở Hữu Trái Phiếu được đăng ký đầy đủ thông tin trong Sổ Đăng Ký (ngoại trừ trái chủ là Ngân hàng TMCP Phương Đông) tại thời điểm đó;
- d. **“Thư Bảo Lãnh”** là văn bản do Bên Bảo Lãnh phát hành dưới hình thức Thư Bảo Lãnh theo quy định tại Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam “Quy định về bảo lãnh ngân hàng” đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 13/2017/TT-NHNN ngày 29/9/2017;
- e. **“Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu”** là Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS) hoặc bất kỳ đại lý đăng ký lưu ký và quản lý Trái Phiếu kế nhiệm hoặc đại lý đăng ký lưu ký và quản lý Trái Phiếu bổ sung nào (tùy từng trường hợp cụ thể) được chỉ định tại từng thời điểm liên quan đến Trái Phiếu theo quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu;
- f. **“Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu”** là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (OCB) - Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh, được Tổ Chức Phát Hành chỉ định làm Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu của Trái Phiếu phát hành. Tổ Chức Phát Hành ủy quyền cho Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu theo dõi và tự động thực hiện thanh toán các khoản tiền gốc và lãi Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán vào các tài khoản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu như được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký và theo thông báo của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu;
- g. **“Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”** là bất kỳ đại diện người sở hữu trái phiếu hoặc đại diện người sở hữu trái phiếu kế nhiệm hoặc bổ sung nào (tùy từng trường hợp cụ thể) được chỉ định tại từng thời điểm liên quan đến Trái Phiếu theo quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- h. **“Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu”** là giấy chứng nhận sở hữu Trái Phiếu do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu cấp cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu để ghi thông tin về số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu đó sở hữu theo mẫu đã được Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Hợp đồng Đại lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu và được đại diện có thẩm quyền hoặc người được ủy quyền hợp lệ của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu ký và đóng dấu;
- i. **“Giấy Xác Nhận Số Dư Trái Phiếu”** là giấy xác nhận số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu cấp cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu theo mẫu do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu quy định, được đại diện có thẩm quyền hoặc người được ủy quyền hợp lệ của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu ký và đóng dấu và chỉ có giá trị xác thực thông tin và số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu tại ngày cung cấp, không có giá trị pháp lý thay thế Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu theo Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu;
- j. **“Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”** là hợp đồng đại diện người sở hữu Trái Phiếu ngày 17/10/2019 ký kết giữa Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành mà theo đó Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu được chỉ định để làm đại diện cho Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- k. **“Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu”** là hợp đồng ngày 17/10/2019 ký kết giữa Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành mà theo đó Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu được chỉ định để đăng ký, lưu ký và quản lý Trái Phiếu;
- l. **“Hợp Đồng Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu”** là hợp đồng ký kết ngày 17/10/2019 giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu được chỉ định quản lý các Tài Khoản Trái Phiếu, Tài Khoản Trả Nợ, của Tổ Chức Phát Hành được mở tại Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu;
- m. **“Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu”** có nghĩa là (các) Hợp đồng mua bán Trái Phiếu được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và (các) Nhà Đầu Tư. Theo đó Nhà Đầu Tư đồng ý mua (các) Trái Phiếu và tuân thủ Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này;

- n. **“Tài Khoản Trái Phiếu”** là tài khoản số 0100.1000.4756.2009 Tổ Chức Phát Hành mở tại Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu dùng để giữ, quản lý số tiền thu được từ lần phát hành Trái Phiếu và được mở chậm nhất là 01 (một) Ngày Làm Việc trước Ngày Phát Hành;
- o. **“Tài khoản Trả Nợ”** là tài khoản số 0100.1000.4756.3005 của Tổ Chức Phát Hành mở tại Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu dùng để nhận tiền do Tổ Chức Phát Hành chuyển vào để thanh toán tiền lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu khi đến hạn và được mở chậm nhất là 01 (một) Ngày Làm Việc trước Ngày Phát Hành;
- p. **“Ngày Làm Việc”** được hiểu là các ngày từ thứ 2 đến hết thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ lễ);
- q. **“Ngày Phát Hành”** là ngày 17 tháng 10 năm 2019;
- r. **“Ngày Đáo Hạn”** có nghĩa là ngày đủ 05 (năm) năm kể từ Ngày Phát Hành;
- s. **“Ngày Thanh Toán Lãi”** là các ngày đủ 03 (ba) tháng, 06 (sáu) tháng, 09 (chín) tháng, 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành và bất kỳ ngày tròn năm nào của các ngày như vậy trong bất kỳ năm dương lịch nào trong suốt thời hạn của Trái Phiếu;
- t. **“Ngày Mua Lại Bắt Buộc”** là ngày Tổ Chức Phát Hành phải thực hiện nghĩa vụ Mua Lại Bắt Buộc theo Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc phù hợp với quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này;
- u. **“Ngày Đến Hạn Khác”** là Ngày Mua Lại Bắt Buộc hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc Mua Lại Trái Phiếu theo Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này;
- v. **“Ngày Mua Lại Trước Hạn”** là ngày Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành mua lại vào ngày đủ 12 (mười hai) tháng, 24 (hai mươi bốn) tháng, 36 (ba mươi sáu) tháng và 48 (bốn mươi tám) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- w. **“Ngày Chốt Danh Sách”** là ngày chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu được hưởng quyền hoặc thực hiện nghĩa vụ theo Trái Phiếu (kể cả khi Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu), có nghĩa là:
 - (i) Ngày Làm Việc thứ 05 (năm) trước Ngày Thanh Toán Lãi, Ngày Đáo Hạn và Ngày Mua Lại Trước Hạn; hoặc
 - (ii) Trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc sau khi Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu nhận được thông báo Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu; hoặc
 - (iii) Trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc sau khi Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu nhận được thông báo của Bên Bảo Lãnh về Yêu Cầu Thực Hiện Bảo Lãnh của bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu;
- x. **“Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh”** là các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành bao gồm nghĩa vụ thanh toán toàn bộ tiền gốc, lãi trong hạn, tiền phạt chậm trả gốc và tiền phạt chậm trả lãi của Trái phiếu được xác định trong Thư Bảo Lãnh mà những Người Sở Hữu Trái Phiếu không được thanh toán vào Ngày Mua Lại Bắt Buộc (Ngoại trừ Người Sở Hữu Trái phiếu là Ngân hàng TMCP Phương Đông);
- y. **“Nghị Định 163”** là nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính Phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- z. **“Phương Án Phát Hành Đã Phê Duyệt”** là phương án phát hành trái phiếu không chuyển đổi, với tổng mệnh giá tối đa là 200 tỷ đồng đã được Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Nghị quyết số 11/2019/NQ-HĐQT-SKLI ngày 01/10/2019 của Hội đồng quản trị;
- aa. **“Kỳ Hạn Trái Phiếu”** là thời hạn bắt đầu từ Ngày Phát Hành và kết thúc vào Ngày Đáo Hạn;
- bb. **“Người Sở Hữu Trái Phiếu”** đối với bất kỳ Trái Phiếu nào là người có tên đăng ký trong Sổ Đăng

Ký ghi nhận sở hữu Trái Phiếu đó;

- cc. **“Bản Công Bố Thông Tin”** là Bản Công Bố Thông Tin chính thức được Tổ Chức Phát Hành phát hành ngày 17/10/2019 để chào bán và phát hành Trái Phiếu (có thể được sửa đổi hoặc bổ sung tùy từng thời điểm);
- dd. **“Văn Kiện Trái Phiếu”** là Bản Công Bố Thông Tin, Thư Bảo Lãnh, Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu, Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu và các Hợp Đồng Mua Bán Trái phiếu được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành, các nhà đầu tư, các Đại lý, các bên liên quan đến việc mua bán và phát hành Trái Phiếu vào Ngày Phát Hành;
- ee. **“Thông Báo Vi Phạm”** là thông báo bằng văn bản được gửi từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào (tùy trường hợp quy định theo Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này) cho Tổ Chức Phát Hành, Bên Bảo Lãnh, Đại Lý Đăng Ký và Quản Lý Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu thông báo rằng Tổ Chức Phát Hành đã vi phạm những sự kiện được quy định trong Phần IV, Mục 5.11.1. Các Sự Kiện Vi Phạm.

5.2. Loại hình, Hình thức, Kỳ hạn, Mệnh giá, Phương thức phát hành

a. Loại hình, Hình thức, Kỳ hạn và Mệnh giá:

- Loại hình Trái phiếu: là Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng bảo lãnh thanh toán ngân hàng, có lãi suất cố định, được phát hành và thanh toán bằng Đồng Việt Nam.
- Kỳ hạn Trái Phiếu: 05 (năm) năm kể từ Ngày Phát Hành.
- Mệnh giá: 100.000 (một trăm nghìn) đồng/Trái Phiếu.
- Hình thức Trái phiếu: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
- Dự kiến lãi suất danh nghĩa: 9,5%/năm (chín phẩy năm phần trăm một năm).

b. Phương thức phát hành: Trái Phiếu được phát hành riêng lẻ theo phương thức đại lý phát hành trái phiếu.

5.3. Các tổ chức tham gia lần phát hành:

Tổ chức Tư vấn và Đại Lý Phát hành Trái Phiếu:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM (VIS)

- Địa chỉ: Tầng 3, 59 Quang Trung, phường Nguyễn Du, Quận Hai bà Trưng, thành phố Hà Nội
- Người nhận: Bà Nguyễn Thị Huyền Nga – Trưởng phòng Dịch vụ Khách hàng
- Điện thoại: 0243. 944 5888 – Fax: 0243. 944 5889

Tổ chức Bảo Lãnh thanh toán:

NGÂN HÀNG TMCP PHƯƠNG ĐÔNG – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Địa chỉ: 123-127 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Tp. HCM
- Người nhận: Ông Phan Văn Việt – Phó Giám đốc KHDN – chi nhánh Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 028. 39301538 – Fax: 028. 39301545

Tổ chức Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu:

NGÂN HÀNG TMCP PHƯƠNG ĐÔNG – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Địa chỉ: 123-127 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Tp. HCM
- Người nhận: Ông Phan Văn Việt – Phó Giám đốc KHDN – chi nhánh Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 028. 39301538 – Fax: 028. 39301545

Tổ chức Đại Lý Đăng ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM (VIS)

- Địa chỉ: Tầng 3, 59 Quang Trung, phường Nguyễn Du, Quận Hai bà Trưng, thành phố Hà Nội
- Người nhận: Bà Nguyễn Thị Huyền Nga – Trưởng phòng Dịch vụ Khách hàng
- Điện thoại: 0243. 944 5888 – Fax: 0243. 944 5889

Tổ chức Đại diện Người sở hữu Trái Phiếu:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM (VIS)

- Địa chỉ: Tầng 3, 59 Quang Trung, phường Nguyễn Du, Quận Hai bà Trưng, thành phố Hà Nội
- Người nhận: Bà Nguyễn Thị Huyền Nga – Trưởng phòng Dịch vụ Khách hàng
- Điện thoại: 0243. 944 5888 – Fax: 0243. 944 5889

5.4. Lưu ký, Sổ Đăng Ký và chuyển nhượng

- Lưu ký Trái phiếu:** Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (“Trung Tâm Lưu Ký”), Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Quản Lý Trái Phiếu là Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Quản Lý Trái Phiếu duy nhất, không thay đổi, không hủy ngang trừ trường hợp quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Quản Lý Trái Phiếu hoặc do bất khả kháng hoặc được sự chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua bằng Nghị Quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Mục 5.13. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Quản Lý Trái Phiếu lập, duy trì sổ đăng ký (“Sổ Đăng Ký”) và quản lý chuyển nhượng đối với Trái Phiếu từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn trừ khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký thì theo quy định của Trung Tâm Lưu Ký.
- Sổ Đăng Ký:** Theo ủy quyền của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Quản Lý Trái Phiếu sẽ lập và lưu giữ Sổ Đăng Ký từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Đến Hạn Khác, hoặc đến khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký (nếu áp dụng) và thực hiện báo cáo cho Sở Giao dịch chứng khoán theo quy định của pháp luật. Sổ Đăng Ký có các nội dung chủ yếu sau:
 - Tên Tổ Chức Phát Hành; Tên Sổ Đăng Ký; Tên, Mệnh giá Trái Phiếu, Kỳ hạn, Ngày Phát Hành, Ngày Đáo Hạn; Lãi suất, Phương thức trả lãi, Thời điểm trả lãi, Ký hiệu, số seri trong Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu của từng Người Sở Hữu Trái Phiếu;
 - Tên tổ chức, số giấy phép thành lập hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngày cấp, nơi cấp, địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu là tổ chức); họ và tên, số chứng minh nhân dân hoặc căn cước công dân hoặc hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp và địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu là cá nhân) tại thời điểm sở hữu Trái Phiếu;
 - Tổng mệnh giá Trái Phiếu và tổng số Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ; và
 - Chi tiết quá trình chuyển nhượng và các hạn chế chuyển nhượng Trái Phiếu (nếu có); và
 - Chi tiết về tài khoản ngân hàng của Người Sở Hữu Trái Phiếu để nhận các khoản tiền thanh toán liên quan đến Trái Phiếu; và

- (vi) Chi tiết thông tin liên lạc (số điện thoại, địa chỉ email) của người được Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- (vii) Các nội dung khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

Trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Phát Hành, trên cơ sở nhận được thông báo bằng văn bản của Tổ Chức Phát Hành về việc Nhà đầu tư mua Trái Phiếu theo các Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu đã thanh toán đủ tiền mua Trái Phiếu ("**Sổ Tiền Bán Trái Phiếu**"), Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu sẽ lập Sổ Đăng Ký và ghi các thông tin tương ứng của Nhà đầu tư có liên quan vào Sổ Đăng Ký. Để làm rõ, ngày mà Người Sở Hữu Trái Phiếu được ghi nhận là Người Sở Hữu Trái Phiếu là ngày Người Sở Hữu Trái Phiếu thanh toán cho Tổ Chức Phát Hành, bất kể thời điểm lập Sổ Đăng Ký.

Khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, việc lập sổ đăng ký Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc tài liệu tương đương), nội dung sổ đăng ký đó, việc duy trì và lưu giữ sổ đăng ký đó sẽ theo các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam, Trung Tâm Lưu Ký và Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu áp dụng).

c. Phát hành Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu và Giấy Xác Nhận Số Dư Trái Phiếu:

Thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành sẽ cấp một "Giấy Xác Nhận Số Dư Trái Phiếu" cho từng Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc "**Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu**" nếu có yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan tới số Trái Phiếu mà người đó nắm giữ. Mỗi Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được đánh số thứ tự với mã số nhận dạng riêng biệt và số nhận dạng đó sẽ được ghi trong Sổ Đăng Ký.

Đối với Trái Phiếu được phát hành vào Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành hoặc thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu sẽ cấp Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu cho từng Người Sở Hữu Trái Phiếu trong vòng 05 (Năm) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Phát Hành hoặc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận đủ tiền thanh toán Trái Phiếu từ các Nhà đầu tư đặt mua Trái Phiếu theo các Hợp Đồng Đặt Mua Trái Phiếu tùy thuộc ngày nào đến sau.

Đối với Trái Phiếu được chuyển nhượng sau Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành hoặc thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu sẽ cấp Giấy Xác Nhận Số Dư Trái Phiếu (hoặc Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu nếu có yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu) cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu sau khi nhận chuyển nhượng theo các thủ tục được quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu.

- d. Quyền sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu:** Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, mỗi 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 thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền khác liên quan đến Trái Phiếu đó bao gồm nhưng không giới hạn quyền cầm cổ Trái Phiếu theo quy định của pháp luật. Khi được sử dụng trong Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, "Người Sở Hữu Trái Phiếu", đối với bất kỳ Trái Phiếu nào, có nghĩa là (i) tổ chức/cá nhân được đăng ký là người sở hữu Trái Phiếu đó trong Sổ Đăng Ký (khi Trái Phiếu chưa được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký) hoặc (ii) tổ chức/cá nhân được xác định là chủ sở hữu hợp pháp của Trái Phiếu đó theo các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam, Trung Tâm Lưu Ký và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

Quyền sở hữu Trái Phiếu sẽ chỉ được chuyển giao sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng được quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu và hoàn thành việc đăng ký các thông tin về người nhận chuyển nhượng vào Sổ Đăng Ký.

e. Chuyển nhượng

Trái Phiếu được tự do chuyển nhượng và giao dịch Trái phiếu theo quy định như sau:

- (i) Trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành lần 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.

- (ii) Sau 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành lần phát hành, trái phiếu được giao dịch không hạn chế số lượng nhà đầu tư.

Việc chuyển nhượng phải được đăng ký trong Sổ Đăng Ký theo thủ tục chuyển nhượng quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu và Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu đã được thanh toán đầy đủ phí chuyển nhượng theo quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu.

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng Trái Phiếu theo đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu tuân theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này và thủ tục quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu, đồng thời thông báo cho Tổ Chức Phát Hành và cập nhật việc chuyển nhượng này (bao gồm không giới hạn thông tin của người nhận chuyển nhượng, việc sở hữu số Trái Phiếu chuyển nhượng) vào Sổ Đăng Ký. Sau khi được ghi nhận vào Sổ Đăng Ký, người nhận chuyển nhượng sẽ trở thành Người Sở Hữu Trái Phiếu trên phần Trái Phiếu được chuyển nhượng.

Để làm rõ, khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, “chuyển nhượng” gồm cả việc bán, chuyển nhượng, tặng cho hay thay đổi quyền sở hữu Trái Phiếu một phần hoặc toàn bộ theo hình thức khác quy định trong Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu và/hoặc theo quy định của pháp luật.

Chi phí, phí liên quan đến chuyển nhượng Trái Phiếu sẽ do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu quy định trong Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu khi Trái Phiếu được chuyển nhượng trên thị trường thứ cấp, theo quy định của pháp luật Việt Nam và thông lệ trên thị trường.

Việc tạm ngừng giao dịch Trái Phiếu (nếu có) nhằm phục vụ việc đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký sẽ theo các quy định của pháp luật có liên quan và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký.

f. Chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu

Trong trường hợp nhận được Văn bản tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và phải mua lại trước hạn do xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu có trách nhiệm chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu và cung cấp danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu tính tại Ngày Chốt Danh Sách cho Tổ Chức Phát Hành, Bên Bảo Lãnh và Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu để thanh toán lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Chốt Danh Sách.

Trong trường hợp nhận được thông báo của Bên Bảo Lãnh về Yêu Cầu Thực Hiện Bảo Lãnh của bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu có trách nhiệm chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu và cung cấp danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu tính tại Ngày Chốt Danh Sách cho Tổ Chức Phát Hành, Bên Bảo Lãnh và Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu để thanh toán lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu trong vòng 01 (Một) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Chốt Danh Sách.

Những vấn đề khác liên quan đến hoạt động đăng ký lưu ký Trái Phiếu thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu, với điều kiện đảm bảo phù hợp với Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này.

5.5. Cam Kết về bảo đảm

5.5.1. Thủ tục Thanh toán:

Kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Đến Hạn Khác khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc Mua Lại Trái Phiếu theo Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, Trái Phiếu xác

lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, vô điều kiện, có bảo đảm bằng bảo lãnh ngân hàng và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Các Trái Phiếu phát hành cùng lần tại mọi thời điểm có thứ tự thanh toán ngang nhau, không Trái Phiếu nào có quyền ưu tiên thanh toán cao hơn Trái Phiếu khác vì bất kỳ lý do gì, trừ các trường hợp được ưu tiên thanh toán theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

5.5.2. Tài Khoản Trái Phiếu

Nhà đầu tư mua Trái Phiếu theo các Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu thanh toán tiền mua Trái Phiếu vào Tài Khoản Trái Phiếu.

5.5.3. Bảo Đảm cho Trái Phiếu

Thư Bảo Lãnh được Bên Bảo Lãnh ký kết, phát hành phù hợp với quy định pháp luật.

Tất cả Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh được bảo đảm bằng bảo lãnh của Bên Bảo Lãnh. Chi tiết về bảo lãnh và các điều khoản cụ thể liên quan đến việc phát hành Thư Bảo Lãnh, thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh được quy định chi tiết tại Thư Bảo Lãnh do Bên Bảo Lãnh phát hành.

Bên Bảo Lãnh cam kết trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Bảo Lãnh nhận được Hồ Sơ Yêu Cầu Thực Hiện Bảo Lãnh (như được định nghĩa trong Thư Bảo Lãnh) từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào, Bên Bảo Lãnh có nghĩa vụ chuyển tiền thanh toán Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh cho từng Bên Nhận Bảo Lãnh tương ứng với thông tin về tình trạng sở hữu Trái Phiếu tại thời điểm bảo lãnh và/hoặc thông tin về số lượng Trái Phiếu mà Bên Nhận Bảo Lãnh sở hữu được ghi nhận tại Sổ Đăng Ký vào tài khoản của Bên Nhận Bảo Lãnh phù hợp với quy định tại Thư Bảo Lãnh.

Tổ Chức Phát Hành phải cung cấp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu các tài liệu chứng minh Tổ Chức Phát Hành, Bên Bảo Lãnh đã hoàn tất ký kết Thư Bảo Lãnh chậm nhất vào Ngày Phát Hành.

Tổ Chức Phát Hành và Bên Bảo Lãnh cam kết và đảm bảo về tính hợp pháp của Thư Bảo Lãnh được sử dụng làm biện pháp bảo đảm cho Trái Phiếu này.

Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Bảo Lãnh cam kết sẽ không thay đổi, chấm dứt toàn bộ nội dung hoặc bất kỳ phần nào của biện pháp bảo lãnh ngân hàng như mô tả tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, hoặc chuyển giao bất kỳ quyền và lợi ích nào gắn với Thư Bảo Lãnh cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác và thực hiện bất kỳ thủ tục hoặc hoạt động nào có tính chất tương tự hoặc đến các hành động nêu trên trong thời gian Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh chưa được thanh toán hết, trừ trường hợp được chấp thuận khác của những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

5.5.4. Yêu Cầu Thực Hiện Bảo Lãnh

Nếu hết Ngày Mua Lại Bắt Buộc theo quy định tại Mục 5.11.2 (e) mà Tổ Chức Phát Hành vẫn chưa hoàn tất việc mua lại bắt buộc, hoàn trả Trái Phiếu hoặc trong bất kỳ trường hợp nào mà Tổ Chức Phát Hành không thực hiện được Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh thì bất kỳ Bên Nhận Bảo Lãnh nào cũng có quyền gửi Hồ Sơ Yêu Cầu Thực Hiện Bảo Lãnh đến Bên Bảo Lãnh để yêu cầu thực hiện bảo lãnh thanh toán với lý do đã hết hạn nhưng Tổ Chức Phát Hành không thực hiện, thực hiện không đầy đủ Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh, trên cơ sở phù hợp với quy định cụ thể tại Thư Bảo Lãnh và Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này.

Thư Bảo Lãnh sẽ tự động chấm dứt hiệu lực theo quy định tại Thư Bảo Lãnh.

5.5.5. Các tài khoản liên quan tới Trái Phiếu

a. Tài Khoản Trái Phiếu:

- (i) Tổ Chức Phát Hành sẽ mở một tài khoản tại Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu ("**Tài Khoản Trái Phiếu**") để nhận toàn bộ số tiền thu được từ việc bán Trái Phiếu. Toàn bộ Số Tiền Bán Trái Phiếu sẽ chỉ được dùng để giải ngân cho mục đích phát hành như đã nêu trong Bản Công Bố

Thông Tin và có căn cứ chứng minh cho việc sử dụng vốn theo yêu cầu của Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu.

- (ii) Việc Tài Khoản Trái Phiếu bị phong tỏa theo quy định tại Điều Khoản này của Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền, lợi ích nào của Người Sở Hữu Trái Phiếu bao gồm nhưng không giới hạn quyền được tính ngày trả gốc, lãi Trái Phiếu kể từ Ngày Phát Hành, hoặc ngày được ghi tên vào Sổ Đăng ký (trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu không phải là Bên đặt mua theo Hợp Đồng Mua Bán).

b. Tài Khoản Trả Nợ:

- (i) Tổ Chức Phát Hành sẽ mở một tài khoản tại Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu ("**Tài Khoản Trả Nợ**") để nhận tiền do Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ bên thứ ba nào do Tổ Chức Phát Hành chỉ định chuyển vào để thanh toán tiền lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu khi đến hạn theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành cam kết tích lũy và duy trì dòng tiền vào Tài Khoản Trả Nợ để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán gốc hoặc lãi Trái Phiếu khi đến hạn, cụ thể:
 - Tối thiểu 05 (năm) Ngày Làm Việc trước ngày đến hạn trả bất kỳ nợ gốc và/hoặc lãi trái phiếu, Tổ chức phát hành sẽ chuyển tiền vào Tài Khoản Trả Nợ số tiền tối thiểu bằng 50% nghĩa vụ trả nợ gốc và/hoặc lãi đó; và
 - Chậm nhất 03 (ba) Ngày Làm Việc trước ngày đến hạn trả bất kỳ nợ gốc và/hoặc lãi trái phiếu, Tổ chức phát hành sẽ chuyển tiền vào Tài Khoản Trả Nợ số tiền tối thiểu bằng 70% nghĩa vụ trả nợ gốc và/hoặc lãi đó.
 - Vào ngày đến hạn trả bất kỳ nợ gốc và/hoặc lãi trái phiếu, Tổ chức phát hành sẽ chuyển tiền vào Tài Khoản Trả Nợ số tiền bằng 100% nghĩa vụ trả nợ gốc và/hoặc lãi đó.
- (ii) Tổ Chức Phát Hành ủy quyền cho Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu, thay mặt Tổ Chức Phát Hành, thực hiện thủ tục thanh toán lãi và gốc đến hạn cho những Người Sở Hữu Trái phiếu sau khi khấu trừ bất kỳ các loại thuế, phí theo tỷ lệ sở hữu tương ứng từ Tài Khoản Trả Nợ, dựa trên danh sách trái chủ và số tiền cần thanh toán cho mỗi trái chủ do Đại lý Đăng Ký Lưu Ký Và Quản Lý Trái Phiếu cung cấp.
- (iii) Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu không được xem là vi phạm cam kết và được miễn trừ trách nhiệm phát sinh từ hoạt động Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu khi việc không hoàn thành nghĩa vụ theo cam kết xuất phát từ (i) việc không thực hiện các hành vi cần thiết của Tổ Chức Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu theo đề nghị/yêu cầu hợp lý, hợp pháp của Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu; hoặc (ii) việc thực hiện theo chỉ thị của (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, Hợp Đồng Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu khác.

5.5.6. Các Cam kết khác

a. Tổ Chức Phát Hành cam kết:

- (i) Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi của Trái Phiếu và các khoản thanh toán khác theo Trái Phiếu khi đến hạn theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành cũng cam kết tuân thủ các nghĩa vụ và thỏa thuận khác của mình trong Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu.
- (ii) Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của mình (về tất cả các khía cạnh quan trọng) và áp dụng đối với Trái Phiếu; xin, gia hạn, duy trì hiệu lực và tuân thủ mọi chấp thuận cần thiết và quan trọng cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành cũng như cho việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Tổ Chức Phát Hành

theo Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu.

- (iii) Tổ Chức Phát Hành cam kết sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu cho mục đích đã công bố tại Bản Công Bố Thông Tin.
- (iv) Trường hợp Tổ Chức Phát Hành sửa đổi Điều lệ mà nội dung sửa đổi có ảnh hưởng bất lợi đến quyền hay lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu thì phải được sự đồng ý của Người Sở Hữu Trái Phiếu trước khi sửa đổi.
- (v) Tổ Chức Phát Hành phải bảo đảm rằng trừ trường hợp được những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận, Tổ Chức Phát Hành sẽ không (i) giải thể hay tham gia bất kỳ giao dịch sáp nhập, chia, tách hoặc hợp nhất hay tổ chức lại doanh nghiệp theo hình thức khác nào mà dẫn đến việc Tổ Chức Phát Hành bị chấm dứt tồn tại, hoặc (ii) chuyển nhượng toàn bộ hoặc phần lớn tài sản thuộc Dự án (tính trên cơ sở hợp nhất) của Tổ Chức Phát Hành trừ trường hợp chuyển nhượng trong quá trình hoạt động kinh doanh thông thường và cho mục đích thanh toán các nợ liên quan đến Trái Phiếu.
- (vi) Tổ Chức Phát Hành đồng ý và tạo mọi điều kiện tốt nhất để Người Sở Hữu Trái Phiếu giám sát việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo Trái Phiếu.
- (vii) Ngay sau khi Tổ Chức Phát Hành biết được một sự kiện có khả năng hoặc thực tế đã xảy ra mà có thể dẫn đến một Sự Kiện Vi Phạm (như được định nghĩa dưới đây) thì Tổ Chức Phát Hành phải gửi thông báo cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu với các chi tiết cụ thể về sự kiện đó.

b. Người Sở Hữu Trái Phiếu cam kết:

- (i) Chấp thuận các nội dung tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu;
- (ii) Thực hiện thủ tục chuyển nhượng Trái Phiếu, nhận thanh toán, xử lý vi phạm của Tổ Chức Phát Hành theo đề nghị, hướng dẫn của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Quản Lý Trái Phiếu;
- (iii) Phối hợp, hỗ trợ Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Quản Lý Trái Phiếu trong việc thực hiện các thủ tục liên quan đến Trái Phiếu;
- (iv) Chịu trách nhiệm về tuyên bố xảy ra Sự Kiện Vi Phạm hoặc sự kiện khác theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu đòi hỏi Trái Phiếu phải được mua lại trước hạn bắt buộc và về tính chính xác, trung thực của hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh gửi đến Bên Bảo Lãnh.

5.6. Tiền lãi

Trái Phiếu được hưởng lãi kể từ Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Đến Hạn Khác. Tiền lãi phát sinh trên Trái Phiếu được trả sau vào Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Đến Hạn Khác, cho đến khi Tổ Chức Phát Hành hoàn thành các nghĩa vụ liên quan tới Trái Phiếu đó.

- a. Lãi suất Trái Phiếu (“Lãi Suất Trái Phiếu”):** lãi suất cố định trong suốt kỳ hạn Trái Phiếu là 9,5%/năm (chín phẩy năm phần trăm một năm).

Mỗi Trái Phiếu sẽ được hưởng Lãi Suất Trái Phiếu kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành hoặc ngày Tổ Chức Phát Hành thực tế nhận được số tiền đặt mua đối với Trái Phiếu đó, tùy ngày nào đến sau, cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi, Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Đến Hạn Khác.

- b.** Tiền lãi sẽ được tính trên số ngày thực tế trên cơ sở tính lãi một năm có 365 ngày.
- c.** Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một Kỳ Tính Lãi kể cả khi Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc theo Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này sẽ được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \frac{\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất Trái Phiếu (\%/năm)} \times \text{Số ngày thực tế nắm giữ Trái Phiếu trong Kỳ Tính Lãi đó}}{365}$$

Số ngày thực tế của thời hạn tính lãi không tròn Kỳ Tính Lãi được tính từ và gồm cả ngày bắt đầu thời hạn đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của thời hạn đó.

d. Phạt chậm thanh toán tiền gốc và lãi Trái Phiếu:

Nếu bất kỳ khoản tiền gốc và/hoặc lãi đến hạn thanh toán nào thuộc trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành không được thanh toán đúng hạn (trừ trường hợp việc không thanh toán không phải do lỗi của Tổ Chức Phát Hành mà do nguyên nhân bất khả kháng và không được khắc phục trong 03 (ba) Ngày Làm Việc tiếp theo kể từ ngày đến hạn thanh toán), ngoài tiền lãi phải trả trên số dư tiền gốc thực tế của Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, Tổ Chức Phát Hành phải trả cho (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu khoản tiền lãi chậm thanh toán tương ứng với số tiền gốc và/hoặc lãi Trái Phiếu bị chậm thanh toán theo công thức được quy định dưới đây.

Tiền lãi chậm thanh toán được tính dựa trên số tiền gốc và/hoặc lãi và số ngày chậm thanh toán thực tế tính từ Ngày Đáo Hạn/Ngày Đến Hạn Khác/Ngày Thanh Toán Lãi đến ngày hoàn thành việc thanh toán khoản gốc và/hoặc lãi đó.

Số tiền phạt chậm thanh toán sẽ được tính theo công thức sau:

- Tiền phạt chậm trả gốc:

$$\text{Tiền phạt chậm trả gốc Trái Phiếu} = \frac{\text{Số dư tiền gốc Trái Phiếu chậm trả} \times \text{Lãi Suất Trái Phiếu (\%/năm)} \times 150\% \times \text{Số ngày thực tế chậm thanh toán gốc Trái Phiếu}}{365}$$

- Tiền phạt chậm trả lãi:

$$\text{Tiền phạt chậm trả lãi Trái Phiếu} = \frac{\text{Số dư lãi chậm trả} \times 10\% \times \text{Số ngày thực tế chậm thanh toán lãi Trái Phiếu}}{365}$$

- e. Nếu kết quả tính lãi không phải là một số nguyên thì được làm tròn đến hàng đơn vị do Tổ Chức Phát Hành thực hiện.
- f. “Kỳ Tính Lãi” dùng để tính lãi trong trường hợp nêu tại Điều 5.6 (c) của Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu sẽ được tính như sau: (1) đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên, tính từ (và gồm cả) Ngày Phát Hành đến (nhưng không gồm cả) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên và (2) đối với mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo, tính từ (và gồm cả) Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi ngay trước đó đến (nhưng không gồm cả) Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi đó (tính theo lịch dương);
- g. Số ngày thực tế của mỗi thời hạn dùng để tính lãi trong các trường hợp nêu tại Điều 5.6 (c) và Điều 5.6 (d) của Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu là số ngày thực tế của thời hạn đó được tính từ (và bao gồm) ngày đầu tiên của thời hạn đó đến (nhưng không bao gồm) ngày cuối cùng của thời hạn đó (tính theo lịch dương).

5.7. Hoàn trả và Mua lại Trái Phiếu

5.7.1. Hoàn trả vào Ngày Đáo Hạn:

Trừ khi Tổ Chức Phát Hành Mua Lại Trước Hạn hoặc phải Mua Lại Bắt Buộc Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, tiền gốc của Trái Phiếu còn lại sẽ được

hoàn trả bằng mệnh giá Trái Phiếu và tất cả các khoản lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán trên Trái Phiếu vào Ngày Đáo Hạn hoặc vào Ngày Làm Việc tiếp theo của Ngày Đáo Hạn nếu Ngày Đáo Hạn không phải là Ngày Làm Việc.

5.7.2. *Mua Lại Trước hạn*

Tổ Chức Phát Hành được quyền mua lại khối lượng Trái Phiếu đang lưu hành theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu này vào Ngày Mua Lại Trước Hạn theo tỷ lệ sau:

- (i) Tối đa 100% khối lượng Trái Phiếu đang lưu hành vào ngày đủ 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- (ii) Tối đa 100% khối lượng Trái Phiếu đang lưu hành vào ngày đủ 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- (iii) Tối đa 100% khối lượng Trái Phiếu đang lưu hành vào ngày đủ 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- (iv) Tối đa 100% khối lượng Trái Phiếu đang lưu hành vào ngày đủ 48 (bốn mươi tám) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- (v) Tỷ lệ mua lại phải là các số tròn chục nhưng không vượt quá 100%.

Trong trường hợp mua lại Trái Phiếu trước hạn, vào Ngày Mua Lại Trước Hạn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành và nhận được khoản tiền gốc và lãi phát sinh cho đến nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại Trước Hạn ("Số Tiền Mua Lại Trước Hạn"); khi đó số Trái Phiếu được mua lại sẽ bị hủy bỏ và các Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu liên quan tới các Trái Phiếu sẽ tự động hết hiệu lực lưu hành.

Trong Ngày Mua Lại Trước Hạn, sau khi hoàn thành việc thanh toán Số Tiền Mua Lại Trước Hạn, Tổ Chức Phát Hành sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu; theo đó, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu sẽ cập nhật danh sách, số lượng Trái Phiếu còn lại (trong trường hợp tỷ lệ mua lại nhỏ hơn 100%) của từng Người Sở Hữu Trái Phiếu vào Sổ Đăng Ký. Trong mọi trường hợp sau khi Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ Số Tiền Mua Lại Trước Hạn, danh sách, số lượng Trái Phiếu của từng Người Sở Hữu Trái Phiếu được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký là danh sách cuối cùng, được sử dụng cho mục đích chuyển nhượng, tính lãi, thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu trong thời hạn còn lại của Trái Phiếu.

Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ chuyển lại Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu mà mình đang nắm giữ (nếu có) cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu để ghi giảm số lượng trái phiếu tương ứng hoặc hủy bỏ khi toàn bộ số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu đó đang nắm giữ được mua lại toàn bộ. Trong cùng Ngày Làm Việc hoàn tất việc Mua Lại Trước Hạn, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu sẽ gạch/xóa tên Người Sở Hữu Trái Phiếu trong Sổ Đăng Ký đối với trường hợp số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu đó đang nắm giữ được mua lại toàn bộ.

Tỷ lệ mua lại sẽ được áp dụng như nhau cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu. Theo đó, số lượng Trái Phiếu cụ thể mà Tổ Chức Phát Hành mua lại từ mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được tính trên số dư Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu đang nắm giữ nhân cho tỷ lệ mua lại do Tổ Chức Phát Hành quyết định theo Điều 5.7.2 này. Số lượng Trái Phiếu mua lại sẽ được làm tròn xuống số nguyên gần nhất.

Tổng Số Tiền Mua Lại Trước Hạn sẽ được Tổ Chức Phát Hành chuyển vào Tài Khoản Trả Nợ. Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu chịu trách nhiệm thực hiện thanh toán từ Tài Khoản Trả Nợ vào tài

khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu dựa trên danh sách trái chủ và số tiền cần thanh toán cho mỗi trái chủ do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Quản Lý Trái Phiếu cung cấp.

5.7.3. Thời hạn thực hiện Mua Lại Trước Hạn

Để thực hiện việc Mua Lại Trước Hạn, Tổ Chức Phát Hành phải (thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Quản Lý Trái Phiếu) gửi văn bản yêu cầu mua lại trước hạn (“Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn”) cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu chậm nhất 20 (hai Mươi) Ngày Làm Việc trước Ngày Mua Lại Trước Hạn. Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn phải nêu rõ tỷ lệ Trái Phiếu sẽ mua lại và Ngày Mua Lại Trước Hạn. Người Sở Hữu Trái Phiếu bắt buộc phải bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn. Bất kỳ Trái Phiếu nào do Tổ Chức Phát Hành hoàn tất việc mua lại theo Điều này sẽ không được tính vào số phiếu được quyền biểu quyết trong Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập để quyết định theo các quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này và các quyền liên quan đến các Trái Phiếu này cũng sẽ bị hủy bỏ, bao gồm nhưng không giới hạn quyền được hoàn trả gốc và thanh toán lãi.

Nếu Ngày Mua Lại Trước Hạn không phải là Ngày Làm Việc thì Ngày Mua Lại Trước Hạn sẽ được tính là Ngày Làm Việc kế tiếp.

5.7.4. Mua Lại Bắt Buộc:

Khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm theo Mục 5.11.1 của Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu, Trái Phiếu sẽ được mua lại trước hạn theo quy định tại Mục 5.11.2 của Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu.

Tiền mua lại mỗi Trái phiếu mà Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu vào Ngày Mua Lại Bắt Buộc được xác định như sau:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Tiền mua lại mỗi} & & \text{Mệnh giá Trái Phiếu} & & \\ \text{Trái Phiếu} & = & \text{được mua lại} & + & \text{Lãi phát sinh} \end{array}$$

Lãi phát sinh bao gồm: tiền lãi cộng dồn chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu được mua lại đó cho đến nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại Bắt Buộc theo quy định tại Điều 5.6.

5.7.5. Hủy bỏ:

Tất cả các Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành mua lại hoặc hoàn trả theo Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này sẽ được hủy bỏ ngay lập tức và không được phát hành lại hoặc bán lại.

5.8. Thanh toán

5.8.1. Tiền gốc và tiền lãi Trái Phiếu:

Các khoản tiền gốc và tiền lãi Trái Phiếu sẽ được Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu theo chỉ định của Tổ Chức Phát Hành thực hiện thủ tục thanh toán vào ngày đến hạn thanh toán bằng cách chuyển khoản vào các tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu như được ghi nhận trong danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu cung cấp.

5.8.2. Thanh toán vào Ngày Làm Việc:

Nếu Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Đáo Hạn và/hoặc Ngày Đến Hạn Khác không phải là Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản tiền đến hạn vào Ngày Làm Việc tiếp theo ngày đó. Tổ Chức Phát Hành không phải thanh toán bất kỳ lãi phạt, tiền chậm thanh toán trên số tiền bị chậm thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu do ngày đến hạn thanh toán không phải là một Ngày Làm Việc.

5.9. Thuế

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu thực hiện thủ tục thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu sau khi nhận được các khoản thanh toán từ Tổ Chức Phát Hành. Khoản thanh toán mà Tổ Chức Phát Hành chuyển cho Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu là khoản tiền sau khi khấu trừ bất kỳ các loại thuế, phí hoặc bất kỳ lệ phí Nhà Nước nào (“Thuế”) do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính Phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng Thuế. Để tránh nhầm lẫn, khoản thanh toán mà Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được theo Trái Phiếu sẽ là khoản tiền còn lại sau khi đã khấu trừ Thuế theo quy định pháp luật Việt Nam và Tổ Chức Phát Hành không phải thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào khác để bù đắp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu chịu trách nhiệm liên quan đến khoản thuế được giữ lại/khấu trừ này, đồng thời cam kết cung cấp các chứng từ liên quan cho Người Sở Hữu Trái Phiếu khi được yêu cầu.

5.10. Yêu cầu về báo cáo tài chính

Định kỳ 06 (sáu) tháng và hàng năm cho đến khi đáo hạn trái phiếu, Tổ Chức Phát Hành gửi Báo cáo tài chính 06 tháng, báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán (nếu có); báo cáo tài chính chưa kiểm toán được Đại hội cổ đông hoặc Hội đồng thành viên hoặc Chủ tịch công ty xác nhận các số liệu cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để công bố cho Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ chức Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu; đồng thời gửi nội dung công bố thông tin định kỳ cho Sở Giao dịch Chứng khoán.

5.11. Sự Kiện Vi Phạm

5.11.1. Các Sự Kiện Vi Phạm

Nếu bất cứ sự kiện nào sau đây xảy ra sẽ được coi là một sự kiện vi phạm (gọi chung là “**Sự Kiện Vi Phạm**”):

- a. **Vi phạm Mục đích phát hành:** Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành nêu tại Phương Án Phát Hành Đã Được Phê Duyệt và Bản Công Bố Thông Tin này và vi phạm này vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 05 (năm) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được Thông Báo Vi Phạm từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về vi phạm đó; hoặc
- b. **Vi phạm Không thanh toán:** Tổ Chức Phát Hành:
 - (i) Không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền gốc nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền gốc đó và vi phạm đó không được khắc phục trong thời hạn 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được Thông Báo Vi Phạm từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào về vi phạm đó; hoặc
 - (ii) Không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền lãi nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền lãi đó và vi phạm đó không được khắc phục trong thời hạn 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được Thông Báo Vi Phạm từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào về vi phạm đó; hoặc
- c. **Vi Phạm Về Bảo Lãnh:** (i) Tổ Chức Phát Hành và Bên Bảo Lãnh không ký kết Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh, hoặc (ii) Bên Bảo Lãnh không cấp Thư Bảo Lãnh cho Người Sở Hữu Trái Phiếu theo thời hạn và nội dung quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, hoặc (iii) Bên Bảo Lãnh rơi vào tình trạng tương tự như các điểm f., g., h., i., j. (áp dụng cho Bên Bảo Lãnh) mà Bên Bảo Lãnh không khắc phục được trong thời gian tương ứng tại các điều khoản này và Tổ Chức Phát Hành không thu xếp được một biện pháp bảo đảm khác thay thế cho Trái Phiếu được chấp thuận bởi những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- d. **Quyết định hành chính:** Trường hợp có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, làm ảnh

hưởng đến hiệu lực của Thư Bảo Lãnh mà Tổ Chức Phát Hành không thu xếp được biện pháp bảo đảm khác thay thế được Hội nghị Người Sở Hữu Trái phiếu chấp thuận; hoặc

- e. **Mất khả năng thanh toán:** Tổ Chức Phát Hành mất khả năng thanh toán hoặc không thể thanh toán, hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 05 (năm) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được Thông Báo Vi Phạm từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về vi phạm đó; hoặc
- f. **Phá sản, giải thể:** Nếu có lệnh hoặc một nghị quyết được thông qua về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể đối với Tổ Chức Phát Hành, hoặc khi Tổ Chức Phát Hành đã tiến hành bất cứ thủ tục phá sản, thanh lý hay giải thể nào (trừ khi Tổ Chức Phát Hành được thanh lý liên quan đến việc sáp nhập, hợp nhất và công ty được thành lập sau khi sáp nhập, hợp nhất tiếp nhận toàn bộ nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu); hoặc
- g. **Cưỡng Chế Phải Thực Hiện Nghĩa Vụ:** Việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất cứ thủ tục pháp lý nào khác được áp dụng hoặc buộc phải thi hành liên quan đến trên 51% tổng giá trị tài sản theo Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán tại thời điểm gần nhất của Tổ Chức Phát Hành và việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc thủ tục pháp lý đó không được dỡ bỏ hoặc chấm dứt trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày các biện pháp này được thực hiện hoặc buộc phải thi hành; hoặc
- h. **Ngừng Hoạt động Kinh doanh:** Tổ Chức Phát Hành vì bất cứ lý do gì ngừng hoạt động, tạm ngừng toàn bộ hoạt động của mình; hoặc bất cứ hành động hoặc thủ tục nào được Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ người nào khác thực hiện hoặc tiến hành dẫn tới việc Tổ Chức Phát Hành ngừng toàn bộ hoạt động kinh doanh của mình; hoặc
- i. **Bất hợp pháp:** Bất cứ thời điểm nào mà việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này trở nên không đúng hoặc trái với quy định pháp luật; hoặc
- j. **Cho phép và Chấp thuận:** Bất cứ hành động, điều kiện hoặc bất cứ vấn đề nào cần phải có chấp thuận, phê duyệt bởi đơn vị/cơ quan có thẩm quyền liên quan đến Trái Phiếu này không được thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành mà sự kiện vi phạm đó không được khắc phục trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được Thông Báo Vi Phạm từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về vi phạm đó.

5.11.2. Xử lý Sự Kiện Vi Phạm

- a. Khi Sự Kiện Vi Phạm xảy ra theo quy định tại Điều 5.11.1 (b), chỉ Người Sở Hữu Trái Phiếu bị vi phạm mới có thể gửi yêu cầu mua lại Trái Phiếu bắt buộc bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành (“Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc”) và có quyền tuyên bố rằng Trái Phiếu đang được Người Sở Hữu Trái Phiếu đó nắm giữ đến hạn đối với cá nhân Người Sở Hữu Trái Phiếu bị vi phạm đó và phải được thanh toán bởi Tổ Chức Phát Hành; hoặc

Khi một Sự Kiện Vi Phạm xảy ra ngoại trừ Sự Kiện Vi Phạm xảy ra theo quy định tại Điều 5.11.1 (b) và chỉ khi Tổ Chức Phát Hành không khắc phục được Sự Kiện Vi Phạm đó trước khi kết thúc thời hạn khắc phục tương ứng (nếu có) được quy định tại Điều 5.11.1 thì các quy định sau sẽ áp dụng:

- (i) Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Điều 5.13 nhằm thông qua một quyết định xác định Sự Kiện Vi Phạm có liên quan đã xảy ra; yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu bắt buộc (“Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc”);
- (ii) Nếu xác định Sự Kiện Vi Phạm và quyết định Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc được thông qua hợp lệ theo Điều Khoản 5.13, những Người Sở Hữu Trái Phiếu (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc đại diện được chỉ định (tùy trường hợp áp dụng) có quyền gửi Yêu Cầu

Mua Lại Bắt Buộc cho Tổ Chức Phát Hành và toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu để tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và Tổ Chức Phát Hành phải Mua Lại Bắt Buộc.

- b. Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc sẽ được gửi cho Tổ Chức Phát Hành, Bên Bảo Lãnh, Đại Lý Đăng Ký Và Quản Lý Trái Phiếu và Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu. Nội dung chính của Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc bao gồm:
- (i) xác nhận Sự Kiện Vi Phạm đã xảy ra;
 - (ii) quy định thời gian Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán các khoản tiền đến hạn phù hợp với quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này (nếu có);
 - (iii) thông báo việc Bên Bảo Lãnh sẽ phải thực hiện thay Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh nếu Tổ Chức Phát Hành không thanh toán đầy đủ các Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh trước hay đúng vào Ngày Mua Lại Bắt Buộc;
- c. Trừ trường hợp Sự Kiện Vi Phạm đã được khắc phục trước khi Tổ Chức Phát Hành nhận được Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc, Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua lại toàn bộ những Trái Phiếu được yêu cầu mua lại bắt buộc đó vào Ngày Làm Việc thứ 05 (năm) kể từ ngày nhận được Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc (trừ khi trên Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc có quy định khác, nhưng không được sớm hơn Ngày Làm Việc thứ 05 (năm) kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc) (“Ngày Mua Lại Bắt Buộc”) với giá mua lại như được quy định tại Điều 5.7.4 bằng cách chuyển tổng số tiền cần thanh toán vào Tài Khoản Trả Nợ tại Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu để Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu thanh toán cho từng Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- d. Nếu đến hết Ngày Mua Lại Bắt Buộc mà Tổ Chức Phát Hành vẫn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tương ứng, Người Sở Hữu Trái Phiếu được quyền gửi hồ sơ Yêu Cầu Thực Hiện Bảo Lãnh cho Bên Bảo Lãnh và Bên Bảo Lãnh phải thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh thay cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này. Vào thời điểm Bên Bảo Lãnh nhận được hồ sơ Yêu Cầu Thực Hiện Bảo Lãnh của bất cứ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào và thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh, toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành sẽ đến hạn.
- e. Trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc sau khi nhận được thông báo của Bên Bảo Lãnh về Yêu Cầu Thực Hiện Bảo Lãnh của bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào theo quy định tại mục (d) trên đây, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Quản Lý Trái Phiếu sẽ thực hiện chốt danh sách những Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm tương ứng và gửi thông báo về danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu và tài khoản ngân hàng của họ cho Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu, Bên Bảo Lãnh và Tổ Chức Phát Hành. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Quản Lý Trái Phiếu sẽ tính toán số tiền mà Bên Bảo Lãnh phải thanh toán cho từng Người Sở Hữu Trái Phiếu và gửi thông báo về nội dung này cùng thông tin về tài khoản của họ cho Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu, Bên Bảo Lãnh và từng Người Sở Hữu Trái Phiếu (chỉ đối với thông tin liên quan đến Người Sở Hữu Trái Phiếu đó).

5.12. Cấp lại các Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu và Giấy Xác Nhận Số Dư Trái Phiếu

Bất kỳ Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu nào bị thất lạc, mất trộm, rách hoặc hủy hoại đều có thể được cấp lại tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu theo quy định pháp luật, Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu, sau khi Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu cấp lại đã thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc cấp lại Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đó và đáp ứng được các yêu cầu về bằng chứng, bảo đảm, bồi thường và các nội dung khác mà Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu có thể yêu cầu hợp lý. Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu bị rách hoặc bị hủy hoại phải được giao lại cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu để hủy bỏ trước khi Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu thay thế được phát hành. Trường hợp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái

Phiếu bị thất lạc, mất trộm, bị các sự kiện khác mà Người Sở Hữu Trái Phiếu không thể giao lại cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Quản Lý Trái Phiếu thì Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đã bị thất lạc, mất trộm hoặc bị các sự kiện khác đó sẽ đương nhiên không còn giá trị khi Người Sở Hữu Trái Phiếu đã được cấp lại Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu (kể cả trong trường hợp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu được cấp lại không ghi nhận nội dung này).

Giấy Xác Nhận Số Dư Trái Phiếu được cấp miễn phí cho Nhà Đầu Tư khi có yêu cầu đối với Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu.

5.13. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu

a. Nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu

Những Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền bằng hình thức (i) biểu quyết tại một Hội nghị của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu ("Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu"), hoặc (ii) lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản.

- (i) Thông qua Nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo hình thức biểu quyết tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu:

Nghị quyết được thông qua về bất kỳ vấn đề nào không phải là một Vấn Đề Loại Trừ hoặc không phải là quyết định Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc bởi những Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc Người Được Ủy Quyền hợp lệ) nắm giữ hoặc đại diện ít nhất 51% tổng mệnh giá Trái Phiếu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc Người Được Ủy Quyền hợp lệ) tham dự Hội Nghị sẽ ràng buộc tất cả những người Sở Hữu Trái Phiếu (dù họ có tham dự trực tiếp Hội Nghị hay không).

Bất kỳ nghị quyết nào về Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc hoặc Vấn Đề Loại Trừ ("Nghị Quyết Đặc Biệt") phải được sự chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc Người Được Ủy Quyền hợp lệ) nắm giữ hoặc đại diện cho ít nhất 75% tổng mệnh giá Trái Phiếu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc Người Được Ủy Quyền hợp lệ) có mặt và biểu quyết tại một Hội Nghị được tổ chức hợp lệ theo quy định tại Mục này. Theo đó, Vấn Đề Loại Trừ nghĩa là việc sửa đổi (A) Ngày Đáo Hạn Trái Phiếu hoặc (B) bất kỳ Ngày Thanh Toán Lãi Trái Phiếu; hoặc (C) giảm hoặc ngừng thanh toán khoản tiền gốc hoặc thay đổi lãi suất phải trả liên quan đến Trái Phiếu; hoặc (D) thay đổi loại tiền tệ thanh toán Trái Phiếu; hoặc (E) những vấn đề liên quan tới thay đổi điều kiện bảo lãnh, hoặc (F) xử lý Bảo Đám (G) thay đổi các yêu cầu về số đại biểu cần thiết liên quan đến các Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc (H) tỷ lệ chấp thuận cần thiết để thông qua một nghị quyết/quyết định của những Người Sở Hữu Trái Phiếu về từng vấn đề.

- (ii) Thông qua Nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản ("Nghị Quyết Bằng Văn Bản"):

Nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được thông qua theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản bằng cách gửi thông báo cùng với văn bản lấy ý kiến (trong đó nêu rõ hạn trả lời đưa ra ý kiến) cho Người Sở Hữu Trái Phiếu trước ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc trước ngày đến hạn đưa ra ý kiến.

Một vấn đề được coi như thông qua bởi Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản nếu được đồng ý bởi (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 75% của tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó.

- (iii) Để tránh hiểu nhầm, bất kỳ nghị quyết nào của những Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua theo quy định của Mục này sẽ chỉ có giá trị ràng buộc đối với Tổ Chức Phát Hành nếu được Tổ Chức Phát Hành đồng ý bằng văn bản (trừ các nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua sau khi đã phát sinh Sự Kiện Vi Phạm sẽ có giá trị ràng buộc vô điều kiện với Tổ Chức Phát Hành).

b. Triệu tập Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu/Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu:

Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu là cuộc họp của tất cả Những Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm triệu tập. Trừ trường hợp Tổ Chức Phát Hành đồng ý khác đi, chi phí tổ chức hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ do bên yêu cầu triệu tập chi trả.

(i) Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu/Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản có thể được triệu tập/Thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành/Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc nhóm Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng nhau) nắm giữ ít nhất 20% (hai mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái phiếu chưa được thanh toán tại thời điểm đó, với thông báo bằng văn bản gửi tới tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành (trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu thì có thể thông báo hoặc không cần thông báo cho Tổ Chức Phát Hành) trước ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc.

(ii) Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được tiến hành khi có người nắm giữ hoặc đại diện cho ít nhất 75% tổng mệnh giá Trái Phiếu chưa được thanh toán tại thời điểm đó dự họp.

Trường hợp Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định nêu trên, thì được triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu lần hai trong thời hạn tối đa 20 ngày, kể từ ngày dự định triệu tập cuộc họp lần thứ nhất, khi có người nắm giữ hoặc đại diện cho ít nhất 50% tổng mệnh giá Trái Phiếu chưa được thanh toán tại thời điểm đó dự họp. Trường hợp Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành thì cuộc họp lần tiếp theo được tiến hành khi có một hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện cho cho bất kỳ tỷ lệ Trái Phiếu nào chưa được thanh toán tại thời điểm đó dự họp.

(iii) Không phụ thuộc vào các quy định tại các Điểm (i), (ii), (iii), (iv) Mục này, trường hợp chỉ có một Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất sở hữu 100% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành thì không cần triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất sẽ thỏa thuận thông qua các nội dung cần sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung liên quan đến Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu bằng văn bản thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng bộ văn bản gồm văn bản của bên xin ý kiến và văn bản trả lời trực tiếp của bên được xin ý kiến về nội dung cần sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung đó, và trong trường hợp này, văn bản thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất và/hoặc bộ văn bản gồm văn bản của bên xin ý kiến và văn bản trả lời trực tiếp của bên được xin ý kiến sẽ có giá trị pháp lý như một Nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu đã được Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận thông qua.

(iv) Để làm rõ, trong phần Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, các cụm từ “đồng ý” hoặc “chấp thuận” của “Người Sở Hữu Trái Phiếu” sẽ được hiểu và diễn giải là sự “đồng ý” hoặc “chấp thuận” được đưa ra theo một nghị quyết có hiệu lực của Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được tổ chức và thông qua phù hợp với quy định tại Điều Kiện này.

5.14. Thông báo

Mọi thông báo, thư liên lạc gửi cho hoặc từ Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Phát Hành sẽ được coi là được gửi hợp lệ bằng cách giao trực tiếp tận tay hoặc website của Sở Giao Dịch chứng khoán nơi Trái Phiếu được niêm yết, hoặc gửi chuyển phát qua tổ chức cung cấp dịch vụ chuyển phát đến địa chỉ và số fax theo quy định tại Mục 5.14 (b) và Mục 5.14 (c) dưới đây.

a. Bất kỳ thông báo hoặc thư liên lạc nào như vậy sẽ được coi là đã nhận được:

(i) Nếu được chuyển giao tận tay, tại thời điểm giao, với điều kiện là thông báo được gửi trong khoảng thời gian từ 8h00' đến 17h00' vào Ngày Làm Việc; hoặc

(ii) Nếu được gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi qua dịch vụ chuyển phát của đơn vị cung cấp dịch vụ

chuyển phát, vào Ngày Làm Việc thứ 03 (ba) sau ngày gửi; hoặc

(iii) Công bố tại website của Sở Giao Dịch chứng khoán nơi Trái Phiếu được niêm yết.

- b. Địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc. Địa chỉ của Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Đăng Ký Ban Đầu, Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu là các địa chỉ tương ứng quy định tại Điều Kiện 5.14 (c) dưới đây.

c. Địa chỉ đăng ký:

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN SƠN KIM

- Địa chỉ: 53-55 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, TP. HCM
- Người nhận: Ông Phạm Văn Dũng – Kế toán trưởng
- Điện thoại: 028. 38231564 - Fax: 028. 38231574

TỔ CHỨC BẢO LÃNH THANH TOÁN TRÁI PHIẾU

NGÂN HÀNG TMCP PHƯƠNG ĐÔNG – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Địa chỉ: 123-127 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Tp. HCM
- Người nhận: Ông Phan Văn Việt – Phó Giám đốc KHDN – chi nhánh Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 028. 39301538 - Fax: 028. 39301545

TỔ CHỨC ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI KHOẢN TRÁI PHIẾU

NGÂN HÀNG TMCP PHƯƠNG ĐÔNG – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Địa chỉ: 123-127 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Tp. HCM
- Người nhận: Ông Phan Văn Việt – Phó Giám đốc KHDN – chi nhánh Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 028. 39301538 - Fax: 028. 39301545

TỔ CHỨC ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ LƯU KÝ VÀ QUẢN LÝ TRÁI PHIẾU

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM (VIS)

- Địa chỉ: Tầng 3, 59 Quang Trung, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Người nhận: Bà Nguyễn Thị Huyền Nga – Trưởng phòng Dịch vụ Khách hàng
- Điện thoại: 024. 39445888 - Fax: 024. 39445889

TỔ CHỨC ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU: theo Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

5.15. Hiệu lực:

- a. Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này là một phần không tách rời Hợp Đồng Mua Bán Trái phiếu giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu, và Bản Công Bố Thông Tin chào bán Trái Phiếu riêng lẻ của Tổ Chức Phát Hành của lần phát hành ngày 17/10/2019.
- b. Trường hợp bất kỳ tài liệu, Hợp đồng nào liên quan đến lần phát hành Trái Phiếu có quy định khác biệt với quy định tại Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, thì quy định tại Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này sẽ được ưu tiên áp dụng.

- c. Phụ thuộc vào Điều 5.13 - Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền yêu cầu bất kỳ bên có nghĩa vụ theo tài liệu này phải thực thi một phần hoặc toàn bộ Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu mà không cần có sự đồng ý của bất kỳ bên nào khác.
- d. Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này có hiệu lực pháp lý và ràng buộc các bên sau đây:
 - Tổ Chức Phát Hành.
 - Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu.
 - Tổ Chức Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.
 - Tổ Chức Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu.
 - Tổ Chức Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu.
 - Tổ Chức Bảo Lành Thanh Toán Trái Phiếu.
 - Người Sở Hữu Trái Phiếu.

5.16. Luật Áp dụng

Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu sẽ được điều chỉnh và giải thích theo luật pháp Việt Nam.

5.17. Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này sẽ được chuyển đến và giải quyết tranh chấp sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định về pháp luật tố tụng của Việt Nam.

6. Quyền của Nhà đầu tư Sở Hữu Trái Phiếu

- Được thanh toán đầy đủ tiền gốc và lãi khi đến hạn thanh toán theo quy định của mỗi lần phát hành;
- Được chuyển quyền sở hữu dưới hình thức mua, bán, cho, tặng, trao đổi, thừa kế theo qui định của pháp luật;
- Các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này và pháp luật hiện hành.

7. Nghĩa vụ của Doanh nghiệp phát hành Trái phiếu

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

8. 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

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

1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ lần phát hành Trái phiếu

Tiền thu được từ lần phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động và nhận chuyển nhượng 01 (một) tháp văn phòng tại lô 1-13 thuộc dự án The Metropole Thủ Thiêm (hay còn gọi là Khu phức hợp Sóng Việt) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Kế hoạch thanh toán nợ gốc và lãi Trái phiếu

Chi tiết tại Phần III, Điều 7.3.

Với nguồn thu từ kế hoạch kinh doanh và dòng tiền dự kiến như trên, khả năng chi trả lãi vay và nợ gốc từng phần của Công ty là phù hợp với kế hoạch sử dụng vốn vay từ trái phiếu.

Tiền gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán một lần bằng mệnh giá Trái Phiếu vào Ngày Đáo Hạn của Trái phiếu. Tiền lãi Trái phiếu được thanh toán theo mỗi Kỳ Tính Lãi, 03 (ba) tháng một lần bắt đầu từ Ngày Phát Hành đến Ngày Đáo Hạn và trả sau, định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi.

VI. THUẾ

Bản trình bày về thuế trong phần này dựa trên luật hiện hành tại Ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin này và phụ thuộc vào bất kỳ thay đổi về luật nào mà có thể có hiệu lực hồi tố được ban hành sau ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin này. Những nội dung tóm tắt dưới đây không phải là những phân tích có tính toàn diện về các điểm cần lưu ý về thuế có thể ảnh hưởng tới quyết định mua, sở hữu hoặc bán Trái Phiếu và không nhằm mục đích giải quyết các vấn đề về thuế đối với tất cả các Nhà Đầu Tư, một số Nhà Đầu Tư (như người môi giới chứng khoán hoặc môi giới mua bán hàng hoá) phải tuân theo các quy định riêng.

Thuế Thu Nhập Cá Nhân

Áp dụng đối với cá nhân cư trú

Cá nhân cư trú, theo quy định của Luật thuế thu nhập cá nhân, là cá nhân (i) có mặt tại Việt Nam từ 183 ngày trở lên tính trong một năm dương lịch hoặc tính theo 12 tháng liên tục kể từ ngày đầu tiên có mặt tại Việt Nam; hoặc (ii) có nơi ở thường xuyên tại Việt Nam, bao gồm có nơi ở đăng ký thường trú hoặc có nhà thuê để ở tại Việt Nam theo hợp đồng thuê có thời hạn.

Thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán của nhà đầu tư cá nhân là đối tượng chịu thuế. Cụ thể, tiền lãi Trái Phiếu mà các nhà đầu tư cá nhân là cá nhân cư trú sẽ chịu 5% thuế.

Ngoài ra, thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu của nhà đầu tư là cá nhân cư trú sẽ chịu thuế suất là 0,1% trên giá bán Trái Phiếu từng lần.

Áp dụng đối với cá nhân không cư trú

Nhà đầu tư là cá nhân không cư trú có thu nhập từ lãi Trái Phiếu sẽ chịu thuế 5% trên số tiền lãi Trái Phiếu nhận được và chịu thuế suất 0,1% tính trên giá bán Trái Phiếu khi chuyển nhượng.

Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

Theo quy định hiện hành, thuế thu nhập doanh nghiệp Việt Nam được áp dụng đối với mọi tổ chức thực hiện hoạt động thương mại, dịch vụ hoặc kinh doanh tại Việt Nam có lợi nhuận phát sinh tại Việt Nam từ hoạt động thương mại, dịch vụ hoặc kinh doanh đó.

Áp dụng đối với doanh nghiệp Việt Nam

Doanh nghiệp Việt Nam, theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, là các doanh nghiệp và tổ chức kinh doanh được thành lập và hoạt động tại Việt Nam.

Thu nhập từ lãi Trái Phiếu và thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu được coi là thu nhập chịu thuế khác của một doanh nghiệp Việt Nam và được cộng gộp với thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp để xác định thuế thu nhập doanh nghiệp chung cho doanh nghiệp theo mức thuế suất cụ thể được áp dụng cho doanh nghiệp đó (kể từ ngày 01/01/2016, thuế suất thuế TNDN là 20%).

Áp dụng đối với doanh nghiệp nước ngoài

Doanh nghiệp nước ngoài, theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, là các doanh nghiệp và tổ chức được thành lập theo pháp luật nước ngoài. Doanh nghiệp nước ngoài còn được gọi là nhà thầu nước ngoài hay nhà thầu phụ nước ngoài theo Thông tư 60/2012/TT-BTC ngày 12/4/2012.

Doanh nghiệp nước ngoài có thu nhập từ lãi Trái Phiếu sẽ phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất bằng 5% trên lãi nhận được.

Trong khi đó thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu sẽ phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất bằng 0,1% trên tổng giá trị Trái Phiếu bán ra.

Thuế Giá Trị Gia Tăng (VAT): phát hành và chuyển nhượng trái phiếu không là đối tượng bị tính VAT.

VII. THÔNG TIN CHUNG**1. Tranh tụng**

Không có vụ kiện tụng hoặc thủ tục tố tụng nào chưa giải quyết xong có liên quan hoặc ảnh hưởng đến Tổ Chức Phát Hành hoặc bất cứ công ty thành viên nào của Tổ Chức Phát Hành hoặc bất cứ tài sản nào của các công ty thành viên, mà vụ kiện hoặc thủ tục đó có thể được xác định là bất lợi đối với Tổ Chức Phát Hành, có thể có ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng đến điều kiện (tài chính hoặc các vấn đề khác), triển vọng, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc các công việc chung của Tổ Chức Phát Hành và toàn bộ các công ty thành viên của Công Ty, hoặc sẽ có ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng đến khả năng Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu hoặc các vấn đề quan trọng khác liên quan đến Trái Phiếu.

2. Cấp phép

Tổ Chức Phát Hành đã có được tất cả những chấp thuận, phê chuẩn và giấy phép cần thiết để phát hành và bán Trái Phiếu. Việc phát hành Trái Phiếu đã được Hội đồng quản trị của Tổ Chức Phát Hành chấp thuận theo Nghị quyết số 11/2019/NQ-HĐQT-SKLI ngày 01/10/2019.

3. Không có Ảnh hưởng Bất lợi Nghiêm trọng

Không có ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng nào về tình hình tài chính hoặc kinh doanh hoặc triển vọng của Tổ Chức Phát Hành kể từ ngày 31/12/2018 là ngày gần nhất của báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành.

4. Cung cấp Tài liệu Liên quan

Bản sao các báo cáo tài chính gần đây nhất và các báo cáo liên quan sẽ được cung cấp tại trụ sở của Tổ Chức Phát Hành.

5. Công Ty Kiểm Toán

Các báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành được tham chiếu để tham khảo trong Bản Công Bố Thông Tin này được trích từ báo cáo tài chính kiểm toán do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam năm 2018 kết thúc tại ngày 31/12/2018 (tính đến và tại ngày 31/12) và các thông tin khác có liên quan đến Bản Công Bố Thông Tin này.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN LẦN CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM (VIS)

Tầng 03, 59 Quang Trung, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam

2. TỔ CHỨC ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ LƯU KÝ VÀ QUẢN LÝ TRÁI PHIẾU

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM (VIS)

Tầng 03, 59 Quang Trung, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam

3. TỔ CHỨC ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI KHOẢN TRÁI PHIẾU

NGÂN HÀNG TMCP PHƯƠNG ĐÔNG – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 123-127 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Tp. HCM, Việt Nam

4. TỔ CHỨC BẢO LÃNH THANH TOÁN TRÁI PHIẾU

NGÂN HÀNG TMCP PHƯƠNG ĐÔNG – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 123-127 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Tp. HCM, Việt Nam

5. TỔ CHỨC ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

theo quy định tại Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

6. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 28, Tòa nhà Bitexco, số 02 Hải Triều, Quận 1, Tp.HCM, Việt Nam

IX. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XÂY RA LIÊN QUAN ĐẾN LÀN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Nhà đầu tư nên xem xét cẩn trọng các nhân tố rủi ro và không chắc chắn được mô tả bên dưới, cùng với các thông tin trong Bản Công Bố Thông Tin này. Hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi đáng kể bởi bất kỳ rủi ro nào trong số đó. Những rủi ro được mô tả dưới đây không phải là những rủi ro duy nhất liên quan đến Tổ Chức Phát Hành hoặc Trái Phiếu. Những rủi ro và những khả năng không chắc chắn khác mà Tổ Chức Phát Hành hiện không biết đến, hoặc cho là không quan trọng, cũng có thể ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái Phiếu.

1. Rủi ro về kinh tế

Thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành

Tất cả doanh thu của Tổ Chức Phát Hành đều phát sinh ở Việt Nam. Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam mà các điều kiện đó khác biệt với các điều kiện ở các nước có nền kinh tế phát triển hơn xét trên các khía cạnh quan trọng, bao gồm cả mức độ can thiệp của chính phủ, trình độ phát triển, tốc độ tăng trưởng, quản lý ngoại hối, kiểm soát lương và giá cả, và hạn chế đối với hàng hóa xuất nhập khẩu. Mặc dù kể từ cuối những năm 1980 chính phủ Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp chú trọng đến việc sử dụng tác động thị trường để cải cách kinh tế, việc giảm sở hữu nhà nước đối với tư liệu sản xuất và việc thiết lập bộ máy quản lý cải tiến trong các doanh nghiệp, một phần đáng kể tư liệu sản xuất ở Việt Nam vẫn thuộc sở hữu của chính phủ Việt Nam. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi những thay đổi chính sách và biện pháp đó.

Mặc dù nền kinh tế Việt Nam đã tăng trưởng đáng kể trong những thập kỷ qua, tỷ lệ tăng trưởng vẫn không đồng đều, cả về mặt địa lý lẫn giữa các ngành khác nhau của nền kinh tế. Chính phủ Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp khác nhau để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và hướng dẫn phân bổ các nguồn lực. Một số trong các biện pháp này có thể mang lại lợi ích cho tổng thể nền kinh tế Việt Nam, nhưng có khả năng tác động tiêu cực đến Tổ Chức Phát Hành. Chẳng hạn, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi việc tăng lãi suất để kiểm soát tốc độ tăng trưởng kinh tế. Các biện pháp đó có thể làm giảm hoạt động kinh tế ở Việt Nam, từ đó có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành và cũng có thể làm tăng chi phí vốn vay của Tổ Chức Phát Hành.

Chính phủ Việt Nam có thể can thiệp vào nền kinh tế Việt Nam và đôi lúc tạo ra những thay đổi quan trọng về chính sách, bao gồm cả việc thay đổi về cơ chế kiểm soát lương và giá cả, quản lý vốn và ngoại hối và hạn chế đối với hàng xuất khẩu và/hoặc nhập khẩu. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi từ những thay đổi chính sách đó.

Tình hình kinh tế Việt Nam cũng ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Các yếu tố đã và có khả năng tiếp tục ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam bao gồm các nguy cơ bùng phát bệnh dịch do các yếu tố trong nước hoặc ngoài nước; biến động tỷ giá; tỷ lệ lạm phát cao và việc Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam tăng lãi suất; thay đổi về thuế; các thiên tai, bao gồm cả sóng thần, hỏa hoạn, lũ lụt và các thảm họa tương tự khác; thay đổi giá dầu; sự phát triển về chính sách, chính trị hoặc kinh tế khác ở Việt Nam hoặc ảnh hưởng đến Việt Nam, và các xu hướng kinh tế toàn cầu mang tính tiêu cực bao gồm khủng hoảng kinh tế toàn cầu dẫn đến những đợt điều chỉnh trên thị trường bất động sản và chứng khoán, thiếu nguồn cung vốn, suy giảm mang tính hệ quả đối với hoạt động đầu tư nước ngoài và đình trệ tăng trưởng kinh tế.

Tổ Chức Phát Hành không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành.

Mức độ lạm phát cao và lãi suất cao ở Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

Từ năm 2011 trở về trước, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam luôn ở mức cao hai con số. Tuy nhiên, trong giai đoạn 2011-2016, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều hành chủ động, linh hoạt các công cụ chính sách tiền tệ, phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa góp phần quan trọng trong kiểm soát và đưa lạm phát ở mức cao 23% vào tháng 8/2011 xuống còn 4,74% năm 2016, 3,53% cho năm 2017 và 3,54% cho năm 2018. Năm 2018 được coi là thành công trong việc kiểm soát lạm phát, giữ CPI bình quân năm 2018 dưới 4% đã đạt được trong bối cảnh điều chỉnh được gần hết giá các mặt hàng do nhà nước quản lý đặt ra trong năm 2018. Năm 2018, nợ xấu của hệ thống ngân hàng Việt Nam giảm mạnh cùng lượng lớn tiếp tục được xử lý, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức 6-9% cho ngắn hạn, 9-11% cho trung và dài hạn, tỷ giá được giữ ổn định, thông suốt.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây, không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai, đặc biệt trong thời gian tới khi nền kinh tế được dự báo là tăng trưởng nhanh trở lại. Bên cạnh đó, việc duy trì tiền đồng (VND) mạnh của Ngân hàng Nhà nước buộc cơ quan này liên tục đưa ra các cam kết giữ ổn định tỷ giá, bán ngoại tệ,... làm cho lãi suất VND luôn trong trạng thái chờ tăng. Nếu lạm phát và ở Việt Nam tăng cao đáng kể, thì chi phí của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí nhiên liệu, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác dự kiến sẽ tăng. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá bán cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Ngoài ra, Tổ Chức Phát Hành không bảo đảm rằng chính phủ Việt Nam sẽ không tiếp tục thực hiện các chính sách chống lạm phát, bao gồm cả việc cấm tăng hoặc hạn chế tăng giá cả một số mặt hàng và sản phẩm do chính phủ kiểm soát.

Nền kinh tế Việt Nam vẫn còn phải chịu các rủi ro gắn liền với một nền kinh tế mới nổi

Nền kinh tế Việt Nam vẫn phải chịu các rủi ro gắn liền với nền kinh tế mới nổi. Các nhà đầu tư tại các thị trường mới nổi, như Việt Nam, nên lưu ý rằng các thị trường mới nổi này có thể tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn các nền kinh tế đã phát triển, trong một số trường hợp bao gồm rủi ro đáng kể về kinh tế và pháp lý. Hơn thế nữa, những thay đổi chính sách quản lý cũng như việc diễn giải về mặt pháp lý đối với pháp luật áp dụng có thể gây ra các hệ quả không lường trước mà có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh trong nước. Các nhà đầu tư cũng nên lưu ý rằng các nền kinh tế mới nổi như nền kinh tế Việt Nam thường biến đổi một cách nhanh chóng. Do đó, các nhà đầu tư nên thận trọng trong việc đánh giá các rủi ro có liên quan và từ đó đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp có tính đến các rủi ro đó. Nhìn chung, hoạt động đầu tư ở các thị trường mới nổi chỉ phù hợp cho những nhà đầu tư có tổ chức và chuyên nghiệp và có khả năng đánh giá một cách toàn diện tầm quan trọng của các rủi ro có liên quan.

2. Rủi ro về luật pháp

Một số thay đổi mới nhất trong hệ thống pháp lý về kinh doanh Bất động sản có thể gây bất lợi cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

Do tất cả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành hiện đang được tiến hành tại Việt Nam, nên mọi hoạt động của Tổ Chức Phát Hành đều chịu sự điều chỉnh của pháp luật và các quy định của Việt Nam. Hoạt động kinh doanh Bất động sản của Tổ Chức Phát Hành chịu sự điều chỉnh của Luật Thương Mại, Luật Xây Dựng,

Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản v.v. Trong đó, Luật Kinh doanh Bất động sản mới, Luật Nhà ở mới và Luật Đầu tư mới được Quốc Hội ban hành cuối năm 2014 và đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 07 năm 2015.

Luật Kinh doanh Bất động sản mới và Luật Nhà ở mới sẽ có một số ảnh hưởng trực tiếp và trọng yếu đến hoạt động Kinh doanh Bất động sản của Tổ Chức Phát Hành. Thứ nhất là pháp luật yêu cầu mỗi doanh nghiệp phát triển nhà ở phải có được bảo lãnh của một tổ chức tín dụng đối với nghĩa vụ hoàn tất và bàn giao nhà ở đã bán cho khách hàng. Thứ hai là các doanh nghiệp Kinh doanh Bất động sản, trước khi ký hợp đồng bán nhà ở cho khách hàng, phải sửa đổi giao dịch thế chấp trên tài sản dự án (nếu có thể chấp) sao cho nhà ở sẽ bán không còn nằm trong phạm vi thế chấp nữa.

Thay đổi pháp lý thứ nhất sẽ khiến cho các doanh nghiệp phát triển các sản phẩm bất động sản nhà ở phải chịu thêm chi phí cấp bảo lãnh từ các tổ chức tín dụng. Thay đổi pháp lý thứ hai, trong khi còn có nhiều điểm chưa rõ ràng, có thể tạo ra gánh nặng về thủ tục cho các tổ chức tín dụng muốn cho vay phát triển dự án nhà ở, dẫn đến tăng chi phí cơ hội và chi phí đầu tư của doanh nghiệp phát triển bất động sản. Các thay đổi về khung pháp lý đối với thị trường bất động sản như khái quát ở trên đều có tiềm năng gây ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến doanh thu và hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Đánh giá một cách khái quát, khuôn khổ pháp luật và chính sách tác động đến nền kinh tế và điều chỉnh các hoạt động kinh doanh và thương mại đã được phát triển kể từ khi chính sách “đổi mới” bắt đầu năm 1986 và vẫn đang trong giai đoạn đầu phát triển. Trong những năm gần đây, mặc dù hệ thống pháp luật của Việt Nam đã được soạn thảo công phu, minh bạch hơn để các nhà đầu tư dễ tiếp cận, nhưng sự không chắc chắn và những vấn đề pháp luật hiện có trong các văn bản luật vẫn ảnh hưởng đến các văn bản hướng dẫn thi hành và ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

Khi hệ thống pháp luật Việt Nam phát triển, người ta kỳ vọng rằng sự không nhất quán và không chắc chắn của các quy định pháp luật sẽ được giải thích và làm rõ theo các quy định pháp luật mới và các luật cũ sẽ được thay thế hoặc sửa đổi. Khó có thể dự đoán được khi nào hệ thống pháp luật của Việt Nam sẽ đạt được mức chắc chắn và có tính tiên liệu được như hệ thống pháp luật của các nền kinh tế phát triển khác. Mặt khác, việc công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án, trung tâm trọng tài và các cơ quan hành chính Việt Nam trong trường hợp có tranh chấp xảy ra vẫn còn chưa chắc chắn.

Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí bản quyền) đã thay đổi đáng kể kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Những thay đổi về tình trạng thuế hoặc các quy định pháp luật về thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

3. Rủi ro về ngành

Tổ Chức Phát Hành hoạt động trong lĩnh vực có nhiều rủi ro

Ngành nghề kinh doanh chính của Tổ Chức Phát Hành là kinh doanh bất động sản. Nếu có sự ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế hoặc các thay đổi, điều chỉnh liên quan đến các văn bản pháp luật thì sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành đòi hỏi vốn đầu tư lớn và tính sẵn có của nguồn vốn đó có thể bị hạn chế

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành 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 bán căn hộ, nhà ở, thu phí thuê

mặt bằng trong các bất động sản từ khách hàng và dòng tiền khác từ các khoản đầu tư hiện tại của Tổ Chức Phát Hành.

Tổ Chức Phát Hành sẽ cần nguồn tài trợ bổ sung lớn để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản mà Tổ Chức Phát Hành đang có kế hoạch mua, đầu tư và phát triển.

Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành, như là:

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

Không thể bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ nhận được sự tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, thu nhập của Tổ Chức Phát Hành sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản và nguồn thu nhập đó lại phụ thuộc vào doanh thu từ các dự án hiện tại vốn dĩ 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 Tổ Chức Phát Hành sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển dự án. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản, 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 Tổ Chức Phát Hành.

Tổ Chức Phát Hành có thể gặp phải các rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên vật liệu

Để xây dựng các công trình mới, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường về nguyên vật liệu, nhất là xi măng và sắt 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 Tổ Chức Phát Hành.

Sự cạnh tranh ngày càng tăng trên thị trường bất động sản Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến khả năng sinh lời của Tổ Chức Phát Hành

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. Vingroup, Phú Mỹ Hưng, Novaland Group, Đại Quang Minh và Keppel Land (Singapore) là những đối thủ cạnh tranh trực tiếp hiện nay của Tổ Chức Phát Hành. Với tầm nhìn chiến lược dài hạn và tiềm lực tài chính vững vàng, dự đoán đây sẽ là những đối thủ cạnh tranh chính trong những năm tiếp theo đối với hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Không có gì có thể bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành có thể cạnh tranh thành công với các đối thủ hiện tại và tiềm năng này 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. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể đáp ứng những thay đổi về điều kiện thị trường hoặc thay đổi về những chính sách ưu tiên dành cho khách hàng một cách hiệu quả so với các đối thủ cạnh tranh của Tổ Chức Phát Hành, hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng.

Thành công của mỗi lĩnh vực kinh doanh phụ thuộc vào khả năng tiếp tục tuyển dụng hay giữ được nhân sự có kỹ năng thích hợp cho các vị trí quản lý then chốt

Thành công của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc khá nhiều vào kỹ năng, năng lực và nỗ lực của các nhân sự của Tổ Chức Phát Hành, cũng như khả năng tuyển dụng và giữ được các nhân sự quản lý và nhân sự khác có kỹ

năng phù hợp. Tổ Chức Phát Hành phải đối mặt liên tục với thách thức tuyển dụng và giữ được đủ nhân sự có kỹ năng, đặc biệt là nếu Tổ Chức Phát Hành mong muốn tiếp tục tăng trưởng. Cuộc cạnh tranh giành nhân sự quản lý và nhân sự có trình độ và kỹ năng ở Việt Nam rất gắt gao, và mỗi công ty con của Tổ Chức Phát Hành có thể không thu hút và/hoặc giữ được các nhân sự Tổ Chức Phát Hành cần trong tương lai. Việc mất đi những nhân sự chủ chốt có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành.

Sự thành công của bất kỳ liên doanh hoặc hoạt động hợp tác kinh doanh nào do Tổ Chức Phát Hành ký kết trong tương lai có thể phụ thuộc vào việc thực hiện nghĩa vụ của các đối tác

Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch tham gia hợp tác kinh doanh với các đối tác để triển khai một số dự án tiềm năng, vừa để phát huy khả năng của các đối tác và vừa để phân tán rủi ro và phân chia lợi nhuận của các dự án do Tổ Chức Phát Hành hoặc các đối tác đó phát triển. Sự thành công của hoạt động hợp tác kinh doanh đó có thể phụ thuộc vào việc các đối tác thực hiện nghĩa vụ của họ (bao gồm cả nghĩa vụ xin cấp phép cho dự án hay xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc bất kỳ giấy phép hay chấp thuận nào khác từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền).

Nếu bất kỳ đối tác nào của Tổ Chức Phát Hành không thực hiện được các nghĩa vụ của mình do các khó khăn về tài chính hoặc khó khăn khác, thì hoạt động hợp tác kinh doanh có thể không được thực hiện như đã cam kết hoặc việc thực hiện dự án có thể bị đình chỉ hoặc hủy bỏ. Trong các trường hợp này, Tổ Chức Phát Hành có thể phải đầu tư thêm để bảo đảm thực hiện các dự án như đã cam kết hoặc Tổ Chức Phát Hành có thể sẽ không thu hồi được các khoản tiền đã đầu tư hoặc ứng trước để triển khai các dự án đó. Việc này có thể làm giảm lợi nhuận của Tổ Chức Phát Hành hoặc, trong một số trường hợp, có thể gây ra các khoản lỗ cho Tổ Chức Phát Hành từ hoạt động hợp tác kinh doanh đó.

Tổ Chức Phát Hành phải chịu rủi ro trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Rủi ro chung trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Tổ Chức Phát Hành phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản, bao gồm:

- Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản);
- Khách thuê hoặc mua bất động sản vi phạm cam kết với Tổ Chức Phát Hành;
- Các thay đổi của thị trường vốn có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc có thể không huy động được vốn;
- Các thay đổi về giá cả vật liệu xây dựng, nhất là xi măng và sắt 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 Tổ Chức Phát Hành;
- Thay đổi giá dịch vụ trên thị trường;
- Chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;
- Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;
- Không thể thu tiền mua nhà của khách mua nhà đúng hạn hoặc không thu được tiền mua nhà vì lý do khách mua nhà bị mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
- Phí bảo hiểm tăng;

- Bất động sản không có thanh khoản;
- Hòa hoãn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; và
- Phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán.

Dòng tiền, doanh thu và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào tiến độ thi công và thời điểm hoàn thành dự án trong thời gian hợp tác kinh doanh

Dòng tiền từ việc bán các dự án bất động sản của Tổ Chức Phát Hành cùng kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào tiến độ thi công và việc hoàn thiện thành công các dự án này và có thể có biến động khá lớn từ giai đoạn tài chính này sang giai đoạn tài chính khác.

Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. Tổ Chức Phát Hành không ghi nhận doanh thu từ các dự án nhà ở cho đến khi những dự án nhà ở này được hoàn thiện và bàn giao cho người mua tiềm năng, và việc này không thể xảy ra cho đến khi các khoản phí sử dụng đất có liên quan đã được thanh toán.

Vì vậy, nếu quá trình thi công hoặc hoàn thiện các dự án của Tổ Chức Phát Hành bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của Tổ Chức Phát Hành từ việc bán các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của Tổ Chức Phát Hành. Điều này có thể có tác động tiêu cực nghiêm trọng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

Danh mục tài sản của Tổ Chức Phát Hành có tính thanh khoản trung bình và khả năng bán một số hoặc toàn bộ tài sản của Tổ Chức Phát Hành trong danh mục một cách kịp thời có thể bị hạn chế.

Tổ Chức Phát Hành chủ yếu đầu tư vào lĩnh vực bất động sản để kiếm lợi nhuận từ các hoạt động phát triển và khai thác và là một doanh nghiệp giữ vững được uy tín về tốc độ xây dựng và bàn giao các bất động sản trên địa bàn TP.HCM. Tuy nhiên, nếu khoản đầu tư vào bất động sản có thanh khoản tương đối thấp, hạn chế khả năng chuyển tài sản thành tiền mặt nhanh của chủ sở hữu hoặc của bên phát triển hoặc đòi hỏi giá bán phải giảm đáng kể để có thể bán nhanh các tài sản đó. Thiếu tính thanh khoản cũng hạn chế khả năng thay đổi danh mục đầu tư của Tổ Chức Phát Hành để đối phó với các thay đổi về tình hình kinh tế hoặc về các điều kiện khác.

4. Rủi ro của Trái Phiếu

Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ bị xếp thứ cấp so với các nghĩa vụ mà các công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán cho các chủ nợ của các công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành nắm giữ nhiều tài sản trong, và thực hiện nhiều hoạt động kinh doanh quan trọng thông qua các công ty con và các công ty liên kết (gọi chung là “**Các Công Ty Tập Đoàn**”). Ngoài nguồn thu từ hoạt động kinh doanh của công ty, Tổ Chức Phát Hành dựa vào dòng tiền từ Các Công Ty Tập Đoàn để đáp ứng nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu và các nghĩa vụ khác. Để đáp ứng các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành sẽ dựa một phần vào doanh thu từ cổ tức và các khoản thu khác từ Các Công Ty Tập Đoàn của Tổ Chức Phát Hành. Doanh thu từ cổ tức của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế, tỷ lệ chi trả cổ tức của Các Công Ty Tập Đoàn và tỷ lệ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Các Công Ty Tập Đoàn. Những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được yêu cầu thanh toán trực tiếp đối với tài sản của Các Công Ty Tập Đoàn của Tổ Chức Phát Hành, và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu trên thực tế sẽ bị xếp thứ cấp so với các nghĩa vụ của Các Công Ty Tập Đoàn của Tổ Chức Phát Hành. Các tài sản khác nhau của Các Công Ty Tập Đoàn của Tổ Chức Phát Hành có thể được dùng để bảo đảm trả nợ cho các bên cho vay của Các Công Ty Tập Đoàn đó. Xin vui lòng xem thêm báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành để biết thêm chi tiết về các khoản nợ (nếu có) của Các Công Ty Tập Đoàn

của Tổ Chức Phát Hành.

Có thể gặp khó khăn khi yêu cầu thực hiện bảo lãnh thanh toán

Nghĩa vụ thanh toán theo Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành được bảo lãnh bởi Ngân hàng TMCP Phương Đông ("**Bên Bảo Lãnh**"). Những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được yêu cầu thanh toán trực tiếp đối với tài sản của Bên Bảo Lãnh, và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu trên thực tế sẽ bị xếp thứ cấp so với các nghĩa vụ của Bên Bảo Lãnh. Các tài sản khác nhau của Tổ Chức Phát Hành và Bên Bảo Lãnh có thể được dùng để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ cho các bên vay của Tổ Chức Phát Hành và Bên Bảo Lãnh.

Tuy nhiên, với giá trị Trái Phiếu lần này so với tổng tài sản của Tổ Chức Phát Hành, cùng với thương hiệu, uy tín, năng lực và kinh nghiệm trong lĩnh vực hoạt động của mình, Tổ Chức Phát Hành hoàn toàn có thể xây dựng được kế hoạch dòng tiền khả thi để hạn chế các rủi ro này

Tính thanh khoản của thị trường thứ cấp đối với Trái Phiếu

Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của thị trường đối với Trái Phiếu và không có gì bảo đảm rằng có tồn tại một thị trường giao dịch có thanh khoản cao cho Trái Phiếu. Trái Phiếu có thể được giao dịch ở các mức giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố, bao gồm cả yếu tố về lãi suất áp dụng, kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành và hoạt động của thị trường dành cho các loại chứng khoán tương tự.

Các khoản thanh toán Trái Phiếu có thể bị giảm trừ hoặc khấu trừ thuế nếu pháp luật yêu cầu

Nhà đầu tư cần biết rằng 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. Do đó các khoản tiền mà nhà đầu tư có thể nhận được liên quan đến Trái Phiếu có thể sẽ bị khấu trừ thuế theo quy định của pháp luật.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Tổ Chức Phát Hành còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, bãi công, đảo chính, chiến tranh, v.v... là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, phòng ngừa, dự kiến của Tổ Chức Phát Hành. Các rủi ro này, nếu xảy ra, chắc chắn sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Danh mục các nhân tố rủi ro nêu trên không phải là bảng liệt kê hay giải thích đầy đủ về tất cả các rủi ro liên quan đến việc đầu tư vào trái phiếu.

X. PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- 2. Phụ lục II:** Bản sao Điều lệ Công ty
- 3. Phụ lục III:** Bản sao BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018
- 4. Phụ lục IV:** Bản sao Phương án và Nghị quyết HĐQT về việc phát hành Trái Phiếu

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẼ 2019

Bản Công Bố Thông Tin này được ban hành ngày 17 tháng 10 năm 2019

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN SƠN KIM
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM TÓNG GIÁM ĐỐC



HAN SUK JUNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHẠM VĂN DŨNG

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM
TỔNG GIÁM ĐỐC



DƯƠNG KỶ HIỆP