

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0315411148 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/11/2018, cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 18/03/2021)

TRÁI PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT ĐÁO HẠN NĂM 2023

Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm, có tổng mệnh giá 500 tỷ đồng, chào bán thành 01 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 2023 (“Trái Phiếu”) sẽ xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp và không phải là nợ thứ cấp của Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt (“HVR” 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

VI Securities
CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM

Bản Công Bố Thông Tin này được ban hành ngày 24. tháng 06 năm 2021

CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

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

1. Nhà đầu tư hiểu rằng việc đầu tư vào Trái Phiếu là đầu tư vào lĩnh vực mang tính rủi ro và là hình thức đầu tư cần tính toán phân tích trước khi quyết định đầu tư.
2. Nhà đầu tư (i) đã tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn pháp lý, thuế, kinh doanh, đầu tư, tài chính, kế toán và các bên liên quan về việc mua Trái Phiếu trong chừng mực nhà đầu tư thấy cần thiết; (ii) đã nghiên cứu mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết và thích hợp liên quan đến việc mua Trái Phiếu; (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

- (ii) Nhà đầu tư đã có được tất cả các giấy phép và chấp thuận (dù là chấp thuận và giấy phép trong nội bộ nhà đầu tư hay từ các cơ quan có thẩm quyền liên quan), và đã gửi các thông báo cần thiết để có thể đầu tư vào Trái Phiếu như dự tính; và nhà đầu tư có thể chịu rủi ro về mặt tài chính của việc đầu tư và có thể phải chịu lỗ toàn bộ liên quan đến việc đầu tư này. Thêm vào đó, nhà đầu tư xác nhận rằng nhà đầu tư không đòi hỏi về tính thanh khoản liên quan đến Trái Phiếu.
8. Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành không đưa ra, và nhà đầu tư không dựa vào, bất kỳ khẳng định, bảo đảm hoặc điều kiện nào (dù được thể hiện rõ ràng hay ngụ ý), và Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với nhà đầu tư liên quan đến Trái Phiếu.
9. Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành sẽ không có nghĩa vụ mua tất cả hoặc một phần Trái Phiếu mà nhà đầu tư đã mua hoặc không có nghĩa vụ hỗ trợ các khoản lỗ mà nhà đầu tư phải chịu, nếu có, dù là trực tiếp hay gián tiếp liên quan đến Trái Phiếu vì bất kỳ lý do gì, bao gồm việc 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.

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

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

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

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

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

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

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

CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO

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

NGUỒN THÔNG TIN THAM KHẢO

Các thông tin tài chính trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này được trích từ Báo cáo tài chính đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES) kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 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.

MỤC LỤC

PHẦN 1	9
TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	9
I. Thông tin về doanh nghiệp:.....	9
II. Thông tin về đợt chào bán:.....	9
PHẦN 2	11
THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	11
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	11
1. Doanh nghiệp phát hành	11
2. Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành.....	11
II. CÁC KHÁI NIỆM.....	12
III. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH	13
1. Quá trình hình thành và phát triển	13
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành.....	14
3. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Phát Hành:	21
4. Danh sách công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành	21
4.1. Danh sách công ty con của Tổ Chức Phát Hành (tại thời điểm 31/12/2020).....	21
4.2. Danh sách Công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành (tại thời điểm 31/12/2020):	22
4.3. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành	22
5. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính và các dự án chủ đạo đã/đang triển khai của doanh nghiệp phát hành	22
5.1. Thông tin về sản phẩm/dịch vụ và năng lực sản xuất kinh doanh.....	22
5.2. Dự án đã và đang triển khai của Công ty:.....	22
6. Tình hình tài chính:.....	25
6.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh:	25
6.2 Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	27
6.3 Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn:	27
6.4 Tình hình nộp ngân sách Nhà nước:.....	27
7. Kế hoạch sản xuất kinh doanh và lợi nhuận năm tiếp theo.....	27
7.1 Kế hoạch kinh doanh 2021-2023	27
7.2 Các biện pháp nhằm đạt được chiến lược	28

IV. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU:	29
1. Căn cứ pháp lý của đợt phát hành Trái phiếu:	29
2. Việc đáp ứng các điều kiện phát hành Trái phiếu của doanh nghiệp:	29
3. Mục đích của đợt phát hành Trái Phiếu:	31
4. Tổng giá trị Trái Phiếu phát hành:	31
5. Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu:	31
5.1. Định nghĩa chung	32
5.2. Loại hình, Hình thức, Kỳ hạn, Mệnh giá, Phương thức phát hành	36
5.3. Các tổ chức tham gia đợt phát hành:	37
5.4. Lưu ký, Sổ Đăng Ký và chuyển nhượng:	38
5.5. Cam Kết về bảo đảm:	41
5.6. Tiền lãi	45
5.7. Hoàn trả và Mua lại Trái Phiếu	47
5.8. Thanh toán:	50
5.9. Thuế	50
5.10. Yêu cầu về báo cáo tài chính:	51
5.11. Sự Kiện Vi Phạm:	51
5.12. Cấp lại các Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu và Giấy Xác Nhận Số Dư Trái Phiếu	54
5.13. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu:	55
5.14. Thông báo	57
5.15. Hiệu lực:	59
V. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ:	61
1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành Trái phiếu	61
2. Phương thức, kế hoạch, dự kiến dòng tiền thanh toán gốc, lãi cho nhà đầu tư:	61
VI. THUẾ	63
VII. THÔNG TIN CHUNG	65
1. Tranh tụng	65
2. Cấp phép	65
3. Không có Ảnh hưởng Bất lợi Nghiêm trọng:	65
4. Cung cấp Tài liệu Liên quan	65
5. Công Ty Kiểm Toán	65
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN LẦN CHÀO BÁN	66
1. TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH	66

2.	TỔ CHỨC ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ LƯU KÝ VÀ QUẢN LÝ TRÁI PHIẾU	66
3.	TỔ CHỨC ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI KHOẢN TRÁI PHIẾU.....	66
5.	TỔ CHỨC ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU	66
6.	TỔ CHỨC KIỂM TOÁN.....	66
IX.	CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	67
1.	Rủi ro về kinh tế	67
2.	Rủi ro về luật pháp.....	69
3.	Rủi ro về ngành	71
4.	Rủi ro của Trái Phiếu	75
5.	Rủi ro khác	76
X.	PHỤ LỤC.....	77

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 BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT**
2. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
3. Số điện thoại: (+84) 91 918 4050
4. Loại hình Doanh nghiệp: Công ty Cổ phần chưa đại chúng
5. Lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

II. Thông tin về đợt chào bán:

1. Mã trái phiếu: **HVRCH2123001**
2. Tổng số lượng trái phiếu phát hành: 5.000.000 Trái phiếu (*Năm triệu Trái phiếu*)
3. Tổng khối lượng phát hành: 500.000.000.000 VNĐ (*Năm 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 LƯU 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

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 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 Tần, 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 KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN CHUẨN VIỆT (VIETVALUES)

Mã số thuế: 0303128175

Địa chỉ: 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3859 4168 Fax: 028 3859 2285

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 BẤT ĐỘNG SẢN HƯƠNG VIỆT

Ông: Trần Bình Ổn Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Giám đốc

Ông: Trần Văn Bình Chức vụ: Kế toán trưởng

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) Dương Kỳ Hiệp

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản Công Bố Thông Tin này là một phần của hồ sơ phát hành trái phiếu do Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn số 06/2021/VIS/HĐ-TVTP ngày 4 tháng 6 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 HVR | : Tổ chức phát hành là Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt thành lập theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0315411148 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/11/2018, cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 18/03/2021 |
| 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. | GD | : 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. | BDS | : Bất động sản |
| 24. | ROE | : Tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu |
| 25. | ROA | : Tỷ suất sinh lời trên tổng tài sản |
| 26. | 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.

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 BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT
- Trụ sở chính : Tầng 1 Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy CN ĐKDN : Giấy chứng nhận ĐKKD số 0315411148 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/11/2018, cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 18/03/2021.
- Loại hình Doanh nghiệp : Công ty cổ phần chưa đại chúng
- Vốn điều lệ : 1.000.000.000.000VND (Một nghìn tỷ đồng)
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

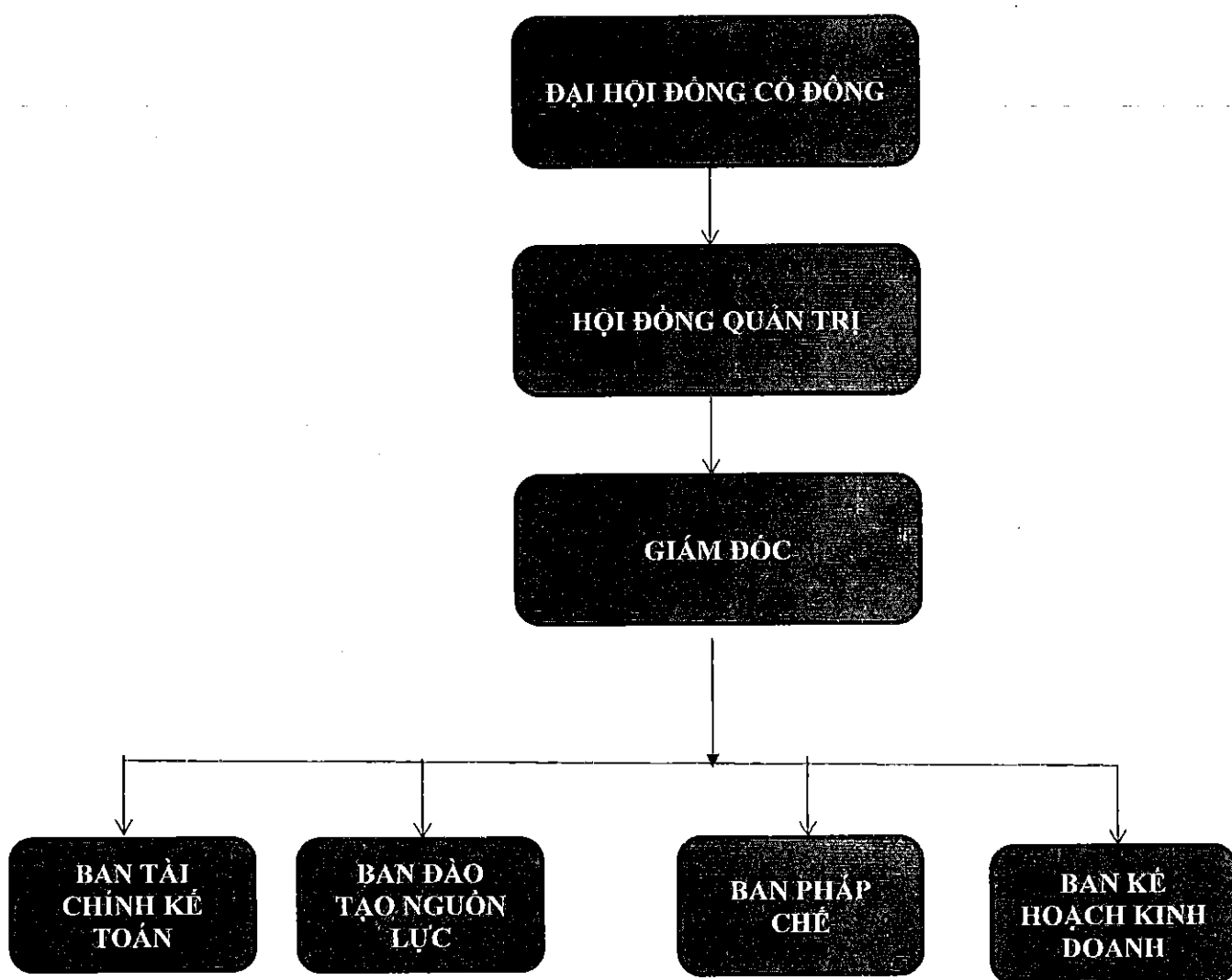
Những cột mốc phát triển quan trọng của Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt	
Năm 2018	▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt được thành lập theo giấy CNĐKKD Số 0315411148 ngày 27/11/2018. ▪ Vốn điều lệ và thực góp: 300.000.000.000 đồng.
Năm 2019	▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vạn Gia Long số tiền 218.000.000.000 đồng và đầu tư vào Công ty TNHH TM DV Đồng Phú Hưng với số tiền 188.000.000.000 đồng ▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt đã đầu tư 260.499.740.000 đồng mua Cổ phần Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông.
Năm 2020	▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt đã đầu tư thêm 891.992.946.000 đồng mua Cổ phần Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông. Nâng số lượng sở hữu cổ phiếu Cổ phần Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông lên hơn 52 triệu cổ phần. ▪ Công ty ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2020/HDHTKD/TQA.HVR ngày 23/11/2020 với Công ty TNHH Đầu tư TQA để hợp tác kinh doanh đầu tư phát triển mảng năng lượng tái tạo tại tỉnh Bình Thuận, Ninh Thuận và Gia Lai. Giá trị hợp tác 700.000.0000.000 đồng.

Năm 2021	▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt cập nhật CNĐKKD ngày 18/3/2021 ▪ Vốn điều lệ và thực góp: 1.000.000.000.000 đồng
-----------------	--

Nguồn: HVR

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

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

*Nguồn: HVR*

2.1 Đại Hội Đồng Cổ Đông:

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;
- Bổ sung và sửa đổi điều lệ Công ty;
- Các thẩm quyền khác theo Điều lệ Công ty.

2.2 Hội đồng Quản trị:

HĐQT là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

Dưới đây là các thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt 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	Ông Trần Bình Ôn	10/10/1958	Chủ tịch HĐQT
2	Bà Trần Thị Thúy An	16/6/1983	Thành viên HĐQT
3	Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	2/8/1967	Thành viên HĐQT

❖ Ông Trần Bình Ôn – Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị :

Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 10/10/1958
 CMND: 341618105
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Địa chỉ thường trú: Khu phố, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp
 Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: (+84) 91 918 4050
 Trình độ văn hóa: 12/12
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân đại học
 Quá trình công tác từ 2019 đến nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc của Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt

❖ Bà Trần Thị Thúy An – Thành viên Hội Đồng Quản Trị:

Giới tính: Nữ
 Ngày tháng năm sinh: 16/6/1983
 CMND: 025506287

Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: 55 Khu phố 3, phường Trưng Mỹ Tây, Quận 12, TP. HCM
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác từ 2019 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt

❖ **Bà Nguyễn Thị Thanh Hà - Thành viên Hội Đồng Quản Trị**

Giới tính: Nữ
Ngày tháng năm sinh: 2/8/1967
CMND: 011550624
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: 204-B3-Tân Mai, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác từ 2019 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt

2.3 Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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 sản xuất kinh doanh năm đã đề ra trong cuộc họp Đại hội Cổ Đông thường niên, đáp ứng với yêu cầu, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo từng giai đoạn.

Dưới đây là các thành viên Ban Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt tính đến ngày lập Bản Công Bố Thông Tin này:

STT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ
1	Ông Trần Bình Ôn	10/10/1958	Giám đốc
2	Ông: Trần Văn Bình	29/07/1989	Kế toán trưởng

❖ **Ông Trần Bình Ôn – Giám đốc :**

Nội dung tại mục 2.2

❖ **Ông Trần Văn Bình – Kế toán trưởng:**

Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	29/07/1989
CMND:	221244458
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Xã An Ninh Tây, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kế toán, VACPA
Quá trình công tác từ 2019 đến nay:	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hướng Việt – Kế toán trưởng

2.4 Các Phòng ban chức năng của Công ty:

Các phòng, ban nghiệp vụ có chức năng tham mưu và giúp việc cho Giám đốc, trực tiếp điều hành theo chức năng chuyên môn và chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc.

2.4.1 Ban Tài chính – Kế toán

Ban Tài chính – Kế toán của Công ty có các chức năng chính sau:

▪ **Chức năng quản lý nguồn vốn**

- ✓ Căn cứ vào nhu cầu vốn theo kế hoạch phát triển của Công ty, tiến hành tiếp xúc, đàm phán, lên phương án huy động vốn thông qua việc phát hành thêm cổ phần, cổ phiếu,... hoặc vốn vay, nguồn vốn khác từ các doanh nghiệp, tổ chức trong nước và quốc tế;
- ✓ Nghiên cứu, rà soát các khoản vay, hạn mức hiện tại của Công ty và các công ty thành viên để đưa ra các phương án giải pháp và trực tiếp tiến hành việc cơ cấu lại các khoản vay của Công ty và các công ty thành viên;
- ✓ Phối hợp với các phòng ban liên quan thực hiện thủ tục giải chấp, thế chấp cho các nhà đầu tư phục vụ nhu cầu huy động vốn của Công ty

▪ **Chức năng quản trị tài chính**

- ✓ Tham mưu cho Giám đốc xây dựng quy định liên quan đến Tài chính Kế toán, phối hợp các phòng ban, xây dựng quy chế quản lý tài chính cho Công ty, thẩm định quy chế quản lý tài chính tại các đơn vị thành viên. Nghiên cứu, soạn thảo, trình cấp có thẩm quyền ban hành và hướng dẫn áp dụng trong toàn Hệ thống các văn bản định chế thuộc lĩnh vực tài chính, kế toán;

- ✓ Tham gia thẩm định các phương án kinh doanh, các dự án đầu tư mới, chính sách kinh doanh và đánh giá hiệu quả thực tế triển khai các dự án tại Công ty;
- ✓ Báo cáo dòng tiền, báo cáo công nợ hàng tuần, báo cáo phân tích kết quả kinh doanh, báo cáo quản trị hợp nhất hàng tháng cho ban Giám đốc.

▪ **Chức năng tư vấn thuế**

- ✓ Lập kế hoạch thuế cho Công ty. Dựa trên việc nắm bắt quan hệ kinh tế liên kết của các thành viên trong Công ty, đề xuất các phương án cơ cấu doanh thu/chỉ phí giữa các thành viên nhằm tối ưu hóa thuế phải nộp của Công ty;
- ✓ Định kỳ thực hiện việc kiểm tra, soát xét thuế cho các Công ty thành viên 06 (sáu) tháng/lần để kịp thời phát hiện vấn đề và hướng dẫn đơn vị thực hiện kê khai bổ sung hoặc đề xuất phương án giải quyết nhằm tránh rủi ro phát sinh;
- ✓ Tư vấn thuế thường xuyên cho Công ty: Đưa ra ý kiến và đề xuất cho các vấn đề thắc mắc về thuế của Công ty hoặc các vấn đề về thuế được phát hiện trong quá trình rà soát thuế định kỳ;

▪ **Chức năng Kế toán**

- ✓ Tổ chức bộ máy kế toán một cách khoa học, tiết kiệm, hiệu quả;
- ✓ Làm đầu mối làm việc với các nhà đầu tư, kiểm toán, cơ quan thanh tra, thuế, hải quan, ngân hàng;
- ✓ Hạch toán các nghiệp vụ kinh tế phát sinh; hàng quý, hàng năm lập báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho Công ty theo quy định;
- ✓ Hướng dẫn, chỉ đạo và định kỳ kiểm tra việc chấp hành chế độ kế toán, thống kê của Pháp luật và của Công ty;

2.4.2 Ban Pháp Chế

Ban Pháp chế có các chức năng tham mưu cho Giám đốc trong việc quản lý, điều hành hoạt động của ... theo đúng quy định của pháp luật và các quy định nội bộ về tuân thủ pháp luật.

▪ **Nhiệm vụ của ban Pháp chế gồm có:**

- ✓ Soát xét, thẩm định các dự thảo văn bản do Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Giám đốc ban hành;
- ✓ Dự thảo, thẩm định pháp lý đối với các hợp đồng, thỏa thuận, tài liệu ký kết với đối tác;
- ✓ Thẩm định pháp lý các dự án đầu tư của Công ty;

- ✓ Cảnh báo, phân tích rủi ro về pháp lý và đề xuất giải pháp khắc phục trong các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của Công ty;
- ✓ Triển khai các thủ tục pháp lý liên quan đến việc thành lập, cơ cấu lại Công ty và thực hiện các dự án đầu tư;
- ✓ Làm đầu mối làm việc với các cơ quan pháp luật và tham gia giải quyết các khiếu kiện, khiếu nại, tố cáo hoặc trực tiếp tham gia giải quyết theo trình tự tố tụng tại các cơ quan trọng tài, tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty;
- ✓ Cập nhật văn bản pháp luật, chính sách liên quan đến tổ chức và hoạt động của Công ty; tổ chức phân tích pháp lý các văn bản pháp luật quan trọng nhằm đảm bảo việc tổ chức và hoạt động của Công ty phù hợp với các quy định pháp luật;

2.4.3 Ban Đào tạo và Phát triển nguồn nhân lực

Chức năng nhiệm vụ của Ban Đào tạo và Phát triển nguồn nhân lực

▪ Tham mưu, tư vấn, đề xuất:

- ✓ Tìm hiểu, nắm bắt, phân tích và đánh giá thị trường lao động theo địa bàn, ngành nghề, lĩnh vực, sản phẩm v.v.. để báo cáo, tham mưu cho Giám đốc, Ban Lãnh đạo định hướng, giải pháp phát triển nguồn nhân lực phù hợp và cạnh tranh;
- ✓ Tham mưu chương trình, kế hoạch hành động để duy trì, củng cố, tôn vinh văn hóa doanh nghiệp, phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty;
- ✓ Tham mưu cho Tổng Giám đốc và bộ phận chức năng những quy định, chính sách, kế hoạch hành động liên quan đến công tác đào tạo, tuyển dụng và phát triển nguồn nhân lực nhằm mang lại lợi ích cho Công ty đảm bảo không trái hoặc vi phạm pháp luật và quy định của Công ty;
- ✓ Tham mưu Ban Lãnh đạo và bộ phận chức năng xây dựng mục tiêu công việc, nghiệp vụ nhân sự, kế hoạch/chương trình đào tạo, phát triển nguồn nhân lực phù hợp với yêu cầu phát triển Công ty trong từng giai đoạn;
- ✓ Tham mưu, tư vấn Ban Lãnh đạo và bộ phận chức năng về thông tin, kiến thức, kỹ năng, chương trình, công cụ để quản trị công tác nhân sự;
- ✓ Tham mưu tư vấn chương trình hành động nhằm phát huy sức mạnh tập thể, nâng cao trách nhiệm cá nhân, giảm thiểu rủi ro nhân sự cho Công ty;
- ✓ Đề xuất tham mưu sử dụng nguồn nhân lực phù hợp nhằm hoạch định tối ưu hóa nguồn lực hiện có, chuẩn bị nguồn nhân lực phục vụ từng giai đoạn sản xuất kinh doanh của Công ty (ngắn hạn và dài hạn);

- ✓ Tư vấn sử dụng cán bộ nhân viên hiện có, cán bộ nhân viên kế cận, cán bộ nhân viên tiềm năng, cán bộ nhân viên có kết quả làm việc tốt để sử dụng nguồn nhân lực hiệu quả, tăng tính thu hút, gắn bó của cán bộ nhân viên đối với Công ty;
- Tổ chức triển khai, quản lý, kiểm tra, giám sát.
 - ✓ Đảm bảo các nghiệp vụ, báo cáo được triển khai tại Công ty theo đúng quy định của pháp luật và của Công ty.
 - ✓ Phối hợp, tổ chức triển khai xây dựng mục tiêu, cơ cấu tổ chức, chức năng nhiệm vụ, hệ thống chức danh, mô tả công việc, xác định khung năng lực cốt lõi của từng vị trí để có chương trình đào tạo phát triển phù hợp đáp ứng yêu cầu hoạt động của Công ty, phù hợp với quy định hiện hành;
 - ✓ Đầu mối tổ chức các chương trình quy hoạch cán bộ, xác định cán bộ kế cận, cán bộ tiềm năng, cán bộ có kết quả làm việc tốt để từ đó xây dựng các chương trình đào tạo, huấn luyện, chế độ phúc lợi phù hợp để giữ, phát triển, thu hút;
 - ✓ Đầu mối xây dựng và tổ chức để các bên liên quan phối hợp xây dựng các quy định, chính sách, quy trình nghiệp vụ liên quan đến công tác Đào tạo và Phát triển nguồn nhân lực của Công ty;
 - ✓ Xây dựng, đề xuất phương pháp, công cụ, quy trình, mẫu biểu để tổ chức triển khai, giám sát triển khai các nghiệp vụ như quy hoạch, tuyển dụng, đào tạo, chế độ phúc lợi, hành chính nhân sự, công đoàn ... tại Công ty;
 - ✓ Tổ chức chia sẻ, đào tạo, kiểm tra, giám sát, cung cấp thông tin, kiến thức, kỹ năng về nghiệp vụ tuyển dụng, đào tạo, quản lý nhân sự, hành chính, công đoàn để Ban Lãnh đạo và bộ phận chức năng tổ chức, thực thi hiệu quả.
- Tư vấn, hướng dẫn, hỗ trợ nghiệp vụ
 - ✓ Tư vấn nghiệp vụ trong quá trình xây dựng, chỉnh sửa, hoàn thiện qui định, quy chế, quy trình nhân sự theo danh mục văn bản từng thời kỳ;
 - ✓ Hỗ trợ đơn vị trong quá trình xây dựng cơ cấu tổ chức, chức năng nhiệm vụ, hệ thống chức danh, mô tả công việc của các chức danh, tuyển dụng, đào tạo, chế độ chính sách, đánh giá nhân sự, hành chính v.v...
 - ✓ Hỗ trợ công cụ, mẫu biểu, tài liệu v.v. thuộc nghiệp vụ để các đơn vị, cá nhân nắm bắt, hiểu rõ và thuận lợi trong quá trình triển khai, tác nghiệp thực tế tại địa bàn.
- Đại diện Công ty làm việc với người lao động và các cơ quan chức năng

- ✓ Đầu mối giao tiếp, giải quyết công việc liên quan đến hành chính, công tác bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm sức khỏe, liên đoàn lao động và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan theo phân công ủy quyền của Giám đốc;
- ✓ Đại diện Công ty làm việc với người lao động theo phân công ủy quyền của Giám đốc;
- ✓ Đại diện Công ty làm việc với Ban Lãnh đạo và bộ phận chức năng trao đổi, giải quyết vấn đề/triển khai chương trình theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và đúng với quy định chức năng nhiệm vụ của Ban Đầu tư và Phát triển nguồn nhân lực.

2.4.4 Ban kinh doanh

- Ban Kinh doanh là đơn vị chức năng trực thuộc Công ty chịu sự quản lý, chỉ đạo, điều hành trực tiếp của HĐQT và Giám đốc thực hiện các chức năng sau:
 - ✓ Kiểm soát, là trung tâm hoạch định chiến lược, trung tâm liên kết, tối ưu hóa nguồn lực kinh doanh; nghiên cứu, dự báo xu hướng thị trường và biến động giá cả hàng hóa, nguyên vật liệu và tỷ giá; và nghiên cứu và phát triển các dự án đầu tư mới hoặc dự án điều chỉnh quy mô sản xuất kinh doanh cho ...;
 - ✓ Điều phối và giám sát các hoạt động liên quan đến việc xây dựng kế hoạch kinh doanh, phát triển mở rộng thị trường, tìm kiếm khách hàng, hoạt động bán hàng, thanh toán, xử lý các vấn đề phát sinh và chăm sóc khách hàng.

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

Tính đến thời điểm 31/5/2021, tổng vốn điều lệ của Công Ty là 1.000.000.000.000 đồng.

Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn điều lệ của Công ty:

<i>Tên cá nhân / tổ chức</i>	<i>Số lượng cổ phần nắm giữ</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>
Bà Trần Thị Thúy An	45.000.000	45,0%
Ông Trần Bình Ổn	54.900.000	54,9%
Tổng cộng	90.900.000	99,9%

Nguồn: HVR

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

4.1. Danh sách công ty con 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):
Không có.

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 Bất động sản Hướng Việt tập trung chủ yếu vào mảng đầu tư phát triển bất động sản tại phía Nam Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn tiến tới phát triển các dự án năng lượng tái tạo trong tương lai. Hiện Công ty đã tiến hành đặt cọc để đầu tư phát triển dự án mảng năng lượng tái tạo.

5.2. Dự án đã và đang triển khai của Công ty:

5.2.1. Dự án Đức Long Golden Land

Dự án Đức Long Golden Land có chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Gia Long, trong đó HVR là cổ đông chiếm 23,53% vốn điều lệ. Đức Long Golden Land nằm trong phân khúc thị trường cùng với mức giá cả phù hợp với tầm với của giới trung lưu.

- **Vị trí:** Dự án nằm ngay tại mặt tiền đường Nguyễn Văn Linh, Huỳnh Tấn Phát phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án tọa lạc trong đặc khu kinh tế Phía Nam của thành phố, giáp ranh sông Sài Gòn với những view nhìn về trung tâm Quận 1, khu Phú Mỹ Hưng hay khu hành chính mới Thủ Thiêm. Dự án nằm gần cầu Tân Thuận 2. Đây chính là tuyến đường huyết mạch nối liền Quận 1, Quận 2, Quận 4 đến Quận 7 về khu Phú Mỹ Hưng, huyện Nhà Bè... Từ đây có thể dễ dàng kết nối giữa các điểm đến trong trung tâm thành phố. Dễ dàng di chuyển và có thể tận hưởng tối đa những tiện ích vô cùng hấp dẫn mà nơi đây mang lại.

▪ **Quy mô dự án:**

- ✓ Diện tích đất xây dựng phù hợp quy hoạch: 11.477,8 m²
- ✓ Tổng diện tích xây dựng: 80.344,6 m²
- ✓ Tổng giá trị đầu tư: 1.500 tỷ
- ✓ Số tầng: 2 block, cao 27 tầng + 1 hầm + 1 lửng, tổng 885 căn, cụ thể như sau:
 - + Shophouse (1 tầng trệt, 1 lửng, diện tích 150-200m² gồm 30 căn)
 - + Officetel (4 tầng, 1 lửng, diện tích gồm: 38m² – 42m² – 44m² – 50m² – 60m² gồm 208 căn)
 - + Căn hộ loại A (2 phòng ngủ, 2WC, diện tích 77m² gồm 470 căn)
 - + Căn hộ loại B (3 phòng ngủ, 2WC, diện tích 101m² gồm 164 căn)

+ Penthouse (tiện tích 138 – 185m2 bao gồm vườn mái gồm 13 căn)

- **Tiện ích nội khu:** Chung cư Đức Long Golden Land được trang bị các tiện ích nội khu đạt sang trọng đạt chuẩn quốc tế mà không phải dự án nào muốn cũng có khả năng đáp ứng được như là:

- ✓ Hồ bơi ngoài trời có rộng 300m2
- ✓ Đài phun nước
- ✓ Khu vui chơi dành cho trẻ em
- ✓ Công viên thể dục thể thao
- ✓ Hệ thống phòng tập Gym
- ✓ Hệ thống phòng Yoga cao cấp
- ✓ Trung tâm thương mại với nhiều thương hiệu hàng đầu thế giới
- ✓ Hệ thống 4 sân tennis đẳng cấp
- ✓ Khu nhà hàng chuẩn Châu Âu.
- ✓ Shophouse
- ✓ Sky bar
- ✓ Hệ thống an ninh trực thuộc 24/24

- **Tiện ích ngoại khu:** Không chỉ được sống và nghỉ ngơi không một không gian tươi mát lý tưởng, Cư dân nơi đây còn có thể được hưởng rất nhiều lợi ích từ các vùng lân cận. Do dự án với vị trí nằm ở Quận 7, cách không xa Phú Mỹ Hưng nên cư dân sống ở đây có thể được hưởng rất nhiều tiện nghi mà Phú Mỹ Hưng mang lại. Người dân có thể nhanh chóng tới được các trung tâm mua sắm lớn như: Crescent Mall, Vivo City, bệnh viện FV, bệnh viện Tim Tâm Đức, hàng loạt các trường quốc tế ở tất cả các cấp... Ngoài ra, còn có thể nhanh chóng đến chợ cách khu nhà không quá 400m. Chợ Tân Thuận với đầy đủ tất cả các mặt hàng thiếu yếu sẽ mang tới những khoảnh khắc mua sắm thuận tiện nhất.

- **Hiện trạng dự án:**

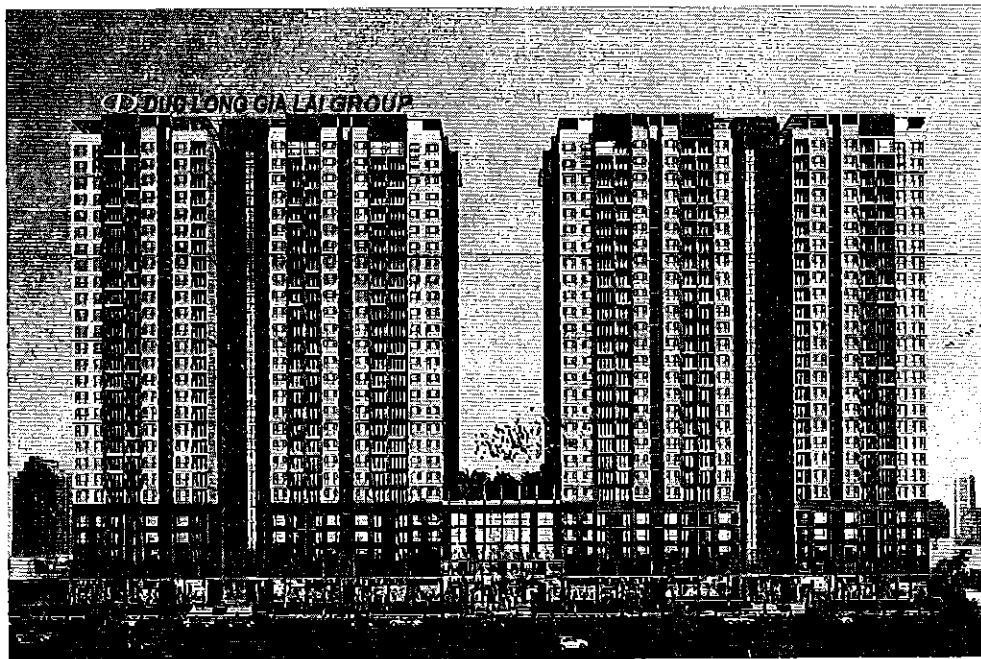
Dự án đã hoàn thành các bước pháp lý chính sau:

STT	Các hồ sơ pháp lý chính	Hoàn thành
1	Công nhận chủ đầu tư	12/2014
2	Chấp thuận đầu tư	07/2016
3	Phê duyệt Tổng Mặt Bằng	12/2015
4	Quyết định giao đất	10/2017
5	Cấp phép xây dựng phần ngầm	11/2017
6	UBND TP chấp thuận điều chỉnh quy hoạch theo diện tích đất mới	09/2018

Hiện dự án đang thực hiện điều chỉnh hồ sơ đầu tư theo diện tích mới được giao. Song song, các hồ sơ thiết kế cơ sở/thiết kế kỹ thuật cũng đang được điều chỉnh.

Kế hoạch các bước pháp lý chính tiếp theo (dự kiến hoàn tất trong thời hạn 2 năm):

- ✓ Chấp thuận đầu tư theo diện tích mới được giao
- ✓ Chấp thuận điều chỉnh Tổng Mặt Bằng 1/500
- ✓ Phê duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật
- ✓ Tính tiền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- ✓ Cấp phép xây dựng

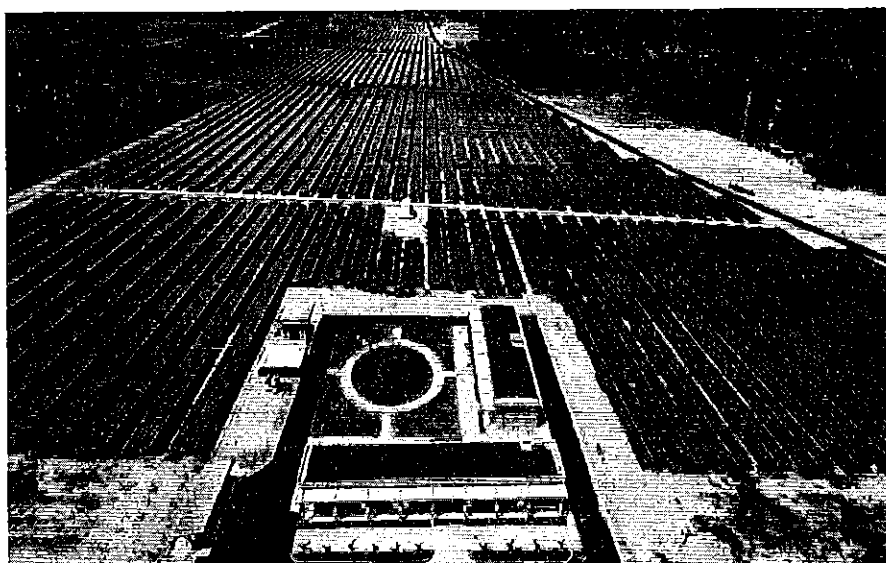


Phối cảnh tổng thể dự án Đức Long Golden Land

5.2.2. Dự án Nhà máy Điện mặt trời Hàm Kiệm 1

- Dự án Nhà máy điện mặt trời Hàm Kiệm là một mô hình nhà máy điện mặt trời hòa lưới quy mô công suất lớn được xây dựng theo phương thức xây dựng - sở hữu - kinh doanh. Dự án được xây dựng tại xã Hàm Kiệm, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.
- Dự án nhà máy điện mặt trời Hàm Kiệm sẽ đóng góp khoảng hơn 10 triệu kWh/năm góp phần khắc phục tình trạng thiếu điện trong khu vực và cả nước, bảo đảm nguồn năng lượng cho sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh nhà và khu vực.
- Dự án xây dựng nhiều hạng mục trên tổng diện tích gần 110ha, lắp đặt nhiều tấm pin năng lượng mặt trời và các bộ Inverter chuyển đổi DC/AC tích hợp máy biến áp tăng áp 0,4kV/22kV; một trạm biến áp 22kV/110kV với một máy biến áp tăng áp công suất lớn đường dây 110kV mạch kép dài 0,592km được đấu nối chuyển tiếp lên đường dây 110kV Bình Thuận hiện hữu và các công trình phụ trợ khác.
- Thông tin dự án Nhà máy Điện mặt trời Hàm Kiệm 1:
 - ✓ Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện số 8 Bình Thuận
 - ✓ Công suất: 46 MWp; tương đương 38,88 MW.
 - ✓ Điện áp đấu nối: 110kV

- ✓ Giá thị trường hiện tại: 1.200.000 USD/MWp.
- ✓ Tổng mức đầu tư: 870 tỷ đồng
- ✓ Thời gian vận hành COD (phát điện thương mại): 17/10/2020.



Hình ảnh Dự án nhà máy điện mặt trời Hàm Kiếm 1

6. Tình hình tài chính:

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

Do Tổ Chức Phát Hành mới thành lập vào ngày 27/11/2018 nên không phát sinh doanh thu và chi phí trong năm 2018. Các thông tin số liệu tài chính cho năm 2019 và năm 2020 được trích từ BCTC đã được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành cho năm tài chính kết thúc vào 31 tháng 12 năm 2020, cụ thể như sau:

Tóm tắt kết quả kinh doanh của Công ty

Chỉ tiêu	ĐVT: triệu đồng	
	2019	2020
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-
Giá vốn hàng bán	-	-
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	6.684	1.366
Chi phí tài chính	47.428	11.584
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>42.650</i>	<i>11.584</i>
Chi phí bán hàng	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	460	383
Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	(41.203)	(10.602)
Thu nhập khác	41.535	61.820

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ NĂM 2021

Chi phí khác	-	30.846
Lợi nhuận (lỗ) khác	41.535	30.974
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	331	20.373
Thuế TNDN hiện hành	66	2.856
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN	265	17.517

Nguồn: BCTC 2020 được kiểm toán của HVR

Tóm tắt bảng cân đối kế toán Công ty:

DVT: triệu đồng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2019	2020
TÀI SẢN NGẮN HẠN	508.491	2.057.876
Tiền và các khoản tương đương tiền	267	4.348
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	260.500	1.152.493
Các khoản phải thu ngắn hạn	247.724	901.031
Hàng tồn kho	-	-
Tài sản ngắn hạn khác	-	4
TÀI SẢN DÀI HẠN	706.000	599.450
Các khoản phải thu dài hạn	300.000	-
Tài sản cố định	-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	-	-
2. Tài sản cố định thuê tài chính	-	-
3. Tài sản cố định vô hình	-	-
Tài sản dở dang dài hạn	-	-
Bất động sản đầu tư	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	406.000	599.450
Tài sản dài hạn khác	-	-
TỔNG TÀI SẢN	1.214.491	2.657.327
	-	-
NỢ PHẢI TRẢ	914.226	2.339.545
Nợ ngắn hạn	464.226	1.489.545
Nợ dài hạn	450.000	850.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	300.265	317.782
<i>Vốn chủ sở hữu</i>	<i>300.265</i>	<i>317.782</i>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	300.000	300.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	-	-
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	265	17.782

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ NĂM 2021

9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
TỔNG NGUỒN VỐN	1.214.491	2.657.327

Nguồn: BCTC 2020 được kiểm toán của HVR

6.2 Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

Do Tổ Chức Phát Hành mới thành lập vào ngày 27/11/2018 nên không phát sinh doanh thu và chi phí trong năm 2018. 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Các chỉ tiêu trên BCTC

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	300.265	317.782
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	3,04	7,36
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	265	17.517
Tỉ lệ dư nợ trái phiếu trên vốn chủ sở hữu	0	0
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	0,09%	5,51%

Nguồn: BCTC 2020 được kiểm toán của HVR

6.3 Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn:

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

Tình hình thanh toán các khoản nợ trái phiếu đến hạn trong 03 năm liền kề trước đợt phát hành: Đây là đợt phát hành trái phiếu đầu tiên của Tổ Chức Phát Hành nên Tổ Chức Phát Hành không có các khoản nợ Trái Phiếu đến hạn.

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 2021-2023

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	2021	2022	2023
1	Tổng Doanh thu	391.951	930.927	801.380
2	Lợi nhuận sau thuế	107.522	270.661	238.979
3	Vốn Chủ Sở Hữu	1.000.000	1.000.000	1.000.000
4	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Tổng Doanh thu	27.4%	29.1%	29.8%

5	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn Chủ Sở Hữu	10.8%	27.1%	23.9%
---	---	-------	-------	-------

7.2 Các biện pháp nhằm đạt được chiến lược

- Tổ chức quản lý, đánh giá, phát triển và xây dựng chiến lược kinh doanh hiệu quả cho các dự án, danh mục đang đầu tư hiện hữu, đảm bảo hiệu quả đầu tư đã đặt ra.
- Quản lý và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn vốn, đảm bảo thanh khoản và đáp ứng được nhu cầu khi Công ty có cơ hội đầu tư tốt.
- Tối ưu hóa nguồn nhân lực hiện tại và kiện toàn bộ máy quản lý để đảm bảo đáp ứng được yêu cầu quản lý hiệu quả danh mục đầu tư hiện tại, và mở rộng đầu tư khi Công ty có các cơ hội đầu tư tốt.

IV. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU:

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

- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt ;
- 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”);
- Nghị quyết số 11 /NQ-HĐQT ngày 11/06/2021 của Hội đồng quản trị của Tổ 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 ĐKKD số 0315411148 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/11/2018, cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 18/03/2021;
- Báo cáo tài chính năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tiêu chuẩn Việt (VIETVALUES);

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

Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
Là Công ty cổ phần, Công ty TNHH được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng	Giấy chứng nhận ĐKKD số 0315411148 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/11/2018, cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 18/03/2021
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 Kiểm toán và Tiêu chuẩn Việt (VIETVALUES) <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 Cổ phần Bất động sản Hướng Việt vào ngày 31 tháng 12 năm 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 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>

Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
		<i>Vấn đề nhấn mạnh:</i> <i>“Tại mục V.5a – Thuyết minh Báo cáo tài chính khoản tạm ứng của Bà Trần Thị Thúy An với số tiền 647.500.000.000 đồng đã được đại hội đồng cổ đông thông qua với mục đích tìm kiếm cơ hội đầu tư mảng năng lượng tái tạo. Khoản tạm ứng này chiếm 24,37% trên tổng tài sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Khoản tiền này không có tài sản đảm bảo hoặc cam kết bảo lãnh của bên thứ ba.</i> <i>Tại mục V.5a – Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty Cổ phần Bất động sản Hường Việt đang đặt cọc số tiền 227.500.000.000 cho Bà Nguyễn Thị Ánh để đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng 35% số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Thành Đồng Nai do bà Nguyễn Thị Ánh sở hữu. Công ty Cổ phần Bất động sản Hường Việt và bà Nguyễn Thị Ánh đang hoàn tất các thủ tục cần thiết để đảm bảo giao dịch chuyển nhượng nói trên trước ngày 30 tháng 06 năm 2021. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo hoặc cam kết bảo lãnh của bên thứ ba.</i> <i>Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề nhấn mạnh nêu trên”.</i> <i>Vấn đề khác: “Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác. Báo cáo kiểm toán độc lập được phát hành ngày 17 tháng 04 năm 2020 và đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần”.</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	Đáp ứng	Công ty đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các

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

Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
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)		khoản nợ.
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

3. Mục đích của đợt phát hành Trái Phiếu:

Tăng quy mô vốn hoạt động để thanh toán tiền đặt cọc bảo đảm cho việc nhận chuyển nhượng tài sản là toàn bộ Nhà máy Điện mặt trời Hàm Kiệm 1 công suất 46 MWp tại xã Hàm Kiệm, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

4. Tổng giá trị Trái Phiếu phát hành:

Tổng giá trị Trái Phiếu phát hành: **500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ đồng)**

5. Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu:

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

Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này điều chỉnh các Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm, có Mã Trái phiếu HVRCH2123001 với tổng giá trị phát hành 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ đồng), mệnh giá 100.000 đồng/Trái Phiếu, đáo hạn sau 02 (hai) năm kể từ Ngày Phát Hành do Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt ("Tổ Chức Phát Hành") phát hành trên cơ sở Bản Công Bố Thông Tin ban hành ngày 24/6/2021.

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 hủy 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 Bất động sản Hướng Việt thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315411148 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh lần đầu ngày 27/11/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 18/03/2021; Địa chỉ trụ sở chính tại Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đồng Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, 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 Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam “Quy định về bảo lãnh ngân hàng” đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 13/2017/TT-NHNN ngày 29/09/2017;
- e. **“Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu”** là Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS) hoặc bất kỳ đại lý đăng ký lưu ký và quản lý trái phiếu kế nhiệm hoặc đại lý đăng ký lưu ký và quản lý trái phiếu bổ sung nào (tùy từng trường hợp cụ thể) được chỉ định tại từng thời điểm liên quan đến Trái Phiếu theo quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu;
- f. **“Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu”** là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (OCB) - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh được Tổ Chức Phát Hành chỉ định làm đại lý quản lý tài khoản trái phiếu của Trái Phiếu phát hành. Tổ Chức Phát Hành ủy quyền cho Đại

- Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu theo dõi và tự động thực hiện thanh toán các khoản tiền gốc và lãi Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán vào các tài khoản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu như được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký và theo thông báo của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu;
- g. **“Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”** là bất kỳ đại diện người sở hữu trái phiếu hoặc đại diện người sở hữu trái phiếu kế nhiệm hoặc bổ sung nào (tùy từng trường hợp cụ thể) được chỉ định tại từng thời điểm liên quan đến Trái Phiếu theo quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- h. **“Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu”** là giấy chứng nhận sở hữu trái phiếu do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu cấp cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu để ghi thông tin về số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu đó sở hữu theo mẫu đã được Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Hợp Đồng Đại lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu và được đại diện có thẩm quyền hoặc người được ủy quyền hợp lệ của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu ký và đóng dấu;
- i. **“Giấy Xác Nhận Số Dư Trái Phiếu”** là giấy xác nhận số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu cấp cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu theo mẫu do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu quy định, được đại diện có thẩm quyền hoặc người được ủy quyền hợp lệ của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu ký và đóng dấu và chỉ có giá trị xác thực thông tin và số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu tại ngày cung cấp, không có giá trị pháp lý thay thế Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu theo Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu;
- j. **“Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”** là hợp đồng ký kết ngày 24/6/2021 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 24/6/2021 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;
- l. **“Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu”** là hợp đồng ký kết ngày 24/6/2021 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 0100100055434001 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 0100100055435008 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 30/06/2021;
- r. **“Ngày Đáo Hạn”** có nghĩa là ngày đủ 02 (hai) năm kể từ Ngày Phát Hành;
- s. **“Ngày Thanh Toán Lãi”** là các ngày đủ 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 Chính Lãi Suất”** có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 12 (mười hai) tháng liên tục kể từ Ngày Phát Hành. Để làm rõ, (1) ngày đầu tiên của của mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất sẽ là ngày cuối cùng của Kỳ Điều Chính Lãi Suất liền trước đó ; (2) mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất tính từ (và gồm cả) ngày đầu tiên của Kỳ Điều Chính Lãi Suất ngay trước đó đến (nhưng không gồm) ngày cuối cùng của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó và (3) ngày cuối cùng của Kỳ Điều Chính 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 Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này;
- x. **“Ngày Đến Hạn Khác”** là Ngày Mua Lại Bắt Buộc hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc mua lại Trái Phiếu theo Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này;
- y. **“Ngày Mua Lại Trước Hạn”** là 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 Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này;
- z. **“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 Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu; hoặc
 - (iii) Trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc sau khi Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu nhận được thông báo của Bên Bảo Lãnh về Yêu Cầu Thực Hiện Bảo Lãnh của bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu;
 - (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 theo quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu
- aa. **“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);
- bb. **“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 500 (Năm trăm) tỷ đồng đã được Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Nghị quyết số 11 /NQ-HĐQT ngày 11/06/2021 của Hội đồng quản trị;

- cc. **“Kỳ Hạn Trái Phiếu”** là thời hạn bắt đầu từ Ngày Phát Hành và kết thúc vào Ngày Đáo Hạn;
- dd. **“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;
- ee. **“Bản Công Bố Thông Tin”** là Bản Công Bố Thông Tin này được Tổ Chức Phát Hành ban hành ngày 24/6/2021 để chào bán và phát hành Trái Phiếu (có thể được sửa đổi hoặc bổ sung tùy từng thời điểm);
- ff. **“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 Khoản 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;
- gg. **“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: 02 (hai) năm kể từ Ngày Phát Hành.
- 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 chỉnh Lãi Suất đầu tiên: cố định 9% (chín phần trăm)/năm; và
 - ✓ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Điều chỉnh lãi Suất tiếp theo: Tổng của 3,5% (ba phẩy năm phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều chỉnh 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 Chính 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 154

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 154

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 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, bất kể thời điểm lập Sổ Đăng Ký.

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

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

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

Đối với Trái Phiếu được phát hành vào Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành hoặc thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu sẽ cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu cho từng Người Sở Hữu Trái Phiếu trong vòng 05 (Năm) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Phát Hành hoặc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận đủ tiền thanh toán Trái Phiếu từ các Nhà đầu tư 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 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 Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, “chuyển nhượng” gồm cả việc bán, chuyển nhượng, tặng cho hay thay đổi quyền sở hữu Trái Phiếu một phần hoặc toàn bộ theo hình thức khác quy định trong Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu và/hoặc theo quy định của Pháp luật.

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

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

5.5. Cam Kết về bảo đảm

5.5.1. Thứ tự Thanh toán:

Kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Đến Hạn Khác khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc Mua Lại Trái Phiếu theo Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, vô điều kiện, có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Các Trái Phiếu phát hành cùng lần tại mọi thời điểm có thứ tự thanh toán ngang nhau, không Trái Phiếu nào có quyền ưu tiên thanh toán cao hơn Trái Phiếu khác vì bất kỳ lý do gì, trừ các trường hợp được ưu tiên thanh toán theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

5.5.2. Tài Khoản Trái Phiếu

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

5.5.3. Bảo Đảm cho Trái Phiếu

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

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

Bên Bảo Lãnh cam kết trong vòng 04 (bốn) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Bảo Lãnh nhận được Hồ Sơ Yêu Cầu Thực Hiện Bảo Lãnh (như được định nghĩa trong Thư Bảo Lãnh) từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào, Bên Bảo Lãnh có nghĩa vụ chuyển tiền thanh toán Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh cho từng Bên Thụ 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 Thụ Hưởng Bảo Lãnh sở hữu được ghi nhận tại Sổ Đăng Ký vào tài khoản của Bên Thụ 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 Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, hoặc chuyển giao bất kỳ quyền và lợi ích nào gắn với Thư Bảo Lãnh cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác và thực hiện bất kỳ thủ tục hoặc hoạt động nào có tính chất tương tự hoặc đến các hành động nêu trên trong thời gian Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh chưa được thanh toán hết, trừ trường hợp được chấp thuận khác của những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các nghĩa vụ của mình trong Thỏa Thuận Bảo Lãnh (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 Thụ 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 Thụ Hưởng Bảo Lãnh, trên cơ sở phù hợp với quy định cụ thể tại Thư Bảo Lãnh và Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này.

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

5.5.5. Các tài khoản liên quan tới Trái Phiếu

a. Tài Khoản Trái Phiếu:

- (i) Tổ Chức Phát Hành sẽ mở một tài khoản tại Đại lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu (“**Tài Khoản Trái Phiếu**”) để nhận toàn bộ số tiền thu được từ việc bán Trái Phiếu. Toàn bộ số tiền bán Trái Phiếu sẽ chỉ được dùng để giải ngân cho mục đích phát hành 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 Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền, lợi ích nào của Người Sở Hữu Trái Phiếu bao gồm nhưng không giới hạn quyền được tính ngày trả gốc, lãi Trái Phiếu kể từ Ngày Phát Hành, hoặc ngày được ghi tên vào Sổ Đăng ký (trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu không phải là Bên mua theo Hợp Đồng Mua Bán).

b. Tài Khoản Trả Nợ:

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

hiện theo chỉ thị của (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với Các Điều 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 Khoản 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 Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu đòi hỏi Trái Phiếu phải được Mua Lại Bắt 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.

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 chỉnh Lãi Suất đầu tiên: cố định 9% (chín phần trăm)/năm; và
- ✓ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất tiếp theo: Tổng của 3,5% (ba phẩy năm phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều chỉnh 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 Chính 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 đối 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).
- c. Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một Kỳ Tính Lãi kể cả khi Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc) theo Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này sẽ được xác định theo công thức sau:

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

Số ngày thực tế của thời hạn tính lãi 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

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

Chức Phát Hành không được thanh toán đúng hạn (trừ trường hợp việc không thanh toán không phải do lỗi của Tổ Chức Phát Hành mà do nguyên nhân bất khả kháng và không được khắc phục trong 03 (ba) Ngày Làm Việc tiếp theo kể từ ngày đến hạn thanh toán), ngoài tiền lãi phải trả trên số dư tiền gốc thực tế của Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, Tổ Chức Phát Hành phải trả cho (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu khoản tiền 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	=	$\frac{\text{Số dư gốc Trái Phiếu chậm trả} \times \text{Lãi Suất Trái Phiếu (\%/năm)} \times 150\% \times \text{Số ngày thực tế chậm thanh toán gốc Trái Phiếu}}{365}$
-----------------------------------	---	---

- Tiền phạt chậm trả lãi:

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

- e. Nếu kết quả tính lãi không phải là một số nguyên thì được làm tròn đến hàng đơn vị do Tổ Chức Phát Hành thực hiện.
- f. 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 Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu là số ngày thực tế của thời hạn đó được tính từ (và bao gồm) ngày đầu tiên của thời hạn đó đến (nhưng không bao gồm) ngày cuối cùng của thời hạn đó.

5.7. Hoàn trả và Mua lại Trái Phiếu

5.7.1 Hoàn trả vào Ngày Đáo Hạn:

Trừ khi Tổ Chức Phát Hành Mua Lại Trước Hạn hoặc phải Mua Lại Bắt Buộc Trái Phiếu theo

quy định tại Các Điều 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 đề nghị của Tổ Chức 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 (thông 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.

5.7.3 Phương thức thực hiện Mua Lại Trước Hạn.

Việc Mua Lại Trước Hạn theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành sau đây sẽ gọi là Mua 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, 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. Khi 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, 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 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 không phải là Ngày Làm Việc thì Ngày Mua Lại Trước Hạn sẽ được tính là Ngày Làm Việc kế tiếp.

5.7.4 Mua Lại Bắt Buộc:

Khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm theo Mục 5.11.1 của Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu, Trái Phiếu sẽ được Mua Lại Bắt Buộc theo quy định tại Mục 5.11.2 của Các Điều Khoản 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:

Tiền mua lại mỗi Trái Phiếu	=	Mệnh giá Trái Phiếu được mua lại	+	Lãi phát sinh
--------------------------------	---	-------------------------------------	---	---------------

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

5.7.5 Hủy bỏ:

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

5.8. Thanh toán**5.8.1. Tiền gốc và tiền lãi Trái Phiếu:**

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

5.8.2. Thanh toán vào Ngày Làm Việc:

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

5.9. Thuế

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu thực hiện thủ tục thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu sau khi nhận được các khoản thanh toán từ Tổ Chức Phát Hành. Khoản thanh toán mà Tổ Chức Phát Hành chuyển cho Đại Lý

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

5.10. Yêu cầu về báo cáo tài chính

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

5.11. Sự Kiện Vi Phạm

5.11.1 Các Sự Kiện Vi Phạm

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

- a. **Vi phạm Mục đích phát hành:** Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành nêu tại Phương Án Phát Hành Đã Được Phê Duyệt và Bản Công Bố Thông Tin này và vi phạm này vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 05 (năm) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được Thông Báo Vi Phạm từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về vi phạm đó; hoặc
- b. **Vi phạm Không thanh toán: Tổ Chức Phát Hành:**
 - (i) Không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền gốc nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền gốc đó và vi phạm đó không được khắc phục trong thời hạn 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được Thông Báo Vi Phạm từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào về vi phạm đó; hoặc
 - (ii) Không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền lãi nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền lãi đó và vi phạm đó không được khắc phục trong thời hạn 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được Thông Báo

Vi Phạm từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào về vi phạm đó; hoặc

- c. **Quyết định hành chính:** Trường hợp có quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, làm ảnh hưởng đến hiệu lực của Thư Bảo Lãnh mà Tổ Chức Phát Hành 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 phải thi hành liên quan đến trên 51% tổng giá trị tài sản theo báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán tại thời điểm gần nhất của Tổ Chức Phát Hành và việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc thủ tục pháp lý đó không được dỡ bỏ hoặc chấm dứt trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày các biện pháp này được thực hiện hoặc buộc phải thi hành; hoặc
- g. **Ngừng Hoạt động Kinh doanh:** Tổ Chức Phát Hành vì bất cứ lý do gì ngừng hoạt động, tạm ngừng toàn bộ hoạt động của mình; hoặc bất cứ hành động hoặc thủ tục nào được Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ người nào khác thực hiện hoặc tiến hành dẫn tới việc Tổ Chức Phát Hành ngừng toàn bộ hoạt động kinh doanh của mình; hoặc
- 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 Khoản 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), chỉ Người Sở Hữu Trái Phiếu bị vi phạm mới có thể gửi yêu cầu mua lại Trái Phiếu bắt buộc bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành ("**Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc**") và có quyền tuyên bố rằng Trái Phiếu đang được Người Sở Hữu Trái Phiếu đó nắm giữ đến hạn đối với cá nhân Người Sở Hữu Trái Phiếu bị vi phạm đó và phải được thanh toán bởi Tổ Chức Phát Hành; hoặc

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

- (i) Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Điều 5.13 nhằm thông qua một quyết định xác định Sự Kiện Vi Phạm có liên quan đã xảy ra; yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu bắt buộc ("**Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc**");
 - (ii) Nếu xác định Sự Kiện Vi Phạm và quyết định Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc được thông qua hợp lệ theo Điều 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 Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này (nếu có);
 - (iii) thông báo việc Bên Bảo Lãnh sẽ phải thực hiện thay Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh nếu Tổ Chức Phát Hành không thanh toán đầy đủ các Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh trước hay đúng vào Ngày Mua Lại Bắt Buộc;
- c. Trừ trường hợp Sự Kiện Vi Phạm đã được khắc phục trước khi Tổ Chức Phát Hành nhận được Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc, Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua lại toàn bộ những Trái Phiếu được yêu cầu mua lại bắt buộc đó vào Ngày Làm Việc thứ 05 (năm) kể từ ngày nhận được Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc (trừ khi trên Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc có

quy định khác, nhưng không được sớm hơn Ngày Làm Việc thứ 05 (năm) kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc) (“**Ngày Mua Lại Bắt Buộc**”) với giá mua lại như được quy định tại Điều 5.7.5 bằng cách chuyển tổng số tiền cần thanh toán vào Tài Khoản Trả Nợ tại Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu để Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu thanh toán cho từng Người Sở Hữu Trái Phiếu.

- d. Nếu đến hết Ngày Mua Lại Bắt Buộc mà Tổ Chức Phát Hành vẫn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tương ứng, Người Sở Hữu Trái Phiếu được quyền gửi hồ sơ Yêu Cầu Thực Hiện Bảo Lãnh cho Bên Bảo Lãnh và Bên Bảo Lãnh phải thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh đối với Bên Thụ Hưởng Bảo Lãnh thay cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này. Vào thời điểm Bên Bảo Lãnh nhận được hồ sơ Yêu Cầu Thực Hiện Bảo Lãnh của bất cứ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào và thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh, toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành sẽ đến hạn.
- e. Trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc sau khi nhận được thông báo của Bên Bảo Lãnh về Yêu Cầu Thực Hiện Bảo Lãnh của bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào theo quy định tại mục (d) trên đây, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu sẽ thực hiện chốt danh sách những Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm tương ứng và gửi thông báo về danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu và tài khoản ngân hàng của họ cho Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu, Bên Bảo Lãnh và Tổ Chức Phát Hành. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu sẽ tính toán số tiền mà Bên Bảo Lãnh phải thanh toán cho từng Người Sở Hữu Trái Phiếu và gửi thông báo về nội dung này cùng thông tin về tài khoản của họ cho Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu, Bên Bảo Lãnh và từng Người Sở Hữu Trái Phiếu (chỉ đối với thông tin liên quan đến Người Sở Hữu Trái Phiếu đó).

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

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

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

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

5.13. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu

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 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

- ✓ 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 Khoản 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 Khoản 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 Khoản này.

5.14. Thông báo

Mọi thông báo, thư liên lạc gửi cho hoặc từ Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Phát Hành sẽ được coi là được gửi hợp lệ bằng cách giao trực tiếp tận tay hoặc website của Sở Giao Dịch chứng khoán nơi Trái Phiếu được niêm yết, hoặc gửi chuyển phát qua tổ chức cung

cấp dịch vụ chuyển phát đến địa chỉ và số fax theo quy định tại Mục 5.14 (b) và Mục 5.14 (c) dưới đây.

- a. Bất kỳ thông báo hoặc thư liên lạc nào như vậy sẽ được coi là đã nhận được:
- (i) Nếu được chuyển giao tận tay, tại thời điểm giao, với điều kiện là thông báo được gửi trong khoảng thời gian từ 8h00' đến 17h00' vào Ngày Làm Việc; hoặc
 - (ii) Nếu được gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi qua dịch vụ chuyển phát của đơn vị cung cấp dịch vụ chuyển phát, vào Ngày Làm Việc thứ 03 (ba) sau ngày gửi; hoặc
 - (iii) Công bố tại website của Sở Giao Dịch chứng khoán nơi Trái Phiếu được niêm yết.
- b. Địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc. Địa chỉ của Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Đăng Ký Ban Đầu, Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu là các địa chỉ tương ứng quy định tại Điều Khoản 5.14 (c) dưới đây.
- c. **Địa chỉ đăng ký:**

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT:

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Người nhận: Trần Văn Bình - Chức vụ: Kế Toán Trưởng

Điện thoại: 0965 109997

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.

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 Khoản 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 24/6/2021.
- 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 Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, thì quy định tại Các Điều Khoản 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 Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này, bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền yêu cầu bất kỳ bên có nghĩa vụ theo tài liệu này phải thực thi một phần hoặc toàn bộ Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu mà không cần có sự đồng ý của bất kỳ bên nào khác.
- d. Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này có hiệu lực pháp lý và ràng buộc các bên sau đây:
 - ✓ Tổ Chức Phát Hành.
 - ✓ Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu.
 - ✓ Tổ Chức Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.
 - ✓ Tổ Chức Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu.
 - ✓ Tổ Chức Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Quản Lý Trái Phiếu.
 - ✓ Người Sở Hữu Trái Phiếu.

a. Luật Áp dụng

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

b. Giải quyết tranh chấp

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

6. Quyền của Nhà đầu tư Sở Hữu Trái Phiếu

Được thanh toán đầy đủ tiền gốc và lãi khi đến hạn thanh toán theo quy định của mỗi lần phát hành;

Được chuyển quyền sở hữu dưới hình thức mua, bán, cho, tặng, trao đổi, thừa kế theo quy định của Pháp luật;

Các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu này và Pháp luật hiện hành.

7. Nghĩa vụ của doanh nghiệp phát hành Trái phiếu

Cam kết công bố thông tin trước lần phát hành theo quy định Pháp luật hiện hành;

Thanh toán tiền gốc và lãi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu;

Sử dụng số tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu theo đúng mục đích đã cam kết với nhà đầu tư;

Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin và chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin đã công bố;

Có nghĩa vụ xác nhận việc chuyển quyền sở hữu dưới hình thức mua, bán, cho, tặng, trao đổi, thừa kế theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu và phù hợp với quy định của Pháp luật;

Các nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật hiện hành.

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

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

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

Tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng để Tăng quy mô vốn hoạt động để thanh toán tiền đặt cọc bảo đảm cho việc nhận chuyển nhượng tài sản là toàn bộ Nhà máy Điện mặt trời Hàm Kiệm 1 công suất 46 MWp tại xã Hàm Kiệm, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

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 hoạt động tài chính và các khoản phải thu của Tổ chức phát hành.

	Chỉ tiêu	Tổng cộng	2021	2022	2023
A	Dòng tiền vào	3.924.353	1.680.546	1.504.427	739.380
1	Thu cổ tức	757.098	391.952	365.147	-
2	Thoái vốn cổ phiếu/cổ phần	1.181.160	-	503.780	677.380
	Cổ phiếu/cổ phần hiện hữu	-	-	-	316.228
	Cổ phần Công ty Quốc lộ phát	-	-	-	361.152
3	Dòng tiền thu hồi nợ	1.162.095	588.595	573.500	-
4	Dòng tiền liên quan tới dự án đầu tư	624.000	500.000	62.000	62.000
	Phát hành trái phiếu	500.000	500.000	-	-
	Cổ tức được trả từ Dự án	124.000	-	62.000	62.000
5	Vay khác	200.000	200.000	-	-
B	Dòng tiền ra	(3.378.715)	(1.565.298)	(1.117.158)	(696.258)
1	Trả Lãi vay ngân hàng	(30.900)	(7.725)	(15.450)	(7.725)
2	Trả gốc vay ngân hàng	(150.000)	-	-	(150.000)
3	Trả gốc các khoản phải trả khác	(751.069)	(751.069)	-	-
4	Đầu tư vào dự án	(1.283.000)	(500.000)	(783.000)	-
5	Mua cổ phần Công ty Quốc lộ phát	(250.800)	(250.800)	-	-
6	Dòng tiền chi trả lãi vay + gốc vay	(818.400)	(34.200)	(259.200)	(525.000)

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

	<i>Thanh toán gốc và lãi vay khác</i>	<i>(218.400)</i>	<i>(9.200)</i>	<i>(209.200)</i>	<i>-</i>
	<i>Thanh toán lãi trái phiếu</i>	<i>(100.000)</i>	<i>(25.000)</i>	<i>(50.000)</i>	<i>(25.000)</i>
	<i>Thanh toán gốc trái phiếu</i>	<i>(500.000)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(500.000)</i>
7	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	(94.546)	(21.504)	(59.508)	(13.533)
C	Dòng tiền thuần cuối kỳ	545.638	115.248	387.268	43.122
D	Dòng tiền thuần lũy kế		115.248	502.517	545.638

Nguồn: HVR

- 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 (sáu) 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.

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 thuế 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

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.

VII. THÔNG TIN CHUNG

1. Tranh tụng

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

2. Cấp phép

Tổ Chức Phát Hành đã có được tất cả những chấp thuận, phê chuẩn và giấy phép cần thiết để phát hành và bán Trái Phiếu. Việc phát hành Trái Phiếu đã được Hội đồng quản trị của Tổ Chức Phát Hành chấp thuận theo Nghị quyết số 11 /NQ-HĐQT ngày 11/06/2021 .

3. Không có Ảnh hưởng Bất lợi Nghiêm trọng

Không có ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng nào về tình hình tài chính hoặc kinh doanh hoặc triển vọng của Tổ Chức Phát Hành kể từ ngày 31/12/2020 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 Kiểm toán và Tiêu chuẩn Việt (VIETVALUES) kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020 và các thông tin khác có liên quan đến Bản Công Bố Thông Tin này.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN LẦN CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH

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

Mã số thuế: 010665886

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 LƯU KÝ VÀ QUẢN LÝ TRÁI PHIẾU

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

Mã số thuế: 010665886

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 TP.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. BÊN BẢO LÃNH

NGÂN HÀNG TMCP PHƯƠNG ĐÔNG – CHI NHÁNH TP.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

5. TỔ CHỨC ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

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

6. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TIÊU CHUẨN VIỆT (VIETVALUES)

Địa chỉ: 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3859 4168 Fax: 028 3859 2285

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

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

1. Rủi ro về kinh tế

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

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

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

lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành và cũng có thể làm tăng chi phí vốn vay của Tổ Chức Phát Hành.

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

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

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

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

Từ năm 2011 trở về trước, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam luôn ở mức cao hai con số. Tuy nhiên, trong giai đoạn 2011-2016, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều hành chủ động, linh hoạt các công cụ chính sách tiền tệ, phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa góp phần quan trọng trong kiểm soát và đưa lạm phát ở mức cao 23% vào tháng 8/2011 xuống còn 4,74% năm 2016, 3,53% cho năm 2017, 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

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

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

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

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

2. Rủi ro về luật pháp

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

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

điều chỉnh của Luật Thương Mại, Luật Xây Dựng, Luật Đất Đai, Luật Nhà Ở, Luật Kinh doanh Bất động sản v.v. Trong đó, Luật Kinh doanh Bất động sản mới, Luật Nhà Ở mới và Luật Đầu Tư mới được Quốc Hội ban hành cuối năm 2014 và đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 07 năm 2015.

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

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

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

❖ **Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi**

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

3. Rủi ro về ngành

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

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

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

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành đòi hỏi vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, tài trợ thông qua vay nợ, tiền bán căn hộ, nhà ở, thu phí thuê mặt bằng trong các bất động sản từ khách hàng và dòng tiền khác từ các khoản đầu tư hiện tại của Tổ Chức Phát Hành.

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

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

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

Không thể bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ nhận được sự tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, thu nhập của Tổ Chức Phát

Hành sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản và nguồn thu nhập đó lại phụ thuộc vào doanh thu từ các dự án hiện tại vốn dĩ phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường bất động sản. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển dự án. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản, khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

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

Để xây dựng các công trình mới, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường về nguyên vật liệu, nhất là xi măng và sắt thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành.

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

Trong những năm gần đây, một số lượng lớn các công ty phát triển bất động sản đã và đang bắt đầu tiến hành phát triển các dự án bất động sản, bao gồm việc mở rộng về quy mô và tính phức tạp trên khắp Việt Nam. Vingroup, Phú Mỹ Hưng, Novaland Group, Đại Quang Minh và Keppel Land (Singapore) là những đối thủ cạnh tranh trực tiếp hiện nay của Tổ Chức Phát Hành. Với tầm nhìn chiến lược dài hạn và tiềm lực tài chính vững vàng, dự đoán đây sẽ là những đối thủ cạnh tranh chính trong những năm tiếp theo đối với hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Không có gì có thể bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành có thể cạnh tranh thành công với các đối thủ hiện tại và tiềm năng này hoặc phải tăng chi phí đầu tư cho các hoạt động tiếp thị/quảng bá thương hiệu để cạnh tranh với các đối thủ này. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể đáp ứng những thay đổi về điều kiện thị trường hoặc thay đổi về những chính sách ưu tiên dành cho khách hàng một cách hiệu quả so với các đối thủ cạnh tranh của Tổ Chức Phát Hành, hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng.

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

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

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

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

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

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

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

- Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;

- Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản);
- Khách thuê hoặc mua bất động sản vi phạm cam kết với Tổ Chức Phát Hành;
- Các thay đổi của thị trường vốn có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc có thể không huy động được vốn;
- Các thay đổi về giá cả vật liệu xây dựng, nhất là xi măng và sắt thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành;
- Thay đổi giá dịch vụ trên thị trường;
- Chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;
- Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;
- Không thể thu tiền mua nhà của khách mua nhà đúng hạn hoặc không thu được tiền mua nhà vì lý do khách mua nhà bị mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
- Phí bảo hiểm tăng;
- Bất động sản không có thanh khoản;
- Hòa hoãn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; và
- Phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán.

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

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

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

Vì vậy, nếu quá trình thi công hoặc hoàn thiện các dự án của Tổ Chức Phát Hành bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của Tổ Chức Phát Hành từ việc bán các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả

cho các dự án khác của Tổ Chức Phát Hành. Điều này có thể có tác động tiêu cực nghiêm trọng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

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

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

4. Rủi ro của Trái Phiếu

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

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

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

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

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

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

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

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

Nhà đầu tư cần biết rằng lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Do đó các khoản tiền mà nhà đầu tư có thể nhận được liên quan đến Trái Phiếu có thể sẽ bị khấu trừ thuế theo quy định của pháp luật.

5. Rủi ro khác

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

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

X. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, 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 HĐQT 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 này được ban hành ngày 24 tháng 06 năm 2021

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



TRẦN BÌNH ƠN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN VĂN BÌNH

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



DƯƠNG KỲ HIỆP