

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
VỀ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ
TẠI THỊ TRƯỜNG TRONG NƯỚC
ĐỢT 01 NĂM 2021**

CÔNG TY CỔ PHẦN TOÀN HẢI VÂN

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701024018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 16/4/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 18/01/2021)

TRÁI PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN TOÀN HẢI VÂN ĐÁO HẠN NĂM 2029

Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm, có tổng mệnh giá 1.300 tỷ đồng, chào bán thành 04 đợt, phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020, có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 của Chính phủ ban hành ngày 17/06/2020, có hiệu lực từ ngày 01/01/2021, đáo hạn vào năm 2029 ("Trái Phiếu") sẽ xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp và không phải là nợ thứ cấp của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân ("THV" hoặc "Tổ Chức Phát Hành" hoặc "Công Ty").

Các nhà đầu tư tiềm năng xin xem phần "*Các Rủi Ro Có Thể Xảy Ra Liên Quan Đến Đợt 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**

VISeurities
CHUNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM

Bản Công Bố Thông Tin này được ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2021

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DỢI 01 NĂM 2021

CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐÁM 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; (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 Tổ Chức Phát Hành. 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 Tổ Chức Phát Hành.
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 Tổ Chức Phát Hành và Trái Phiếu, bao gồm, nhưng không giới hạn, các thông tin nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này, đã được Tổ Chức Phát Hành 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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

- (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 dự 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 Tổ Chức Phát Hành không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình, cho dù nghĩa vụ đối với nhà đầu tư hay với người khác.

10/01/2021
cô
cc
B&P
/2021

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

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 Toàn Hải Vân. 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 nếu 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 bô sót bất kỳ sự kiện nào khác liên quan đến Tổ Chức Phát Hành mà nếu sự kiện đó bị bô 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 Đợt Phát Hành Trái Phiếu” và “Thông Tin Chi Tiết Về Đợt Phát Hành” và các tài liệu đính kèm cùng Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu đính kèm tại Bản Công Bố Thông Tin này (“**Các Điều Kiện 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 cẩn trọng và chấp thuận toàn bộ nội dung của Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu và Văn Kiện Trái Phiếu (ii) được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu và Văn Kiện Trái Phiếu và (iii) chịu sự ràng buộc của Các Điều Kiện 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 ngũ 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 Đợt Phát Hành Trái Phiếu” và “Kế hoạch sản xuất kinh doanh và lợi nhuận năm tiếp theo”. 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 đề thi 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 Báo cáo tài chính đã được Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam (E&Y) là Công ty kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019 và 31/12/2020 phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam (“VAS”). Báo cáo tài chính này được đính kèm theo Bản Công Bố Thông Tin này.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

MỤC LỤC

PHẦN 1	8
TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	8
I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP	8
II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	8
PHẦN 2	10
THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	10
I. NHỮNG NGƯỜI CHỦ TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN	10
II. CÁC KHÁI NIỆM	11
III. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH	12
1. Quá trình hình thành và phát triển	12
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành	13
3. CƠ CẤU CÔ ĐỘNG CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:	39
4. DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT:	40
5. TÓM TẮT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH VÀ CÁC DỰ ÁN CHỦ ĐẠO	40
6. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	466
7. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ LỢI NHUẬN NĂM TIẾP THEO	48
IV. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	51
1. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	51
2. VIỆC ĐÁP ỨNG CÁC ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CỦA DOANH NGHIỆP	51
3. MỤC ĐÍCH CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	53
4. TỔNG GIÁ TRỊ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH.....	53
5. CÁC ĐIỀU KIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN CỦA TRÁI PHIẾU	53
V. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ	86
VI. THUẾ	88
VII. THÔNG TIN CHUNG	90
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN LÀN CHÀO BÁN	91
1. TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH	91
2. TỔ CHỨC ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ LUU KÝ VÀ QUẢN LÝ TRÁI PHIẾU	91
3. TỔ CHỨC ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI KHOẢN TRÁI PHIẾU	91

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

4. TÔ CHỨC ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU	91
5. TÔ CHỨC KIÈM TOÁN.....	91
IX. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XÂY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỘT PHÁT HÀNH.....	92
1. Rủi ro về kinh tế.....	92
2. Rủi ro về luật pháp.....	94
3. Rủi ro về ngành.....	96
4. Rủi ro của Trái Phiếu	100
5. Rủi ro khác.....	101
X. PHỤ LỤC	102

1
2
3
P
H
L
M

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LỆ ĐỢT 01 NĂM 2021

PHẦN 1

TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

I. Thông tin về doanh nghiệp:

1. Tên doanh nghiệp phát hành: **CÔNG TY CỔ PHẦN TOÀN HẢI VÂN**
2. Địa chỉ trụ sở chính: Tô 11, ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
3. Số điện thoại: (0297) 3585 888 Fax: (0297) 3567 666
4. Loại hình Doanh nghiệp: Công ty Cổ phần (chưa đại chúng)
5. Lĩnh vực hoạt động chính: Đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản (BĐS), kinh doanh dịch vụ cảng biển, kho bãi tổng hợp – Logistic.

II. Thông tin về đợt chào bán:

1. Mã trái phiếu: THVCH2129001
2. Tổng số lượng trái phiếu phát hành:
 - Đợt 01: 3.500.000 Trái phiếu (*Ba triệu năm trăm nghìn Trái phiếu*)
 - Đợt 02: dự kiến 4.000.000 Trái phiếu (*Bốn triệu Trái phiếu*)
 - Đợt 03: dự kiến 1.500.000 Trái phiếu (*Một triệu năm trăm nghìn Trái phiếu*)
 - Đợt 04: dự kiến 4.000.000 Trái phiếu (*Bốn triệu Trái phiếu*)
3. Tổng khối lượng phát hành:
 - Đợt 01: 350.000.000.000 VND (*Ba trăm năm mươi tỷ đồng*)
 - Đợt 02: dự kiến 400.000.000.000 VND (*Bốn trăm tỷ đồng*)
 - Đợt 03: dự kiến 150.000.000.000 VND (*Một trăm năm mươi tỷ đồng*)
 - Đợt 04: dự kiến 400.000.000.000 VND (*Bốn trăm tỷ đồng*)
4. Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm.
5. Ngày Phát Hành: ngày 30 tháng 06 năm 2021
6. Các tổ chức liên quan đến đợt chào bán:

(i) **TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH**

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

Mã số thuế: 0106665886

Điện thoại: 0247 108 8848 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 LUU KÝ VÀ QUẢN LÝ TRÁI PHIẾU**

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

Mã số thuế: 0106665886

Điện thoại: 0247 108 8848 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**

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

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

Mã số thuế: 0300852005- 015

Địa chỉ: Cao ốc 123, số 123-127 Võ Văn Tân, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 028 3930 1538 Fax: 028 3930 1545

(iv) TỔ CHỨC BẢO LÃNH THANH TOÁN TRÁI PHIẾU

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

Mã số thuế: 0300852005- 015

Địa chỉ: Cao ốc 123, số 123-127 Võ Văn Tân, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3930 1538 Fax: 028 3930 1545

(v) TỔ CHỨC ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

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

(vi) TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIET NAM (E&Y)

Mã số thuế: 0300811802

Địa chỉ trụ sở chính: 02 Hải Triều, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 028 3824 5252 Fax: 028 3824 5250

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LỆ ĐỢT 01 NĂM 2021

PHẦN 2

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

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

1. Doanh nghiệp phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN TOÀN HẢI VÂN

(Bà) Huỳnh Bích Ngọc	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
(Ông) Võ Quốc Khánh	Chức vụ: Tổng Giám đốc
(Bà) Trần Thị Thùy Trang	Chức vụ: Kế toán trưởng
(Bà) Nguyễn Thuý Vân	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, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm tập thể và cá nhân về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản công bố thông tin này.

2. Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM

(Ông) Vũ Hoàng Minh	Chức vụ: Phó 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 số 05/2021/VIS/HĐ-TVTP ngày 26 tháng 06 năm 2021. Tổ chức tư vấn có trách nhiệm rà soát việc đáp ứng đầy đủ quy định về điều kiện chào bán và hồ sơ chào bán trái phiếu theo quy định tại nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và pháp luật chứng khoán, đồng thời chịu trách nhiệm về việc rà soát của mình.

Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Công Bố Thông Tin 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 THV	: Tổ chức phát hành là Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701024018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 16/04/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 18/01/2021
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.	TGĐ	: 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.	TSNH	: Tài sản ngắn hạn
20.	HTK	: Hàng tồn kho
21.	VCSH	: Vốn chủ sở hữu
22.	UBND	: Ủy ban Nhân dân
23.	BĐS	: 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.	CMND	: Chứng minh nhân dân

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.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRẠM PHÍU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

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 TOÀN HẢI VÂN
- Trụ sở chính : Số 11, ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
- Giấy CN ĐKDN : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701024018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 16/04/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 18/01/2021
- Loại hình Doanh nghiệp : Công ty Cổ phần chưa đại chúng
- Vốn điều lệ : 1.002.866.670.000 VND (Một nghìn không trăm lẻ hai tỷ tám trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi nghìn đồng)
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh chính: Đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản (BĐS), kinh doanh dịch vụ cảng biển, kho bãi tổng hợp – Logistic.

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

16/04/2009	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân được thành lập với Mục tiêu là đầu tư phát triển Dự án Khu Phức hợp Vịnh Đàm, một trong những Dự án có quy mô lớn được phê duyệt theo Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc đến năm 2030 của Thủ tướng Chính phủ (Quyết định 633/QĐ-TTg ngày 11/5/2020)
2011	Là giai đoạn tập trung cho công tác chuẩn bị đầu tư. Giai đoạn này, Công ty hoàn thành thủ tục pháp lý về bồi thường giải phóng mặt bằng giai đoạn 1, xây dựng Cảng tạm và bắt đầu triển khai hoạt động kinh doanh với các dịch vụ bốc dỡ, cho thuê bãi tập kết hàng hóa.
28/07/2014	Toàn Hải Vân chính thức gia nhập tập đoàn TTC. Sự kiện này đánh dấu bước ngoặc về phát triển của Công ty trong việc tiếp cận và được hỗ trợ các nguồn lực thông qua việc cấu trúc hệ thống quản lý, nhân lực và tài chính theo Tập đoàn. Công ty nâng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng.
05/12/2016	Công ty nâng vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng và đánh dấu sự chuyên bước trong cơ cấu cổ đông Công ty thông qua việc nhà đầu tư nước ngoài đầu tư 20% vốn điều lệ Công ty, tạo sự đa dạng nguồn tài chính nước ngoài.
10/08/2017	Toàn Hải Vân gia nhập Tổng Công ty ngành Bất động sản. Là bước tiến mới trên con đường phát triển của Công ty trong việc tiếp nhận nguồn lực từ hệ thống quản lý, nhân lực từ ngành Bất động sản TTC Land.
01/12/2017	Công ty nâng vốn sở hữu lên 500 tỷ đồng

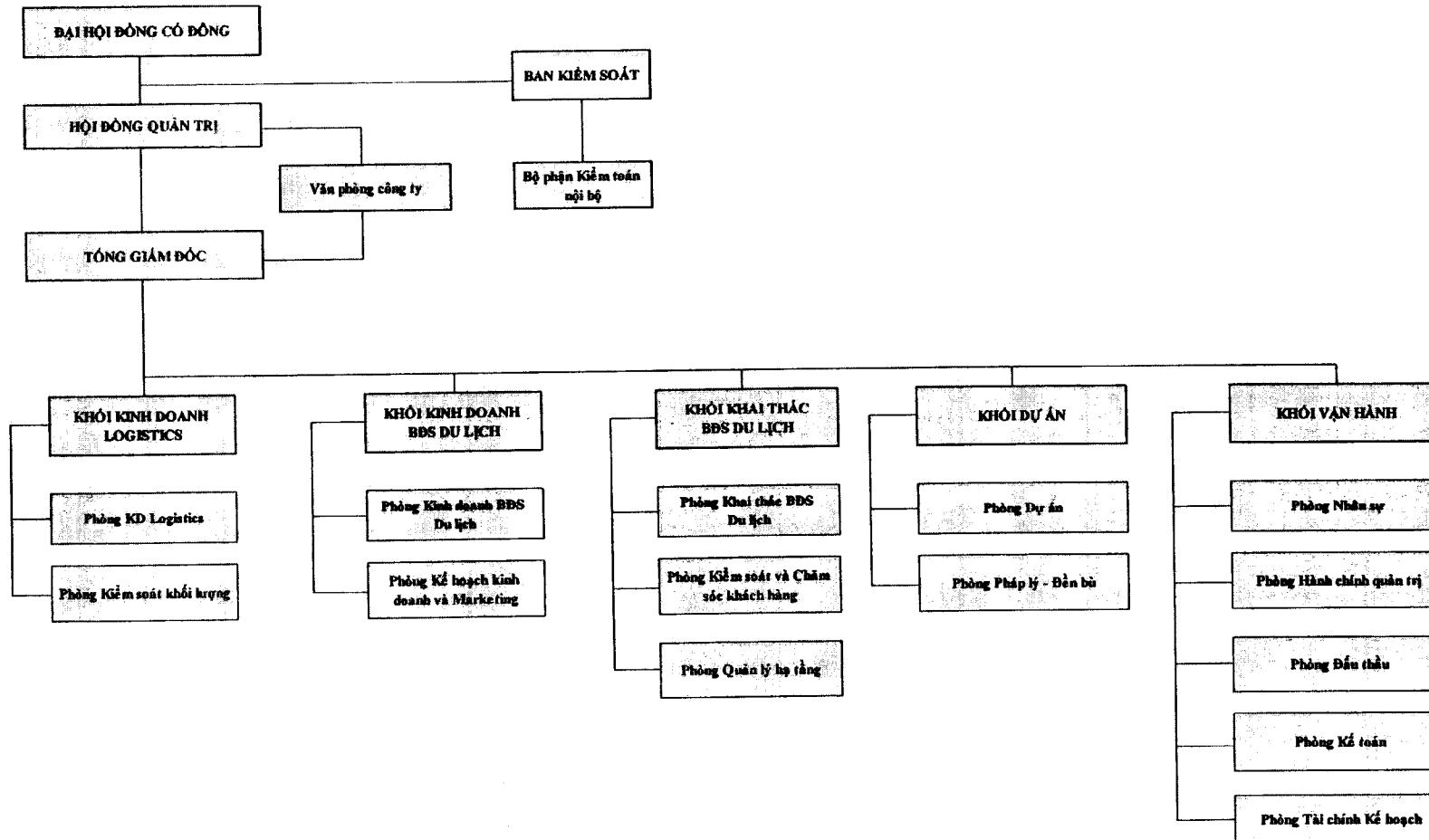
BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DỌT 01 NĂM 2021

27/03/2018	Toàn Hải Vân ký kết Hợp đồng Tư vấn thiết kế Đề chấn sóng đảo nhân tạo Hoa Sen với Tập đoàn tư vấn kỹ thuật hàng đầu thế giới, Royal HaskoningDHV – Hà Lan.
25/06/2018	Đánh dấu bước ngoặt mới, Công ty tham gia vào nhóm có vốn điều lệ 1.000 tỷ đồng. Đánh dấu sự tăng trưởng và phát triển mạnh về quy mô và tiềm lực của Dự án trên thị trường cũng như trong khu vực.
11/04/2019	Toàn Hải Vân ký biên bản hợp tác và triển khai về việc xây dựng nhà máy xử lý chất thải nhựa tuần hoàn trên đảo Phú Quốc với Công ty Upp! UpCycling Plastic (Hà Lan).
26/08/2019	Toàn Hải Vân chính thức sử dụng thương hiệu “TTC Phú Quốc” là tên đại diện trên tất cả sản phẩm/ dịch vụ và hoạt động kinh doanh của Công ty. Sự kiện này cũng đánh dấu sự gia nhập về Tập đoàn TTC của Công ty, mở ra cơ hội tiếp cận các nguồn lực thông qua việc cấu trúc hệ thống quản lý, nhân lực và tài chính theo Tập đoàn TTC
27/08/2020	Tăng vốn điều lệ 1.002.866.670.000 đồng

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:

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DQT 01 NĂM 2024



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DQT 01 NĂM 2021

2.1. Tổ chức và bộ máy:

a) Đại Hội Đồng Cổ Động:

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, có thẩm quyền quyết định các vấn đề:

- Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm;
- Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần;
- Số lượng thành viên của Hội đồng Quản trị;
- bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát;
- bổ sung và sửa đổi điều lệ Công ty;
- Các thẩm quyền khác theo Điều lệ Công ty.

b) 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 ĐHĐCĐ.

Dưới đây là các thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân tính đến ngày lập Bản Công Bố Thông Tin này

Cơ cấu Thành viên Hội đồng Quản trị:

STT	Họ và tên	Ngày sinh	Chức vụ
1	Huỳnh Bích Ngọc	02/07/1962	Chủ tịch HĐQT
2	Võ Phước Hải	06/06/1956	Thành viên HĐQT
3	Nguyễn Thanh Vân	12/12/1956	Thành viên HĐQT

❖ Bà Huỳnh Bích Ngọc – Chủ tịch Hội đồng Quản trị:

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 02/07/1962

CMND: 022164926

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Trung Quốc

Địa chỉ thường trú: 89 Cao Văn Ngoc, Phường Phú Trung, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

Trình độ văn hóa: Đại học

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

Quá trình công tác:

- Năm 1980: Chủ sở hữu Tổ sản xuất Cồn Thành Công.
- Năm 1981 – 07/2007: Giám đốc Công ty TNHH SX-TM Thành Thành Công.
- Tháng 7/2007 – 2012: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần SX-TM Thành Thành Công.
- Tháng 12/2010 – 4/2012: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bourbon Tây Ninh.
- Tháng 4/2012 – 8/2012: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Đường Biên Hòa (BHS)
- Tháng 7/2011 – 2012: Chủ tịch Tập đoàn Thành Thành Công.
- Năm 2012 – đến nay: Phó Chủ tịch thường trực Tập đoàn Thành Thành Công
- Tháng 4/2010 – 23/4/2019: Phó Chủ tịch thường trực TTC Land.
- Tháng 5/2013 – 30/6/2015: Chủ tịch Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng.
- Ngày 02/11/2018 – đến nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công và Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân.

Chức vụ công tác hiện nay:

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Toàn Hải Vân

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công,
Phó Chủ tịch thường trực Tập đoàn Thành Thành Công.

❖ Ông Võ Phước Hải – Thành viên Hội đồng Quản trị:

Giới tính:

Nam

Ngày tháng năm sinh:

06/06/1956

CMND:

074056000197

Quốc tịch:

Việt Nam

Dân tộc:

Kinh

Quê quán

Bình Dương

Địa chỉ thường trú:

Số 8A Trần Bình Trọng, Phường 01, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trình độ văn hóa:

Đại học

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư xây dựng

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DỌT 01 NĂM 2021

- Năm 1979 – 1994: Phó Phòng Kế hoạch kỹ thuật Ban Kiến thiết Xi măng Hà Tiên.
- Năm 1995 – 2005: Giám đốc Dự án Công ty Xi măng Holcim Việt Nam.

Quá trình công tác:

- Năm 2005 – đến nay: Giám đốc Công ty TNHH Hải Vân.
- Ngày 01/05/2010 – đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

Chức vụ công tác hiện nay:

Thành viên HĐQT Công ty CP Toàn Hải Vân

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

Không có

❖ Ông Nguyễn Thanh Vân – Thành viên Hội đồng Quản trị:

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 12/12/1956

CMND: 370037299

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Sóc Trăng

Địa chỉ thường trú: 680 QL80, khu phố Ngã Ba, Thị trấn Kiên Lương, Huyện Kiên Lương, Kiên Giang

Trình độ văn hóa: Đại học

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác: ▪ Năm 1998 – đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Trang Trí.

▪ Năm 2005 – đến nay: Chủ tịch HĐTV kiêm Giám đốc Công ty TNHH Trang Trí.

▪ Năm 2016 – đến nay: Chủ tịch HĐTV kiêm Giám đốc Công ty TNHH Trang Trí Phú Quốc.

▪ Ngày 01/01/2013 – đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân.

Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Toàn Hải Vân

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

c) Ban Kiểm soát:

Ban Kiểm soát của THV được bầu/bỏ nhiệm theo quy định pháp luật. Danh sách thành viên Ban Kiểm soát được thông qua tại các kỳ họp của Công ty phù hợp Điều Lệ của Công ty và Quy định

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHÉU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

pháp luật. Ban Kiểm soát hiện tại của THV gồm 03 (ba) thành viên độc lập với các thành viên của HĐQT.

Dưới đây là các thành viên Ban Kiểm soát của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân tính đến ngày lập Bản Công Bố Thông Tin này.

Cơ cấu thành viên Ban Kiểm soát:

STT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ
1	Nguyễn Thùy Vân	1980	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Lê Huỳnh Minh Dũng	1981	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Lê Thị Xuân Đức	1985	Thành viên Ban Kiểm soát

❖ Bà Nguyễn Thùy Vân – Trưởng Ban Kiểm soát:

- Giới tính: Nữ
Ngày tháng năm sinh: 11/03/1980
Nơi sinh: Tp. HCM
CMND: 023339516, Ngày cấp: 15/11/2011, Nơi cấp: CA TP. HCM
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Nam Định
Địa chỉ thường trú: 108/8 Trần Mai Ninh, Phường 12, Quận Tân Bình, TP.HCM
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Cao học
Quá trình công tác:
 - Năm 2004 đến 2006: Trưởng phòng Tài chính Công ty CP Vinamit.
 - Từ năm 2007 đến 2008: Trưởng phòng Đầu tư Công ty Cao su Đăk Lăk.
 - Từ năm 2008 đến 2009: Trưởng phòng Giao dịch Hàng hóa Phái sinh Công ty CP Đầu tư Tín Việt.
 - Từ năm 2009 đến 2011: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Giao dịch Hàng hóa Sơn Tín.
 - Từ năm 2011 đến 2012: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Kho vận Thiền Sơn.
 - Từ năm 2012 đến nay: Trưởng BKS Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, Trưởng Ban Kiểm toán Công ty
 - Từ năm 2012 đến 2017: Trưởng BKS Công ty CP Mía đường Thành Thành Công Tây Ninh.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

- Từ năm 2017 đến 2019: Thành viên HĐQT Công ty CP Thành Thành Công – Biên Hòa.
- Từ năm 2018 đến nay: Thành viên HĐQT độc lập Công ty CP Điện Gia Lai.
- Từ tháng 07/2020 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Chức vụ công tác hiện nay:

Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Toàn Hải Vân

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức:
khác:

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

❖ Ông Lê Huỳnh Minh Dũng – Thành viên Ban Kiểm soát:

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 09/11/1981

Nơi sinh: Thừa Thiên - Huế

CMND: 025226425, Ngày cấp: 08/12/2009, Nơi cấp: CA Tp.HCM.

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Tp.HCM

Địa chỉ thường trú: 18/9U Phạm Văn Chiêu, Phường 9, Quận Gò Vấp, Tp.HCM

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kiến trúc và Cử nhân Kinh tế

- Từ năm 2004 đến 2008: Trưởng nhóm thiết kế Doanh nghiệp TM & XD Anh Dũng.
- Từ năm 2008 đến 2010: Chuyên viên Ban QLDA Công ty CP Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Đầu khí.
- Từ năm 2010 đến 2011: Điều phối dự án Công ty TNHH Địa ốc Trần Gia.
- Từ năm 2011 đến 2015: Chuyên viên Phòng Đầu tư Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị số 9.
- Từ tháng 5/2015 đến 07/07/2015 Trưởng Bộ phận – Phòng KSNB Công ty CP Địa ốc Sài gòn Thương Tín.

Chức vụ công tác hiện nay:

Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Toàn Hải Vân

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức
khác:

Không có

❖ Bà Lê Thị Xuân Đức – Thành viên Ban Kiểm soát:

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 23/05/1985

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHÉU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

Nơi sinh:	Cam Ranh – Khánh Hòa
CMND:	026108139, Ngày cấp: 08/10/2015, Nơi cấp: CA Tp.HCM.
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Khánh Hòa
Địa chỉ thường trú:	Chung cư 4S Linh Đông, Đường số 30, P. Linh Đông, Tp. Thủ Đức, Tp. HCM
Trình độ văn hóa:	Cử nhân Kinh tế
Trình độ chuyên môn:	Nữ
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none">Từ tháng 05/2008 đến tháng 05/2009: Trợ lý Kiểm toán viên Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).Từ tháng 06/2009 đến nay: Kiểm toán nội bộ Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
Chức vụ công tác hiện nay:	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Toàn Hải Vân
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Kiểm toán nội bộ Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

d) **Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng Quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Phụ trách chung, chịu trách nhiệm lãnh đạo và quản lý toàn bộ hoạt động của Công ty. Trực tiếp lãnh đạo, chỉ đạo về thực hiện kế hoạch sản xuất, kế hoạch SXKD năm đã đề ra trong cuộc họp Đại hội Cổ Đôong thường niên, đáp ứng với yêu cầu, nhiệm vụ SXKD theo từng giai đoạn.

Dưới đây là các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân tính đến ngày lập Bản Công Bố Thông Tin này:

STT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ
1	Võ Quốc Khanh	02/09/1979	Tổng Giám đốc
2	Trần Diệp Phượng Nhi	01/12/1984	Phó Tổng Giám đốc
3	Phan Tân Quốc	14/09/1965	Phó Tổng Giám đốc
4	Trần Thị Thùy Trang	06/10/1985	Kế toán trưởng

❖ Ông Võ Quốc Khanh – Tổng Giám đốc:

Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	02/9/1979
CMND:	264078371

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Bắc Bình, Bình Thuận
Địa chỉ thường trú:	422 Thống Nhất, Phường Mỹ Hương, Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, Ninh Thuận
Trình độ văn hóa:	Cao học
Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ - Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none">▪ Năm 2002 – 2006: Cán bộ Kỹ thuật Công ty Cổ phần Xây lắp Ngoại Thương.▪ Năm 2006 – 2007: Cán bộ Kỹ thuật Công ty Cổ phần Xây dựng Ninh Thuận.▪ Năm 2007 – 2008: Chuyên viên Ban Quản lý Dự án Công ty CP ĐT-KT-XD Toàn Thịnh Phát.▪ Năm 2008 - 2009: Trợ lý Chủ tịch HĐQT Công ty CP ĐT-KT-XD Toàn Thịnh Phát.▪ Năm 2009 - 9/2010: Phó Giám đốc Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát (Phú Quốc), Phó Giám đốc Công ty CP Toàn Hải Vân.▪ Năm 2010 - 2014:<ul style="list-style-type: none">✓ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP ĐT-KT-XD Toàn Thịnh Phát.✓ Giám đốc Công ty CP Toàn Hải Vân.✓ Chủ tịch Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát (Phú Quốc).✓ Giám đốc Công ty Cổ phần SX-TM-DV Toàn Thành Tâm.▪ Năm 2014 - 2019:<ul style="list-style-type: none">✓ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP ĐT-KT-XD Toàn Thịnh Phát.✓ Tổng Giám đốc Công ty CP Toàn Hải Vân.✓ HĐQT Công ty Cổ phần SX-TM-DV Toàn Thành Tâm.▪ Năm 2019 – nay: Tổng Giám đốc Công ty CP Toàn Hải Vân.▪ Ngày 01/7/2020: Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty CP Địa ốc Sài gòn Thương tín.▪ Ngày 01/9/2020: Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài gòn Thương tín.
Chức vụ công tác hiện nay:	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIEU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức
khác: **Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**

❖ Bà Trần Diệp Phượng Nhi – Phó Tổng Giám đốc:

Giới tính: Nữ
Ngày tháng năm sinh: 01/12/1984
CMND: 371977815
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Tiền Hải, Thái Bình
Địa chỉ thường trú: Ấp Suối Đá, Xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
Trình độ văn hóa: Đại học
Trình độ chuyên môn: Cử nhân chuyên ngành Kế toán
Quá trình công tác:

- Năm 2006 – tháng 4.2010: Trợ lý đào tạo – Chương trình AAS/BBA/MBA Trung tâm hợp tác Đào tạo Quốc tế (CITC) – Đại học Nam Columbia Hoa Kỳ (CSU).
- Tháng 5.2010 – 01.2015: Kế toán tổng hợp; Phó phòng kế toán; Kế toán trưởng.
- Tháng 02.2015 – đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân.
- Tháng 09/2020 – Tháng 11/2020: Giám đốc Công ty TNHH MTV Thành Quốc
- Ngày 27/04/2021 - nay: Thành viên HĐQT độc lập Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

Chức vụ công tác hiện nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT độc lập Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

❖ Ông Phan Tân Quốc – Phó Tổng Giám đốc:

Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 14/09/1965
CMND: 023002757
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Tiền Giang
Địa chỉ thường trú: 109/24/1/17 Dương Bá Trạc, Phường 01, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRẠM PHÉU RIÊNG LẺ DỌC 01 NĂM 2021

Trình độ văn hóa:	Đại Học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân chuyên ngành Công nghệ Kỹ thuật Cơ khí
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none">▪ Năm 1989 – 1994: Quản đốc PX1 - Nhà máy Xay Bình Tây – Vinafood zone II.▪ Năm 1995 – 1999: P. TGĐ Công ty TNHH Xây Dựng Giao Thông Đức Hạnh.▪ Năm 2000 – 2002: Công ty CP ĐT XD Bình Chánh – P. TGĐ KCN Phong Phú.▪ Năm 2002 – 2004: P. TGĐ Công ty Cổ phần 3D Sài Gòn.▪ Năm 2004 – 2010: GD NM Panel 3D; P. TGĐ Công ty CP Phi Long; GD Khu trò chơi, GD QL Hạ Tầng KDL Đại Nam Văn Hiến - Công ty Cổ phần Đại Nam tiền thân là Công ty CP Sóng Thần Bình Dương.▪ Năm 2011 – tháng 6/2012: Trưởng Ban QLDA Cao Ốc Tân Đà; Phó Ban QLDA KDL Đồi Thông nhất Đà lạt - Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương tín.▪ Năm 2012 – tháng 2/2013: TGĐ Công ty CP KDL Thung lũng Tình yêu Đà Lạt; Chủ tịch UB Du lịch KS – Tập đoàn Thành Thành Công.▪ Tháng 3/2013 – tháng 5/2015: P. TGĐ thường trực Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương tín.▪ Tháng 5/2014 – 9/2018: Phó TGĐ Công ty CP Khu công nghiệp Thành Thành Công; GD Công ty CP Năng lượng Xanh TTC (NM điện mặt trời); GD Công ty TNHH QL Hạ tầng KCN TTC.▪ Tháng 10/2018 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Toàn Hải Vân.
Chức vụ công tác hiện nay:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức: khác:	Không có
❖ Bà Trần Thị Thùy Trang – Kế toán trưởng:	
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	06/10/1985
CMND:	371009301
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

Quê quán:	Phú Yên
Địa chỉ thường trú:	Khu phố 9, P Dương Đông, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
Trình độ văn hóa:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân chuyên ngành Kế toán.
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none">▪ Năm 2004 – 2006: Công nhân may tại Trảng Bom – Đồng Nai.▪ Năm 2006 – 2007: Công nhân lắp ráp dây điện xe hơi Khu chế xuất Tân Thuận, Q.7, TP.HCM▪ Năm 2006 – 2010: Sinh viên trường Cao Đẳng Bách Việt, nhân viên phụ trách kế toán Cty TNHH Vườn Việt, Q.10, TP.HCM.▪ Năm 2010- 2014: Sinh viên trường Đại học Kinh tế TP.HCM, nhân viên phụ trách kế toán, Kế toán trưởng Cty TNHH Vườn Việt, Q.10, TP.HCM.▪ Tháng 09/2014 – 06/2015: Nhân viên kế toán thanh toán Cty Cổ Phần Toàn Hải Vân: Phú Quốc, Kiên Giang.▪ Tháng 07/2015 đến 04/2018: Kế toán trưởng Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân tại Phú Quốc, Kiên Giang▪ Từ tháng 05/2018 đến 31/12/2018: Kế toán tổng hợp Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân tại Phú Quốc, Kiên Giang.▪ Từ 01/2019 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân tại Phú Quốc, Kiên Giang
Chức vụ công tác hiện nay:	Kế toán trưởng Công ty CP Toàn Hải Vân
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Giám đốc Công ty TNHH MTV Thành Quốc
e) Các Phòng ban chức năng của Công ty:	
❖	Khối kinh doanh Logistic: Gồm Phòng Kinh doanh Logistic và Phòng Kiểm soát khối lượng.
1)	Phòng kinh doanh Logistics
	<ul style="list-style-type: none">▪ Chức năng<ul style="list-style-type: none">✓ Quản lý hoạt động kinh doanh dịch vụ Cảng, Kho và thực hiện chức năng kinh doanh các ngành nghề dịch vụ về Cảng và hậu cần Cảng (logistics);✓ Kinh doanh các sản phẩm nhằm mục đích thương mại (mua đi - bán lại);✓ Tham mưu cho Ban Lãnh đạo phương án kinh doanh các loại hình sản phẩm/dịch vụ mới phù hợp với thị trường theo từng thời kỳ và hoạt động của Công ty làm gia tăng cạnh tranh cho doanh nghiệp.✓ Quản lý hoạt động kinh doanh Bất động sản Công nghiệp của Công ty

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRẠM PHÈU RIỀNG LÊ ĐỘT 01 NĂM 2021

- ✓ Quản lý và khai thác toàn bộ hạ tầng Cảng, Kho và các sản phẩm/dịch vụ khác (nếu có) theo sự phân công của Ban Lãnh đạo;
- ✓ Đảm bảo hiệu quả khai thác và vận hành các trang thiết bị, phương tiện cơ giới phục vụ hoạt động kinh doanh Cảng, Kho;
- ✓ Điều tiết, đảm bảo an toàn hàng hải đối với các hoạt động diễn ra trên vùng nước Cảng biển và luồng hàng hải của Công ty.

▪ **Nhiệm vụ**

- i. Quản lý hoạt động kinh doanh dịch vụ Cảng, Kho và thực hiện chức năng kinh doanh các ngành nghề dịch vụ về Cảng và hậu cần Cảng (logistics):
 - ✓ Lập kế hoạch, triển khai đánh giá hiệu quả hoạt động kinh doanh Cảng, Kho;
 - ✓ Cập nhật, báo cáo thông tin thị trường và phân tích xây dựng chính sách giá dịch vụ Cảng, Kho cho Ban Tổng giám đốc theo định kỳ hàng quý hoặc báo cáo đột xuất theo yêu cầu của Lãnh đạo;
 - ✓ Đề xuất chính sách cho khách hàng, nhóm khách hàng trình Cấp thẩm quyền phê duyệt và thực hiện theo chính sách được duyệt;
 - ✓ Tìm kiếm khách hàng và triển khai ký kết hợp đồng;
 - ✓ Phối hợp, trao đổi thông tin đến Đơn vị phụ trách Khai thác và vận hành Cảng cung cấp dịch vụ cho khách hàng dựa trên thông tin đơn hàng;
 - ✓ Đổi chiều với Đơn vị phụ trách tài chính kế toán các số liệu và lập các báo cáo liên quan;
 - ✓ Phối hợp với Đơn vị Kiểm soát khối lượng trong việc thực hiện các chương trình Chăm sóc khách hàng và giải quyết khiếu nại phát sinh;
 - ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị.
- ii. Kinh doanh các sản phẩm nhằm mục đích thương mại (mua đi - bán lại):
 - ✓ Lập kế hoạch triển khai và phương án giá kinh doanh sản phẩm trình cấp thẩm quyền phê duyệt;
 - ✓ Tìm kiếm khách hàng, tiếp thị chào bán sản phẩm;
 - ✓ Báo cáo xuất nhập tồn định kỳ theo quy định;
 - ✓ Báo cáo tình hình kinh doanh sản phẩm định kỳ hàng tháng hoặc báo cáo đột xuất theo yêu cầu của Lãnh đạo.
- iii. Tham mưu cho Ban Lãnh đạo phương án kinh doanh các loại hình sản phẩm/dịch vụ mới phù hợp với thị trường theo từng thời kỳ và hoạt động của Công ty làm gia tăng cạnh tranh cho doanh nghiệp:
 - ✓ Nghiên cứu và phát triển sản phẩm/dịch vụ kinh doanh;
 - ✓ Tham mưu xây dựng chính sách bán hàng, bao gồm chính sách về giá, khuyến mãi, chiết khấu và các chương trình quảng bá, tiếp cận đến khách hàng trình Ban Lãnh đạo

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIEU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

phê duyệt;

- ✓ Phối hợp triển khai sản phẩm/dịch vụ kinh doanh hiệu quả theo chủ trương được duyệt (nếu có).

iv. Quản lý hoạt động kinh doanh Bất động sản Công nghiệp của Công ty:

- ✓ Xây dựng chiến lược, kế hoạch kinh doanh Bất động sản Công nghiệp;
- ✓ Xây dựng chính sách bán hàng và giá sản phẩm/dịch vụ Bất động sản Công nghiệp;
- ✓ Nghiên cứu thị trường và Phân tích đánh giá hiệu quả hoạt động kinh doanh Bất động sản Công nghiệp gửi Ban Lãnh đạo theo định kỳ hàng quý hoặc đột xuất theo yêu cầu của Lãnh đạo;
- ✓ Quản lý và phát triển danh mục khách hàng Bất động sản Công nghiệp của Công ty;
- ✓ Triển khai các hoạt động kinh doanh theo kế hoạch được duyệt;
- ✓ Tìm kiếm, triển khai, ký kết và quản lý hợp đồng kinh doanh Bất động sản Công nghiệp;
- ✓ Phối hợp với Đơn vị Kiểm soát khối lượng trong việc thực hiện các chương trình Chăm sóc khách hàng và giải quyết khiếu nại phát sinh;
- ✓ Đổi chiều với đơn vị phụ trách lĩnh vực kế toán các số liệu và lập các báo cáo liên quan;
- ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị.

v. Quản lý và khai thác toàn bộ hạ tầng Cảng, Kho và các sản phẩm/dịch vụ khác (nếu có theo sự phân công của Ban Lãnh đạo):

- ✓ Tiếp nhận thông tin và các đơn hàng từ Khách hàng. Tổ chức và sắp xếp nguồn lực nhằm đáp ứng và hoàn thành đơn hàng;
- ✓ Điều phối hoạt động bốc dỡ hàng hóa và các phương tiện lưu thông ra vào Cảng, Kho; Phối hợp, trao đổi thông tin đến Đơn vị phụ trách Kiểm soát khối lượng cung cấp dịch vụ cho khách hàng dựa trên thông tin đơn hàng;
- ✓ Đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường trong công tác vận hành và khai thác Cảng, Kho;
- ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác khai thác và vận hành Cảng, Kho;
- ✓ Triển khai vận hành các sản phẩm/dịch vụ kinh doanh khác (nếu có) theo sự phân công của Ban Lãnh đạo.

vi. Quản lý và khai thác toàn bộ phương tiện cơ giới và hạ tầng tại Cảng, Kho:

- ✓ Định kỳ hàng năm, xây dựng kế hoạch mua sắm, sửa chữa, bảo trì bảo dưỡng phương tiện cơ giới và hạ tầng kỹ thuật tại Cảng, Kho;
- ✓ Theo dõi và phối hợp với Đơn vị Quản lý tài sản kiểm tra thường xuyên máy móc, thiết bị, phương tiện và hạ tầng Cảng, Kho nhằm phát hiện kịp thời những hư hỏng,

sai sót;

- ✓ Đánh giá năng suất và hiệu quả hoạt động của thiết bị, phương tiện cơ giới để đề xuất phương án cải tiến.

vii. Điều tiết đảm bảo an toàn hàng hải đối với các công trình thi công và các hoạt động khác diễn ra trên vùng nước cảng biển và luồng hàng hải;

- ✓ Quản lý vận hành hệ thống đèn biển và hệ thống báo hiệu hàng hải luồng tàu biển (nếu có);
- ✓ Dẫn dắt tàu biển ra vào các Cảng, khu neo đậu tàu, khu chuyền tải;
- ✓ Lai dắt, hỗ trợ tàu, các phương tiện nội và vận chuyền hàng hóa, hành khách;
- ✓ Phối hợp với Đơn vị chức năng trong công tác bảo vệ môi trường biển và an ninh hàng hải.

2) Phòng Kiểm soát Khối lượng

▪ Chức năng

- ✓ Kiểm soát khối lượng cung ứng dịch vụ cho khách hàng;
- ✓ Quản lý công tác sử dụng nhiên liệu cho hoạt động kinh doanh Công ty;
- ✓ Quản lý công tác an toàn lao động trong quá trình khai thác và vận hành Cảng, Kho;
- ✓ Chăm sóc khách hàng, giải quyết khiếu nại và đánh giá sự hài lòng của khách hàng Logistics và khách hàng BDS Công nghiệp;
- ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị.

▪ Nhiệm vụ

i. Kiểm soát khối lượng cung ứng dịch vụ cho khách hàng:

- ✓ Quản lý, kiểm tra toàn bộ thông tin, số liệu xuất nhập tàu, xuất nhập bãi/kho trao đổi giữa toàn bộ khu vực trong Cảng;
- ✓ Tiếp nhận các thông tin, tổng hợp các số liệu về xếp dỡ, giao nhận, vận chuyển;
- ✓ Đảm bảo cập nhật, xử lý, cung cấp số liệu xuất nhập tàu chính xác, nhanh, kịp thời cho công việc giải phóng tàu, xả lan của toàn cảng;
- ✓ Đổi chiểu khối lượng dịch vụ đã thực hiện với các đơn vị liên quan;
- ✓ Tổng hợp sản lượng doanh thu của toàn Cảng;
- ✓ Kiểm tra ghi nhận các dịch vụ thuê ngoài phát sinh trong hoạt động kinh doanh.

ii. Kiểm soát công tác sử dụng nhiên liệu cho hoạt động kinh doanh Công ty:

- ✓ Theo dõi và xác nhận việc xuất/nhập nhiên liệu của các Đơn vị;
- ✓ Đánh giá tiêu hao, tồn kho nhiên liệu, công suất phương tiện hàng tháng;
- ✓ Lập kế hoạch, đề xuất nhiên liệu;
- ✓ Báo cáo, tham mưu đến Ban Tổng giám đốc.

iii. Quản lý công tác an toàn lao động trong quá trình khai thác và vận hành Cảng, Kho

- ✓ Quản lý vệ sinh, an toàn lao động toàn bộ khu vực Cảng, Kho.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

iv. Chăm sóc khách hàng, giải quyết khiếu nại và đánh giá sự hài lòng của khách hàng Logistics và khách hàng BĐS Công nghiệp:

- ✓ Tiếp nhận, giải quyết khiếu nại của khách hàng và phối hợp với các đơn vị có liên quan giải quyết theo quy định;
- ✓ Là Đơn vị đầu mối xây dựng chương trình chăm sóc khách hàng định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu công việc và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi thực hiện; Thực hiện các chương trình chăm sóc khách hàng theo kế hoạch được duyệt, theo dõi và báo cáo định kỳ theo quy định;
- ✓ Đánh giá sự hài lòng của khách hàng.

v. Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị:

- ✓ Xây dựng, điều chỉnh, soát xét các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị

❖ Khối kinh doanh Bất động sản Du lịch: gồm Phòng Kinh doanh BĐS Du lịch, Phòng Kế hoạch kinh doanh và Marketing.

1) Phòng Kinh doanh BĐS Du lịch

▪ **Chức năng:**

- ✓ Triển khai thực hiện công tác kinh doanh theo chiến lược/phương án/kế hoạch kinh doanh được duyệt.
- ✓ Phát triển đại lý: phát triển đại lý trong và ngoài nước để phục vụ cho công tác bán sản phẩm Bất động sản Du lịch và mời gọi đầu tư;
- ✓ Cho thuê Bất động sản: căn cứ phương án kinh doanh Bất động sản Du lịch cho thuê được duyệt;
- ✓ Chăm sóc khách hàng, duy trì mối quan hệ với khách hàng;
- ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị.

▪ **Nhiệm vụ:**

i. Triển khai thực hiện công tác kinh doanh theo chiến lược/phương án/kế hoạch kinh doanh được duyệt.

- ✓ Triển khai thực hiện bán hàng theo kế hoạch được phê duyệt
- ✓ Theo dõi, lập báo cáo kết quả bán hàng theo các đợt bán hàng.
- ✓ Đàm phán và đề xuất chính sách kinh doanh cho các sàn môi giới/đại lý.
- ✓ Quản lý và giám sát rò hàng
- ✓ Giám sát các chương trình bán hàng do các sàn, đại lý tổ chức.
- ✓ Đầu mối làm việc, giải quyết các vấn đề phát sinh trong kinh doanh với các sàn, đại lý.
- ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động đơn vị.

ii. Phát triển đại lý: phát triển đại lý trong và ngoài nước để phục vụ cho công tác bán sản

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DỌT 01 NĂM 2021

phẩm Bất động sản Du lịch và mời gọi đầu tư.

- ✓ Xây dựng và duy trì mạng lưới kênh phân phối;
- ✓ Đề xuất mức phí môi giới, chính sách hoa hồng, điều kiện nhận phí môi giới, tiền ký quỹ và các chính sách khác cho từng dự án;

- ✓ Tổ chức các buổi tập huấn, giới thiệu sản phẩm cho từng dự án đối với các sàn môi giới, đại lý.

- ✓ Điều phối với các sàn trong quá trình bán sản phẩm;

- ✓ Theo dõi các chính sách môi giới áp dụng trên thực tế.

- ✓ Lập dữ liệu và có báo cáo đánh giá về sàn môi giới, đại lý;

- ✓ Mở rộng thị trường, liên tục tìm kiếm và thiết lập mối quan hệ với các đối tác mới.

iii. Cho thuê Bất động sản: căn cứ phương án kinh doanh Bất động sản Du lịch cho thuê được duyệt.

- ✓ Tìm kiếm khách hàng cho thuê sản phẩm lẻ và sản phẩm sàn thương mại,

- ✓ Hỗ trợ cho khách hàng thực hiện các giao dịch cho thuê trên thị trường thứ cấp;

- ✓ Tiếp nhận, bàn giao tài sản phần sở hữu chung và quản lý tài sản theo nội dung đã ký kết. Lưu trữ toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan.

- ✓ Thực hiện, kiểm soát việc thực hiện theo nội dung công việc đã ký kết, bao gồm nhưng không giới hạn: quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật, đảm bảo trật tự, an ninh công cộng, an toàn phòng cháy chữa cháy, xử lý vệ sinh, môi trường, chăm sóc, quản lý cảnh quan dự án,...;

- ✓ Thiết lập kế hoạch kiểm tra, bảo trì các hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung;

- ✓ Phổ biến, đôn đốc, nhắc nhở khách hàng thực hiện nội quy, quy định tại dự án.

- ✓ Theo dõi, lập báo cáo đánh giá hiệu quả phương án kinh doanh;

iv. Chăm sóc khách hàng, duy trì mối quan hệ với khách hàng:

- ✓ Trình ký hợp đồng kinh doanh bất động sản với khách hàng;

- ✓ Quản lý, lưu trữ hợp đồng ký kết với khách hàng; quản trị thông tin khách hàng;

- ✓ Giải thích các vấn đề liên quan nội dung hợp đồng cho khách hàng;

- ✓ Theo dõi quá trình thực hiện thanh toán của khách hàng;

- ✓ Định kỳ, đối chiếu công nợ với Đơn vị phụ trách kê toán để kiểm tra, thống nhất số liệu;

- ✓ Đôn đốc khách hàng thực hiện thanh toán theo quy định hợp đồng hoặc phối hợp với các đơn vị liên quan xử lý trường hợp nợ quá hạn;

- ✓ Lập báo cáo thu hồi công nợ định kỳ hoặc đột xuất theo chỉ đạo của Cấp thẩm quyền;

- ✓ Xây dựng và trình duyệt chương trình chăm sóc khách hàng; triển khai, theo dõi và lập báo cáo định kỳ hoặc theo yêu cầu Ban lãnh đạo.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRẠM PHÍEU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

- ✓ Đầu mối tiếp nhận các yêu cầu của khách hàng liên quan đến sản phẩm giao dịch và phối hợp với đơn vị có liên quan giải quyết theo quy định.
- ✓ Đầu mối đề xuất phương án giải quyết trình cấp thẩm quyền phê duyệt;
- ✓ Soạn thảo công văn phúc đáp, liên hệ khách hàng giải quyết vấn đề phát sinh.
- v. Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị.
 - ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của đơn vị
 - ✓ Cập nhật, soát xét hoặc hủy bỏ các văn bản lập quy đã lỗi thời, không phù hợp với tình hình hoạt động công ty.
 - ✓ Phối hợp đơn vị liên quan nhằm hỗ trợ công tác thẩm định văn bản lập quy.

2) Phòng Kế hoạch kinh doanh và Marketing

♦ Bộ phận kế hoạch kinh doanh

▪ **Chức năng**

- ✓ Hoạch định kế hoạch kinh doanh: kế hoạch giá, chính sách bán hàng, kế hoạch phát triển đại lý, chính sách hoa hồng, ngân sách kinh doanh;
- ✓ Lập mô hình giả tưởng tài chính (FS, Pre-FS) cho các hoạt động kinh doanh hoặc sản phẩm mới;
- ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị.

▪ **Nhiệm vụ**

- i. Hoạch định kế hoạch kinh doanh: kế hoạch giá, chính sách bán hàng, kế hoạch phát triển đại lý, chính sách hoa hồng, ngân sách kinh doanh
 - ✓ Khảo sát và thu thập thông tin thị trường: các dự án BDS tương tự, các công ty đối thủ cạnh tranh và hệ thống đại lý, Khách hàng, thông tin từ cơ quan Nhà nước và các đơn vị tư vấn Ngành... để lập kế hoạch kinh doanh.
 - ✓ Tham mưu, phản biện về chính sách giá, kế hoạch kinh doanh liên quan đến sản phẩm Bất động sản Du lịch;
 - ✓ Thực hiện và triển khai kế hoạch kinh doanh được duyệt đến các bộ phận liên quan;
 - ✓ Giám sát, báo cáo tiến độ thực hiện kế hoạch;
 - ✓ Theo dõi kết quả phương án kinh doanh, tổng kết báo cáo hiệu quả phương án kinh doanh; theo dõi và đánh giá các chính sách đã ban hành và có những đề xuất điều chỉnh, cải tiến phù hợp, kịp thời, hiệu quả.
- ii. Lập mô hình giả tưởng tài chính (FS, Pre-FS) cho các hoạt động kinh doanh hoặc sản phẩm mới
 - ✓ Thu thập dữ liệu của dự án, thị trường, định hướng lãnh đạo... để lập mô hình phân tích tài chính phục vụ cho kế hoạch kinh doanh cho sản phẩm mới.
 - ✓ Kiểm soát tính hiệu quả của kế hoạch, lập báo cáo và đề xuất điều chỉnh phù hợp với tình huống của thị trường;

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHÍ LU RIỀNG LỄ DỘT 01 NĂM 2021

- ✓ Lập báo cáo nghiên cứu thị trường.

iii. Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị.

- ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của đơn vị
- ✓ Cập nhật, soát xét hoặc hủy bỏ các văn bản lập quy đã lỗi thời, không phù hợp với tình hình hoạt động công ty.
- ✓ Phối hợp đơn vị liên quan nhằm hỗ trợ công tác thẩm định văn bản lập quy.

↳ **Bộ phận Marketing**

▪ **Chức năng**

- ✓ Xây dựng và triển khai kế hoạch truyền thông marketing tích hợp cho sản phẩm và thương hiệu: PR, quảng cáo, truyền thông mạng xã hội, branding...
- ✓ Quản lý thông tin truyền thông dự án;
- ✓ Quản lý thông tin khách hàng tiềm năng cho từng dự án
- ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị.

▪ **Nhiệm vụ**

iv. Xây dựng và triển khai kế hoạch truyền thông marketing tổng thể dự án, tích hợp cho sản phẩm và thương hiệu: PR, quảng cáo, truyền thông mạng xã hội, branding...

- ✓ Xây dựng định vị thương hiệu, ý tưởng và câu chuyện thông điệp truyền thông.
- ✓ Định hướng và xác định kênh truyền thông, lộ trình marketing theo từng giai đoạn và phát triển nội dung truyền thông, marketing theo từng kênh.
- ✓ Triển khai chiến dịch truyền thông đa phương tiện theo từng kênh cho các dự án: PR, quảng cáo (báo chí), tổ chức sự kiện, marketing trực tiếp (phát tờ rơi, tư vấn tại trung tâm thương mại,...), Digital (Website, truyền thông mạng xã hội, quảng cáo trực tuyến, quảng cáo kỹ thuật số tại tòa nhà,...), Thiết kế - đàm phán sản xuất (công cụ bán hàng, hàng rào dự án,...)
- ✓ Xây dựng ngân sách và KPI cho các kênh truyền thông, marketing theo lộ trình thực hiện;

v. Quản lý thông tin truyền thông dự án

- ✓ Quản lý thông tin truyền thông dự án (nội dung, hình ảnh)
- ✓ Thông tin về tiến độ thực hiện dự án
- ✓ Thông tin chương trình Marketing, bán hàng.
- ✓ Quản lý hiệu quả ngân sách và hoạt động marketing cho dự án

vi. Quản lý thông tin khách hàng tiềm năng cho từng dự án

- ✓ Lập và cập nhật danh sách thông tin khách hàng tiềm năng từng dự án.

vii. Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị.

- ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của đơn vị
- ✓ Cập nhật, soát xét hoặc hủy bỏ các văn bản lập quy đã lỗi thời, không phù hợp với

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHÉP RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

tình hình hoạt động công ty.

- ✓ Phối hợp đơn vị liên quan nhằm hỗ trợ công tác thẩm định văn bản lập quy.
- ❖ **Khối khai thác Bất động sản du lịch:** gồm Phòng Khai thác BDS Du lịch, Phòng kiểm soát và chăm sóc Khách hàng, Phòng Quản lý hạ tầng
- 1) **Phòng Khai thác Bất động sản du lịch**
 - **Chức năng**
 - ✓ Quản lý hoạt động khai thác kinh doanh sản phẩm, dịch vụ mảng Du lịch thuộc phân khúc Bất động sản Du lịch.
 - ✓ Tổ chức, triển khai, quản lý và xử lý các nghiệp vụ trong hoạt động cung ứng sản phẩm, dịch vụ mảng Du lịch thuộc phân khúc Bất động sản Du lịch.
 - ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị.
 - **Nhiệm vụ**
 - 1) Quản lý hoạt động khai thác kinh doanh sản phẩm, dịch vụ mảng Du lịch thuộc phân khúc Bất động sản Du lịch.
 - ✓ Xây dựng chính sách bán hàng và giá sản phẩm/dịch vụ cho tất cả các sản phẩm Du lịch;
 - ✓ Triển khai các hoạt động kinh doanh theo kế hoạch được duyệt;
 - ✓ Tìm kiếm, đàm phán, lập hợp đồng nguyên tắc, triển khai ký kết và quản lý hợp đồng kinh doanh sản phẩm, dịch vụ với Khách hàng, các đối tác Du lịch;
 - ✓ Theo dõi việc thực hiện hợp đồng;
 - ✓ Nghiên cứu phát triển các loại hình dịch vụ, sản phẩm mới;
 - ✓ Xây dựng kế hoạch, chiến lược tiếp thị, quảng bá hình ảnh sản phẩm, dịch vụ;
 - ✓ Đề xuất các chương trình ưu đãi cho khách hàng và các chương trình hợp tác với các đối tác có cùng đối tượng khách hàng tiềm năng;
 - ✓ Nghiên cứu phát triển hệ thống kênh phân phối sản phẩm, dịch vụ của công ty liên kết.
 - ✓ Quản lý doanh thu, đánh giá hiệu quả chính sách giá đang áp dụng thông qua báo cáo doanh thu từ các bộ phận, đối tác phân phối – đưa ra đề xuất thay đổi phù hợp để tối đa hóa doanh thu.
 - 2) Tổ chức, triển khai, quản lý và xử lý các nghiệp vụ trong hoạt động cung ứng sản phẩm, dịch vụ mảng Du lịch thuộc phân khúc Bất động sản Du lịch.
 - ✓ Xây dựng hệ thống tiêu chuẩn chất lượng sản phẩm, dịch vụ;
 - ✓ Duy trì và cải tiến liên tục hệ thống tiêu chuẩn chất lượng;
 - ✓ Tổ chức đào tạo, tái đào tạo đảm bảo CBNV rõ các quy định trong hệ thống quản lý chất lượng;
 - ✓ Tiếp nhận thông tin, sắp xếp nguồn lực nhằm đáp ứng và hoàn thành cung ứng sản

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

phẩm, dịch vụ;

- ✓ Điều phối hoạt động cung ứng sản phẩm, dịch vụ; giám sát nghiệp vụ chuyên ngành; kiểm soát tiêu chuẩn phục vụ (đảm bảo tiêu chuẩn an toàn vệ sinh, đáp ứng nhu cầu của khách hàng, tinh thần và thái độ phục vụ nhân viên)
- ✓ Quản lý, giữ gìn tài sản được giao sử dụng;
- ✓ Dự đoán xu hướng, tình hình kinh doanh và tham mưu trong việc hoạch định kế hoạch kinh doanh.

3) Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị.

- ✓ Cập nhật, soát xét hoặc hủy bỏ các văn bản lập quy đã lỗi thời, không phù hợp với tình hình hoạt động công ty.
- ✓ Phối hợp đơn vị liên quan nhằm hỗ trợ công tác thẩm định văn bản lập quy.

2) Phòng kiểm soát và chăm sóc Khách hàng

▪ **Chức năng**

- ✓ Quản lý, kiểm soát và chăm sóc khách hàng mảng Du lịch thuộc phân khúc Bất động sản Du lịch.
- ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị.

▪ **Nhiệm vụ**

- i. Quản lý, kiểm soát và chăm sóc khách hàng mảng Du lịch thuộc phân khúc Bất động sản Du lịch.
 - ✓ Thiết lập và xây dựng kế hoạch kiểm tra định kỳ.
 - ✓ Tổ chức và tham gia thực hiện các cuộc đánh giá chất lượng sản phẩm, dịch vụ trong từng hoạt động của Đơn vị nghiệp vụ;
 - ✓ Tổ chức kiểm tra tuân thủ quy định, nội quy của các Đơn vị;
 - ✓ Tổ chức kiểm tra tính chính xác của các báo cáo tài chính, số liệu kế toán thực tế.
 - ✓ Lập báo cáo đánh giá hiệu quả và đề xuất các kiến nghị nhằm giảm thiểu rủi ro.
 - ✓ Tham mưu về ưu và nhược điểm các gói sản phẩm, dịch vụ hiện hữu, đề xuất cải tiến sản phẩm, dịch vụ phù hợp nhu cầu khách hàng;
 - ✓ Tiếp nhận ý kiến đóng góp, khiếu nại và đo lường sự hài lòng của khách hàng.
 - ✓ Phối hợp với các đơn vị có liên quan giải quyết các khiếu nại, xử lý các yêu cầu của khách hàng liên quan đến sản phẩm, dịch vụ;
 - ✓ Xây dựng chương trình chăm sóc khách hàng định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu công việc; Thực hiện các chương trình chăm sóc khách hàng theo kế hoạch được duyệt, theo dõi và báo cáo theo quy định;
 - ✓ Theo dõi và quản lý danh sách, hệ thống thông tin khách hàng đã sử dụng dịch vụ của mảng Du lịch.
- ii. Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị .

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHÈU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

- ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của đơn vị
- ✓ Cập nhật, soát xét hoặc hủy bỏ các văn bản lập quy đã lỗi thời, không phù hợp với tình hình hoạt động công ty.
- ✓ Phối hợp đơn vị liên quan nhằm hỗ trợ công tác thẩm định văn bản lập quy.

3) Phòng Quản lý hạ tầng

▪ Chức năng

- ✓ Quản lý và vận hành tất cả cơ sở hạ tầng thuộc phân khúc Bất động sản Du lịch;
- ✓ Thiết lập kế hoạch, tổ chức, triển khai bảo vệ mục tiêu, trị an, giữ gìn tài sản, ngăn ngừa rủi ro của khách hàng, nhân viên và khu Du lịch.
- ✓ Quản lý cảnh quan, môi trường sân vườn cây xanh trong Cụm tiện ích luôn xanh – sạch – đẹp.
- ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị.

▪ Nhiệm vụ

- i. Quản lý và vận hành tất cả cơ sở hạ tầng thuộc phân khúc Bất động sản Du lịch
 - ✓ Định kỳ lập kế hoạch mua sắm, sửa chữa, bảo trì bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị công trình & hạ tầng toàn khu vực. Bao gồm nhưng không giới hạn: hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện, hệ thống công nghệ thông tin, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống xử lý nước thải,...
 - ✓ Triển khai và theo dõi quá trình sửa chữa, bảo trì, nâng cấp, cải tạo hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị công trình & hạ tầng toàn khu vực.
 - ✓ Quản lý và lưu trữ tất cả hồ sơ thiết kế hạ tầng kỹ thuật liên quan;
 - ✓ Kiểm tra thường xuyên nhằm phát hiện kịp thời thiểu sót, hư hỏng đảm bảo mọi hoạt động thông suốt trong quá trình vận hành.
 - ✓ Phổ biến quy định sử dụng cơ sở hạ tầng đến đơn vị sử dụng.
 - ✓ Kiểm soát và báo cáo các khoản chi phí trong hoạt động vận hành cơ sở hạ tầng cụm tiện ích trong khu vực.
- ii. Thiết lập kế hoạch, tổ chức, triển khai bảo vệ mục tiêu, trị an, giữ gìn tài sản, ngăn ngừa rủi ro của khách hàng, nhân viên và khu Du lịch.
 - ✓ Bảo vệ tài sản của khách hàng, cán bộ nhân viên công ty và tài sản thuộc công ty.
 - ✓ Chịu trách nhiệm về an ninh cho toàn Cụm tiện ích;
 - ✓ Thiết lập các kế hoạch tuần tra, giám sát mục tiêu theo quy định;
 - ✓ Giám sát sự ra vào của các nhà cung cấp, khách viếng thăm, nhân viên thời vụ, công nhân thuê ngoài một cách linh hoạt, thân thiện và chặt chẽ;
 - ✓ Tuần tra, giám sát việc sử dụng các thiết bị điện nước tại các mục tiêu theo quy định;
 - ✓ Đảm bảo nhân lực và vật lực cho công tác phòng cháy chữa cháy khi có sự cố xảy ra.
 - ✓ Phối hợp triển khai, trang bị và thực thi các yêu cầu về an toàn lao động và sức khỏe

nghề nghiệp.

- ✓ Tham gia góp ý xây dựng các nội quy, quy định và triển khai công tác an toàn cho toàn bãi biển, hồ bơi và các dịch vụ vui chơi tại Cụm tiện ích

iii. Quản lý cảnh quan, môi trường sân vườn cây xanh trong Cụm tiện ích luôn xanh – sạch – đẹp

- ✓ Xây dựng kế hoạch chăm sóc, cải thiện cảnh quan, môi trường trong toàn Cụm tiện ích định kỳ hàng tháng.

- ✓ Thiết kế và thi công các hạng mục tiêu cảnh, cảnh quan và cây xanh nhằm cung cấp cây xanh cho toàn Cụm tiện ích

- ✓ Quản lý hồ sơ liên quan đến xây dựng cảnh quan của đơn vị.

- ✓ Vệ sinh, dọn dẹp sạch sẽ khu vực sân, khu vực đê cây cảnh và đường nội bộ, đảm bảo khu vực được phân công luôn sạch sẽ.

- ✓ Thường xuyên kiểm tra số lượng và chất lượng cây cảnh; báo cáo tình hình chăm sóc, tăng giảm cây cảnh định kỳ hàng tháng.

iv. Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị .

- ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của đơn vị

- ✓ Cập nhật, soát xét hoặc hủy bỏ các văn bản lập quy đã lỗi thời, không phù hợp với tình hình hoạt động công ty.

- ✓ Phối hợp đơn vị liên quan nhằm hỗ trợ công tác thẩm định văn bản lập quy

❖ Khối Dự án: gồm Phòng Dự án và Phòng Pháp lý - Đèn bù

1) Phòng Pháp lý đèn bù – Bộ phận Pháp lý dự án

▪ **Chức năng**

- ✓ Định hướng pháp lý dự án;
- ✓ Tham mưu kịp thời cho Ban Lãnh đạo các vấn đề về pháp lý cần giải quyết cho dự án trong quá trình đầu tư;
- ✓ Thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án sau khi được sự thống nhất của Ban lãnh đạo.

▪ **Nhiệm vụ**

- i. Thực hiện chức năng định hướng và tham mưu cho Ban Lãnh đạo về các yếu tố pháp lý liên quan đến lĩnh vực đầu tư và triển khai dự án.
- ii. Tham mưu kịp thời cho Ban Lãnh đạo các vấn đề về pháp lý cần giải quyết cho Dự án trong quá trình đầu tư.
- iii. Thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án sau khi được sự thống nhất của Ban lãnh đạo:
 - ✓ Thực hiện thủ tục pháp lý liên quan đến chủ trương đầu tư Dự án;
 - ✓ Thực hiện thủ tục pháp lý liên quan đến công tác quy hoạch, thiết kế, xây dựng Dự án;
 - ✓ Thực hiện thủ tục công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình;

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ BỘT 01 NĂM 2021

- ✓ Thực hiện công tác pháp lý đảm bảo quá trình khai thác và vận hành Dự án;
- ✓ Theo dõi, đôn đốc Cơ quan ban ngành trong việc thu lý, xem xét giải quyết hồ sơ Công ty kịp thời;
- ✓ Phối hợp với các Đơn vị liên quan trong việc thực hiện các thủ tục pháp lý thuộc giai đoạn triển khai xây dựng, hoàn công công trình và vận hành sử dụng;
- ✓ Phối hợp cùng với các bộ phận có liên quan đến các Dự án khác (nếu có) để theo dõi, tổng hợp và thực hiện công tác pháp lý cho từng Dự án;
- ✓ Phối hợp với Đơn vị phụ trách Quản lý thương hiệu thực hiện công tác truyền thông trong quá trình triển khai thực hiện Dự án;
- ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị.

2) Phòng Pháp lý đền bù – Bộ phận Pháp lý đền bù

▪ Chức năng

- ✓ Thực hiện công tác thỏa thuận bồi thường giải phóng mặt bằng các dự án do Công ty làm chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư;
- ✓ Phối hợp với cơ quan Nhà nước trong công tác: lập và phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư, tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- ✓ Thực hiện công tác pháp lý liên quan đến việc đền bù (bồi thường, hỗ trợ và tái định cư).

▪ Nhiệm vụ

- i. Thực hiện công tác thỏa thuận bồi thường giải phóng mặt bằng các dự án do Công ty làm chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư:
 - ✓ Tổ chức thu thập và thống kê thông tin liên quan đến khu đất chuẩn bị đền bù; kiểm tra pháp lý nguồn gốc sử dụng của các thửa đất, chủ sử dụng đất;
 - ✓ Tham mưu cho Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc các phương án, chính sách, mức giá bồi thường, hỗ trợ; lập kế hoạch thỏa thuận bồi thường, chi phí bồi thường, hỗ trợ;
 - ✓ Tiếp xúc, thương lượng với các hộ dân để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo kế hoạch thỏa thuận, chi phí đã được duyệt;
 - ✓ Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sau khi hoàn tất thỏa thuận;
 - ✓ Liên hệ với các Cơ quan quản lý nhà nước để nghị hỗ trợ thủ tục pháp lý khi gặp trở ngại trong quá trình thương lượng, thỏa thuận bồi thường (xác nhận nguồn gốc đất và chủ sử dụng đất, xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, v.v...).
- ii. Phối hợp với cơ quan Nhà nước trong công tác: lập và phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư, tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:
 - ✓ Cử nhân sự phối hợp với cơ quan Nhà nước thực hiện các hạng mục công việc trong quá trình lập phương án bồi thường giải tỏa như: thông báo thu hồi đất, đo đạc, kiểm

- tra số lượng đất đai, cây trồng, vật kiến trúc, niêm yết phương án, phê duyệt phương án và quyết định thu hồi đất, phúc tra số liệu, giải quyết khiếu nại, v.v...;
- ✓ Theo dõi tiến độ, quản lý, xúc tiến công việc, tham dự họp thẩm định ngoại nghiệp, nội nghiệp, thẩm định phương án, họp xét chính sách về bồi thường, hỗ trợ tái định cư như: xét nguồn gốc, xét chuyển đổi nghề, xét tái định cư...;
 - ✓ Phối hợp Ban Bồi thường Huyện chi trả tiền cho các hộ dân;
 - ✓ Tổng hợp các báo cáo liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giải phóng mặt bằng.
- iii. Thực hiện công tác pháp lý liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:
- ✓ Hỗ trợ các hộ dân trong việc bổ sung các giấy tờ pháp lý liên quan, chứng minh được nguồn gốc đất để có cơ sở khiếu kiện và được giải quyết thỏa đáng giảm chi phí hỗ trợ và chi phí bồi thường được khấu trừ nghĩa vụ tài chính;
 - ✓ Phối hợp với cơ quan Nhà nước vận động bàn giao mặt bằng, thương lượng mức hỗ trợ phù hợp để sớm nhận mặt bằng triển khai thi công;
 - ✓ Phối hợp, thúc đẩy cơ quan chức năng hoàn tất hồ sơ thanh tra, thủ tục cưỡng chế đối với các trường hợp yêu cầu mức bồi thường bất hợp lý, không bàn giao mặt bằng;
 - ✓ Phối hợp với các đơn vị liên quan và cơ quan chức năng trong việc xử lý các trường hợp lấn chiếm, tái lấn chiếm đất dự án đã bàn giao và các tình huống phát sinh với hộ dân;
 - ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị.
- 3) Phòng Pháp lý đền bù - Bộ phận Giải phóng mặt bằng
- **Chức năng**
 - ✓ Tuần tra, kiểm soát, bảo vệ ranh mốc dự án;
 - ✓ Bảo vệ an ninh trật tự toàn bộ khuôn viên dự án;
 - ✓ Phối hợp với các đơn vị trong quá trình thực hiện công tác thi công, giải phóng mặt bằng.
 - **Nhiệm vụ**
 - i. Tuần tra, kiểm soát, bảo vệ ranh mốc dự án:
 - ✓ Tổ chức bảo vệ tại các mục tiêu trọng điểm và tuần tra, kiểm soát, bảo vệ các cột mốc ranh giới của dự án đã tiếp nhận;
 - ✓ Thông tin đến cấp thẩm quyền đối với những nơi có nguy cơ gây mất an ninh, trật tự tại đất dự án.
 - ii. Bảo vệ an ninh trật tự toàn bộ khuôn viên dự án:
 - ✓ Ngăn chặn và thông tin kịp thời các trường hợp phát hiện xây dựng, lấn chiếm, tạo lập trái phép tài sản trên đất dự án cho Đơn vị phụ trách bồi thường để kiểm tra và có phương án xử lý;

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

- ✓ Đầu mối liên hệ với cơ quan công an và phối hợp với các đơn vị liên quan, cơ quan chức năng trong việc xử lý các trường hợp lấn chiếm đất dự án đã bàn giao và xử lý các điểm nóng phát sinh;
- iii. Phối hợp với các đơn vị trong quá trình thực hiện công tác thi công, giải phóng mặt bằng:
 - ✓ Phối hợp thực hiện kế hoạch thi công giải phóng mặt bằng với các Đơn vị liên quan của Công ty và cơ quan chức năng;
 - ✓ Phối hợp với Đơn vị liên quan, Cơ quan chức năng, Công an trong công tác thi công, giải phóng mặt bằng;
 - ✓ Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động các hộ dân trong dự án;
 - ✓ Hỗ trợ di dời cho người dân bị thu hồi đất được ổn định cuộc sống, giảm thiểu tình trạng tranh chấp, bất đồng, khiếu nại.

4) Phòng Dự án

▪ Chức năng

- ✓ Quản lý Dự án;
- ✓ Tổ chức triển khai thi công các hạng mục công trình theo kế hoạch được duyệt;
- ✓ Chuẩn bị hồ sơ liên quan đến quy hoạch, thiết kế, xây dựng phục vụ cho công tác pháp lý về xây dựng – dự án.

▪ Nhiệm vụ

i. Quản lý Dự án:

- ✓ Quản lý: phạm vi, chi phí, tiến độ, chất lượng, khối lượng, rủi ro, an toàn lao động & vệ sinh môi trường, hệ thống thông tin công trình, hợp đồng Dự án;
- ✓ Lập và trình phê duyệt Dự án đầu tư;
- ✓ Lập kế hoạch tổng thể triển khai Dự án;
- ✓ Quản lý quy hoạch – thiết kế Dự án;
- ✓ Quản lý các Nhà thầu.
- ✓ Đàm phán các điều khoản theo hợp đồng (ngoại trừ giá), soạn thảo, trình phê duyệt và quản lý hợp đồng của Nhà thầu;
- ✓ Tổ chức nghiệm thu, thanh quyết toán hoàn thành hạng mục công trình và hồ sơ hoàn công;
- ✓ Quản lý và lưu trữ các hồ sơ tài liệu liên quan đến Dự án;
- ✓ Xây dựng các văn bản lập quy liên quan đến công tác, hoạt động của Đơn vị.

ii. Tổ chức triển khai thi công các hạng mục công trình theo kế hoạch được duyệt:

- ✓ Lập kế hoạch và triển khai thi công khi hồ sơ được duyệt;
- ✓ Tự tổ chức thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Dự án giai đoạn trước, trong và sau khi thi công xây dựng công trình;
- ✓ Tổ chức tự thi công công trình theo quy định của công ty trong từng thời kỳ;

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

- ✓ Lập hồ sơ nghiệm thu, thanh quyết toán hoàn thành hạng mục công trình và hồ sơ hoàn công;
 - ✓ Quản lý an toàn lao động và vệ sinh môi trường trong quá trình triển khai thi công;
 - ✓ Quản lý và lưu trữ các hồ sơ tài liệu liên quan đến thi công Dự án;
 - ✓ Thực hiện công tác xây dựng, sửa chữa văn phòng, kho, nhà xưởng, hạ tầng kỹ thuật Dự án.
- iii. Chuẩn bị hồ sơ liên quan đến quy hoạch, thiết kế, xây dựng phục vụ cho công tác pháp lý về xây dựng – dự án:
- ✓ Chuẩn bị hồ sơ kỹ thuật liên quan đến Quy hoạch, điều chỉnh Quy hoạch;
 - ✓ Chuẩn bị hồ sơ kỹ thuật liên quan đến các hạng mục công trình xây dựng trong dự án phục vụ công tác thẩm định, công tác xin phép.
- ❖ **Khối vận hành:** gồm Phòng Nhân sự, Phòng Hành chính Quản trị, Phòng Đầu thầu, Phòng Kế toán, Phòng Tài chính Kế hoạch.

3. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Phát Hành:

Tính đến thời điểm 19/01/2021, tổng vốn điều lệ của Công ty là 1.002.866.670.000 đồng.

Danh sách cổ đông của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân tại thời điểm 19/01/2021 như sau:

STT	Tên Cổ đông	SỐ LƯỢNG CP	Tỷ lệ (%)
1	Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	23.401.734	23,33%
2	Công ty TNHH Trang Trí	2.589.050	2,58%
3	Global Mind Commodities Trading Pte. Ltd	2.200.000	2,19%
4	Công ty CP Xuất Nhập Khẩu Bến Tre	14.148.334	14,11%
5	Công ty TNHH Trang Trí Phú Quốc	4.589.050	4,58%
6	Ông Lê Văn Vinh	2.000.000	1,99%
7	Bà Huỳnh Bích Ngọc	2.103.333	2,10%
8	Bà Huỳnh Thị Xuân Lan	2.000.000	1,99%
9	Ông Nguyễn Thanh Tú	4.150.000	4,14%
10	Công ty CP SX TM Bao bì Thành Thành Công	1.250.000	1,25%
11	Công ty CP Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	2.200.000	2,19%
12	Công ty CP Thành Thành Công Biên Hòa	5.255.166	5,24%
13	Công Ty TNHH MTV Đường TTC Biên Hòa - Đồng Nai	11.200.000	11,17%
14	Công ty CP Thương mại Thành Thành Công	7.000.000	6,98%

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

15	Bà Huỳnh Bửu Châu	14.200.000	14,16%
16	Bà Nguyễn Thanh Tùng	2.000.000	1,99%
	TỔNG CỘNG	100.286.667	100,00%

Nguồn: Công ty CP Toàn Hải Vân

4. Danh sách những Công ty con, Công ty liên kết:

4.1. Danh sách Công ty con của Tổ Chức Phát Hành (tại thời điểm 31/12/2020):

Không có

4.2. Danh sách Công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành (tại thời điểm 31/12/2020):

Tên công ty nắm quyền kiểm soát	Hoạt động chính	Tỷ lệ nắm giữ (%)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng, khu công nghiệp và khu dân cư	31,88

Nguồn: Công ty CP Toàn Hải Vân

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

Không có

5. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính và các dự án chủ đạo đã/đang triển khai của doanh nghiệp phát hành

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

Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (TTC Phú Quốc) được thành lập ngày 16 tháng 4 năm 2009, là Chủ đầu tư dự án khu phức hợp Vịnh Đàm với mô hình khu du lịch hỗn hợp, cụm công nghiệp và cảng biển tổng hợp. Bên cạnh đó, TTC Phú Quốc cũng tập trung xây dựng và phát triển dịch vụ hậu cần kho bãi để đáp ứng nhu cầu lưu trữ hàng hóa tổng hợp với quy mô lớn và được đầu tư trang thiết bị hiện đại nhằm đáp ứng nhu cầu vận chuyển hàng hóa. Ngoài ra, TTC Phú Quốc còn kinh doanh đất nền thuộc khu cảng với chính sách cho thuê, bán với giá linh hoạt cùng với chính sách ưu đãi, hỗ trợ tối đa cho khách hàng, đối tác trong các hoạt động kinh doanh tại Công ty.

5.2. Dự án Cảng Vịnh Đàm, xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc:

Dự án khu phức hợp Vịnh Đàm do Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân làm Chủ đầu tư đã được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 920/QĐ-UBND, ngày 13/04/2009 và đã được Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 56 121 000 731, ngày 07/04/2010. Tính đến thời điểm hiện nay, Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân đã thực hiện công tác bồi thường, giải tỏa đạt hơn 90% và đã tiến hành thi công nạo vét luồng, tiếp nhận tàu có tải trọng từ 500 - 1.500 tấn cập cảng từ tháng 08/2010 với năng lực bốc dỡ 7.000 m³/ngày.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

Theo Quyết định phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ số 633/QĐ-TTg ngày 11/05/2010 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030, đã xác định rõ tính chất của khu Vịnh Đàm như sau: “*Là khu du lịch hỗn hợp, cụm công nghiệp – tiêu thu công nghiệp và là cảng tổng hợp, kết hợp là nơi trú bão cho các tàu thuyền trong khu vực*” với công suất tiếp nhận và trao đổi hàng hóa qua cảng là từ 1,0 - 1,5 triệu tấn/năm, đảm bảo khu trú bão cho khoảng 400 tàu 600 CV/tàu.

▪ Thông tin chung:

Chủ đầu tư:	CÔNG TY CỔ PHẦN TOÀN HẢI VÂN (TTC PHÚ QUỐC)		
Địa chỉ:	Tô 11, ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang		
Quy mô:	2.898.830m ² (290 hecta)		
Diện tích đất liền:	1.670.502m ² (167 hecta)	Diện tích mặt nước biển :	1.228.328m ² (123 hecta)
Tổng mức đầu tư:	Dự kiến 14.500 tỷ đồng (622 triệu USD)		



Phối cảnh Dự án Cảng Vịnh Đàm

Nguồn: CTCP Toàn Hải Vân

Dự án Vịnh Đàm có các chức năng trọng yếu và cần thiết đối với khu vực phía Nam đảo nói riêng và Thành phố đảo Phú Quốc nói chung như sau:

- ❖ Khu cảng hàng hóa gắn với khu dịch vụ hậu cần cảng. Bao gồm:
 - ✓ Bên cảng hàng hóa, kho bãi dịch vụ hậu cần cảng gắn với khu bãi tập kết VLXD.
 - ✓ Bên cảng dầu gắn với khu kho bến tăng trữ cung ứng phục vụ hoạt động của đảo và sân bay Dương Tơ kết hợp làm nơi cung ứng cho tàu thuyền đi/đến bến cảng Vịnh Đàm.
- ❖ Khu cảng hành khách và du lịch. Bao gồm:
 - ✓ Bên cảng tiếp nhận hành khách hành trình từ đất liền ra đảo và ngược lại.
 - ✓ Bên du thuyền phục vụ du lịch tại đảo.
 - ✓ Các cơ sở dịch vụ (khách sạn, nhà hàng v.v ..) phục vụ khách du lịch đi/đến đảo

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

- ❖ Khu trú tránh bão cho tàu thuyền (chủ yếu là tàu thuyền nghề cá): gắn với các cơ sở dịch vụ hậu cần nghề cá (bến tàu, xưởng đóng sửa tàu thuyền nghề cá và các tàu thuyền loại nhỏ khác).
- ❖ Khu công nghiệp, tiêu thụ công nghiệp địa phương làng nghề truyền thống và dịch vụ công nghiệp, tiêu thụ công nghiệp phục vụ du lịch.
- ❖ Khu xử lý nước thải cho khu vực Nam Phú Quốc; bãi tập kết VLXD. Kho bến tồn trữ xăng dầu cung ứng phục vụ cho hoạt động của đảo.
- ❖ Khu giải trí, nhà hàng, dịch vụ công cộng gắn với công viên cây xanh và quảng trường ven biển phục vụ khách lưu trú, kết hợp phân cách các khu chức năng có tính chất công nghiệp và dịch vụ du lịch với nhau đồng thời tận dụng khai thác lợi thế về cảnh quan vịnh biển sau khi đã cải tạo nâng cấp.

▪ Thông tin chi tiết theo các phân khu dự án :

Khu A – Khu du lịch nghỉ dưỡng			
Mô tả Dự án	Dự án có diện tích 185 hecta ✓ Trong đó : diện tích đất 90,5 hecta và diện tích mặt nước 94,5 hecta ✓ Quy mô dân số: 8.540 người Sản phẩm – Năng lực: ✓ Biệt thự nghỉ dưỡng: 841 căn (tầng cao tối đa 3 tầng) ✓ Khách sạn: 3.319 phòng (tầng cao tối đa 8 tầng) ✓ Nhà hàng: 24 lô (tầng cao tối đa 4 tầng) ✓ Khu Mô hình mô phỏng làng nghề: 4 căn (tầng cao tối đa 2 tầng) ✓ Quảng trường biển: 5.215m ² ✓ Và 30 công trình dịch vụ du lịch, tiện ích (tầng cao tối đa 4 tầng)		
Diện tích kinh doanh	Tổng	Diện tích đất liền	Diện tích đất san lấp trên mặt nước
	48,4 hecta	37,3 hecta	11,1 hecta
Khu B – Khu Kho cảng tổng hợp			
Mô tả Dự án	Dự án có diện tích 105 hecta ✓ Trong đó: diện tích đất 77 hecta và diện tích mặt nước 28 hecta. ✓ Quy mô dân số: 3.132 người. Sản phẩm – Năng lực: ✓ Khu Cảng biển diện tích 3,9 hecta gồm 19 bến tàu: ○ Bến 3.000 DWT: 02 bến ○ Bến 1.500 DWT: 11 bến ○ Bến 700 DWT: 05 bến		

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHEU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

	<ul style="list-style-type: none"> o Bên phà: 01 bên. ✓ Khu kho - bãi tập kết VLXD, hàng bách hóa tổng hợp, xăng dầu khoảng 50 hecta. ✓ Các khu tiện ích, hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ khoảng 1,8 hecta. ✓ Luồng rạch giao thông thủy 28 hecta với bề rộng luồng toàn tuyến từ 50m đến 150m, độ sâu luồng từ -4,5m đến -6,7m.
Diện tích kinh doanh	53,5 hecta

Hiện trạng dự án:

❖ Hiện trạng đất đai

Diện tích đất trả tiền 1 lần (ha)	Diện tích đất trả tiền hàng năm (ha)	Thời gian
Đã có quyền sử dụng đất 21,5 ha	Đã thuê đất: 15,6 ha	Tháng 07/2020
Đã có quyết định cho thuê 10,3 ha	Đã có quyết định cho thuê: 5,9 ha	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Đã có QĐ cho thuê 10/06/2021. ▪ Dự kiến: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Tháng 08/2021 có thông báo thuế và hoàn thành nghĩa vụ thuế ✓ Tháng 09/2021 Cấp GCN QSDĐ
Còn phải thuê 5,4 ha	Còn phải thuê 12,6 ha	Tháng 12/2022 (chờ cập nhật quy hoạch 1/2000)

❖ Văn bản pháp lý chính của dự án:

STT	Số hiệu văn bản	Cơ quan ban hành	Ngày ban hành	Nội dung
1. Pháp lý chủ đầu tư				
1	920/QĐ-UBND	UBND tỉnh Kiên Giang	13/04/2009	Quyết định về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Vịnh Đàm huyện Phú Quốc - tỉnh Kiên Giang, quy mô 305ha, tỷ lệ 1/500.
2	2769/QĐ-UBND	UBND tỉnh Kiên Giang	22/12/2011	Quyết định về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 Khu Phức hợp Vịnh Đàm, quy mô 309,17ha
3	793/QĐ-UBND	UBND tỉnh Kiên Giang	05/04/2012	Quyết định về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu phức hợp Vịnh Đàm, quy mô 3.091.714,17 m ²
4	82/QĐ-BQLKKTPQ	UBND tỉnh Kiên Giang	29/03/2017	Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh (lần 2) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Vịnh Đàm, quy mô 2.898.830,3 m ² .
5	196/QĐ-BQLKKTPQ	UBND tỉnh Kiên Giang	01/09/2020	Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHỤ LỰC RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

				dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Vịnh Đàm, quy mô 588.447,93 m ² .
6	69/QĐ-BQLKKTPQ	UBND tỉnh Kiên Giang	27/04/2020	Về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung Điều 5.3, Khoản 5; Điều 6.6, Điều 6.6, Điều 6.9 và Điều 6.10, Khoản 6, Điều 1 tại Quyết định số 196/QĐ-BQLKKTPQ, ngày 01/9/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Vịnh Đàm, tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 588.447,93m ² .
2. Pháp lý về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư				
1	6289/QĐ-UBND	UBND huyện Phú Quốc	27/06/2017	Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án Khu Phức hợp Vịnh Đàm (Giai đoạn 2) tại xã Dương Tơ và thị trấn An Thới
2	5473/QĐ-UBND	UBND huyện Phú Quốc	07/12/2018	Quyết định phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án Khu Phức hợp Vịnh Đàm (Giai đoạn 2) tại xã Dương Tơ và thị trấn An Thới
3	5870/QĐ-UBND	UBND huyện Phú Quốc	27/12/2018	Quyết định phê duyệt Quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Quyết định 6289/QĐ-UBND ngày 27/06/2017 lần 1)
4	841/QĐ-UBND	UBND huyện Phú Quốc	21/01/2020	Quyết định phê quyết quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Quyết định 5473/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 lần 1)
5	842/QĐ-UBND	UBND huyện Phú Quốc	21/01/2020	Quyết định phê quyết quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Quyết định 6289/QĐ-UBND ngày 27/06/2017 lần 2)
6	35/TB-TCKH	UBND huyện Phú Quốc	10/02/2020	Thông báo về việc số tiền tạm ứng bồi thường, hỗ trợ tái định cư (giai đoạn 2), số tiền: 42.174.205.700đ
3. Pháp lý đất đai, mặt nước biển				
1	24/QĐ-BQLPTPQ	BQL ĐTPTPQ	01/04/2010	QĐ v/v cho Công ty CP Toàn Hải Vân thuê mặt nước biển DT 1.378.483,2m ² , thời gian 50 năm từ 30/3/2010 đến ngày 04/3/2060
2	1397/QĐ-BTNMT	Bộ TN&MT	04/05/2018	Quyết định V/v phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án " Khu Phức hợp Vịnh Đàm " quy mô 2.898.830,3 m ²
3	129/QĐ-BQLKKTPQ	Ban QLKKTPQ	06/06/2019	Quyết định V/v cho thuê đất trả tiền hàng năm thời hạn sử dụng đất đến 07/4/2080 để sử dụng vào mục đích

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DỌT 01 NĂM 2021

				đất thương mại, dịch vụ (DA Khu phức hợp Vịnh Đàm). Diện tích 174.932,4 m²
4	130/QĐ-BQLKKTPQ	Ban QLKKTPQ	06/06/2019	Quyết định V/v cho thuê đất trả tiền một lần thời hạn sử dụng đất đến 07/4/2080 để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ (DA Khu phức hợp Vịnh Đàm). Diện tích 248.638,50 m² <i>GCNQSĐĐ Diện tích 248.638,5m²</i>
5	100/QĐ-BQLKKTPQ	Ban QLKKTPQ	10/06/2021	Quyết định V/v cho thuê đất trả tiền một lần thời hạn sử dụng đất đến 07/4/2080 để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ (DA Khu phức hợp Vịnh Đàm). Diện tích 103.455,8 m²
6	101/QĐ-BQLKKTPQ	Ban QLKKTPQ	10/06/2021	Quyết định V/v cho thuê đất trả tiền hàng năm thời hạn sử dụng đất đến 07/4/2080 để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ (DA Khu phức hợp Vịnh Đàm). Diện tích 59.546,2 m²
4. Pháp lý về cấp phép, xây dựng, hoạt động				
1	479/BQLKKTPQ -KHTH	Ban Quản lý khu Kinh tế Phú Quốc	24/04/2020	Về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế có sở hạng mục công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp giai đoạn 2 (70,9ha) thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đàm
2	11/2020/THV-TTr	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	08/10/2020	Tờ trình về việc thẩm định thiết kế cơ sở Hạ tầng kỹ thuật Khu khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đàm tại ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
3	271/TD-PCCC	Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH	15/12/2020	Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC đối với Dự án hạ tầng Khu phức hợp Vịnh Đàm (70,9ha) - Giai đoạn 2
4	277-290/TD-PCCC	Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH	24/12/2020	Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC đối với các khối công trình Khu phức hợp Vịnh Đàm (14 thẩm duyệt)
5	321-325/TD-PCCC	Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH	29/12/2020	Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC đối với các khối công trình Khu phức hợp Vịnh Đàm (5 thẩm duyệt)
6	BN-BQLKKTPQ	Ban QLKKTPQ	01/02/2021	Giấy tiếp nhận hồ sơ Thẩm định TKCS Giao thông, hạ tầng, san nền, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải... của Khu du lịch

❖ Hiện trạng xây dựng:

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIEU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

Đang hoàn thiện các thủ tục liên quan đến đầu tư xây dựng. Phân khu đầu tiên triển khai là 99 căn shophouse đã được ký Hợp đồng Tổng thầu thi công với Công ty CP xây dựng Central.

6. Tình hình tài chính:

6.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh:

Các thông tin được trích từ BCTC đã được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019 và 31/12/2020 như sau:

- Tóm tắt kết quả kinh doanh của Công ty**

ĐVT: Triệu đồng

	CHỈ TIÊU	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	275.689	11.859	372.914
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	15.133	-	53.250
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	260.556	11.859	319.664
4	Giá vốn hàng bán	186.496	12.772	286.328
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	74.060	(912)	33.336
6	Doanh thu hoạt động tài chính	44.806	51.637	133.115
7	Chi phí tài chính	9.874	16.224	82.099
	Trong đó: Chi phí lãi vay	9.874	16.224	82.099
8	Chi phí bán hàng	3.711	- 3.424	11.951
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.340	13.264	12.595
10	Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	95.941	17.812	59.807
11	Thu nhập khác	2.164	994	783
12	Chi phí khác	1.634	7.396	33.617
13	Lợi nhuận (lỗ) khác	530	(6.402)	(32.834)
14	Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	96.471	11.410	26.973
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.252	304	2.365
16	Lợi nhuận (lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	84.219	11.106	24.608

Nguồn: BCTC năm 2019 và 2020 được kiểm toán của Công ty CP Toàn Hải Văn

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

- Tóm tắt bảng cân đối kế toán Công ty:

ĐVT: Triệu đồng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
TÀI SẢN NGẮN HẠN	352.071	1.343.741	1.212.896
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.088	318.043	35.154
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	10	216.011
Các khoản phải thu ngắn hạn	338.282	1.018.372	956.291
Hàng tồn kho	1.086	1.986	1.464
Tài sản ngắn hạn khác	615	5.330	3.976
TÀI SẢN DÀI HẠN	1.689.829	2.794.094	3.613.643
Các khoản phải thu dài hạn	8.000		784.782
Tài sản cố định	93.457	94.984	97.940
1. Tài sản cố định hữu hình	85.862	81.626	86.384
2. Tài sản cố định thuê tài chính	7.595	13.358	11.556
3. Tài sản cố định vô hình	-	-	-
Tài sản dở dang dài hạn	938.936	2.032.719	1.878.508
Bất động sản đầu tư	16.404	15.170	208.284
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	612.500	632.515	632.500
Tài sản dài hạn khác	20.532	18.706	11.629
TỔNG TÀI SẢN	2.041.899	4.137.836	4.826.540
NỢ PHẢI TRẢ	927.905	3.012.735	3.671.653
Nợ ngắn hạn	247.081	1.995.216	2.012.631
Nợ dài hạn	680.824	1.017.519	1.659.022
VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.113.995	1.125.101	1.154.886
Vốn chủ sở hữu	1.113.995	1.125.101	1.154.886
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.000.000	1.000.000	1.002.867
7. Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	113.995	125.101	149.153
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-
TỔNG NGUỒN VỐN	2.041.899	4.137.836	4.826.540

Nguồn: BCTC riêng lẻ năm 2019 và 2020 được kiểm toán của Công ty CP Toàn Hải Vân

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

6.2 Các chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 03 (ba) năm liền kề :

Các chỉ tiêu tài chính của Tổ Chức Phát Hành trong Bản Công Bố Thông Tin này được tổng hợp từ các BCTC đã được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành cho các năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và 31/12/2020.

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	1.113.995	1.125.101	1.154.886
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	0,8	2,8	3,2
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	84.219	11.106	24.608
Tỉ lệ dư nợ trái phiếu trên vốn chủ sở hữu	-	-	-
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE) (%)	8%	1%	2%

Nguồn: BCTC riêng lẻ năm 2019 và 2020 được kiểm toán của Công ty CP Toàn Hải Vân

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 và đầy đủ.

Tình hình thanh toán các khoản nợ trái phiếu đến hạn trong 03 năm liền kề trước đợt phát hành: đây là lần phát hành trái phiếu đầu tiên của THV nên không phát sinh các khoản nợ trái phiếu đến hạn trong 03 năm liền kề trước đợt phát hành này.

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.

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

7.1 Kế hoạch kinh doanh năm 2021 -2025:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	906	2.362	2.558	2.905	3.339
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	99	773	1.135	1.700	1.716
3	Vốn chủ sở hữu (VCSH)	Tỷ đồng	1.269	2.060	2.968	4.328	5.701
4	Tỉ lệ LNST/Tổng Doanh thu	(%)	5%	26%	35%	47%	41%
5	Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/VCSH	(%)	6%	35%	36%	37%	27%

Nguồn: Công ty CP Toàn Hải Vân

7.2 Các biện pháp nhằm đạt được chiến lược đề ra:

- **Tài chính**
 - ✓ Tập trung cân đối và kiểm soát dòng tiền.
 - ✓ Đa dạng hóa kênh huy động vốn.
 - ✓ Rà soát các khoản hợp tác đầu tư.
 - ✓ Quyết toán vốn đầu tư từ công tác đền bù giải phóng mặt bằng.
 - ✓ Nâng cao công tác kế toán quản trị.
 - ✓ Đàm bảo cập nhật chính sách, quy định của Luật thuế - Kế toán.
 - ✓ Tổ chức bộ máy kế toán tại Công ty con.
- **Pháp lý – Đền bù**
 - ✓ Hoàn tất công tác đền bù – ra sổ.
 - ✓ Tập trung công tác cập nhật quy hoạch Đảo Hoa Sen.
 - ✓ Điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư.
 - ✓ Phối hợp Phòng Dự án và Cơ quan Nhà nước xuyên suốt hoàn tất thẩm định và cấp phép các hạng mục xây dựng.
 - ✓ Tăng cường tuyển dụng, đào tạo nhân sự cho công tác pháp lý.
- **Dự án**
 - ✓ Thi công san lấp mặt bằng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu Shophouse thương mại và san lấp mặt bằng.
 - ✓ Hoàn thành thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công khu du lịch cho công tác cấp phép xây dựng.
 - ✓ Đưa vào vận hành bền cảng biển, cầu Macgregor, kè bờ, tuyến luồng và khu nước đậu tàu khai thác tàu 3000 DWT.
 - ✓ Hoàn tất thi công nạo vét luồng đạt cao độ theo thiết kế.
 - ✓ Xây dựng cơ chế quản lý, giao ban dự án; cách thức họp & báo cáo dự án.
- **Khối Kinh doanh**
 - ✓ Xây dựng các chiến lược bán hàng, marketing, chăm sóc khách hàng, hậu mãi...
 - ✓ Nghiên cứu các ứng dụng CNTT cho công tác bán hàng.
 - ✓ Thường xuyên khảo sát cập nhật thông tin thị trường, so sánh các đối thủ cạnh tranh.
- **Khối Văn phòng**
 - ✓ Thường xuyên rà soát hệ thống văn bản lập quy.
 - ✓ Cập nhật hình ảnh dự án qua nhiều giai đoạn.
 - ✓ Quản lý thương hiệu của Công ty nói chung và sản phẩm nói riêng.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

- ✓ Rà soát toàn bộ danh mục tài sản, công cụ lao động và đặc biệt chú trọng công tác quản lý phương tiện cơ giới.
- ✓ Xây dựng đội ngũ bảo vệ chuyên nghiệp.
- **Nhân sự**
 - ✓ Tập trung xây dựng nguồn ứng viên đáp ứng đầy đủ các vị trí.
 - ✓ Tăng cường triển khai các chương trình đào tạo nội bộ và bên ngoài.
 - ✓ Triển khai đánh giá và lập danh sách nhân sự kế thừa cho các vị trí quản lý, vị trí then chốt

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

IV. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU:

1. Căn cứ pháp lý của đợt phát hành Trái phiếu:

- Điều lệ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("Nghị định 153");
QĐ/2021/NĐ-CP
- Nghị quyết sốngày 18/01/2021 của Đại Hội Đồng Cổ đông của Tòa Chức Phát Hành thông qua việc phát hành Trái Phiếu và phê duyệt phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ năm 2021;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701024018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 16/04/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 18/01/2021;
- Báo cáo tài chính năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Viet Nam (E&Y)

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



1. Điều kiện chung về việc chào bán trái phiếu

Là Công ty cổ phần, Công ty TNHH được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701024018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 16/04/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 18/01/2021
--	---------	--

Có báo cáo tài chính năm trước liền kề năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức đủ điều kiện theo quy định tại Nghị định 153	Đáp ứng	Báo cáo tài chính năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam(E&Y) <i>Ý kiến kiểm toán: "Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt</i>
--	---------	---

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RÔNG LỆ ĐỢT 01 NĂM 2021

		<i>Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính."</i>	
Đối tượng tham gia đợt chào bán trái phiếu	Đáp ứng	Đối tượng tham gia đợt chào bán là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của Luật Chứng khoán	
Phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt	Đáp ứng	Phương án phát hành Trái Phiếu được cấp thẩm quyền của Công ty phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153.	
Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu (nếu có)	Đáp ứng	Công ty cam kết thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu tại công văn số 6/2021/CV-THV ký ngày 23/04/2021	
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Đáp ứng	Không có quy định	
2. Điều kiện chào bán trái phiếu thành nhiều đợt			
Các điều kiện chào bán quy định tại Điều 9 Nghị định 153;	Đáp ứng	Tổ Chức Phát Hành đáp ứng theo Mục 1 nêu trên	
Có nhu cầu huy động vốn thành nhiều đợt phù hợp với mục đích phát hành trái phiếu được phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định 153	Đáp ứng	Tổ Chức Phát Hành có nhu cầu huy động vốn thành nhiều đợt phù hợp với mục đích phát hành Trái Phiếu và kế hoạch sử dụng vốn	

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

Có phương án phát hành trái phiếu trong đó dự kiến cụ thể về khối lượng, thời điểm và kế hoạch sử dụng vốn của từng đợt chào bán	Đáp ứng	Tổ Chức Phát Hành có phương án phát hành Trái Phiếu thành nhiều đợt phù hợp với quy định tại điều 10 Nghị định 153.
Thời gian phân phối trái phiếu của từng đợt chào bán không vượt quá 90 ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán. Tổng thời gian chào bán trái phiếu thành nhiều đợt tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày phát hành của đợt chào bán đầu tiên	Đáp ứng	Tổ Chức Phát Hành có phương án phát hành Trái Phiếu thành nhiều đợt phù hợp với quy định tại điều 10 Nghị định 153.

3. Mục đích của đợt phát hành Trái Phiếu:

Đầu tư Khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc dự án Khu Phức Hợp Vịnh Đàm (Mã số dự án: 7732734543) tại Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

4. Tổng giá trị Trái Phiếu phát hành:

Tổng giá trị Trái Phiếu phát hành đợt 01: **350.000.000.000 VND (Ba trăm năm mươi 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 Sổ Hữu Trái Phiếu.

Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này điều chỉnh các Trái Phiếu không chuyền đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm, có Mã Trái phiếu THVCH2129001 với tổng giá trị phát hành 350.000.000.000 VND (Ba trăm năm mươi tỷ đồng), mệnh giá 100.000 đồng/Trái Phiếu, đáo hạn sau 08 (tám) năm kể từ Ngày Phát Hành do Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân ("Tổ Chức Phát Hành") phát hành trên cơ sở Bản Công Bố Thông Tin ban hành ngày 16/6/2021.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

Khi còn bất kỳ Trái phiếu nào đang lưu hành, sẽ luôn có một **Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu** để giám sát việc Tổ Chức Phát Hành tuân thủ Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu này, bảo vệ quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ khác theo thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành theo một hợp đồng ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (“**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”). Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu duy nhất, không thay đổi, không hùy ngang. Trong trường hợp cần thay đổi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu thì phải được sự chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua bằng nghị quyết đặc biệt hoặc nghị quyết bằng văn bản hoặc xảy ra sự kiện thay thế quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái phiếu. Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu (được định nghĩa dưới đây), bằng việc mua Trái phiếu hoặc nhận chuyển giao quyền sở hữu Trái phiếu theo hình thức khác, chấp thuận việc chỉ định Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu như vậy.

Trong Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, các dẫn chiếu đến:

5.1 Định nghĩa chung

- a. “**Tổ Chức Phát Hành**” là Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701024018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 16/04/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 18/01/2021.
Địa chỉ trụ sở chính tại Tô 11, ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
- b. “**Bên Bảo Lãnh**” là Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
- c. “**Bên Thụ Hưởng 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 25/06/2015 của Thủ trưởng Cơ quan quản lý 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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DỌT 01 NĂM 2021

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 Dự 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 Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu;
- j. “**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**” là hợp đồng ký kết ngày 28/6/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu 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 ký kết ngày 28/6/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu 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;

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DỌT 01 NĂM 2021

- I. “**Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu**” là hợp đồng ký kết ngày **28/6/2021** giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu mà theo đó Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu được chỉ định quản lý các Tài Khoản Trái Phiếu và 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 ngày **30/6/2021** giữa Tổ Chức Phát Hành và (các) Nhà Đầu Tư. Theo đó Nhà Đầu Tư là đơn vị đồng ý mua (các) Trái Phiếu và tuân thủ Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này;
- n. “**Tài Khoản Trái Phiếu**” là tài khoản số 0100100054922002 của 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.
- o. “**Tài khoản Trả Nợ**” là tài khoản số 0100100054923009 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.
- 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 **30/6/2021**;
- r. “**Ngày Đáo Hạn**” có nghĩa là ngày đú 08 (tám) năm kể từ Ngày Phát Hành;
- s. “**Ngày Thanh Toán Lãi**” là các ngày đú 06 (sáu) 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. “**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục kể từ Ngày Phát Hành trong Kỳ Hạn Trái Phiếu và dùng để tính lãi trong trường hợp nêu tại Điều 5.6 (c) của Các Điều Kiện 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;
- u. “**Kỳ Điều Chinh Lãi Suất**” có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục kể từ Ngày Phát Hành. Để làm rõ, (1) ngày đầu tiên của của mỗi Kỳ Điều Chinh Lãi Suất sẽ là ngày cuối cùng của Kỳ Điều Chinh Lãi Suất liền trước đó ; (2) mỗi Kỳ Điều Chinh Lãi Suất tính từ (và gồm cả) ngày đầu tiên của Kỳ Điều Chinh Lãi Suất ngay trước đó đến (nhưng không gồm) ngày cuối cùng của Kỳ Điều Chinh Lãi Suất đó và (3) ngày cuối cùng của Kỳ

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DỌT 01 NĂM 2021

Điều Chinh Lãi Suất là Ngày Đáo Hạn;

- v. “Ngày Xác Định Lãi Suất” là Ngày Làm Việc thứ 05 (năm) trước Ngày Thanh Toán lãi hoặc vào Ngày Làm Việc tiếp theo của Ngày Xác Định Lãi Suất nếu Ngày Xác Định Lãi Suất không phải là Ngày Làm Việc.
- w. “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 Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này;
- x. “Ngày Đến Hạn Khác” là Ngày Mua Lại Bắt Buộc hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn hoặc Ngày Bán Lại Trước Hạn khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc mua lại Trái Phiếu theo Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này;
- y. “Ngày Mua Lại Trước Hạn” là ngày Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua lại trước hạn theo cam kết hoặc bất kỳ ngày nào do Tổ Chức Phát Hành lựa chọn để mua lại trước hạn theo thỏa thuận với (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này;
- z. “Ngày Bán Lại Trước Hạn” là bất kỳ ngày nào do Người Sở Hữu Trái Phiếu lựa chọn để bán lại trước hạn theo thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành phù hợp với Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này;
- aa. “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, có nghĩa là:
 - (i) Ngày Làm Việc thứ 05 (năm) trước Ngày Thanh Toán Lãi, Ngày Đáo 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 Kiện 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 Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu;
 - (iv) Ngày Làm Việc được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thông báo theo Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nhằm triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu (như được định nghĩa dưới đây) theo quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

- bb. “**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 quy 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);
- cc. “**Phương Án Phát Hành Đã Phê Duyệt**” là phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm, với tổng mệnh giá tối đa là 1.300 (một nghìn ba trăm) tỷ đồng đã được Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Nghị quyết số 02/2021/NQ-DHĐCD ngày 23 tháng 04 năm 2021 của Đại Hội đồng Cổ đông;
- dd. “**Kỳ Hạn Trái Phiếu**” là thời hạn bắt đầu từ Ngày Phát Hành và kết thúc vào Ngày Đáo Hạn;
- ee. “**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;
- ff. “**Bản Công Bố Thông Tin**” là Bản Công Bố Thông Tin này được Tổ Chức Phát Hành ban hành ngày 28/01/2021 để chào bán và phát hành Trái Phiếu (có thể được sửa đổi hoặc bổ sung tùy từng thời điểm);
- gg. “**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 Kiện Và Điều Khoán Của Trái Phiếu này) cho Tổ Chức Phát Hành, Bên Bảo Lãnh, Đại Lý Đăng Ký Lưu 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;
- hh. “**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.

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: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm.
- Kỳ hạn trái phiếu: 08 (tám) năm kể từ Ngày Phát Hành.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

- Đồng tiền phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam
- 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.
- Lãi suất danh nghĩa dự kiến: Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi.
 - ✓ Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) Kỳ Điều Chinh Lãi Suất đầu tiên: cố định 9,5% (chín phẩy năm phần trăm)/năm; và
 - ✓ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Điều Chinh lãi Suất tiếp theo: Tổng của 3,5% (ba phẩy năm phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chinh Lãi Suất đó.

“Lãi Suất Tham Chiếu” là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, lãi trả cuối kỳ, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông công bố vào Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Điều Chinh Lãi Suất tương ứng.

- b. **Phương thức phát hành:** thông qua đại lý phát hành trái phiếu.

5.3 Các tổ chức tham gia đợt 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: 0247. 108 8848 Fax: 0243. 944 5889

Tổ chức Bảo Lãnh Thanh Toán:

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

Địa chỉ: Cao ốc 123, số 123-127 Võ Văn Tần, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người nhận: Phan Văn Việt – Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh kiêm Phó Giám đốc Trung tâm KHDN Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3930 1538 Fax: 028 3930 1545

Tổ chức Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu:

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

Địa chỉ: Cao ốc 123, số 123-127 Võ Văn Tần, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DỚT 01 NĂM 2021

Người nhận: Phan Văn Việt – Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
kiêm Phó Giám đốc Trung tâm KHDN Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3930 1538 Fax: 028 3930 1545

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: 0247. 108 8848 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: 0247. 108 8848 Fax: 0243. 944 5889

5.4 Lưu ký, Sổ Đăng Ký và chuyển nhượng

a. Lưu ký Trái phiếu:

Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ 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 Đặc Biệt hoặc Nghị Quyết Bằng Văn Bản. 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.

b. 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 Việt Nam theo quy định của pháp luật. Sổ

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LỆ ĐỘT 01 NĂM 2021

Đăng Ký có các nội dung chủ yếu sau:

- i. 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/Giấy Xác Nhận Số Dư Trái Phiếu của từng Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- ii. 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;
- iii. Tổng mệnh giá Trái Phiếu và tổng số Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ; và
- iv. Chi tiết quá trình chuyển nhượng và các hạn chế chuyển nhượng Trái Phiếu (nếu có); và
- v. 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 (“Số 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, bắt 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 Việt Nam (nếu áp dụng).

- c. **Phát hành Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu và Giấy Xác Nhận Số Dư Trái Phiếu:**

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

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 mua Trái Phiếu theo các Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu tùy thuộc ngày nào đến trước.

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 cố 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 Việt Nam.

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 chỉ được giao dịch giữa các Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu có trách nhiệm xác định tư cách Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trước khi xác nhận chuyển nhượng.

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 Kiện 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 Kiện 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.

5.5 Cam Kết về bảo đảm

5.5.1. Thứ tự Thanh toán:

Kê 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 Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, vô điều kiện, có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Các Trái Phiếu phát hành cùng lần tại mọi thời điểm có

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

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 04 (bốn) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Bảo Lãnh nhận được xác nhận Sự Kiện Vi Phạm đã xảy ra (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 Thủ Hưởng Bảo Lãnh tương ứng với thông tin về tình trạng sở hữu Trái Phiếu do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu cung cấp tại thời điểm bảo lãnh và/hoặc thông tin về số lượng Trái Phiếu mà Bên Thủ Hưởng Bảo Lãnh sở hữu được ghi nhận tại Sở Đăng Ký vào tài khoản của Bên Thủ Hưởng 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 Kiện 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.

Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các nghĩa vụ của mình trong Thỏa Thuận Bảo Lãnh

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

(hoặc các văn bản khác tương đương), Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu ký với Bên Bảo Lãnh và các Đại Lý.

5.5.4. Yêu Cầu Thực Hiện Bảo Lãnh

Nếu hết Ngày Mua Lại Bắt Buộc theo quy định tại Mục 5.11.2 (d) 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 Thủ Hưởng 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 Thủ Hưởng Bảo Lãnh, trên cơ sở phù hợp với quy định cụ thể tại Thư Bảo Lãnh và Các Điều Kiện 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 của Tổ Chức Phát Hành, thực hiện sử dụng vốn theo đúng mục đích phát hành trong Bản Công Bố Thông Tin và có căn cứ chứng minh cho việc sử dụng vốn.
- (ii) Việc Tài Khoản Trái Phiếu bị phong tỏa theo quy định tại điều kiện này của Các Điều Kiện 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 Số Đăng ký (trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu không phải là Bên 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 Kiện 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:

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

- Chậm nhất 10 (mười) ngày 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 bằng 100% nghĩa vụ trả nợ gốc và/hoặc lãi đó.
- (ii) Tổ Chức Phát Hành uỷ 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 Kiện 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) 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 Kiện 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 Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu.
- (ii) Cam kết và khẳng định đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Nghị định 153 và Thông tư 122.
- (iii) 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.
- (iv) Cam kết sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu cho mục đích đã công bố tại Phương Án Phát Hành Đã Phê Duyệt và Bản Công Bố Thông Tin.
- (v) Cam kết sử dụng doanh thu và các nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và

các khoản tiền khác (nếu có) để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn hoặc thanh toán cho việc mua lại Trái Phiếu trước hạn.

- (vi) 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.
- (vii) 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 khoản nợ liên quan đến Trái Phiếu.
- (viii) 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 cam kết.
- (ix) 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 tại Điều 5.11.1) 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 Kiện Và Điều Khoản Của 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 Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu đòi hỏi Trái Phiếu phải được Mua Lại Bất Buộc và về tính chính xác, trung thực của hồ sơ yêu cầu mua lại bắt buộc gửi đến Tổ Chức Phát Hành và hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh gửi đến Bên Bảo Lãnh

c. **Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu cam kết:**

Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu cam kết tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng Tài Khoản Trái Phiếu, Tài Khoản Trả Nợ theo quy định tại Văn Kiện Trái Phiếu.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

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”):

Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, cụ thể như sau:

- ✓ Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) Kỳ Điều Chinh Lãi Suất đầu tiên: cố định 9,5% (chín phẩy năm phần trăm)/năm; và
- ✓ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Điều Chinh Lãi Suất tiếp theo: Tổng của 3,5% (ba phẩy năm phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chinh Lãi Suất đó.

“Lãi Suất Tham Chiếu” là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả cuối kỳ, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông công bố vào Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Điều Chinh Lãi Suất tương ứng.

Trong trường hợp Pháp luật áp dụng đối với Trái Phiếu có quy định mức tối đa đối với lãi suất áp dụng cho Trái Phiếu mà mức tối đa đó thấp hơn Lãi Suất quy định trên thì mức lãi suất tối đa đó sẽ được áp dụng.

Nếu bất kỳ văn bản quy phạm Pháp luật áp dụng đối với Trái Phiếu không cho phép áp dụng bất kỳ lãi suất nào nêu trên, Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ nỗ lực tối đa và trên cơ sở thiện chí thống nhất một mức lãi suất mới để thay thế lãi suất đó và thời điểm áp dụng mức lãi suất mới đó là ngay khi có thể thực hiện được trên thực tế. Khi đó, Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo mức lãi suất mới đó. Trong khoảng thời gian mà Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu đang thoả thuận về mức lãi suất mới như trên, các Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo mức tối đa được các văn bản quy phạm pháp luật cho phép tại thời điểm đó.

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 mua đổi với Trái Phiếu đó, tùy ngày nào đến sau, cho trước, 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 của mỗi thời hạn dùng để tính lãi (trên cơ sở tính lãi một năm có 365 ngày).

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LỆ ĐỘT 01 NĂM 2021

- 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:

Mệnh giá Trái Phiếu	x	Lãi Suất Trái Phiếu (%/năm)	x	Số ngày thực tế năm giữ Trái Phiếu trong Kỳ Tính Lãi đó
Tiền lãi	=			365

Số ngày thực tế của thời hạn 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 Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, Tổ Chức Phát Hành phải trả cho (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu khoản tiền phạt 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 phạt 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:

Tiền phạt chậm trả gốc Trái Phiếu	=	Số dư gốc Trái Phiếu	x	Lãi Suất Trái Phiếu	x	150%	x	Số ngày thực tế chậm thanh toán gốc Trái Phiếu
						(%/năm)		365

- Tiền phạt chậm trả lãi:

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

Tiền phạt chậm trả lãi Trái Phiếu	=	Số dư lãi Trái Phiếu chậm trả	x 10% x	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. 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) Các Điều Kiện 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.

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 Bất Buộc Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện 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 theo cam kết của Tổ Chức Phát Hành:

Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại khối lượng Trái Phiếu đang lưu hành với cùng một tỷ lệ áp dụng cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Và Điều Khoản Trái Phiếu này vào Ngày Mua Lại Trước Hạn. Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành như sau:

Ngày Mua Lại Trước Hạn	Tỷ lệ mua lại trên tổng mệnh giá phát hành
Ngày tròn 36 tháng kể từ Ngày Phát Hành	10%
Ngày tròn 48 tháng kể từ Ngày Phát Hành	10%
Ngày tròn 60 tháng kể từ Ngày Phát Hành	15%
Ngày tròn 72 tháng kể từ Ngày Phát Hành	15%
Ngày tròn 84 tháng kể từ Ngày Phát Hành	25%

Chậm nhất 30 (ba mươi) ngày trước Ngày Mua Lại Trước Hạn, Tổ Chức Phát Hành (qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu) phải gửi thông báo mua lại trước hạn ("Thông Báo Mua Lại Trước Hạn") tới (những)

Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu sẽ tính toán số lượng Trái Phiếu cụ thể mà Tổ Chức Phát Hành mua lại từ mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu dựa 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 Mục 5.7.2 này. Số lượng Trái Phiếu mua lại sẽ được làm tròn xuống số nguyên gần nhất.

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu thực hiện phong tỏa và ngừng thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với số lượng Trái Phiếu mua lại của từng Người Sở Hữu Trái Phiếu vào Ngày Làm Việc thứ 13 (mười ba) trước ngày Mua Lại Trước Hạn

5.7.3 Mua Lại Trước Hạn theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành.

Sau ngày tròn 12 tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành với cùng một tỷ lệ mua áp dụng đối với tất cả (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Và Điều Khoản Trái Phiếu này vào Ngày Mua Lại Trước Hạn .

Chậm nhất 30 (ba mươi) ngày trước Ngày Mua Lại Trước Hạn, Tổ Chức Phát Hành (qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu) phải gửi yêu cầu Mua Lại Trước Hạn (“Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn”) tới (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu. Trong đó Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn bao gồm các nội dung về tỷ lệ mua lại, các điều kiện và điều khoản (nếu có) theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành.

Người Sở Hữu Trái Phiếu phản hồi đồng ý hoặc từ chối thực hiện bán lại chậm nhất 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc trước Ngày Mua Lại Trước Hạn.

Sau khi đạt được thỏa thuận về số lượng Trái Phiếu Mua Lại Trước Hạn đối với từng Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành gửi danh sách những Người Sở Hữu Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành thực hiện Mua Lại Trước Hạn với số lượng Trái Phiếu mua lại tương ứng trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ ngày đạt được thỏa thuận. Số lượng Trái Phiếu mua lại sẽ do Tổ Chức Phát Hành làm tròn xuống số nguyên gần nhất.

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu thực hiện phong tỏa và ngừng thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với số lượng Trái Phiếu được mua lại của từng Người Sở Hữu Trái Phiếu cho đến Ngày Mua Lại Trước Hạn trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo trên của Tổ Chức Phát Hành.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DỢT 01 NĂM 2021

5.7.4 Bán Lại Trước Hạn theo đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu

Sau ngày tròn 12 tháng kể từ Ngày Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu được phép bán lại một phần hay toàn bộ số lượng Trái Phiếu đang nắm giữ theo quy định tại Các Điều Kiện Và Điều Khoản Trái Phiếu này vào Ngày Bán Lại Trước Hạn.

Chậm nhất 30 (ba mươi) ngày trước Ngày Bán Lại Trước Hạn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu) gửi yêu cầu bán lại trước hạn cho Tổ Chức Phát Hành (“Yêu Cầu Bán Lại Trước Hạn”).

Tổ Chức Phát Hành phải phản hồi đồng ý hoặc từ chối thực hiện mua lại chậm nhất 15 (mười lăm) ngày trước Ngày Bán Lại Trước Hạn.

Sau khi đạt được thỏa thuận về số lượng Trái Phiếu Mua Lại Trước Hạn, Tổ Chức Phát Hành gửi danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành thực hiện Mua Lại Trước Hạn với số lượng Trái Phiếu mua lại tương ứng trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ ngày đạt được thỏa thuận. Số lượng Trái Phiếu mua lại sẽ do Tổ Chức Phát Hành làm tròn xuống số nguyên gần nhất.

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu thực hiện phong tỏa và ngừng thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với số lượng Trái Phiếu bán lại của Người Sở Hữu Trái Phiếu cho đến Ngày Bán Lại Trước Hạn trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo trên của Tổ Chức Phát Hành

5.7.5 Phương thức thực hiện Mua Lại Trước Hạn.

Việc Mua/Bán Lại Trước Hạn theo cam kết của Tổ Chức Phát Hành hoặc theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu sau đây sẽ gọi chung là Mua/Bán Lại Trước Hạn.

Chậm nhất 10 (mười) ngày trước khi mua lại Trái Phiếu trước hạn, Tổ Chức Phát Hành phải công bố, công khai thông tin về việc Mua Lại Trước Hạn, bao gồm: phương thức tổ chức mua lại; điều kiện, điều khoản của việc mua lại; khối lượng trái phiếu mua lại theo phương án mua lại Trái Phiếu đã được cấp có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.

Vào Ngày Mua Lại Trước Hạn/Ngày Bán Lại Trước Hạn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại số lượng Trái Phiếu mua lại 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”) và các khoản phí (nếu có) theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu. Để làm rõ, các khoản phí (nếu có) chỉ áp dụng đối với Mục 5.7.3. Khi

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DỌT 01 NĂM 2021

đó số Trái Phiếu được mua lại sẽ bị hủy bỏ và các Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu liên quan tới các Trái Phiếu sẽ tự động hết hiệu lực lưu hành.

Trong Ngày Mua Lại Trước Hạn/Ngày Bán 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 cấp mới với 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. Trong cùng Ngày Làm Việc hoàn tất việc Mua/Bán 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.

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.

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

5.7.6 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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

Phiếu, Trái Phiếu sẽ được Mua Lại Bắt Buộc 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:

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

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.

5.7.7 **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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

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. **Quyết định hành chính:** Trường hợp có quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền,

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

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

- d. **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
- e. **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
- f. **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 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
- g. **Ngừng Hoạt động Kinh doanh:** Tổ Chức Phát Hành vì bất cứ lý do gì ngưng hoạt động, tạm ngưng toàn bộ hoạt động của mình; hoặc bắt 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 ngưng toàn bộ hoạt động kinh doanh của mình; hoặc
- h. **Bất hợp pháp:** Bất cứ thời điểm nào mà việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này trở nên không đúng hoặc trái với quy định pháp luật; hoặc
- i. **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; hoặc

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), chi 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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

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 Kiện 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 Lưu 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 Kiện 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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DỌT 01 NĂM 2021

giá mua lại như được quy định tại Điều 5.7.5 bằng cách chuyển tổng số tiền cần thanh toán vào Tài Khoản Trá 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 Thủ Hưởng Bảo Lãnh thay cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Các Điều Kiện 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 Kiện 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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

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 Sở 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

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 (sau đây gọi chung là “**Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu**”).

5.13.1 Thông qua nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu:

- a. Nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ vấn đề nào không phải là một Vấn Đề Loại Trừ hoặc nghị quyết về vấn đề Mua Lại Bắt Buộc được coi là thông qua hợp lệ nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm (i) ít nhất 50% (năm mươi phần trăm) tổng mệnh giá số Trái Phiếu đang lưu hành của những Người Sở Hữu Trái Phiếu tham dự Hội Nghị (nếu được biểu quyết tại Hội Nghị được triệu tập hợp lệ) hoặc (ii) ít nhất 50% (năm mươi phần trăm) tổng mệnh giá số Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó (nếu được biểu quyết bằng cách Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu).
- b. Nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái phiếu về bất kỳ một Vấn Đề Loại Trừ hoặc thông qua nghị quyết về vấn đề Mua lại Bắt Buộc nào được thông qua hợp lệ nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm (i) ít nhất 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành của những Người Sở Hữu Trái Phiếu tham dự Hội Nghị (nếu được biểu quyết tại một Hội Nghị) hoặc (ii) ít nhất 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó (nếu được quyết bằng cách Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu). Theo đó, Vấn Đề Loại Trừ nghĩa là việc sửa đổi: Ngày Đáo Hạn Trái Phiếu hoặc bất kỳ Ngày Thanh Toán Lãi Trái Phiếu; hoặc giảm hoặc ngừng thanh toán khoản tiền gốc hoặc thay đổi lãi suất phải trả liên quan đến Trái Phiếu; hoặc thay đổi loại tiền tệ thanh toán Trái Phiếu; hoặc những vấn đề liên quan tới thay đổi điều kiện bảo lãnh, hoặc xử lý Bảo Đảm, hoặc thay đổi các yêu cầu về số đại biểu cần thiết liên quan đến các Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc tỷ lệ

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

chấp thuận cần thiết để thông qua một nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu về từng vấn đề

5.13.2 Triệu tập Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu/Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản:

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.

a. 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.

b. Triệu tập Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu

(i) Hội Nghị được triệu tập lần thứ nhất để quyết định (các) vấn đề liên quan đến:

- ✓ Vấn Đề Loại Trừ hoặc thông qua nghị quyết về vấn đề Mua Lại Bắt Buộc là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu ít nhất 75% (bảy mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành Hội Nghị; hoặc
- ✓ Vấn đề không phải là Vấn Đề Loại Trừ hoặc nghị quyết về vấn đề Mua Lại Bắt Buộc là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu ít nhất 50% (năm mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành Hội Nghị;

(ii) Hội Nghị được triệu tập lần hai trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày dự định triệu tập cuộc họp lần thứ nhất (do lần triệu tập thứ nhất không đủ điều kiện về số đại biểu cần thiết) để quyết định (các) vấn đề liên quan đến:

- ✓ Vấn Đề Loại Trừ hoặc thông qua nghị quyết về vấn đề Mua Lại Bắt Buộc là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu ít nhất 50% (năm mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành Hội Nghị; hoặc

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

- ✓ Vấn đề không phải là Vấn Đề Loại Trừ hoặc nghị quyết về vấn đề Mua Lại Bắt Buộc là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu bất kỳ số lượng trái phiếu nào.
- (iii) Hội Nghị được triệu tập lần ba (do lần triệu tập thứ nhất và thứ hai không đủ điều kiện về số đại biểu cần thiết) để quyết định (các) vấn đề liên quan đến:
- ✓ Vấn Đề Loại Trừ hoặc thông qua nghị quyết về vấn đề Mua Lại Bắt Buộc là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu bất kỳ số lượng trái phiếu nào
- (iv) Không phụ thuộc vào các quy định tại các Điểm (i), (ii), (iii), (vi) 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.
- (v) Nghị quyết được số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu 100% (một trăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó chấp thuận (dù tại hội nghị hay bằng cách Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu) là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục triệu tập hoặc lấy ý kiến không đáp ứng quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- (vi) 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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

Giao Dịch chứng khoán nơi Trái Phiếu được niêm yết, hoặc gửi chuyền phát qua tổ chức cung cấp dịch vụ chuyên 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 chuyền 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 báo đàm hoặc gửi qua dịch vụ chuyên phát của đơn vị cung cấp dịch vụ chuyên 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 TOÀN HẢI VÂN:

Địa chỉ: Số 11, ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Người nhận: Trần Diệp Phượng Nhi - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Điện thoại: (0297) 3585 888 – 0936 303 939 - Fax: (0297) 3567 666

TỔ CHỨC -BẢO LÃNH THANH TOÁN -

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

Địa chỉ: Cao ốc 123, số 123-127 Võ Văn Tần, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người nhận: Phan Văn Việt – Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
kiêm Phó Giám đốc Trung tâm KHDN Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3930 1538 – Fax: 028 3930 1545

TỔ CHỨC ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI KHOẢN TRÁI PHIẾU

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

Địa chỉ: Cao ốc 123, số 123-127 Võ Văn Tần, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

Người nhận: Phan Văn Việt – Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh kiêm Phó Giám đốc Trung tâm KHDN Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 028 3930 1538 – Fax: 028 3930 1545

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. 7108 8848 – 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 chính thức chào bán Trái Phiếu riêng lẻ của Tổ Chức Phát Hành ban hành ngày 28/6/2021.
- b. Trường hợp bất kỳ tài liệu, Hợp đồng nào liên quan đến đợt 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 Người Sở Hữu Trái Phiếu quy định tại Các Điều Kiện 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 Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu mà không cần có sự đồng ý của bất kỳ bên nào khác.
- d. Các Điều Kiện 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.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

- ✓ Tổ Chức Bảo Lãnh Thanh Toán Trái Phiếu.
- ✓ Người Sở Hữu Trái Phiếu.

5.16 Luật Áp dụng

Các Điều Kiện 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 Kiện 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 quy định của Pháp luật;
- Các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Các Điều Kiện 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 quy định của Pháp luật;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật hiện hành.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

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.**

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

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

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

Tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng để Đầu tư Khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc dự án Khu Phức Hợp Vịnh Đàm (Mã số dự án: 7732734543) tại Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Thông tin Dự án: xem chi tiết ở Phần III, Mục 5.2.

2. Phương thức, kế hoạch, dự kiến dòng tiền thanh toán gốc, lãi cho nhà đầu tư

Nguồn thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn sẽ được đảm bảo từ Doanh thu dự án “Khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc dự án Khu Phức Hợp Vịnh Đàm (Mã số dự án: 7732734543) tại Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang”

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 06 (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.

Trừ khi được hủy bỏ trước hạn theo điều kiện và điều khoản Trái phiếu, toàn bộ gốc Trái Phiếu sẽ đáo hạn và được thanh toán bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn. 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.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DỌT 01 NĂM 2021

Dòng tiền từ dự án Khu Phức Hợp Vịnh Đàm

ĐVT: Tỷ đồng

Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh	5.743	(541)	(990)	(930)	(1.569)	1.489	3.682	2.220	2.086	276	58	(37)
Dòng vào	18.920	-	-	508	1.660	3.243	4.946	4.025	2.969	1.378	190	-
Doanh thu từ dự án	18.920	-	-	508	1.660	3.243	4.946	4.025	2.969	1.378	190	-
Dòng ra	13.177	541	990	1.439	3.230	1.755	1.264	1.805	883	1.102	132	37
Đầu tư ban đầu	6.816	453	903	1.267	2.949	1.171	14	15	15	15	15	-
Chi phí hoạt động	1.514	-	-	-	-	161	286	520	198	348	-	-
Trả lãi trái phiếu	1.480	-	-	28	160	267	265	237	205	163	112	43
Trả lãi vay dài hạn khác và HTKD	767	88	87	143	121	96	77	62	46	30	13	3
VAT phải nộp	1.165	-	-	-	-	60	424	319	252	94	17	-
Thuế TNDN	1.436	-	-	-	-	-	198	653	167	452	(25)	(9)
Dòng tiền từ hoạt động tài chính	1.404	542	1.208	964	1.482	19	(329)	(335)	(445)	(451)	(655)	(596)
Dòng vào	4.917	570	1.321	1.145	1.700	180	-	-	-	-	-	-
Vốn cổ phần	848	110	237	50	450	-	-	-	-	-	-	-
Vốn chủ đầu tư tự bổ sung	556	121	110	195	50	80	0	0	0	0	0	0
Vay trái phiếu	2.200	0	0	900	1200	100	0	0	0	0	0	0
Vốn vay dài hạn khác và HTKD	1.313	339	974	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dòng ra	3.513	28	113	181	218	161	329	335	445	451	655	596
Trả gốc trái phiếu	2.200	0	0	0	0	0	220	220	330	330	550	550
Trả gốc vay dài hạn khác và HTKD	1.313	28	113	181	218	161	109	115	115	121	105	46
Dòng tiền ròng của dự án	7.147	1	217	34	(87)	1.508	3.353	1.885	1.641	(175)	(596)	(633)
Dòng tiền lũy kế		1	219	253	165	1.673	5.026	6.911	8.552	8.376	7.780	7.147

Nguồn: Công ty CP Toàn Hải Vân

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

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.

1. Thuế Thu Nhập Cá Nhân

a) 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 (hoặc theo quy định Pháp luật từng thời kỳ).

Ngoài ra, thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu của nhà đầu tư là cá nhân cư trú sẽ chịu suất là 0,1% trên giá bán trái phiếu từng lần (hoặc theo quy định pháp luật từng thời kỳ).

b) 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 (hoặc theo quy định pháp luật từng thời kỳ).

2. 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.

a) 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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

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%) (hoặc theo quy định pháp luật từng thời kỳ).

b) 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 153/2012/TT-BTC ngày 12/04/2012.

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 (hoặc theo quy định Pháp luật từng thời kỳ).

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 (hoặc theo quy định pháp luật từng thời kỳ).

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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

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 Kiện 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 Đại Hội đồng Cổ đông của Tổ Chức Phát Hành chấp thuận theo Nghị quyết số QK/ĐH/CĐP/NL - 04/2021 ngày 23 tháng 04 năm 2021.

3. Không có Ánh 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 31/12/2020 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 (E&Y) kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019 và 31/12/2020 và các thông tin khác có liên quan đến Bản Công Bố Thông Tin này.

VIII. CÁC ĐÓI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN LÀN CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH

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

Mã số thuế: 0106665886

Điện thoại: 0247 108 8848 Fax: 0243 944 5889

Địa chỉ: Tầng 3, 59 Quang Trung, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

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

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

Mã số thuế: 0106665886

Điện thoại: 0247 108 8848 Fax: 0243 944 5889

Địa chỉ: Tầng 3, 59 Quang Trung, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

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

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

Mã số thuế: 0300852005- 015

Địa chỉ: Cao ốc 123, số 123-127 Võ Văn Tần, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 028 3930 1538 – Fax: 028 3930 1545

4. TỔ CHỨC ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

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

5. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIET NAM (E&Y)

Mã số thuế: 0300811802

Địa chỉ trụ sở chính : 02 Hai Triệu, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3824 5252 – Fax: 028 3824 5250

IX. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XÂY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỘT 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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRẠM PHEU RIÊNG LỆ ĐỢI 01 NĂM 2021

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 kiềm soát và đưa lạm phát ở mức cao 23% vào tháng 8/2011 xuống còn 4,74% năm 2016, 3,53% cho năm 2017, 3,54% cho năm 2018 và 2,79% cho năm 2019. Bình quân năm 2020 lạm phát chung có mức tăng cao hơn lạm phát cơ bản. Điều này phản ánh biến động giá chủ yếu do giá lương thực, thực phẩm, giá xăng dầu và giá dịch vụ giáo dục tăng. Lạm phát cơ bản so cùng kỳ giảm dần từ mức 3,25% trong tháng 1/2020 về mức 0,99% trong tháng 12/2020. Điều này phản ánh kết quả của điều hành chính sách tiền tệ trong năm 2020. Mặc dù tỷ lệ lạm phát

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

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 tồn 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.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DQT 01 NĂM 2021

❖ **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 bao 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 duy trì hay giữ được nhân sự có kỹ năng thích hợp cho các vị trí quản lý then chốt**

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DỢT 01 NĂM 2021

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 đổi mới liên tục với thách thức tuyển dụng và giữ được dù 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;

- Ánh 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 hoạn, 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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ DỰT 01 NĂM 2021

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. 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 bão 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, bão công, đào 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.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 01 NĂM 2021

X. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Quyết định bổ nhiệm người đại diện theo pháp luật, Kế toán trưởng.
2. **Phụ lục II:** Điều lệ Công ty
3. **Phụ lục III:** BCTC đã được kiểm toán năm 2020
4. **Phụ lục IV:** Phương án và Nghị quyết ĐHĐCĐ về việc phát hành Trái Phiếu, Cam kết của Tổ Chức Phát Hành về việc thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRẠM PHÊ GIƯỜNG LÝ HỘI QUỐC NĂM 2021

Bản Công Bố Thông Tin này được ban hành ngày 26 tháng 06 năm 2021

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN TOÀN HẢI VÂN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



KẾ TOÁN TRƯỞNG

Thúy

TRẦN THỊ THÚY TRANG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Võ Quốc Khanh

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



VŨ HOÀNG MINH