

Số: 168./2020/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 23 tháng 6 năm 2020

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM**

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

Mã chứng khoán: **VPI**

Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

Người thực hiện công bố thông tin: **Đỗ Thị Thanh Phương**

Địa chỉ: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

Loại thông tin công bố:

☐ 24 giờ ☒ Bất thường ☐ Theo yêu cầu ☐ Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Căn cứ quy định tại Điều 22 Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest công bố thông tin trước đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi có giá trị tối đa 200 tỷ đồng.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 23/6./2020 tại đường dẫn: <http://vanphu.vn/quan-he-co-dong>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

**Người được ủy quyền công bố thông tin
Kế toán trưởng**



Đỗ Thị Thanh Phương

Tài liệu đính kèm:

- Bản công bố thông tin trước đợt phát hành trái phiếu ngày 23/6./2020

Số: 2306./TLNQ-HĐQT

Hà Nội, ngày 23. tháng 06. năm 2020

BẢN TRÍCH LỤC

NGHỊ QUYẾT

SỐ : 2306./NQ-HĐQT

(Phục vụ việc công bố thông tin)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ – INVEST

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều lệ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest;
- Căn cứ Biên bản số: 2306./BBH-HĐQT ngày 23./06./2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest;
- Căn cứ Nghị quyết số 2306./NQ-HĐQT ngày 23./06./2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest.

QUYẾT NGHỊ

“Điều 1. Thông qua Phương án phát hành riêng lẻ Trái phiếu năm 2020 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest với tổng mệnh giá phát hành tối đa là 200.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng) (sau đây gọi tắt là **“Phương Án Phát Hành”**).

Điều 6: Các Thành viên HĐQT, Ban Điều Hành, các Ban trong Công ty và các cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký./.”

Nơi nhận:

- HĐQT (để b/c);
- Ban KTNB (để theo dõi);
- BĐH (để t/h);
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch HĐQT

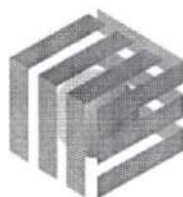
(Đã ký)

Tô Như Toàn

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

(Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008)



VANPHU.INVEST

**TRÁI PHIẾU TỐI ĐA 200 TỶ VNĐ KHÔNG CHUYỂN ĐỔI,
KHÔNG KÈM CHỨNG QUYỀN, CÓ TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

Trái phiếu được phát hành và thanh toán bằng Đồng Việt Nam (“**Trái Phiếu**”) sẽ tạo lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, không phải là nợ thứ cấp, có bảo đảm của **Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest** (“**Công Ty**”, “**VPI**” hay “**Tổ Chức Phát Hành**”) và sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau và ít nhất là ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ không có bảo đảm bằng tài sản khác của VPI.

Nhà đầu tư tiềm năng khi đầu tư vào Trái Phiếu nên cân nhắc một số rủi ro được trình bày tại phần có tiêu đề “**Các Yếu Tố Rủi Ro**”.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY (“BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN”) VÀ CÁC NỘI DUNG TRONG ĐÓ, HOẶC BẤT KỲ THÔNG TIN NÀO ĐƯỢC CUNG CẤP LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC THẨM TRA BỔ SUNG PHẢI ĐƯỢC GIỮ HOÀN TOÀN BÍ MẬT. 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 CƠ QUAN HAY BỘ NÀO CỦA CHÍNH PHỦ VIỆT NAM PHÊ DUYỆT.

Tổ Chức Tư vấn Phát hành, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng
Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Ngày 23 tháng 06 năm 2020

MỤC LỤC

PHẦN I: TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ..	1
PHẦN II: THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	3
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	3
II. CHÚ THÍCH THUẬT NGỮ VÀ TỪ VIẾT TẮT	4
III. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	5
IV. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	21
V. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ	43
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN	45
VII. CÁC YẾU TỐ RỦI RO	45
VIII. NGÀY, CHỮ KÝ CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH VÀ NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU.....	49
PHỤ LỤC	50

PHẦN I: TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ – INVEST

(Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008)

TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Dưới đây là các thông tin tóm tắt về các điều khoản của đợt chào bán Trái Phiếu. Để biết thêm các thông tin chi tiết liên quan đến các điều khoản của Trái Phiếu, vui lòng xem mục “CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA TRÁI PHIẾU”. Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong phần này mà không được định nghĩa sẽ có nghĩa như được quy định tại các phần khác trong Bản Công Bố Thông Tin này

1. Tên doanh nghiệp phát hành: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú - Invest
2. Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng
3. Tổng số lượng trái phiếu phát hành: Tối đa 2.000 Trái phiếu
4. Tổng giá trị phát hành: Tối đa 200 tỷ VND
5. Mục đích phát hành: Toàn bộ tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động
6. Điều kiện điều khoản trái phiếu
 - a) Tính Chất Trái Phiếu: Trái Phiếu tạo lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, không phải là nợ thứ cấp, có bảo đảm của VPI, các Trái Phiếu phát hành cùng đợt sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không một Trái Phiếu nào được hưởng ưu đãi cao hơn Trái Phiếu khác vì bất kỳ lý do gì, và ít nhất là ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ chung không có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp hiện tại và tương lai khác của VPI
 - b) Kỳ hạn trái phiếu: 20 tháng, đáo hạn vào 31/3/2022
 - c) Mệnh giá: Mệnh giá 100.000.000 đồng/ Trái phiếu
 - d) Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không phải là nợ thứ cấp, có tài sản bảo đảm.
 - e) Hình Thức trái phiếu : Phát hành riêng lẻ dưới hình thức bút toán ghi sổ thông qua đại lý phát hành trái phiếu theo quy định của Nghị Định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính Phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
 - f) Lãi suất/lãi suất điều chỉnh/thanh toán:
 - Kỳ điều chỉnh lãi: 03 tháng/lần.
 - Kỳ thanh toán lãi: 06 tháng/lần.
 - Lãi suất áp dụng cho 01 Kỳ Tính Lãi đầu tiên: 10%/năm.
 - Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất tiết kiệm trả sau 12 tháng dành cho khách hàng cá nhân (với số tiền trên 10 tỷ đồng) đối với loại tiền VND của bên Ngân hàng VPBank áp dụng tại thời điểm điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,8%/năm
 - Tiền lãi sẽ được tính trên số ngày thực tế trên cơ sở một năm có 365 ngày
7. Mua lại/Hoán đổi: Tổ chức phát hành mua lại Trái phiếu vào Ngày Đáo Hạn hoặc phải mua lại Trái phiếu khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm.

Tổ Chức Phát Hành có thể mua lại một phần hoặc toàn bộ các Trái Phiếu vào bất kỳ thời điểm nào kể từ Ngày Phát Hành trong các trường hợp Tổ Chức Phát Hành có nhu cầu và thông báo cho chủ sở hữu trái phiếu bằng văn bản. Chi tiết về điều khoản mua lại được quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.

8. Ngày phát hành dự kiến:

08/07/2020

a) Ngày Thanh Toán Lãi:

Lãi trên Trái Phiếu được thanh toán vào mỗi ngày tròn sáu (06) tháng kể từ Ngày Phát Hành, với điều kiện là, nếu ngày đó không phải là một Ngày Làm Việc thì sẽ là Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó.

b) Ngày Đáo Hạn:

31/3/2022

c) Biện Pháp Bảo Đảm:

Các nghĩa vụ theo Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng tài sản của VPI và/hoặc các Tổ Chức/Cá Nhân khác theo quy định cụ thể tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu và hợp đồng bảo đảm có liên quan.

9. Giao dịch trái phiếu:

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

b) Sau 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái phiếu được phép giao dịch trong phạm vi trên 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

10. Tổ Chức Tư vấn Phát Hành và Đại lý Phát Hành:

Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.

Địa chỉ: Tầng 2 và 3, số 72 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024 3928 8080 Fax: 024 3928 9888

11. Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng:

Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Địa chỉ: Tầng 2 và 3, số 72 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024 3928 8080 Fax: 024 3928 9888

12. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản:

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Địa chỉ: Số 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0243.9288869 Fax: 0243.9288867

13. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm:

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Địa chỉ: Số 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0243.9288869 Fax: 0243.9288867

14. Luật Điều Chỉnh:

Trái Phiếu sẽ được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.

PHẦN II: 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

Tổ Chức Phát Hành: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest

1. Ông: Tô Như Toàn – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
2. Bà: Nguyễn Thu Hằng – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
3. Bà: Đỗ Thị Thanh Phương – 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, phù hợp với thực tế hoặc đã được điều tra, thu thập một cách hợp lý.

II. CHÚ THÍCH THUẬT NGỮ VÀ TỪ VIẾT TẮT

Công ty/Tổ chức phát hành /Văn Phú - Invest/VPI	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest
TGD	Tổng Giám đốc
ĐHDCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BDS	Bất động sản
UBND	Ủy ban nhân dân
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
ĐKDN	Đăng ký doanh nghiệp
BCTC	Báo cáo tài chính
DT	Doanh thu
LNST	Lợi nhuận sau thuế
NHNN	Ngân hàng Nhà nước
DN	Doanh nghiệp
NHTM	Ngân hàng Thương mại
BT	Hợp đồng xây dựng – chuyển giao
TSCĐ	Tài sản cố định
STT	Thứ tự
Cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest
Điều lệ	Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest
CP	Cổ phần/Cổ phiếu
VAS	Chuẩn mực kế toán Việt Nam

III. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Giới thiệu chung về tổ chức phát hành

- Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST**
- Tên Tiếng Anh: **VAN PHU – INVEST INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt: **THE VAN PHU VICTORIA JSC.,**
- Vốn điều lệ: **1.600.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn sáu trăm tỷ đồng)**
- Trụ sở chính: **Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam**
- Điện thoại: **(84-24) 6258 3535**
- Fax: **(84-24) 6258 3636**
- Website: **www.vanphu.vn**
- Mã số doanh nghiệp: **Số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008**
- Logo của Công ty:



VANPHU.INVEST

❖ *Lịch sử hình thành*

Thành lập năm 2003 theo Quyết định số 620/QĐ-UB của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest lúc đó là Chi nhánh tại Hà Nội của Công ty Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Quảng Ninh do Nhà nước làm chủ sở hữu, hoạt động độc lập trong các lĩnh vực tư vấn đầu tư, kinh doanh, xây dựng và phát triển bất động sản.

Sau 05 năm hoạt động, trước yêu cầu phát triển thực tế và phù hợp với xu thế phát triển chung của đất nước, năm 2008, Ban lãnh đạo Chi nhánh tại Hà Nội của Công ty Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Quảng Ninh đã chuyển đổi mô hình hoạt động thành Công ty Cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest với 100% vốn tư nhân, hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103022914 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/3/2008 với vốn điều lệ ban đầu là 45,8 tỷ đồng.

Sau hơn một thập kỷ xây dựng và phát triển, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest đã trở thành một công ty có uy tín, với các hoạt động sản xuất và kinh doanh rộng khắp trên lãnh thổ Việt Nam. Với đội ngũ 120 người, gồm ban lãnh đạo và các cán bộ công nhân viên được đào tạo chính quy trong và ngoài nước trong hệ thống của Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest có đủ năng lực về trình độ cũng như tiềm lực về tài chính để tạo ra những sản phẩm, dịch vụ có chất lượng. Với định hướng phát triển coi trọng tính cam kết, chuyên nghiệp trong phong cách làm việc, luôn đề cao việc phát triển công ty đi đôi cùng với việc phát triển xã hội, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest đã và đang trở thành lựa chọn ưu tiên đối với các đối tác và khách hàng. Hiện nay, Công ty hoạt động với vốn điều lệ là 1.600 tỷ đồng.

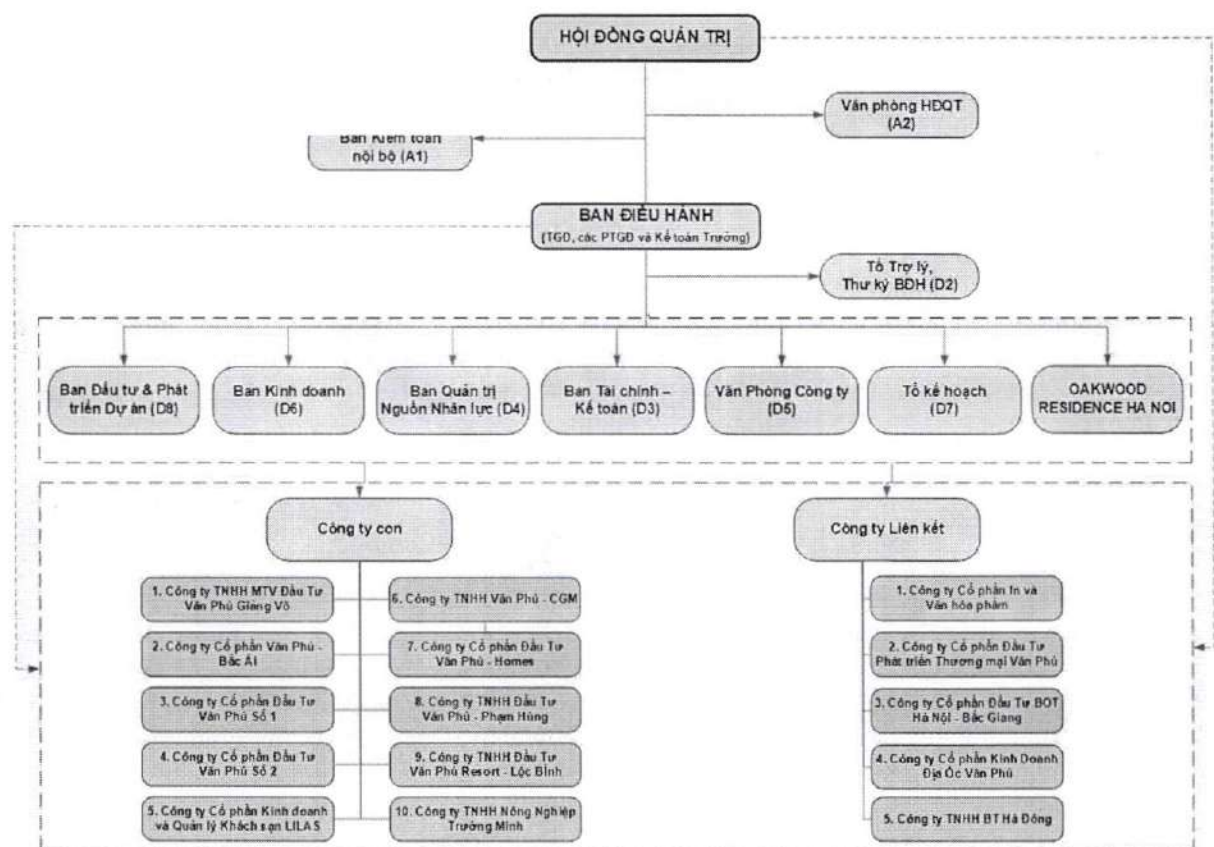
❖ *Quá trình tăng vốn*

Quá trình tăng vốn điều lệ kể từ ngày thành lập (12/03/2008) cho tới nay:

Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Số vốn tăng thêm (tỷ đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (tỷ đồng)
Thành lập 03/2008	-	45,8
Lần 1 08/2009	5	50,8
Lần 2 05/2013	122	172,8
Lần 3 04/2015	365,2	538
Lần 4 12/2015	-275,8	262,200
Lần 5 04/2017	362,058	624,258
Lần 6 07/2017	975,742	1.600

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

❖ *Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành*



❖ *Danh sách công ty con, công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành(Theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành)*

STT	Công ty con	Tỷ lệ sở hữu của VPI tại công ty con
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	100%
2	Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	67%
3	Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	78,5%
4	Công ty TNHH Văn Phú CGM (tên cũ Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3)	100%
5	Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	60%
6	Công ty CP Văn phú - Homes	62,64%
7	Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	100%
8	Công ty TNHH nông dược Trường Minh	100%
9	Công ty CP Union Success Việt Nam (*)	54,95%
10	Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Khách sạn Lilas	60%
11	Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú - Phạm Hùng	65%
STT	Công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu của VPI tại công ty liên kết
1	Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	33%
2	Công ty CP In và Văn hóa phẩm	46,77%
3	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	35%
4	Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	43,90%
5	Công ty TNHH BT Hà Đông	52,49%

(*) Công ty CP Union Success Việt Nam là công ty con do Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 nắm giữ 70% vốn điều lệ.

❖ *Danh sách cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành*

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND /ĐKKD	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Tô Như Toàn	Số 34, Tô Hiến Thành, Phúc La, Hà Đông, Hà Nội	001071006742	40.000.000	25,00
2	Tô Như Thắng	Số 34, Tô Hiến Thành, Phúc La, Hà Đông, Hà Nội	111403840	11.300.000	7,06

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND /ĐKKD	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
3	Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Hà Nội	0107908404	37.500.000	23,44
	Tổng cộng			88.800.000	55,50

❖ *Đội ngũ quản lý*

Quyền và nghĩa vụ của mỗi thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban Điều hành được quy định bởi Điều lệ của VPI (“Điều lệ”) và bởi các quyết định được thông qua bởi Đại hội đồng cổ đông và/hoặc Hội đồng Quản trị. Theo Điều lệ, Hội đồng Quản trị phải có ít nhất ba thành viên và nhiều nhất mười một thành viên.

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông và/hoặc quyết định các công việc khi được Đại hội đồng cổ đông giao và/hoặc ủy quyền. Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm quản lý Công ty vì quyền lợi tốt nhất của các cổ đông.

Cơ cấu Hội đồng quản trị đương nhiệm:

Ông Tô Như Toàn	- Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Phạm Hồng Châu	- Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Diệu Tú	- Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Ngô Đức Long	- Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Chu Đức Lượng	- Thành viên độc lập Hội đồng quản trị
Ông Trịnh Thanh Hải	- Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

Ông Tô Như Toàn – Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 26 tháng 06 năm 1971
- Nơi sinh: Hà Nội
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 34 Tô Hiến Thành, Phúc La, Hà Đông, Hà Nội
- CCCD số: 001071006742 do Cục CS ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 20/2/2017
- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư, Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh

Ông Phạm Hồng Châu – Thành viên Hội đồng quản trị

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 28 tháng 6 năm 1971
- Nơi sinh: Hà nội
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt nam

- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 15 Lò Đúc, Hai Bà Trưng, Hà Nội
- CCCD số: 001071005349 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 12/8/2015
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kế toán

Bà Nguyễn Diệu Tú – Thành viên Hội đồng quản trị

- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: Ngày 10 tháng 05 năm 1972
- Nơi sinh: Hà Nội
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 30-N2 Tổ 103, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội
- CCCD số: 001172004393 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 28/07/2015
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản lý đô thị; Cử nhân Luật

Ông Ngô Đức Long – Thành viên Hội đồng quản trị

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 05 tháng 8 năm 1969
- Nơi sinh: Hưng Yên
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: số 120 phố Nguyễn Du, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam
- CCCD số: 033069000514 do Cục CS ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 13/10/2015
- Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ kinh tế, Thạc sỹ Luật

Ông Chu Đức Lượng – Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 13 tháng 11 năm 1969
- Nơi sinh: Phú Đông, Ba Vì, Hà Nội.
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Biệt thự 01, Khu nhà ở Phú Mỹ, số 6 đường Ngô Quyền, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- CMND số: 011922270 do Công an Hà Nội cấp ngày 25/08/2011
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Hành chính.

Ông Trịnh Thanh Hải - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 09 tháng 05 năm 1964
- Nơi sinh: Bắc Giang

- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Căn hộ 188/67 Tập thể Quân đội, 188 Quán Thánh, Ba Đình, Hà Nội
- CMND số: 024064000171 do Cục CS QLHC về TTXH cấp ngày 11/01/2019
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh chuyên ngành tài chính

Ban Điều hành

Ban Điều hành gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ, HĐQT về việc thực hiện các nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Phó Tổng Giám đốc. Các Phó Tổng Giám đốc được HĐQT bổ nhiệm trên cơ sở đề cử của Tổng Giám đốc.

Cơ cấu Ban Điều hành đương nhiệm:

Ông Đoàn Châu Phong	-	Tổng Giám đốc
Ông Tô Như Thắng	-	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hồng Châu	-	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lâm Hoàng Đăng	-	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thu Hằng	-	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	-	Kế toán trưởng

Ông Đoàn Châu Phong – Tổng Giám đốc

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 18 tháng 01 năm 1958
- Nơi sinh: Nam Định
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 9/60 Giang Văn Minh, Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội
- CCCD số: 036058002526 do Cục CS DKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 08/03/2017
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh

Ông Tô Như Thắng – Phó Tổng Giám đốc

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 13 tháng 07 năm 1975
- Nơi sinh: Hà Nội
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 34 Tô Hiến Thành, Phúc La, Hà Đông, Hà Nội
- CMND số: 111403840 do Công an Hà Nội cấp ngày 20/10/2008
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại ngữ

Ông Phạm Hồng Châu – Phó Tổng Giám đốc

Lý lịch được trình bày tại Mục trên

Ông Lâm Hoàng Đăng – Phó Tổng Giám đốc

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 26 tháng 03 năm 1982
- Nơi sinh: Hà Nội
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: P1-TT Xưởng in vẽ bản đồ, Tổ 67 Phường Phương Mai, Đống Đa, Hà Nội
- CMND số: 012048735 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/03/2011
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế, Hội viên ACCA, CPA Việt Nam

Bà Nguyễn Thu Hằng – Phó Tổng Giám đốc

- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 06 tháng 09 năm 1971
- Nơi sinh: Hà Đông, Hà Tây
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 25 Ngõ 8 Phố Liễu Giai, Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội
- CMND số: 001171011224 ngày cấp 12/01/2017 nơi cấp Cục trưởng cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Bà Đỗ Thị Thanh Phương – Kế toán trưởng

- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 09 tháng 07 năm 1978
- Nơi sinh: Quảng Ninh
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Tổ 25 cụm 3, Tứ Liên, Tây Hồ, Hà Nội
- CMND số: 012594789 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 23/03/2010
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

3. Hoạt động sản xuất kinh doanh

❖ *Hoạt động kinh doanh chính*

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008, thay đổi lần thứ 19 ngày 31/05/2019, lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

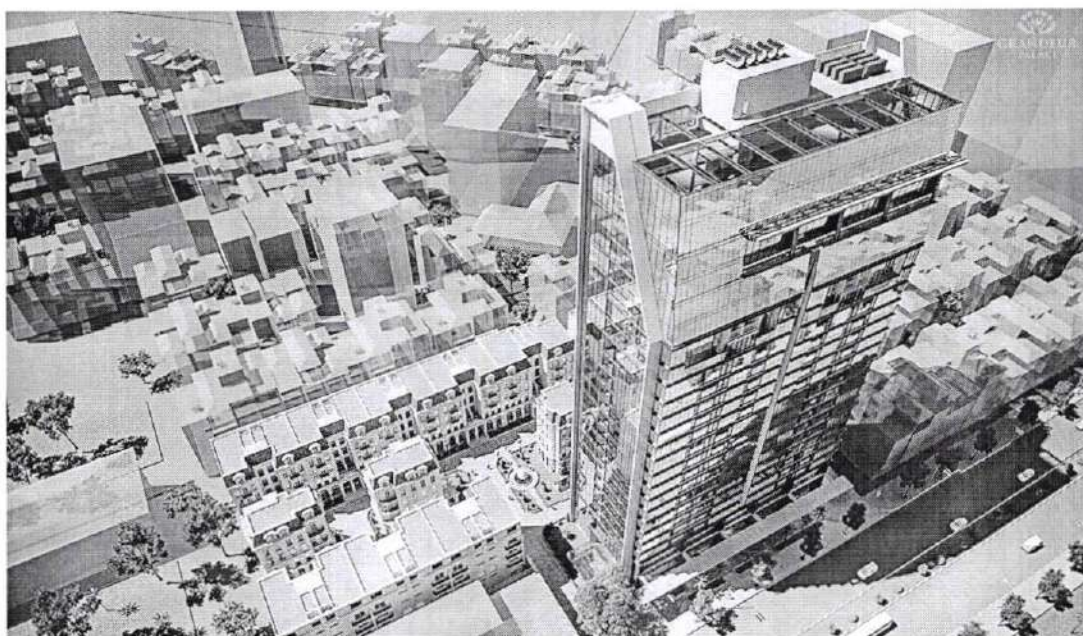
STT	Lĩnh vực hoạt động kinh doanh
1	Kinh doanh bất động sản, gồm: - Kinh doanh khai thác và quản lý chợ; Kinh doanh khai thác và quản lý siêu thị trung tâm thương mại. - Kinh doanh bất động sản. - Dịch vụ quản lý bất động sản; Môi giới bất động sản.
2	Giáo dục các cấp
3	Đầu tư xây dựng cơ bản, gồm: - Hoàn thiện công trình xây dựng - Xây dựng kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu không nghiệp, khu dân cư; - San lấp mặt bằng hạ tầng kỹ thuật, khu đô thị, công trình công cộng, khu công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp; - Thi công các công trình điện hạ áp dưới 35kV; - Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, trang trí nội, ngoại thất.
4	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
5	Hoạt động của các cơ sở khám chữa bệnh, nuôi dưỡng, điều dưỡng
6	Khai thác mỏ, khoáng sản
7	Tư vấn đầu tư
8	Kinh doanh khách sạn, nhà hàng.
9	Các ngành nghề kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty

❖ Các dự án chủ đạo đã/đang triển khai:

- Dự án khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng 83 Hào Nam (The Terra - Hào Nam)
Vị trí: Số 83 Hào Nam, Đống Đa, Hà Nội



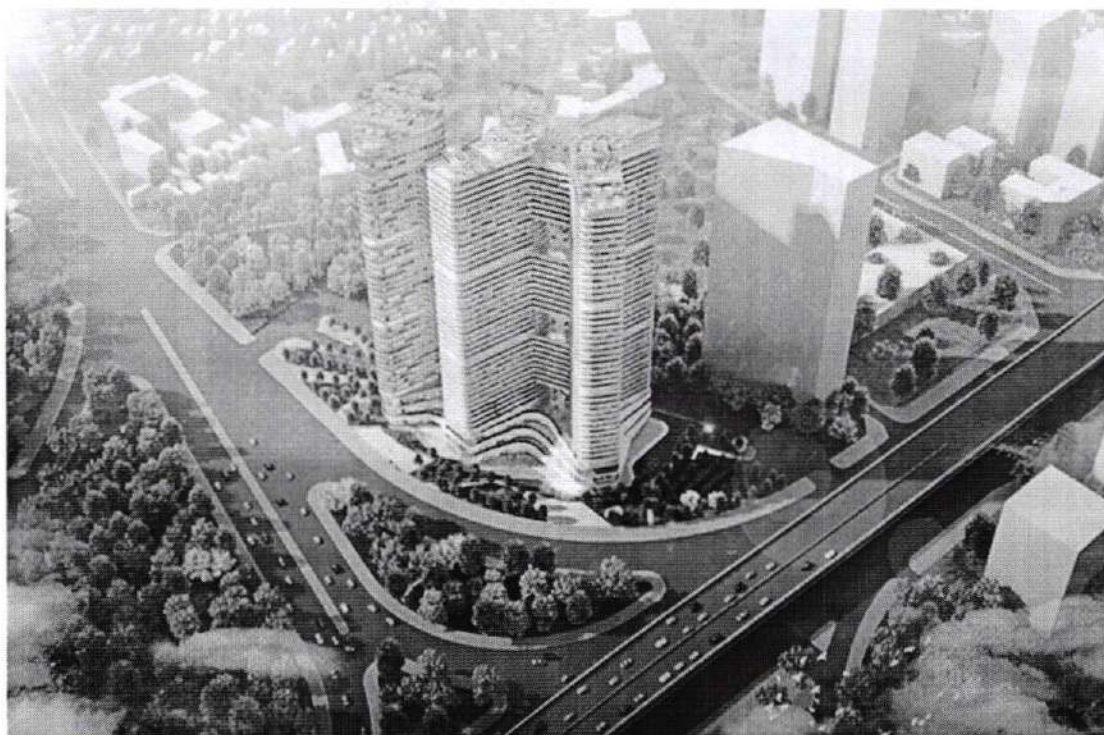
- Dự án khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ (Dự án Grandeur Palace - Giảng Võ)
Vị trí: Số 138B Giảng Võ, Phường Kim Mã, Quận Ba Đình, TP Hà Nội



- Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng (The Terra An Hưng)
Vị trí: Đường Tố Hữu (đường Lê Văn Lương kéo dài), xã Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội



- Tòa nhà hỗn hợp Grandeur Palace Phạm Hùng
Vị trí: Mỹ Đình, Phạm Hùng, Hà Nội



- Khu du lịch nghỉ dưỡng, phát triển thể chất kết hợp dịch vụ vui chơi, thể thao Lộc Bình
Vị trí: Xã Lộc Bình và xã Vĩnh Hiền, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế



- Khu đô thị mới Cồn Khương
Vị trí: Phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy và một phần phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ



- Toà nhà hỗn hợp Grandeur Palace Đinh tiên hoàng
Vị trí: Số 129 Đinh Tiên Hoàng, phường 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh



4. Chính sách chia lợi nhuận/cổ tức

Những giả định dưới đây được đưa ra dựa trên sự dự đoán về hoạt động kinh doanh trong tương lai chứ không dựa trên các dữ liệu tài chính trong quá khứ. Do đó, những giả định này luôn tiềm ẩn rủi ro về tính chính xác và do đó kết quả thực tế có thể khác xa với những gì được dự báo và dự đoán. Trong mọi trường hợp, các thông tin dưới đây không đại diện, bảo đảm cho sự chính xác trong các giả định của chúng tôi hoặc bất kỳ thành viên nào trong công ty. Nhà đầu tư được khuyến cáo không nên dựa quá nhiều vào các dự đoán trong Bản Công Bố Thông Tin này.

Chính sách phân chia lợi nhuận của chúng tôi không cố định và chúng tôi có thể sẽ chia lợi nhuận cho giai đoạn sắp tới.

Mức phân chia lợi nhuận được quyết định bởi Đại hội đồng cổ đông trên cơ sở khuyến nghị bởi HĐQT. Ngoài ra, mức phân chia lợi nhuận này có thể thay đổi phụ thuộc vào nguồn tài chính dùng để chi trả. Công ty sẽ không thực hiện phân chia lợi nhuận nếu không đủ nguồn tài chính để chi trả theo quy định của pháp luật. Mức phân chia lợi nhuận trong tương lai có thể khác biệt với mức lợi nhuận đã được phân chia trong quá khứ và HĐQT có toàn quyền quyết định mức phân chia lợi nhuận.

Lợi nhuận được phân chia có thể bằng tiền mặt hoặc tài sản khác được chấp thuận bởi Đại hội đồng cổ đông. Nếu lợi nhuận được phân chia bằng tiền mặt, đồng tiền thanh toán sẽ là VND.

Tỷ lệ chi trả cổ tức 3 năm gần nhất

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Tỷ lệ chi trả cổ tức (%)	12%	16%	20%	10%

5. Tình hình tài chính

Số liệu tài chính dưới đây được trích từ Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2017, 31/12/2018 và 31/12/2019 của Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Tài sản ngắn hạn	2.587.153	4.015.211	6.158.879
Tiền và các khoản tương đương tiền	325.679	95.357	650.500
ĐTTTC ngắn hạn	22.200	22.200	15.335
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.052.139	1.627.394	3.391.545
Hàng tồn kho	1.139.159	2.135.543	2.007.233
Tài sản ngắn hạn khác	47.976	134.718	24.266
Tài sản dài hạn	1.150.322	2.707.153	2.813.466
Các khoản phải thu dài hạn	490.003	1.360.514	1.133.672
Tài sản cố định	8.728	9.310	616.432
Tài sản dở dang dài hạn	143.551	712.724	245.856
Đầu tư tài chính dài hạn	504.621	607.520	558.572
Tài sản dài hạn khác	2.917	18.880	258.934
Lợi thế thương mại	502	8.349	2.334
TỔNG TÀI SẢN	3.737.475	6.724.184	8.972.345
Nợ phải trả	1.700.670	4.264.800	6.281.177
Nợ ngắn hạn	1.380.228	2.692.443	3.501.094
Nợ dài hạn	320.443	1.572.357	2.780.084
Vốn chủ sở hữu	2.036.804	2.459.384	2.691.168
Vốn góp của CSH	1.600.000	1.600.000	1.600.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	15.178	15.178	15.178
Quỹ khác thuộc VCSH	7.589	7.589	7.589
LNST chưa phân phối	221.424	624.188	851.463
Lợi ích cổ đông KKS	192.614	212.429	216.938
TỔNG NGUỒN VỐN	3.737.475	6.724.184	8.972.345

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Tổng doanh thu	875.449	282.682	3.239.161
Các khoản giảm trừ DT	-	24.417	181.896
Doanh thu thuần	875.449	258.265	3.057.265
Giá vốn hàng bán	418.689	(182.396)	2.224.106
Lợi nhuận gộp	456.760	440.661	833.159
Doanh thu tài chính	75.630	253.795	60.644
Chi phí tài chính	26.597	36.528	153.782
Lãi/Lỗ từ công ty LDLK	20.360	12.595	16.158
Chi phí bán hàng	-	9.723	29.552
Chi phí QLDN	52.993	89.981	92.868
Lợi nhuận thuần HĐKD	473.159	570.819	633.760
Lợi nhuận/Lỗ khác	49.610	(20.156)	16.294
Lợi nhuận trước thuế	522.769	550.663	650.053
Thuế TNDN	103.889	115.300	140.113
Thuế TNDN hoãn lại	-	12	(945)
Lợi nhuận sau thuế	418.881	435.351	510.885

MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Khả năng thanh toán			
Tỷ số thanh toán hiện hành: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,87	1,49	1,76
Tỷ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	1,05	0,70	1,19
Cơ cấu về vốn			
Nợ phải trả/ Tổng tài sản	0,46	0,63	0,70
Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	0,83	1,74	2,33
Hiệu quả hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	0,36	-	1,07
Vòng quay khoản phải thu	0,85	0,19	1,22
Vòng quay khoản phải trả	2,17	2,46	4,81
Vòng quay tổng tài sản	0,27	0,05	0,39
Khả năng sinh lời			
LNST/Doanh thu thuần	47,85%	168,56%	16,71%
LNST/Tổng tài sản	12,99%	8,32%	6,51%
LNST/Vốn chủ sở hữu	35,07%	19,37%	19,85%

❖ *Thanh toán các khoản nợ đến hạn*

Tại thời điểm 31/12/2019, chúng tôi và các công ty con đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các khoản nợ đến hạn. Vui lòng tham khảo báo cáo tài chính đã kiểm toán để biết thêm chi tiết.

❖ *Tình hình nộp ngân sách nhà nước*

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2017 (Triệu đồng)	31/12/2018 (Triệu đồng)	31/12/2019 (Triệu đồng)
Thuế GTGT	9.611	10.375	264
Thuế thu nhập doanh nghiệp	61.154	92.128	115.120
Thuế thu nhập cá nhân	6.396	634	1.549
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	49
Tổng	7.161	103.137	116.982

Tại thời điểm 31/12/2019, chúng tôi không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thuế nào.

❖ *Các khoản phải thu, phải trả*

Bảng dưới đây liệt kê các khoản Phải Thu của Công ty năm 2017-2019:

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
<i>(1)</i>	<i>(2)</i>	<i>(3)</i>	<i>(4)</i>	<i>(5)</i>
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	1.052.139	1.627.394	3.391.545
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	801.444	688.458	2.227.451
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	31.509	157.068	109.989
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.000	357.283	587.500
4	Phải thu ngắn hạn khác	215.438	435.193	522.408
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(252)	(10.608)	(55.802)
II	Các khoản phải thu dài hạn	490.003	1.360.514	1.133.671
1	Khoản phải thu dài hạn khác	490.003	1.360.514	1.133.671
	Tổng cộng	1.542.142	2.987.908	4.525.216

Bảng dưới đây liệt kê các khoản Nợ Phải Trả của Công ty năm 2017-2019:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I	Nợ ngắn hạn	1.380.228	2.692.438	3.501.094
1	Phải trả người bán ngắn hạn	132.272	530.572	340.523
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.260	132.074	647.325
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	77.161	103.132	128.968
4	Phải trả người lao động	7.595	9.202	12.900
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	491.854	129.172	464.840
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		454	832
7	Phải trả ngắn hạn khác	336.570	1.003.111	185.324
8	Vay và nợ ngắn hạn	333.924	785.155	1.695.358
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	1.941
10	Quỹ khen thưởng phúc lợi	(408)	(434)	23.081
II	Nợ dài hạn	320.442	1.572.357	2.780.084
1	Phải trả dài hạn người bán hàng	41.434	134.251	210.736
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	279.008	1.438.094	2.566.577
3	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	12	-
4	Dự phòng phải trả dài hạn	-	-	2.770
	Nợ phải trả	1.700.670	4.264.795	6.281.178

6. Các khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành

Bảng dưới đây tổng hợp danh sách các khoản nợ/trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest tại ngày 31/12/2019 căn cứ theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest:

STT	Chủ nợ	Loại nợ	Số dư nợ (triệu đồng)
1	Ngân hàng TNHH Indovina – CN Thiên Long	Nợ ngắn hạn	556.319
2	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	Nợ ngắn hạn	536.948
3	Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Đại La	Nợ ngắn hạn	10.210
4	Ngân hàng Vietcombank CN Thủ Thiêm	Nợ ngắn hạn	10.000
5	Trái phiếu phát hành thông qua Công ty TNHH Chứng khoán Vietcombank bảo lãnh phát hành - Mệnh giá gốc trái phiếu	Nợ ngắn hạn	200.000
6	Trái phiếu phát hành thông qua Công ty TNHH Chứng khoán Vietinbank tư vấn phát hành - Mệnh giá gốc Trái phiếu	Nợ ngắn hạn	200.000
7	Chi phí phát hành trái hành trái phiếu	Nợ ngắn hạn	(1.619)
8	Đối tượng khác	Nợ ngắn hạn	183.500

STT	Chủ nợ	Loại nợ	Số dư nợ (triệu đồng)
9	Ngân hàng TNHH Indovina – CN Thiên Long	Nợ dài hạn	550.637
10	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina CN Thiên Long	Nợ dài hạn	835.863
11	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Tây Hà Nội	Nợ dài hạn	216.718
12	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	Nợ dài hạn	265.686
13	Trái phiếu phát hành thông qua Công ty TNHH Chứng khoán Vietcombank bảo lãnh phát hành - Mệnh giá gốc trái phiếu	Nợ dài hạn	200.000
14	Trái phiếu phát hành thông qua Công ty CP Chứng khoán Bản Việt tư vấn phát hành - Mệnh giá gốc trái phiếu	Nợ dài hạn	500.000
15	Chi phí phát hành trái phiếu	Nợ dài hạn	(2.327)
TỔNG			4.261.935

7. Thông tin và khiếu kiện nổi bật liên quan đến tổ chức phát hành có thể sẽ ảnh hưởng đến giá trái phiếu (nếu có)

Không có.

IV. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH

- Luật Doanh Nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội Việt Nam;
- Luật Chứng Khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006 như được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Sửa Đổi, Bổ Sung Một Số Điều Của Luật Chứng Khoán số 62/2010/QH12 ngày 24 tháng 11 năm 2010 của Quốc Hội Việt Nam;
- Nghị Định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính Phủ về Phát Hành Trái Phiếu Doanh Nghiệp (“**Nghị Định 163**”);
- Nghị Quyết số: 2306./NQ-HĐQT ngày 23.tháng 06. năm 2020 của Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành.

2. VIỆC ĐÁP ỨNG CÁC ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH CỦA TRÁI PHIẾU

Văn bản	Nội dung liên quan	Hiện trạng
Điều 10 Nghị định số 163/2018/NĐ-CP do Chính Phủ ban hành quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp		
Điều kiện phát hành trái phiếu riêng lẻ	Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy	Đáp ứng. Thời gian hoạt động từ năm 2008

Văn bản	Nội dung liên quan	Hiện trạng
(không chuyển đổi)	chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	
	Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng. Báo cáo tài chính được Công ty TNHH Deloitte kiểm toán chấp thuận toàn phần
	Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua Trái phiếu	Đáp ứng. Số lượng trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
	Phương án phát hành được đã được phê duyệt tại: Nghị Quyết số 2306/NQ-HDQT ngày 23 tháng 06 năm 2020 của Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành	Đáp ứng
	Thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của các khoản nợ trái phiếu đến hạn trong 03 năm liền kề trước đợt phát hành Trái phiếu	Đáp ứng
	Hợp đồng dịch vụ tư vấn phát hành trái phiếu riêng lẻ và đại lý phát hành trái phiếu số 12/2020/BVSC-VPI/PTV-TPký ngày 17/03/2020 với Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt	Đáp ứng
	Việc đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn	Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.

3. TÍNH CHẤT VÀ MỤC ĐÍCH

3.1. Tính Chất

Các Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ tạo thành các nghĩa vụ có bảo đảm của Tổ Chức Phát Hành và tại mọi thời điểm sẽ được xếp ngang bằng với nhau theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này, và không có bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này được ưu đãi hoặc ưu tiên hơn các nghĩa vụ thanh toán còn lại của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này.

3.2. Mục Đích

Tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ chỉ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng vào mục đích tăng quy mô vốn hoạt động.

4. TỔNG GIÁ TRỊ TRÁI PHIẾU DỰ KIẾN PHÁT HÀNH

Tổng giá trị Trái Phiếu dự kiến phát hành là tối đa hai trăm (200) tỷ VND, tương đương số lượng các Trái Phiếu được phát hành là hai nghìn (2.000) Trái Phiếu.

5. ĐIỀU KIỆN, ĐIỀU KHOẢN CƠ BẢN CỦA TRÁI PHIẾU

5.1. Kỳ hạn của Trái Phiếu: Từ 08/07/2020 đến 31/03/2022 (“Kỳ Hạn”).

5.2. Mệnh giá mỗi Trái Phiếu là một trăm triệu Đồng (100.000.000 VND).

5.3. Loại hình Trái Phiếu: là Trái Phiếu không chuyển đổi và có bảo đảm bằng tài sản.

5.4. Hình thức Trái Phiếu: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.

5.5. Dự kiến lãi suất danh nghĩa:

Trái Phiếu sẽ chịu lãi (“Lãi”) với mức lãi suất (“Lãi Suất”) như sau: đối với mỗi kỳ hạn ba (03) tháng kể từ Ngày Phát Hành (“Kỳ Tính Lãi”) cho đến ngày kết thúc Kỳ Hạn (“Ngày Đáo Hạn”), Lãi Suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên bằng: mười phần trăm một năm (10%/năm) cho kỳ đầu tiên và Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất tiết kiệm trả sau 12 tháng dành cho khách hàng cá nhân (với số tiền trên 10 tỷ đồng) đối với loại tiền VND của bên Ngân hàng VPBank áp dụng tại thời điểm điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ hai phẩy tám phần trăm một năm (2.8%/năm). Kỳ thanh toán lãi sáu (06) tháng/lần.

Tổ Chức Phát Hành đồng ý thanh toán Lãi phát sinh trên khoản tiền gốc chưa được thanh toán của Trái Phiếu kể từ Ngày Phát Hành cho đến, nhưng không bao gồm, ngày nào đến trước trong số các Ngày Thanh Toán Trước Hạn, Ngày Đáo Hạn, hoặc vào ngày mà Trái Phiếu đó đến hạn do bị thu hồi nợ trước hạn hoặc bằng cách khác theo Các Điều Khoản Trái Phiếu (tùy từng trường hợp áp dụng), với mức Lãi Suất được áp dụng đối với số ngày thực tế đã trôi qua được tính trên cơ sở một năm có ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày. Để tránh nhầm lẫn, Lãi mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là Lãi phát sinh từ và bao gồm Ngày Phát Hành (Ngày mà Tổ Chức Phát Hành nhận được đầy đủ tiền mua trái phiếu vào Tài Khoản Trái Phiếu mở tại Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản) đến nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên và Lãi mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho mỗi kỳ thanh toán lãi tiếp theo là Lãi phát sinh từ và bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi của kỳ thanh toán lãi ngay trước đó đến nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi của kỳ thanh toán lãi đó.

Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản Lãi chưa thanh toán (i) vào Ngày Thanh Toán Lãi, (ii) vào Ngày Thanh Toán Trước Hạn, và (iii) vào Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mà Trái Phiếu đó đến hạn thanh toán do bị thu hồi nợ trước hạn hoặc bằng cách khác và (iv) ngay khi có yêu cầu của các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu (sau ngày đến hạn của khoản Lãi đó) (tùy từng trường hợp áp dụng).

5.6. Thanh toán

5.6.1. Khoản Gốc Và Lãi

- (a) Trừ khi được quy định một cách cụ thể khác trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này, tất cả các khoản thanh toán gốc, Lãi và bất kỳ khoản thanh toán nào khác đến hạn phải thanh toán theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này phải được thanh toán cho Chủ Sở Hữu Trái Phiếu bằng Đồng Việt Nam có thể sử dụng ngay bằng cách chuyển khoản tiền đó vào tài khoản do Chủ Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký trong Sổ Đăng Ký vào ngày đến hạn thanh toán.
- (b) Khoản tiền gốc của Trái Phiếu sẽ được Đại Lý Thanh Toán thay mặt cho Tổ Chức Phát Hành thanh toán (i) vào Ngày Đáo Hạn, (ii) vào Ngày Thanh Toán Trước Hạn, (iii) vào ngày mà các Trái Phiếu đến hạn thanh toán do bị thu hồi nợ trước hạn hoặc bằng cách khác theo Các Điều Khoản Trái Phiếu và (iv) ngay khi có yêu cầu của Các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu (sau ngày đến hạn của khoản tiền gốc của Trái Phiếu đó) (tùy từng trường hợp áp dụng).
- (c) Đại Lý Thanh Toán sẽ thay mặt cho Tổ Chức Phát Hành thanh toán Lãi (i) vào Ngày Thanh Toán Lãi có liên quan, (ii) vào Ngày Thanh Toán Trước Hạn, (iii) vào Ngày Đáo Hạn hoặc vào ngày mà các Trái Phiếu đến hạn thanh toán do bị thu hồi nợ trước hạn hoặc bằng cách khác theo Các Điều Khoản Trái Phiếu và (iv) ngay khi có yêu cầu của Các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu (sau ngày đến hạn của khoản Lãi đó) (tùy từng trường hợp áp dụng).

5.6.2. Tài Khoản Được Đăng Ký

Vì mục đích của Điều Khoản này, tài khoản được đăng ký của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa là tài khoản bằng Đồng Việt Nam được duy trì bởi hoặc nhân danh Chủ Sở Hữu Trái Phiếu tại một ngân hàng ở Việt Nam, thông tin chi tiết của tài khoản đó thể hiện trong Sổ Đăng Ký tại Ngày Khóa Sổ, và địa chỉ đăng ký của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa là địa chỉ của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu đó thể hiện trong Sổ Đăng Ký vào thời điểm đó. Thông tin chi tiết của tài khoản và địa chỉ đó sẽ được Đại Lý Phát Hành, Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng ghi nhận vào Sổ Đăng Ký. Mọi thay đổi liên quan đến tài khoản và địa chỉ được đăng ký của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu tại Sổ Đăng Ký mà không được thông báo hợp lệ cho Đại Lý Phát Hành, Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng để ghi nhận vào Sổ Đăng Ký thì Đại Lý Phát Hành, Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng và Tổ Chức Phát Hành không chịu trách nhiệm liên quan.

5.6.3. Thanh Toán Vào Ngày Làm Việc

Khi có bất kỳ khoản thanh toán nào theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu này đến hạn và phải được thực hiện vào một ngày không phải là Ngày Làm Việc thì ngày đến hạn thanh toán của khoản thanh toán đó sẽ là Ngày Làm Việc kế tiếp. Trừ trường hợp được quy định tại đoạn dưới đây, Chủ Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được hưởng bất kỳ khoản lãi hoặc khoản thanh toán nào khác do việc thanh toán không được thực hiện vào đúng ngày đến hạn thanh toán như trên.

Nếu Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mà các Trái Phiếu đến hạn thanh toán do nguyên nhân khác theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này không phải là Ngày Làm Việc thì Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi tính trên Khoản Gốc phải thanh toán vào ngày đến hạn đó theo mức Lãi Suất được áp dụng cho Kỳ Tính Lãi có chứa ngày liền trước của ngày đến hạn đó cho khoảng thời gian bị kéo dài tính từ và bao gồm ngày đến hạn đó đến nhưng không bao gồm ngày Tổ Chức Phát Hành thực tế thanh toán.

5.6.4. Lãi Quá Hạn

Lãi phát sinh trên khoản tiền quá hạn (dù là khoản tiền gốc, Lãi hoặc bất kỳ khoản thanh toán nào khác và cho dù Chủ Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu thanh toán các khoản tiền này hay chưa) phải được thanh toán theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này sẽ được thanh toán ở mức bằng một trăm năm mươi phần trăm (150%) của Lãi Suất áp dụng đối với Trái Phiếu tại ngày đến hạn thanh toán có liên quan. Khoản lãi quá hạn đó sẽ được tính kể từ và bao gồm cả ngày chậm thanh toán cho đến nhưng không bao gồm ngày mà Tổ Chức Phát Hành thực tế thanh toán (cho dù tại thời điểm trước hay sau bất kỳ phán quyết nào).

6. NGÀY PHÁT HÀNH DỰ KIẾN

Ngày Tổ Chức Phát Hành dự kiến phát hành trái phiếu: ..08.../..07.../..2020..

7. PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH

Trái phiếu được phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành trái phiếu.

8. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA ĐỢT PHÁT HÀNH

- Tổ chức phát hành: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú - Invest;
- Tổ chức tư vấn phát hành, Đại lý phát hành, Đại lý đăng ký, lưu ký và quản lý chuyển nhượng: Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt;
- Tổ chức quản lý tài sản bảo đảm: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.
- Tổ chức quản lý các tài khoản: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

9. QUYỀN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

9.1. Tổ Chức Phát Hành sẽ, hoặc bảo đảm Đại Lý Phát hành, Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng sẽ, lập (vào Ngày Phát Hành) và lưu giữ (trong suốt Kỳ Hạn) Sổ Đăng Ký trong đó thể hiện, ngoài các nội dung khác, khoản gốc của các Trái Phiếu, Ngày Phát Hành và mọi giao dịch chuyển nhượng và thay đổi quyền sở hữu đối với các Trái Phiếu và tên, địa chỉ của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu ("**Sổ Đăng Ký**").

Mỗi Chủ Sở Hữu Trái Phiếu có quyền yêu cầu Đại Lý Phát hành, Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng cấp bản trích lục Sổ Đăng Ký ("**Trích Lục Sổ Đăng Ký**"). Toàn bộ các Trái Phiếu của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu được Đại Lý Phát hành, Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng đăng ký, lưu ký theo quy định pháp luật.

9.2. Quyền sở hữu các Trái Phiếu sẽ chỉ được chuyển giao thông qua việc chuyển nhượng (và thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật) và đăng ký vào Sổ Đăng Ký theo quy định tại Điều Khoản 14.1 dưới đây. Người nắm giữ Trái Phiếu sẽ được xem là chủ sở hữu có toàn quyền cho mọi mục đích liên quan đến Trái Phiếu. Trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này, "**Chủ Sở Hữu Trái Phiếu**" và "**Người Nắm Giữ**", liên quan đến mỗi Trái Phiếu, có nghĩa là Chủ Thể có tên được đăng ký là người sở hữu Trái Phiếu đó.

9.3 Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu;

9.4 Được ủy quyền cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm thực hiện xử lý Tài Sản Bảo Đảm khi Tổ Chức Phát Hành vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Văn Kiện Bảo Đảm;

9.5 Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu, tặng, cho, để lại thừa kế, sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc tham gia các giao dịch thương mại/dân sự khác phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu và các quy định của pháp luật thông qua Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng (để tránh nhầm lẫn trong thời hạn 1 năm từ ngày hoàn thành đợt phát hành Trái Phiếu, việc giao dịch Trái Phiếu bị hạn chế trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp);

9.6 Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Hợp Đồng Dịch vụ Tư vấn, Đại lý Phát Hành, Đại lý Đăng Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng

9.7 Được tham dự hội nghị Chủ Sở Hữu Trái Phiếu và biểu quyết tại hội nghị Chủ Sở Hữu Trái Phiếu và được lấy ý kiến và biểu quyết về các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu;

9.8 Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu; và

9.9 Các quyền khác theo quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu.

10. CAM KẾT VỀ BẢO ĐẢM

Theo Các Văn Kiện Bảo Đảm, việc bảo đảm bằng tài sản được thực hiện với các nội dung cơ bản như sau (phụ thuộc vào các sửa đổi, bổ sung của Các Văn Kiện Bảo Đảm tại từng thời điểm):

10.1. Phương thức bảo đảm

- (i) Một phần quyền sử dụng đất (phần cao tầng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC216528 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 14/12/2015, số vào sổ cấp GCN: CT-DAO1231.
- (ii) Một phần Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ các căn cao tầng chưa bán trên khu đất ký hiệu TTDV-01, Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và phường Dương Nội, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.
- (iii) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Căn hộ, thuộc dự án dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng (Tên thương mại là The Terra An Hưng) tại ô

đất TTDV-01 thuộc Khu đô thị mới An Hưng, Phường La Khê và Phường Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội
các tài sản bảo đảm đó và các tài sản khác được sử dụng để bảo đảm cho các Nghĩa Vụ Trái Phiếu sau đây được gọi chung là **“Tài Sản Bảo Đảm”**).

10.2. Hiệu lực

Các Văn Kiện Bảo Đảm sẽ có hiệu lực kể từ thời điểm được ký hợp lệ cho đến khi toàn bộ các Nghĩa Vụ Trái Phiếu được thanh toán đầy đủ.

10.3. Phạm vi bảo đảm

Các nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm (i) nghĩa vụ thanh toán toàn bộ các khoản tiền gốc, lãi, lãi phạt theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và (ii) các khoản tiền hợp lý, hợp lệ khác phải trả liên quan đến Trái Phiếu (bao gồm nhưng không giới hạn ở các phí tổn, phí và chi phí mà các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Thanh Toán và/hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm phải gánh chịu theo các điều kiện của Các Văn Kiện Giao Dịch, bao gồm tiền gốc, lãi, lãi phạt, phí và các khoản phải trả khác có đầy đủ hóa đơn chứng từ hợp lệ (**“Nghĩa Vụ Trái Phiếu”**)).

10.4. Thủ tục thi hành biện pháp bảo đảm

Khi xảy ra một Sự Kiện Vi Phạm, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ tiến hành việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Các Văn Kiện Bảo Đảm.

10.5. Đăng ký giao dịch bảo đảm

Biện Pháp Bảo Đảm theo quy định tại Các Văn Kiện Bảo Đảm sẽ được đăng ký với bất kỳ cơ quan đăng ký có thẩm quyền nào trong thời hạn được quy định tại Văn Kiện Bảo Đảm tương ứng hoặc một thời hạn khác dài hơn theo chấp thuận của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

11. MUA LẠI TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN

11.1. Mua Lại Vào Ngày Đáo Hạn

Tổ Chức Phát Hành đồng ý thanh toán vào Ngày Đáo Hạn (i) tổng khoản tiền gốc của các Trái Phiếu đang lưu hành, (ii) bất kỳ khoản Lãi nào đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán tính trên khoản tiền gốc của các Trái Phiếu được mua lại vào Ngày Đáo Hạn và (iii) tất cả các nghĩa vụ khác phải thanh toán vào thời điểm đó theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này (nếu có).

11.2. Mua Lại Khi Có Sự Kiện Vi Phạm

Khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào mà sự kiện đó tiếp tục diễn ra và không được Tổ Chức Phát Hành khắc phục trong thời hạn được quy định tại Điều Kiện 14.3.1, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại các Trái Phiếu bằng tiền với mức giá và theo phương thức được quy định tại Điều Kiện 14.3.2.

11.3. Mua Lại Trước Hạn Theo Yêu Cầu Của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành có thể mua lại một phần hoặc toàn bộ các Trái Phiếu vào bất kỳ thời điểm nào kể từ Ngày Phát Hành trong các trường hợp Tổ Chức Phát Hành có nhu cầu.

11.4. Hủy Bỏ

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

11.5. Xử Lý Phần Lẻ Trái Phiếu

Trong mọi trường hợp mua lại Trái Phiếu, số lượng Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành có quyền hoặc phải mua lại từ một Chủ Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được làm tròn xuống số nguyên gần nhất (nếu không phải

là số nguyên). Đối với số lượng Trái Phiếu còn lại (được hình thành từ phần lẻ Trái Phiếu), Tổ Chức Phát Hành có toàn quyền chỉ định một hoặc một số Chủ Sở Hữu Trái Phiếu nhất định để Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trong phạm vi số lượng Trái Phiếu còn lại đó.

12. CAM KẾT CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ tuân thủ các cam kết sau đây tại mọi thời điểm kể từ ngày ban hành Bản Công Bố Thông Tin.

12.1. Tư Cách Pháp Lý

Tổ Chức Phát Hành sẽ duy trì tư cách pháp lý của Tổ Chức Phát Hành là một công ty hoạt động theo quy định của Luật Doanh Nghiệp.

12.2. Cung Cấp Thông Tin

- (a) Tổ Chức Phát Hành sẽ công bố tất cả các thông tin mà Tổ Chức Phát Hành được yêu cầu phải công khai theo quy định của các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật được áp dụng hoặc được quy định là phải cung cấp cho Bên Mua Trái Phiếu và Chủ Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu này và các Văn Kiện Giao Dịch.
- (b) Tổ Chức Phát Hành sẽ chuẩn bị các Báo Cáo Tài Chính năm đã được kiểm toán và các Báo Cáo Tài Chính bán niên của Tổ Chức Phát Hành cho mỗi Năm Tài Chính trong suốt giai đoạn kể từ Ngày Phát Hành cho đến khi tất cả các Trái Phiếu đã được Tổ Chức Phát Hành mua lại toàn bộ. Tổ Chức Phát Hành đảm bảo công bố trên trang web của Tổ Chức Phát Hành các Báo Cáo Tài Chính bán niên và các Báo Cáo Tài Chính năm đã được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Công ty niêm yết.

12.3. Sổ Sách Và Chứng Từ

Tổ Chức Phát Hành sẽ duy trì tính chính xác và đúng đắn của sổ sách phù hợp với VAS.

12.4. Tuân Thủ Luật

Tổ Chức Phát Hành sẽ tuân thủ các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật có liên quan trên tất cả các khía cạnh, kể cả Nghị Định 163.

12.5. Không Giải Thể

Tổ Chức Phát Hành sẽ không thực hiện bất kỳ thủ tục nội bộ hoặc bất kỳ hành động nào khác và không tiến hành bất kỳ thủ tục pháp lý nào để giải thể, thanh lý, hoặc chỉ định người quản lý tài sản, người quản lý, người quản lý hành chính, người bảo quản, người trông giữ tài sản, người ủy thác hoặc những người thực hiện các công việc tương tự đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc tất cả hoặc về cơ bản là tất cả các tài sản hoặc doanh thu của Tổ Chức Phát Hành, trừ trường hợp theo quy định pháp luật hoặc quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này.

12.6. Giao Dịch Với Người Có Liên Quan

Tổ Chức Phát Hành sẽ ký kết các giao dịch với người có liên quan theo các điều kiện thương mại thông thường và chỉ trên cơ sở bình đẳng. Bất kỳ giao dịch với người có liên quan nào được ký kết bởi Tổ Chức Phát Hành sẽ, và Tổ Chức Phát Hành sẽ nỗ lực tối đa để đảm bảo rằng bất kỳ Giao Dịch Với Người Có Liên Quan nào được ký kết bởi các Công Ty Con của Tổ Chức Phát Hành sẽ được chấp thuận và ký kết phù hợp với các văn kiện công ty của Tổ Chức Phát Hành và các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật có liên quan.

12.7. Sửa Đổi Điều Lệ

Tổ Chức Phát Hành đảm bảo rằng, trong thời hạn hiệu lực của Trái Phiếu, trừ khi được yêu cầu khác đi bởi các quy định bắt buộc của bất kỳ Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật được áp dụng nào hoặc trừ khi được

yêu cầu hoặc theo cam kết với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc trừ khi thực hiện theo phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông Tổ Chức Phát Hành hoặc trừ khi được Đại Lý Nhận Tài Sản Bảo Đảm (hành động theo một Nghị Quyết Đa Số Quá Bán) chấp thuận khác đi bằng văn bản, Tổ Chức Phát Hành sẽ không sửa đổi điều lệ của Tổ Chức Phát Hành tại bất kỳ thời điểm nào và dưới bất kỳ hình thức nào mà việc sửa đổi đó sẽ gây Ảnh Hưởng Bất Lợi Đáng Kể đến các quyền của các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu theo các Văn Kiện Giao Dịch.

12.8. Sử Dụng Số Tiền Thu Được

Tổ Chức Phát Hành sẽ chỉ sử dụng số tiền thu được từ Trái Phiếu (sau khi đã trừ chi phí cần thiết) cho mục đích được quy định tại Điều Khoản 3.2 của Điều Khoản Trái Phiếu này.

12.9. Quản lý Tài Chính và Kế Toán

Tổ Chức Phát Hành sẽ ngay lập tức thiết lập và duy trì một hệ thống kế toán và kiểm soát, hệ thống quản lý thông tin, và sổ sách kế toán và các chứng từ khác, mà cùng với nhau đủ để thể hiện một cách khách quan điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành phù hợp với VAS trên tất cả các khía cạnh quan trọng.

12.10. Bảo Hiểm

Tổ Chức Phát Hành sẽ tiếp tục duy trì bảo hiểm đã mua tại các công ty bảo hiểm (nếu có), đối với tất cả các tài sản và công việc kinh doanh quan trọng của Tổ Chức Phát Hành.

12.11. Thuế

Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán và hoàn thành mọi khoản Thuế theo các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật.

12.12. Sáp Nhập, Hợp Nhất Hoặc Tái Cơ Cấu

Tổ Chức Phát Hành sẽ không (i) cam kết hoặc cho phép bất kỳ sự sáp nhập, chia tách, hợp nhất hoặc tái cơ cấu Tổ Chức Phát Hành nếu những hành động đó dẫn đến việc Tổ Chức Phát Hành chấm dứt tồn tại, hoặc (ii) chuyển nhượng tất cả hoặc về cơ bản tất cả các tài sản và hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành cho bất kỳ Chủ Thể nào, trừ trường hợp có sự đồng ý của các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu theo trình tự, thủ tục nêu tại Điều Khoản 14.2 Hội Nghị Chủ Sở Hữu Trái Phiếu.

12.13. Thông Báo Sự Kiện Vi Phạm Tiềm Tàng và Cam Đoan Không Chính Xác

Nếu một sự kiện xảy ra mà dẫn đến (i) một Sự Kiện Vi Phạm hoặc (ii) bất kỳ cam đoan hoặc bảo đảm nào mà Tổ Chức Phát Hành đưa ra cho Bên Mua Trái Phiếu tại Điều Khoản 14.4 là không chính xác, Tổ Chức Phát Hành sẽ gửi thông báo cho Bên Mua Trái Phiếu ngay khi Tổ Chức Phát Hành biết được sự tồn tại của sự kiện đó trong đó nêu các chi tiết hợp lý của sự kiện đó.

12.14. Chỉ Định Đại Lý

Tổ Chức Phát Hành sẽ không chỉ định hoặc thuê Tổ Chức/Cá Nhân khác để cung cấp các Dịch Vụ (như được định nghĩa trong Hợp Đồng Đại Lý) đối với Trái Phiếu, tương tự với các dịch vụ được quy định là sẽ do Đại Lý cung cấp theo Hợp Đồng Đại Lý trừ trường hợp được Đại Lý đồng ý khác đi. Ngoài ra, Tổ Chức Phát Hành sẽ không sửa đổi và chấm dứt Hợp Đồng Đại Lý mà không có chấp thuận trước bằng văn bản của Đại Lý trừ trường hợp theo các Điều Khoản Trái Phiếu.

12.15. Các Chấp Thuận

Tổ Chức Phát Hành sẽ xin được, gia hạn, duy trì hiệu lực và về cơ bản tuân thủ, tất cả Chấp Thuận cần thiết và quan trọng cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và tuân thủ tất cả nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Khoản Trái Phiếu.

12.16. Vị Trí Ngang Bằng

Các Trái Phiếu sẽ tạo thành các nghĩa vụ chung, trực tiếp, không mang tính thứ cấp và có bảo đảm của Tổ Chức Phát Hành, và tại bất kỳ thời điểm nào được xếp tối thiểu là ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ chung, trực tiếp, không mang tính thứ cấp và không có bảo đảm của Tổ Chức Phát Hành trong hiện tại cũng như trong tương lai.

12.17. Thông Báo Thay Đổi

Vào hoặc trước Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành sẽ nhanh chóng thông báo cho Bên Mua Trái Phiếu về bất kỳ thay đổi mà Tổ Chức Phát Hành nhận được có thể khiến bất kỳ cam đoan và bảo đảm nào của Tổ Chức Phát Hành trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này trở nên không đúng hoặc không chính xác và sẽ nhanh chóng thực hiện các hành động được yêu cầu một cách hợp lý để khắc phục cam đoan và bảo đảm không đúng hoặc không chính xác đó.

12.18. Thông Báo Sự Kiện Vi Phạm Và Cam Đoan Không Chính Xác

Nếu một sự kiện xảy ra mà dẫn đến (i) một Sự Kiện Vi Phạm hoặc (ii) bất kỳ cam đoan hoặc bảo đảm nào mà Tổ Chức Phát Hành đưa ra cho Bên Mua Trái Phiếu tại Điều Khoản 14.4 là không chính xác, Tổ Chức Phát Hành sẽ gửi thông báo cho (các) Chủ Sở Hữu Trái Phiếu ngay khi Tổ Chức Phát Hành biết được sự tồn tại của sự kiện đó trong đó nêu các chi tiết hợp lý của sự kiện đó.

12.19. Phân Chia Cổ Tức

Tổ Chức Phát Hành sẽ không thanh toán, công bố hoặc thực hiện phân chia cổ tức hoặc phân chia khác tại bất kỳ thời điểm nào của bất kỳ năm tài chính nào sau thời điểm phát hành, trừ trường hợp thực hiện theo quyết định công bố của Đại hội đồng cổ đông Công Ty, mà có khả năng ảnh hưởng tới việc trả gốc, lãi trái phiếu đến hạn trừ khi và cho đến khi điều kiện sau đây được đáp ứng: bất kỳ nghĩa vụ nào đến hạn và phải thanh toán của năm tài chính đó cho các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu đã được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ.

12.20. Thanh Toán Nợ

Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng toàn bộ nguồn thu phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh của mình, kể cả các khoản khấu hao, lợi nhuận và các nguồn thu khác để thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Mua Trái Phiếu nợ gốc, lãi, phí (nếu có) và các nghĩa vụ tài chính khác của Tổ Chức Phát Hành phát sinh từ hoặc liên quan đến Trái Phiếu phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu này.

12.21. Định Giá Lại Tài Sản Bảo Đảm Và Thay Đổi Đối Với Tài Sản Bảo Đảm

Tài Sản Bảo Đảm sẽ được định giá lại và được bổ sung, thay thế theo quy định tại Các Văn Kiện Bảo Đảm.

12.22. Một Số Cam Kết Khác

- (a) Kể từ ngày ban hành Bản Công Bố Thông Tin cho đến Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành sẽ không công bố bất kỳ thông tin nào có thể gây ra một ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến khả năng phát hành thành công Trái Phiếu nếu không có sự đồng ý của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm trừ trường hợp việc công bố thông tin theo thỏa thuận chung hoặc bắt buộc theo quy định của các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật có liên quan và/hoặc các Văn Kiện Giao Dịch;
- (b) Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về phát hành Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành đã xin được và duy trì tất cả các phê duyệt nội bộ cần thiết để phát hành Trái Phiếu.
- (c) Tổ Chức Phát Hành đồng ý và tạo mọi điều kiện tốt nhất để Chủ Sở Hữu Trái Phiếu giám sát một cách hợp lý việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo Trái Phiếu.

- (d) Tổ Chức Phát Hành sẽ tuân thủ các quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn việc thanh toán các Nghĩa Vụ Trái Phiếu như được định nghĩa tại Điều 10.3.
- (e) Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành không có đủ nguồn tiền để thanh toán bất kỳ Khoản Gốc và Lãi nào khi đến hạn, Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng quyền biểu quyết của Tổ Chức Phát Hành với tư cách là cổ đông hoặc thành viên góp vốn trong một hoặc một số Công Ty Con của Tổ Chức Phát Hành để thông qua việc phân chia lợi nhuận của các Công Ty Con đó (trong phạm vi được các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật được áp dụng cho phép) sao cho khoản lợi nhuận mà Tổ Chức Phát Hành sẽ nhận được từ các Công Ty Con đó đủ để thanh toán Khoản Gốc và Lãi đã đến hạn.

13. NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU TỰ ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ RỦI RO TRONG VIỆC ĐẦU TƯ TRÁI PHIẾU, HẠN CHẾ VỀ GIAO DỊCH TRÁI PHIẾU ĐƯỢC ĐẦU TƯ VÀ TỰ CHỊU TRÁCH NHIỆM VỀ QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ CỦA MÌNH

Thông qua việc đầu tư vào Trái Phiếu, mỗi nhà đầu tư theo đây được xem là đã thừa nhận, cam đoan và bảo đảm với, và đồng ý (tùy từng trường hợp áp dụng) vì lợi ích của Tổ Chức Phát Hành các nội dung đây:

Rủi ro cao: Nhà đầu tư hiểu rằng bất kỳ khoản đầu tư nào vào Trái Phiếu cũng phải chịu tỷ lệ rủi ro cao và Trái Phiếu là một khoản đầu cơ.

Tham khảo ý kiến của tổ chức tư vấn: Nhà đầu tư đã (i) tham khảo ý kiến của các tổ chức tư vấn pháp luật, pháp lý, thuế, kinh doanh, đầu tư, tài chính và kế toán của chính nhà đầu tư liên quan đến văn bản này trong phạm vi mà nhà đầu tư xem là cần thiết, (ii) đã xem xét tất cả thông tin mà nhà đầu tư tin là cần thiết hoặc thích hợp liên quan đến việc nhà đầu tư mua Trái Phiếu, và (iii) đã đưa ra các quyết định đầu tư của chính mình dựa trên đánh giá của chính nhà đầu tư, thẩm định và tư vấn của các tổ chức tư vấn nói trên mà nhà đầu tư xem là cần thiết và không dựa trên bất kỳ quan điểm nào được thể hiện bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành.

Không phụ thuộc: Nhà đầu tư hiểu và đồng ý rằng nhà đầu tư không thể căn cứ vào bất kỳ việc thẩm tra nào mà Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty liên kết nào của Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ tổ chức/cá nhân nào hành động nhân danh Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty liên kết nào của Tổ Chức Phát Hành có thể đã thực hiện tương ứng đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty liên kết nào của Tổ Chức Phát Hành, và không bên nào trong số Tổ Chức Phát Hành và bất kỳ công ty liên kết, nhân viên, quản lý, giám đốc hoặc đại diện nào của Tổ Chức Phát Hành đã đưa ra bất kỳ cam đoan nào cho nhà đầu tư, dù được thể hiện rõ ràng hay hàm ý, đối với việc đầu tư vào Trái Phiếu của nhà đầu tư.

Quyết định cuối cùng: Nhà đầu tư đã có tất cả thông tin mà nhà đầu tư tin là cần thiết hoặc thích hợp để đưa ra quyết định cuối cùng liên quan đến việc mua Trái Phiếu của nhà đầu tư, bao gồm nhưng không giới hạn bởi thông tin đầy đủ về hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

Kiến thức và kinh nghiệm: Nhà đầu tư có đủ kiến thức và kinh nghiệm về các vấn đề tài chính, kinh doanh, tài chính quốc tế để có thể đánh giá các thuận lợi và rủi ro của việc mua Trái Phiếu và nhận thức rằng nhà đầu tư có thể phải chịu, và có khả năng chịu, rủi ro kinh tế khi đầu tư vào Trái Phiếu.

Xem xét Bản Công Bố Thông Tin: Nhà đầu tư đã xem xét toàn bộ Bản Công Bố Thông Tin này, kể cả các rủi ro được đề cập cụ thể tại mục “Các Yếu Tố Rủi Ro”, và nhà đầu tư hiểu và thừa nhận tất cả rủi ro được đề cập tại mục đó. Dựa trên tất cả các điều nêu trên, nhà đầu tư đã quyết định rằng:

- (i) Trái Phiếu là khoản đầu tư thích hợp đối với nhà đầu tư và việc nhà đầu tư đầu tư vào Trái Phiếu, khi giao dịch diễn ra, không và sẽ không vi phạm bất kỳ hướng dẫn, chính sách hoặc hạn chế nào về đầu tư hoặc về vấn đề khác (cho dù nội bộ công ty hay theo quy định khác), hoặc bất kỳ luật, quy chế, quy định hoặc lệnh nào áp dụng đối với nhà đầu tư; và
- (ii) nhà đầu tư đã có được tất cả các chấp thuận và phê duyệt (cho dù nội bộ công ty hay bên ngoài công ty), và đã đưa ra tất cả các thông báo cần thiết để nhà đầu tư đầu tư vào Trái Phiếu như dự kiến; và nhà đầu tư có thể chịu rủi ro kinh tế khi đầu tư và có khả năng chịu lỗ toàn bộ liên quan đến việc đầu tư của mình. Ngoài ra, nhà đầu tư xác nhận rằng nhà đầu tư cần Trái Phiếu phải có tính thanh khoản.

Mua Trái Phiếu cho chính mình: Nhà đầu tư sẽ mua Trái Phiếu cho chính mình

14. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN KHÁC

14.1. CHUYỂN NHƯỢNG TRÁI PHIẾU; CẤP TRÍCH LỤC SỔ ĐĂNG KÝ

14.1.1. Chuyển Nhượng

- (a) Phụ thuộc vào quy định của Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng và Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu, Chủ Sở Hữu Trái Phiếu ("**Bên Chuyển Nhượng**") có thể chuyển nhượng Trái Phiếu cho bên nhận chuyển nhượng ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") bằng cách thức sau đây: Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng trực tiếp đến địa chỉ được quy định của Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng và nộp các tài liệu gồm (i) một giấy đăng ký chuyển nhượng theo mẫu quy định trong Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng ("**Giấy Đăng Ký Chuyển Nhượng**"), và (ii) các hồ sơ pháp lý liên quan theo quy định chuyển nhượng (bản sao Chứng minh thư nhân dân/Thẻ căn cước/Hộ chiếu còn hiệu lực (đối với cá nhân) hoặc bản sao công chứng Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và/hoặc Quyết định thành lập có hiệu lực (đối với tổ chức) và bản sao Chứng minh nhân dân/Hộ chiếu còn hiệu lực của người đại diện hợp pháp của Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng. Đại Lý Phát Hành, Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng sẽ ghi nhận việc chuyển nhượng Trái Phiếu vào Sổ Đăng Ký phù hợp với Điều Kiện 4 này.
- (b) Trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái phiếu chỉ được giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định pháp luật. Sau 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái phiếu được phép giao dịch trong phạm vi trên 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
- (c) Bên Chuyển Nhượng vẫn được xem là Chủ Sở Hữu Trái Phiếu đối với mỗi Trái Phiếu được chuyển nhượng cho đến khi tên của Bên Nhận Chuyển Nhượng được ghi vào Sổ Đăng Ký đối với Trái Phiếu đó. Đại Lý Phát Hành, Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng không được từ chối đăng ký bất kỳ việc chuyển nhượng Trái Phiếu nào vào Sổ Đăng Ký nếu việc chuyển nhượng đó không bị cấm theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu, và việc đăng ký, ghi tên của Bên Nhận Chuyển Nhượng vào Sổ Đăng Ký phải được hoàn tất trong thời hạn bảy (7) Ngày Làm Việc kể từ ngày Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng nhận được các tài liệu quy định tại đoạn (a) trên đây và phí đăng ký chuyển nhượng có liên quan.
- (d) Chủ Sở Hữu Trái Phiếu có quyền tự do chuyển nhượng Trái Phiếu phù hợp với quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng, với điều kiện là, bất kỳ việc chuyển nhượng Trái Phiếu nào như vậy sẽ chỉ được thực hiện đối với số lượng Trái Phiếu là số nguyên.
- (e) Việc thực hiện các quyền khác của các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu như cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và cầm cố đều phải đăng ký đầy đủ với Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu và quy định Pháp luật liên quan.

14.2. HỘI NGHỊ CHỦ SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

14.2.1. Hội Nghị Chủ Sở Hữu Trái Phiếu

- (a) Hội nghị Chủ Sở Hữu Trái Phiếu có thể được triệu tập bởi Tổ Chức Phát Hành, một hoặc một số Chủ Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu ít nhất hai mươi phần trăm (20%) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm triệu tập hoặc bởi Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, với điều kiện là, trong trường hợp hội nghị các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập bởi một hoặc một số các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu thì việc triệu tập đó phải được Chủ Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan thông báo bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành trước ít nhất 21 ngày so với ngày dự kiến triệu tập hội nghị các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu.

(b) Số đại biểu tham dự cần thiết để tiến hành:

- (i) hội nghị Chủ Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập lần thứ nhất về (các) vấn đề không phải là Vấn Đề Loại Trừ là một hoặc một số Chủ Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị và về (các) Vấn Đề Loại Trừ là một hoặc một số Chủ Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu trên bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị;
 - (ii) hội nghị Chủ Sở Hữu Trái Phiếu lần thứ hai (do lần triệu tập thứ nhất không đủ điều kiện tỷ lệ sở hữu tham dự) về (các) vấn đề không phải là Vấn Đề Loại Trừ là một hoặc một số Chủ Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu trên ba mươi phần trăm (30%) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị và về (các) Vấn Đề Loại Trừ là một hoặc một số Chủ Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị; và
- (c) Chủ Sở Hữu Trái Phiếu có thể tự mình hoặc thông qua người đại diện được ủy quyền hợp pháp của mình tham dự hội nghị Chủ Sở Hữu Trái Phiếu với điều kiện là, nếu tham dự thông qua người đại diện, phải gửi văn bản ủy quyền được công chứng đến Tổ Chức Phát Hành ít nhất ba (3) Ngày Làm Việc trước ngày tiến hành hội nghị.

14.2.2. Lấy Ý Kiến Bằng Văn Bản

Tổ Chức Phát Hành, một hoặc một số Chủ Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu Trái Phiếu chiếm ít nhất 20% (hai mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có thể lấy ý kiến bằng văn bản của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Trái Phiếu.

Văn bản lấy ý kiến phải gửi đến các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu và bao gồm tối thiểu các nội dung: Thông tin của bên lấy ý kiến, Mục đích lấy ý kiến, Vấn đề cần lấy ý kiến; Phương án biểu quyết (tán thành, không tán thành và không có ý kiến), Thời hạn phải gửi ý kiến trả lời (tối thiểu 15 ngày làm việc kể từ ngày gửi văn bản lấy ý kiến), Xác nhận của đại diện hợp pháp của bên lấy ý kiến.

14.2.3. Thông Qua Quyết Định

- (a) Quyết định/ngợi quyết của hội nghị Chủ Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ vấn đề nào không phải là Vấn Đề Loại Trừ được thông qua hợp lệ nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số Chủ Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm ít nhất bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng mệnh giá số Trái Phiếu đang lưu hành của các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu tham dự hội nghị (“Nghị Quyết Đa Số Quá Bán”), và về Vấn Đề Loại Trừ được thông qua hợp lệ nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số Chủ Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm một trăm phần trăm (100%) tổng mệnh giá số Trái Phiếu đang lưu hành của các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu tham dự hội nghị (“Nghị Quyết Đa Số Tuyệt Đối”).
- (b) Quyết định/ngợi quyết của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ vấn đề nào được thông qua bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản nếu được một hoặc một số Chủ Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu Trái Phiếu chiếm ít nhất bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó chấp thuận.
- (c) Quyết định/ngợi quyết của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu nếu được thông qua hợp lệ theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này sẽ ràng buộc tất cả Chủ Sở Hữu Trái Phiếu (ngay cả đối với Chủ Sở Hữu Trái Phiếu không tham dự hội nghị) nhưng một quyết định/ngợi quyết có hiệu lực làm thay đổi Các Điều Khoản Trái Phiếu này và/hoặc Các Văn Kiện Bảo Đảm sẽ chỉ ràng buộc Tổ Chức Phát Hành và Các Bên Bảo Đảm khác nếu được Tổ Chức Phát Hành và Các Bên Bảo Đảm khác chấp thuận rõ ràng bằng văn bản.

14.2.4. Hình Thức Quyết Định

- (a) Một quyết định/ngợi quyết được thông qua tại hội nghị Chủ Sở Hữu Trái Phiếu phải được ký bởi hoặc nhân danh tất cả Chủ Sở Hữu Trái Phiếu tham dự hội nghị. Trong trường hợp quyết định/ngợi quyết đã được thông qua theo đúng quy định nhưng các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu thiếu số hoặc đại diện của

họ từ chối ký quyết định/ng nghị quyết thì chữ ký xác nhận việc tham dự hội nghị được coi là chữ ký của họ tại quyết định/ng nghị quyết.

- (b) Quyết định/ng nghị quyết của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản có thể được lập thành nhiều bản do người lấy ý kiến chuẩn bị, có cùng nội dung và hình thức, mỗi bản như vậy được ký bởi một Chủ Sở Hữu Trái Phiếu có ý kiến chấp thuận và tất cả các bản được ký (và đóng dấu, nếu có) hợp lệ bởi các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu có ý kiến chấp thuận ký sẽ hợp thành một bản duy nhất của quyết định/ng nghị quyết đó.
- (c) Bản sao hợp lệ của quyết định/ng nghị quyết của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu nếu được thông qua hợp lệ theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này phải được gửi cho tất cả Chủ Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký, Thanh Toán Và Quản Lý Chuyển Nhượng và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày được thông qua.

14.2.5 Không phụ thuộc vào và bị điều chỉnh theo các quy định ở trên, Đại lý quản lý Tài sản đảm bảo có toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến Tài sản bảo đảm bao gồm việc giải chấp tài sản bảo đảm, bổ sung, thay thế Tài sản bảo đảm, bổ sung biện pháp bảo đảm... mà không cần triệu tập Hội Nghị Chủ Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc xin ý kiến chấp thuận từ (các) Chủ Sở Hữu Trái Phiếu dưới bất kỳ hình thức nào với điều kiện Đại lý quản lý Tài sản đảm bảo đảm bảo Tài sản bảo đảm vẫn đủ bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ Trái phiếu

14.3. LUẬT ÁP DỤNG VÀ SỰ KIẾN VI PHẠM

Các Điều Kiện Trái Phiếu này được điều chỉnh bởi, và sẽ được giải thích phù hợp với pháp luật Việt Nam.

SỰ KIẾN VI PHẠM

14.3.1. Sự kiến vi phạm

Bất kỳ sự kiện nào được liệt kê dưới đây sẽ tạo thành một sự kiện vi phạm ("**Sự Kiến Vi Phạm**"):

(a) *Không Thanh Toán Hoặc Hoàn Trả*: Tổ Chức Phát Hành:

- (i) trong trường hợp hoàn trả vào Ngày Đáo Hạn, không hoàn trả hoặc hoàn trả không đầy đủ bất kỳ khoản tiền gốc hoặc Lãi nào liên quan đến Trái Phiếu vào Ngày Đáo Hạn; hoặc
- (ii) trong trường hợp mua lại Trái Phiếu, không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ giá mua lại Trái Phiếu nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán giá mua lại đó mà việc thanh toán khoản lãi đó kéo dài trong thời hạn ba (03) ngày kể từ ngày đến hạn;

(b) *Vi Phạm Pháp Luật Hoặc Phương Án Phát Hành*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ quy định nào của pháp luật áp dụng tại Việt Nam đối với việc phát hành Trái Phiếu hoặc Phương Án Phát Hành bao gồm cả việc không xác lập giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều Kiện 10;

(c) *Vi Phạm Mục Đích Phát Hành*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành và Bản Công Bố Thông Tin (bao gồm cả các Bản Công Bố Thông Tin sửa đổi, bổ sung, thay thế);

(d) *Vi Phạm Các Nghĩa Vụ Khác*: Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bất kỳ Bên Bảo Đảm nào vi phạm bất kỳ quy định nào của Các Điều Kiện Trái Phiếu này hoặc bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 07 (bảy) Ngày Làm Việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hoặc của bất kỳ Chủ Sở Hữu Trái Phiếu nào về vi phạm đó. Để tránh nhầm lẫn, Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Bên Bảo Đảm nào cũng sẽ bị coi là vi phạm Các Điều Kiện Trái Phiếu này hoặc bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào mà bên đó là một bên nếu có bất kỳ cam đoan, bảo đảm hoặc khẳng định nào của bên đó trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này hoặc Văn Kiện Trái Phiếu đó là không trung thực, không chính xác hoặc gây nhầm lẫn (về bất kỳ khía cạnh quan trọng nào) vào ngày cam đoan, bảo đảm hay khẳng

định đó được đưa ra hoặc ngày cam đoan, bảo đảm hoặc khẳng định đó (tùy trường hợp áp dụng) phải trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này hoặc Văn Kiện Trái Phiếu đó (tùy trường hợp áp dụng);

(e) *Vi Phạm Tài Chính:*

- (i) Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Công Ty Con không thanh toán bất kỳ Khoản Nợ nào (như được định nghĩa dưới đây) của mình khi đến hạn, sau khi kết thúc khoảng thời gian ân hạn có liên quan, nếu có, hoặc trừ khi Khoản Nợ đang có tranh chấp chưa có phán quyết có hiệu lực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc bị chủ nợ của Khoản Nợ đó tuyên bố phải thanh toán trước ngày đáo hạn đã định của Khoản Nợ đó với lý do Tổ Chức Phát Hành vi phạm nghĩa vụ rõ ràng liên quan đến Khoản Nợ đó (không bao gồm các khoản thanh toán chưa đủ điều kiện thanh toán theo các quy định tại các hợp đồng, giao dịch và quy định pháp luật với chủ nợ đó);
- (ii) có bất kỳ Khoản Nợ nào của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Công Ty Con bị trở nên đến hạn trước Ngày Đáo Hạn đã định do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Công Ty Con vi phạm nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó; hoặc

Để làm rõ, việc xác định một sự kiện vi phạm tài chính quy định tại Điều Kiện 14.3.1(e) này đã xảy ra trên thực tế hay chưa ít nhất cũng phải dựa trên bằng chứng hợp lý về việc đó.

- (f) *Mất Khả Năng Thanh Toán:* Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Công Ty Con bị lâm vào tình trạng mất khả năng thanh toán hoặc lâm vào tình trạng khác làm phát sinh quyền yêu cầu mở thủ tục tuyên bố phá sản đối với Tổ Chức Phát Hành theo pháp luật về phá sản doanh nghiệp.
- (g) *Phá Sản, Giải Thể:* (i) Một tòa án có thẩm quyền của Việt Nam ban hành lệnh hoặc quyết định về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể Tổ Chức Phát Hành hoặc (ii) Tổ Chức Phát Hành tiến hành bất kỳ thủ tục nào để phá sản, thanh lý hay giải thể chính mình (trừ trường hợp được những Chủ Sở Hữu Trái Phiếu cho phép).
- (h) *Tình Trạng Pháp Lý Của Tổ Chức Phát Hành Và Bên Bảo Đảm:* Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Bên Bảo Đảm nào ngừng hoạt động hoặc tồn tại hoặc có nguy cơ ngừng tất cả hoặc một phần quan trọng hoạt động của mình hoặc ngừng hoặc có nguy cơ ngừng thực hiện tất cả hoặc một phần quan trọng của công việc kinh doanh đang được tiến hành vào Ngày Phát Hành hoặc bị sáp nhập, chia tách, hợp nhất, chuyển đổi; Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Bên Bảo Đảm nào tiến hành bất kỳ hành động nào làm cho Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm đó (tùy trường hợp áp dụng) ngừng thực hiện công việc kinh doanh của mình hoặc phần lớn công việc kinh doanh hoặc làm cho giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc tương đương) của Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm đó (tùy trường hợp áp dụng) bị thu hồi hoặc hủy bỏ; người đại diện theo pháp luật của Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Bên Bảo Đảm nào bị truy cứu trách nhiệm hình sự (bắt, khởi tố, truy tố, xét xử, chấp hành hình phạt tù...).
- (i) *Buộc Phải Thực Hiện Nghĩa Vụ:* Cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục cưỡng chế thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý tương tự nào khác đối với tài sản, tài sản hoặc doanh thu của Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Bên Bảo Đảm nào có giá trị vượt quá 150.000.000.000 VND (Một trăm năm mươi tỷ đồng) (hoặc giá trị tương đương tính theo bất kỳ một hoặc nhiều loại tiền tệ nào khác).
- (j) *BND Hợp Pháp:* Việc Tổ Chức Phát Hành không tuân thủ nghĩa vụ cơ bản, trọng yếu của mình theo Trái Phiếu hoặc bất kỳ Văn Kiện Bảo Đảm nào mà Bên Bảo Đảm đó là một bên trở nên bất hợp pháp theo quy định của pháp luật có liên quan (để tránh nhầm lẫn, bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào theo Trái Phiếu hoặc theo bất kỳ Văn Kiện Bảo Đảm nào đều là nghĩa vụ trọng yếu).
- (k) *Cho Phép Và Chấp Thuận:* Tổ Chức Phát Hành không tiến hành hay thực hiện bất kỳ hành động, yêu cầu hoặc thủ tục nào (kể cả việc xin các chấp thuận, phê chuẩn, cho phép hoặc tiến hành việc đăng ký, thông báo) mà cần phải được tiến hành hoặc thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành để: (i) cho phép Tổ Chức Phát Hành phát hành Trái Phiếu; thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu một cách hợp pháp và/hoặc (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu là có tính ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành.

Khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này:

“Khoản Nợ” có nghĩa là một khoản nợ tài chính có tổng số tiền gốc từ 150.000.000.000 VND (Một trăm năm mươi tỷ Đồng Việt Nam) (hoặc các khoản tiền tương đương nếu được ghi nhận bằng loại tiền tệ khác tính theo tỷ giá giữa đồng Việt Nam và loại tiền tệ đó do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày xảy ra Sự Kiện Vi Phạm quy định tại Điều Khoản 14.3.1(e)) đối với:

- (i) các khoản tiền vay;
- (ii) giấy nhận nợ, trái phiếu, hối phiếu nhận nợ hoặc các chứng khoán nợ tương tự khác;
- (iii) thư tín dụng chấp nhận thanh toán;
- (iv) việc bán hoặc chiết khấu khoản phải thu (trừ trường hợp bán hoặc chiết khấu trên cơ sở không truy đòi);
- (v) việc mua tài sản theo phương thức trả góp hay trả chậm mà khoản tiền trả góp hay trả chậm chủ yếu được thu xếp như một phương thức huy động vốn hoặc tài trợ tài chính cho việc mua tài sản đó;
- (vi) bất kỳ hợp đồng thuê nào được ký kết chủ yếu với phương thức nhằm huy động vốn hoặc tài trợ tài chính cho việc mua tài sản đó;
- (vii) bất kỳ giao dịch phái sinh tài chính nào;
- (viii) bất kỳ khoản tiền nào được huy động như là một khoản vay hoặc hoạt động huy động vốn; hoặc
- (ix) bất kỳ nghĩa vụ bồi hoàn đối ứng nào đối với bất kỳ bảo lãnh, bồi hoàn, trái phiếu, thư tín dụng hoặc bất kỳ công cụ nào khác do một ngân hàng hoặc một định chế tài chính cấp.
- (x) bất kỳ bảo lãnh, bồi hoàn hoặc các biện pháp bảo đảm tương tự nào khác đối với tổn thất tài chính của bất kỳ người nào liên quan đến bất kỳ mục nào được nêu tại các đoạn trên.

14.3.2. Biện Pháp Xử Lý Sự Kiện Vi Phạm

- (a) Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào quy định tại một trong các Điều Khoản 14.3.1 diễn ra và được xác định bằng những bằng chứng xác thực hợp lý và không được khắc phục trong thời hạn 07 (bảy) Ngày Làm Việc kể từ ngày phát sinh thì:
 - (i) Bất kỳ Chủ Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có thể gửi thông báo bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và phải được thanh toán bằng cách gửi thông báo bằng văn bản (**“Thông Báo Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu”**) cho Tổ Chức Phát Hành (đồng thời gửi cho Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm) về việc đó;
 - (ii) Nếu phát sinh bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào quy định tại một trong các Điều Khoản 14.3.1 (a), 14.3.1 (b), 14.3.1 (c), 14.3.1 (k) thì trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được Thông Báo Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại tất cả Trái Phiếu với giá mỗi Trái Phiếu bằng của tổng mệnh giá Trái Phiếu, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán trên Trái Phiếu đó tính đến ngày thanh toán. Nếu Ngày Thanh Toán Cuối Cùng không phải Ngày Làm Việc, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu vào Ngày Làm Việc sau đó.
 - (iii) Nếu phát sinh bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào quy định tại một trong các Điều Khoản 14.3.1 (f), 14.3.1 (g), 14.3.1 (j) thì trong vòng 07 (bảy) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được Thông Báo Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại tất cả Trái Phiếu với giá mỗi Trái Phiếu bằng của tổng mệnh giá Trái Phiếu, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán trên Trái Phiếu đó tính đến ngày thanh toán. Nếu Ngày Thanh Toán Cuối Cùng không phải Ngày Làm Việc, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu vào Ngày Làm Việc sau đó.

(b) Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào không phải là Sự Kiện Vi Phạm nêu tại Điều Khoản 14.3.2 (a) diễn ra thì các quy định sau sẽ áp dụng:

- (i) Bất kỳ Chủ Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền: (i) gửi thông báo về việc xảy ra Sự Kiện Vi Phạm cho Tổ Chức Phát Hành và (ii) yêu cầu triệu tập Hội Nghị Chủ Sở Hữu Trái Phiếu hoặc tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Điều Khoản 12 nhằm thông qua một quyết định xác định Sự Kiện Vi Phạm có liên quan đã xảy ra và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn (sau đây gọi là **“Quyết Định Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu”**);
- (ii) Nếu Quyết Định Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu được thông qua hợp lệ theo Điều Khoản 12, thì Trái Phiếu được coi là đã bị tuyên bố đến hạn bởi Chủ Sở Hữu Trái Phiếu theo quyết định này. Chủ Sở Hữu Trái Phiếu theo đó sẽ gửi Thông Báo Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu kèm theo quyết định này cho Tổ Chức Phát Hành để yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn toàn bộ Trái Phiếu; và
- (iii) Trong thời hạn 01 (một) Ngày Làm Việc từ ngày Quyết Định Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu có hiệu lực, Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó với giá mua lại của mỗi Trái Phiếu bằng tổng của mệnh giá, các khoản lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu đó tính đến ngày thực tế thanh toán tiền mua lại Trái Phiếu. Nếu Ngày Thanh Toán Cuối Cùng không phải Ngày Làm Việc, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu vào Ngày Làm Việc sau đó.

Khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này, **“Ngày Thanh Toán Cuối Cùng”** là bất kỳ ngày nào trong số ngày kết thúc các thời hạn quy định tại đoạn (ii) hoặc (iii) của Điều Khoản 14.3.2(a) và đoạn (iii) của Điều Khoản 14.3.2(b).

14.4. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Trái Phiếu và Các Điều Khoản Trái Phiếu này, kể cả bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc tồn tại, hiệu lực hoặc việc chấm dứt của Trái Phiếu và Các Điều Khoản Trái Phiếu này, sẽ được giải quyết tại tòa án có thẩm quyền của Việt Nam.

14.4.1. Cam Đoan Và Bảo Đảm

Tổ Chức Phát Hành cam đoan và bảo đảm rằng các khẳng định sau là trung thực và chính xác vào bất kỳ ngày nào trong khi còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành:

- (a) Tổ Chức Phát Hành có đầy đủ quyền, quyền hạn, thẩm quyền và đã thực hiện các thủ tục và có các chấp thuận nội bộ cần thiết phù hợp với điều lệ và các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành để phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo Trái Phiếu;
- (b) Trái Phiếu, khi được phát hành, sẽ xác lập các nghĩa vụ hợp pháp, có hiệu lực, có giá trị ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành theo các Văn Kiện Trái Phiếu;
- (c) Việc Tổ Chức Phát Hành phát hành Trái Phiếu sẽ không (i) vi phạm bất kỳ điều khoản nào của điều lệ, các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành, (ii) vi phạm hoặc dẫn đến vi phạm các quy định của pháp luật có liên quan đang áp dụng tại Ngày Phát Hành, hoặc (iii) trái với, mâu thuẫn hoặc dẫn đến bất kỳ sự vi phạm nào đối với bất kỳ hợp đồng hay thỏa thuận nào mà Tổ Chức Phát Hành là một bên;
- (d) Tổ Chức Phát Hành đã xin được mọi chấp thuận cần thiết, bao gồm cả các phê duyệt nội bộ của Tổ Chức Phát Hành và các phê duyệt, giấy phép, chấp thuận từ (các) cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo các Văn Kiện Trái Phiếu;
- (e) Khi phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện, yêu cầu và quy định của Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014, Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp và các văn

bản hướng dẫn thi hành, kể cả các yêu cầu về tỷ lệ an toàn vốn và các hạn chế khác về đảm bảo an toàn trong hoạt động đối với các ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành; và

- (f) Mục đích phát hành Trái Phiếu nêu trong Phương Án Phát Hành và Bản Công Bố Thông Tin là phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

14.4.2. Cung Cấp Báo Cáo Tài Chính

Tổ Chức Phát Hành (thông qua Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký) sẽ cung cấp cho tất cả Chủ Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu):

- (a) ngay khi có nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày kết thúc mỗi năm tài chính của Tổ Chức Phát Hành, báo cáo tài chính riêng lẻ đã được kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành cho năm tài chính đó; và
- (b) ngay khi có nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày kết thúc mỗi sáu tháng, báo cáo tài chính riêng lẻ đã soát xét hoặc đã được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành cho kỳ đó.

14.4.3. Cam Kết Khác

- (a) Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi của Trái Phiếu và các khoản thanh toán khác theo Trái Phiếu khi đến hạn theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành cũng cam kết tuân thủ các nghĩa vụ và thỏa thuận khác của mình trong Các Điều Khoản Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu khác.
- (b) Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của mình (về mọi 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.
- (c) Tổ Chức Phát Hành sẽ duy trì hiệu lực của tất cả phê duyệt, giấy phép cũng như các điều kiện khác cần thiết để Tổ Chức Phát Hành có thể tuân thủ các nghĩa vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo các Văn Kiện Trái Phiếu.
- (d) Tổ Chức Phát Hành cam kết sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu cho mục đích đã công bố tại Bản Công Bố Thông Tin và Phương Án Phát Hành.
- (e) Tổ Chức Phát Hành sẽ không sửa đổi điều lệ làm ảnh hưởng bất lợi đến quyền hay lợi ích của những Chủ Sở Hữu Trái Phiếu.
- (f) Tổ Chức Phát Hành phải bảo đảm rằng trừ trường hợp được những Chủ 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 trên 50% tổng tài sản (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 nợ theo Trái Phiếu.
- (g) Ngay sau khi biết được một sự kiện mà theo đánh giá của Tổ Chức Phát Hành là có khả năng hoặc thực tế đã xảy ra mà có thể dẫn đến một Sự Kiện Vi Phạm, Tổ Chức Phát Hành phải gửi thông báo cho tất cả những Chủ Sở Hữu Trái Phiếu (thông qua Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Quản Lý Chuyển Nhượng) và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với các chi tiết cụ thể về sự kiện đó.
- (h) Tổ Chức Phát Hành cam kết và đảm bảo rằng Chủ Sở Hữu Trái Phiếu được quyền giám sát thông qua Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Quản Lý Chuyển Nhượng việc Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các cam kết về phát hành Trái Phiếu, bao gồm cả việc giám sát Tổ Chức Phát Hành sử dụng tiền thu từ phát hành Trái Phiếu theo đúng mục đích đã nêu trong Phương Án Phát Hành và trong Bản Công Bố Thông Tin.

14.5. ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu theo đây chỉ định và ủy quyền không hủy ngang cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với tư cách là Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (hành động cho và nhân danh các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu) để:

- (A) ký kết Các Văn Kiện Bảo Đảm, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được hiểu bao gồm Hội sở, các chi nhánh của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và tùy theo điều kiện thực tế, một trong các đơn vị này của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng sẽ ký các Hợp Đồng Bảo Đảm, thực hiện các nghĩa vụ của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ ràng buộc trách nhiệm của những Chủ Sở Hữu Trái Phiếu; và
- (B) thực hiện các nghĩa vụ và thực thi các quyền, thẩm quyền và quyền quyết định được ủy quyền cụ thể cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm theo và liên quan đến Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Bảo Đảm, cùng với các quyền, thẩm quyền và quyền quyết định kèm theo khác.
- (C) Để làm rõ, khi Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm thực hiện các nghĩa vụ và thực thi các quyền, thẩm quyền và quyền theo Mục 14.5 này, được hiểu là đã có đầy đủ sự đồng ý và chấp thuận của các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu, và sẽ không có bất kỳ tranh chấp/khiếu nại nào đối với Tổ Chức Phát Hành về tư cách ký kết, thực hiện các Văn Kiện Bảo Đảm của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

14.5. THÔNG BÁO, ĐỊA CHỈ ĐĂNG KÝ

14.5.1. Thông Báo

- (a) Mọi thông báo, thư liên lạc gửi cho hoặc từ Chủ Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Phát Hành sẽ được coi là được gửi hợp lệ bằng cách chuyển tận tay, gửi qua fax (nhưng bản gốc thông báo, thư liên lạc phải được gửi trong thời hạn 02 (hai) Ngày Làm Việc sau đó), gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi qua dịch vụ chuyển phát của tổ chức cung cấp dịch vụ chuyển phát đến địa chỉ và số fax quy định tại Điều Kiện 14.5.2.
- (b) Trừ trường hợp Chủ Sở Hữu Trái Phiếu đã thông báo cho Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng về việc thay đổi địa chỉ ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc trước ngày gửi thông báo, thư liên lạc theo quy định tại Điều Kiện 14.5.1 này, địa chỉ đăng ký của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ đăng ký của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc.
- (c) 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; hoặc
 - (ii) nếu được gửi bằng thư trả trước thông dụng, tại thời điểm kết thúc thời hạn 03 (ba) Ngày Làm Việc sau khi phong bì đựng thông báo được bỏ vào hòm thư; hoặc
 - (iii) nếu được gửi qua fax, khi người gửi nhận được báo cáo chuyển fax xác nhận rằng thông báo hoặc thông điệp đã được gửi đầy đủ đến máy fax của người nhận, hoặc cách thức nhận báo cáo xác nhận tương tự khác; hoặc
 - (iv) nếu được gửi qua thư điện tử, khi người gửi đã hoàn thành việc gửi thư điện tử đến đúng địa chỉ đăng ký trong Sổ Đăng Ký của người nhận (để tránh nhầm lẫn, người gửi sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu người nhận không nhận được thư điện tử của người gửi do địa chỉ thư điện tử đăng ký trong Sổ Đăng Ký của người nhận bị sai, bị đầy dung lượng hoặc tự động chặn/trả lại thư điện tử của người gửi); hoặc
 - (v) nếu được gửi qua dịch vụ chuyển phát của công ty chuyển phát, tại thời điểm xác nhận nhận được gói bưu kiện đựng thông báo hoặc thư liên lạc có liên quan.

- (d) Địa chỉ và số fax của Người Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ và số fax của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu đó ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc và địa chỉ và số fax của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng là các địa chỉ tương ứng quy định tại Điều Kiện 14.5.2.

14.5.2. Địa Chỉ Đăng Ký

Địa chỉ đăng ký của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sử dụng cho việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ Chủ Sở Hữu Trái Phiếu tại Các Điều Kiện Trái Phiếu này và nhận thông báo được ghi dưới đây hoặc bất kỳ địa chỉ nào khác được bên tương ứng thông báo bằng văn bản theo phương thức quy định tại Điều Kiện 14.5.1:

Gửi tới Tổ Chức Phát Hành:

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú - Invest

Địa chỉ: Số 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024 6258 3535

Số fax: 024 6258 3636

Người nhận: Bà Nguyễn Thu Hằng – Phó Tổng Giám đốc

Gửi tới Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Địa chỉ: Số 72 Trần Hưng Đạo, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 3928 8080

Fax: (84-24) 3928 9888

Người nhận:

Gửi tới Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Địa chỉ: 89 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

Số điện thoại: 0243.9288869

Fax: 0243.9288867

Người nhận:

14.6. SỬA ĐỔI VÀ TỪ BỎ

- (a) Bất kỳ sửa đổi nào đối với Các Điều Kiện Trái Phiếu này phải được Chủ Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành chấp thuận theo phương thức quy định tại Điều Kiện 14.2. Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành có thể tự mình sửa đổi Các Điều Kiện Trái Phiếu này để xử lý bất kỳ lỗi hoặc sai sót rõ ràng nào tại Các Điều Kiện Trái Phiếu này mà không cần chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu với điều kiện là bất kỳ sửa đổi nào như vậy đều phải được thông báo cho Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm ngay khi có thể với điều kiện thêm là bất kỳ sửa đổi nào do Tổ Chức Phát Hành trái với quy định tại Điều Kiện 14.6 này đều không có giá trị ràng buộc Chủ Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

- (b) Việc sửa đổi, bổ sung mỗi Văn Kiện Trái Phiếu sẽ theo phương thức quy định tại chính Văn Kiện Trái Phiếu đó.
- (c) Bất kỳ thay đổi, sửa đổi nào liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm phải tuân theo các quy định tại Văn Kiện Bảo Đảm có liên quan.

14.7 Các định nghĩa

Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Các Điều Kiện Trái Phiếu sẽ có nghĩa như được định nghĩa trong các Điều Kiện tương ứng của Các Điều Kiện Trái Phiếu này trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác. Ngoài ra, khi được sử dụng trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này, các thuật ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

“**Ảnh Hưởng Bất Lợi Đáng Kể**” có nghĩa, liên quan đến Tổ Chức Phát Hành, là việc xảy ra một sự kiện sẽ có thể có ảnh hưởng bất lợi đáng kể trọng yếu đến công việc kinh doanh, điều kiện (tài chính), các hoạt động, việc thực hiện nghĩa vụ, tài sản của Tổ Chức Phát Hành hoặc có ảnh hưởng bất lợi đáng kể trọng yếu đến việc chào bán hoặc phát hành Trái Phiếu, hoặc khả năng Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Các Văn Kiện Giao Dịch hoặc liên quan đến Trái Phiếu, do đó, làm mất toàn bộ khả năng thực hiện các nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Các Văn Kiện Giao Dịch hoặc liên quan đến Trái Phiếu

“**Bản Công Bố Thông Tin**” có nghĩa là bản công bố thông tin ngày tháng năm 2020 sử dụng trong đợt phát hành Trái Phiếu được công bố và phân phối bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành.

“**Bên Mua Trái Phiếu**” có nghĩa là nhà đầu tư đăng ký mua các Trái Phiếu vào Ngày Phát Hành.

“**Biện Pháp Bảo Đảm**” có nghĩa là bất kỳ biện pháp cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, thu xếp đặt cọc, bảo lưu quyền sở hữu, quyền cầm giữ của một bên, quyền ưu tiên, quyền chọn, quyền gia hạn trả nợ và bất kỳ biện pháp bảo đảm nào khác hoặc bất kỳ quyền của bên thứ ba dưới bất kỳ hình thức nào trong phạm vi các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật có liên quan cho phép.

“**Bên Bảo Đảm**” có nghĩa chung là (i) Tổ Chức Phát Hành; và/ hoặc (ii) bất kỳ bên thứ ba khác sử dụng tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình để đảm bảo cho Nghĩa Vụ Trái Phiếu; và “**Các Bên Bảo Đảm**” có nghĩa là tất cả các Bên Bảo Đảm này.

“**Các Văn Kiện Bảo Đảm**” có nghĩa chung là:

- (i) Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (ii) Hợp đồng thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất (phần cao tầng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC216528 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 14/12/2015, số vào sổ cấp GCN: CT-DAO1231 sẽ ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và các hợp đồng, văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này (tài sản không làm căn cứ đầu tư trái phiếu);
- (iii) Hợp đồng thế chấp tài sản là Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ các căn cao tầng chưa bán trên khu đất ký hiệu TTDV-01, Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và phường Dương Nội, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội (Dự án Terra An Hưng này (tài sản không làm căn cứ đầu tư trái phiếu)
- (iv) Hợp đồng thế chấp tài sản là **Quyền thu các khoản phải thu từ các căn đã bán** của Tổ Chức Phát Hành phát sinh từ và/hoặc liên quan đến dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng (Tên thương mại là The Terra An Hưng) tại ô đất TTDV-01 thuộc Khu đô thị mới An Hưng, Phường La Khê và Phường Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội sẽ ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và các hợp đồng, văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này;
- (v) Các hợp đồng ủy quyền liên quan đến việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm; và
- (vi) Bất kỳ thỏa thuận nào khác mà Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm thỏa thuận bằng văn bản nhằm mục đích bảo đảm cho Nghĩa Vụ Trái Phiếu.

“**Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu**” hoặc “**Các Điều Kiện Trái Phiếu**” là toàn bộ các điều kiện, điều khoản liên quan đến Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành được quy định trong Bản Công Bố Thông Tin.

“Các Văn Kiện Giao Dịch” có nghĩa chung là:

- (i) Các Điều Kiện Trái Phiếu này;
- (ii) Hợp Đồng Giữ, Quản Lý Tài Khoản;
- (iii) Hợp Đồng Dịch Vụ Tư Vấn Phát Hành Trái Phiếu Riêng Lẻ Và Đại Lý Phát Hành;
- (iv) Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng;
- (v) các Trái Phiếu;
- (vi) Các Văn Kiện Bảo Đảm;
- (vii) hợp đồng đặt mua trái phiếu ký giữa Bên Mua Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành, Hợp đồng mua bán trái phiếu trên thị trường thứ cấp; và
- (viii) bất kỳ thỏa thuận nào khác mà Tổ Chức Phát Hành và các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý bằng văn bản là một “Văn Kiện Giao Dịch” vì các mục đích của Các Điều Kiện Trái Phiếu này.

“Văn Kiện Giao Dịch” được hiểu là bất kỳ hợp đồng, văn bản, thỏa thuận nào thuộc **Các Văn Kiện Giao Dịch** nêu trên.

“Chấp Thuận” bao gồm bất kỳ chấp thuận, cấp phép, đăng ký, nộp hồ sơ, đệ trình, đồng ý, công chứng, chứng nhận, cho phép, giấy phép, phê duyệt, phê chuẩn hoặc miễn trừ từ, bởi hoặc với Cơ Quan Nhà Nước (nếu có).

“Chủ Thể” có nghĩa là bất kỳ thể nhân, doanh nghiệp, công ty, tập đoàn, hiệp hội chưa hợp nhất hoặc công ty khác (bao gồm công ty hợp danh, tín thác, quỹ, liên doanh, hoặc tổ hợp), chính phủ, nhà nước, cơ quan, tổ chức hoặc bất kỳ chủ thể khác có hoặc không có tư cách pháp nhân độc lập.

“Tổ Chức Phát Hành” hoặc **“Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú - Invest”** có nghĩa là Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú - Invest, một công ty được thành lập theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008 và có địa chỉ đăng ký tại số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam.

“Công Ty Con” là bất kỳ công ty nào mà:

- Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest sở hữu trên 50% số cổ phần phổ thông hoặc vốn điều lệ của các công ty đó; hoặc
- Tổ Chức Phát Hành có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp bổ nhiệm đa số hoặc tất cả thành viên Hội đồng quản trị/Hội đồng Thành viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc của công ty đó; hoặc
- Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của công ty đó

“Cơ Quan Nhà Nước” có nghĩa là bất kỳ cơ quan nhà nước nào của Việt Nam theo quy định của các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật.

“Điều Lệ” có nghĩa là điều lệ của Tổ Chức Phát Hành ngày 22 tháng 05 năm 2019 (cũng như được sửa đổi tại từng thời điểm).

“Đồng Việt Nam” hoặc **“VND”** có nghĩa là đồng tiền hợp pháp của Việt Nam.

“Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng” hoặc **“Đại Lý Phát Hành, Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng”** có nghĩa là Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt, được hiểu bao gồm cả bất kỳ đại lý đăng ký lưu ký, quản lý chuyển nhượng kế nhiệm, bổ sung (tùy từng trường hợp cụ thể) được chỉ định tại từng thời điểm liên quan đến Trái Phiếu.

“Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm” hoặc **“Đại Lý Nhận Tài Sản Bảo Đảm”** có nghĩa là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, đại diện cho, và được ủy quyền bởi tất cả Chủ Sở Hữu Trái Phiếu. Để tránh hiểu lầm, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được hiểu bao gồm hội sở và chi nhánh và toàn bộ hoặc bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ nào của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có thể được Ngân

hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng giao hoặc phân công cho bất kỳ chi nhánh hoặc đơn vị nào khác của mình tiếp quản, thực hiện.

“Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản” có nghĩa là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Để tránh hiểu lầm, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được hiểu bao gồm hội sở và chi nhánh, và toàn bộ hoặc bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ nào của Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản có thể được Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng giao hoặc phân công cho bất kỳ chi nhánh hoặc đơn vị nào khác của mình tiếp quản, thực hiện.

“Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm” hoặc **“Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm”** có nghĩa là hợp đồng sẽ ký kết giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành mà theo đó Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm được chỉ định để quản lý Tài Sản Bảo Đảm.

“Hợp Đồng Đại Lý Phát Hành, Đăng ký, Lưu Ký và Quản Lý Chuyển Nhượng” hoặc **“Hợp Đồng Dịch vụ Tư vấn, Đại lý Phát Hành, Đại lý Đăng Ký và Quản Lý Chuyển Nhượng”** là hợp đồng đã ký kết giữa Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Quản Lý Chuyển Nhượng và Tổ Chức Phát Hành mà theo đó Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Quản Lý Chuyển Nhượng được chỉ định để đăng ký, lưu ký và chuyển nhượng Trái Phiếu.

Hợp Đồng Giữ, Quản Lý Tài Khoản là hợp đồng sẽ ký kết giữa Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản và Tổ Chức Phát Hành mà theo đó Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản được chỉ định để quản lý các tài khoản và thanh toán các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu.

“Luật Doanh Nghiệp” có nghĩa là Luật Doanh Nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc Hội Việt Nam thông qua vào ngày 26 tháng 11 năm 2014 và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

“Ngày Phát Hành” có nghĩa là ngày *08/07/2020*

“Ngày Làm Việc” có nghĩa là bất kỳ ngày nào trừ ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật và bất kỳ ngày lễ chính thức nào tại Việt Nam) (ngày nghỉ lễ sẽ tính cả ngày nghỉ bù) mà vào ngày đó các ngân hàng mở cửa hoạt động kinh doanh bình thường tại Việt Nam.

“Ngày Thanh Toán Trước Hạn” là ngày Tổ Chức Phát Hành dự kiến mua lại các Trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành theo Điều Khoản 11.3.

“Ngày Thanh Toán Lãi” có nghĩa là mỗi ngày tròn sáu (06) tháng kể từ Ngày Phát Hành, với điều kiện là, nếu ngày đó không phải là một Ngày Làm Việc thì sẽ là Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó, trong thời hạn bắt đầu từ Ngày Phát Hành và kết thúc vào Ngày Đáo Hạn; và Ngày Thanh Toán Lãi cuối cùng của mỗi Trái Phiếu là Ngày Đáo Hạn, Ngày Thanh Toán Trước Hạn, hoặc ngày mà Trái Phiếu đó đến hạn do bị thu hồi nợ trước hạn hoặc bằng cách khác (tùy từng trường hợp

“VAS” có nghĩa là các nguyên tắc và chuẩn mực kế toán Việt Nam được ban hành bởi Bộ Tài Chính hoặc bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền nào khác tại từng thời điểm và áp dụng cho các công ty hoạt động tại Việt Nam.

“Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật” có nghĩa là bất kỳ văn bản nào được liệt kê tại các Điều 2, 4, 172.2 và 172.4 của Luật Ban Hành Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật số 80/2015/QH13 được Quốc Hội Việt Nam thông qua vào ngày 22 tháng 6 năm 2015, và trong trường hợp các Điều trên được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì sẽ bao gồm bất kỳ văn bản nào mà sau đó được định nghĩa là một văn bản quy phạm pháp luật theo quy định tại các sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó.

“Việt Nam” có nghĩa là Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

“Vấn Đề Loại Trừ” có nghĩa là bất kỳ vấn đề nào dưới đây:

- (i) điều chỉnh Ngày Đáo Hạn hoặc bất kỳ Ngày Thanh Toán Lãi nào;
- (ii) giảm hoặc ngừng thanh toán gốc Trái Phiếu;

- (iii) điều chỉnh Lãi Suất;
- (iv) thay đổi loại tiền tệ thanh toán đối với Trái Phiếu;
- (v) thay đổi điều kiện tổ chức hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hợp lệ;
- (vi) thay đổi tỷ lệ chấp thuận cần thiết để thông qua nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (vii) Sáp Nhập, Hợp Nhất Hoặc Tái Cơ Cấu của Tổ Chức Phát Hành;
- (viii) thông qua Quyết Định Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu; hoặc
- (ix) sửa đổi định nghĩa Vấn Đề Loại Trừ.

“Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu” có nghĩa là tài liệu ghi nhận và bằng chứng pháp lý hợp pháp về việc sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan.

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

VPI dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu để tăng quy mô vốn hoạt động. Thời điểm giải ngân nguồn vốn bắt đầu từ ngày: 08 / 07 / 2020

2. PHƯƠNG THỨC KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC VÀ LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng các khoản phân chia lợi nhuận mà Tổ Chức Phát Hành nhận được từ các công ty con của Tổ Chức Phát Hành và các nguồn vốn hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán thanh toán tiền lãi, khoản gốc và các khoản phải thanh toán khác (nếu có) của các Trái Phiếu.

Bảng dự tính dòng tiền hợp nhất của Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest
Đơn vị: Đồng

	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1.	Lợi nhuận trước thuế	259,429,502,751	807,525,739,468	872,674,858,715
2.	Điều chỉnh cho các khoản			
-	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	13,268,023,887	13,268,023,887	13,268,023,887
-	Các khoản dự phòng			
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(75,453,377,523)	(82,998,715,275)	(91,298,586,803)
-	Chi phí lãi vay	157,630,442,229	112,893,598,910	164,915,080,587
-	Các khoản điều chỉnh khác			
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	354,874,591,344	850,688,646,989	959,559,376,386
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	1,493,578,403,085	555,338,862,251	(372,790,071,283)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	(20,302,012,657)	(2,836,767,023,846)	(4,299,122,836,915)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	567,925,410,315	2,115,827,511,669	9,595,382,458,615
-	Tăng, giảm chi phí trả trước			
-	Tiền lãi vay đã trả	(157,630,442,229)	(112,893,598,910)	(164,915,080,587)
-	Thuế TNDN đã nộp	(59,937,017,075)	(161,505,147,894)	(174,534,971,743)

	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh			
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	2,178,508,932,782	410,689,250,260	5,543,578,874,473
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(7,594,271,708)	(2,299,990,337,974)	(5,270,949,129,272)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	129,699,999,002	152,534,933,571	137,400,000,000
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	129,500,000,000	-	-
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(16,680,000,000)	(18,348,000,000)	(20,182,800,000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	75,453,377,523	82,998,715,275	91,298,586,803
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	310,379,104,817	(2,082,804,689,128)	(5,062,433,342,469)
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	-	600,000,000,000
2.	Tiền thu từ đi vay	1,606,658,143,590	3,854,286,219,551	6,271,128,094,475
3.	Tiền trả nợ gốc vay	(2,701,559,520,672)	(1,686,643,770,803)	(3,069,000,779,560)
4.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(320,000,000,000)	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(1,414,901,377,082)	2,167,642,448,748	3,802,127,314,915
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	1,073,986,660,517	495,527,009,881	4,283,272,846,919
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	781,375,262,222	1,855,361,922,739	2,350,888,932,621
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	1,855,361,922,739	2,350,888,932,621	6,634,161,779,540

Theo bảng dự toán dòng tiền nêu trên, trong khoảng thời gian từ năm 2020 đến năm 2022, dòng tiền của Tổ Chức Phát Hành sẽ đủ để chi trả tiền lãi và khoản gốc của các Trái Phiếu.

Nhà đầu tư tiềm năng nên xem xét kỹ lưỡng mục “CÁC YẾU TỐ RỦI RO” và các nội dung khác được cung cấp trong Bản Công Bố Thông Tin này trước khi mua Trái Phiếu.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN

Đại Lý Phát Hành, Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng:

Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Địa chỉ: Số 72 Trần Hưng Đạo, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 3928 8080

Fax: (84-24) 3928 9888

Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản và Quản lý Tài Sản Bảo Đảm:

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Địa chỉ: Số 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0243.9288869 Fax: 0243.9288867

VII. CÁC YẾU TỐ RỦI RO

Các nhà đầu tư cần xem xét một cách cẩn thận tất cả thông tin trong tài liệu này, và đặc biệt là, những rủi ro được mô tả dưới đây trước khi quyết định đầu tư vào Trái Phiếu. Ngoài ra, một số rủi ro mà chúng tôi có thể không nhận biết được hoặc các rủi ro khác mà hiện tại chúng tôi không nhận biết được hoặc hiện tại được xem là không đáng kể, có thể tác động bất lợi đến tình hình kinh doanh, tài chính, kết quả hoạt động và triển vọng của chúng tôi.

Bản Công Bố Thông Tin này đưa ra những nhận định tương lai về các rủi ro và bất ổn. Kết quả thực tế của chúng tôi có thể khác biệt lớn với kết quả được trình bày trong các nhận định tương lai đó. Các yếu tố có khả năng dẫn đến các khác biệt đó bao gồm những yếu tố được trình bày tại Mục "CÁC TUYÊN BỐ VỀ TƯƠNG LAI" nêu trên.

Các Rủi Ro Liên Quan Đến Việt Nam

Đầu tư vào chứng khoán của các công ty phát hành tại các nước thuộc khu vực thị trường mới nổi như Việt Nam hàm chứa các rủi ro không thường gắn với đầu tư vào chứng khoán của các công ty tại các nước có nền kinh tế phát triển hơn.

Những thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và quản lý tại Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến tình hình kinh doanh, tài chính, kết quả hoạt động, triển vọng của chúng tôi

Về cơ bản toàn bộ doanh thu của chúng tôi phát sinh từ Việt Nam và các hoạt động của chúng tôi đều đặt tại Việt Nam. Chúng tôi phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và quản lý tại Việt Nam, mà các điều kiện đó khác biệt với các điều kiện diễn ra tại các nước có nền kinh tế phát triển hơn trên nhiều mặt quan trọng, bao gồm cả mức độ can thiệp của Chính Phủ, mức độ phát triển, tốc độ tăng trưởng, kiểm soát ngoại hối, lương và giá cả. Mặc dù Chính Phủ Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp kể từ cuối những năm 1980 chú trọng đến việc sử dụng các yếu tố thị trường để cải cách kinh tế, giảm sở hữu nhà nước đối với tư liệu sản xuất và cải tiến bộ máy quản lý trong các doanh nghiệp, một phần đáng kể tư liệu sản xuất tại Việt Nam vẫn thuộc sở hữu của Chính Phủ. Tình hình kinh doanh, tài chính, kết quả hoạt động và triển vọng của chúng tôi 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 những thập kỷ qua, tỷ lệ tăng trưởng vẫn không đồng đều, cả về mặt địa lý lẫn các ngành 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 vài trong số các biện pháp này có thể mang lại lợi ích cho toàn bộ nền kinh tế Việt Nam, nhưng lại có khả năng tác động tiêu cực đến chúng tôi. Chẳng hạn, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của chúng tôi 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 tại Việt Nam, dẫn đến ảnh hưởng bất lợi đến kết quả kinh doanh và hoạt động của chúng tôi và tăng chi phí vay vốn.

Chúng tôi không thể đưa ra bảo đảm 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 tình hình kinh doanh, tài chính, kết quả hoạt động và triển vọng của chúng tôi.

Mức độ lạm phát cao và lãi suất cao tại Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động của chúng tôi

Theo Tổng cục Thống kê, tỷ lệ lạm phát được tính dựa vào chỉ số giá tiêu dùng (“CPI”) là 18,58%, 9,21% và 6,6% tương ứng vào các năm 2011, 2012 và 2013. Trong năm 2014, 2015, 2016 2017, 2018, 2019 tỷ lệ lạm phát được tính dựa vào CPI là 1,84%, 0,60%, 4,74%, 2,6%, 3,54% và 2,79%. Mặc dù Chính phủ đã có các chính sách giảm tỷ lệ lạm phát, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam vẫn biến động nhiều và Tổ Chức Phát Hành không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không chịu các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai. Nếu lạm phát tại Việt Nam tăng cao đáng kể, chi phí, bao gồm cả chi phí nguyên liệu, chi phí trả lương người lao động, chi phí nhiên liệu, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì và chi phí quản lý khác chắc chắn sẽ tăng. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể chuyển giá thành và chi phí tăng này sang khách hàng của Tổ Chức Phát Hành, thì các chi phí đó sẽ có ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

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 còn phải chịu các rủi ro gắn liền với một 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 nghiêm trọng về kinh tế và pháp lý. Hơn thế nữa, những thay đổi về mặt chính sách của Chính Phủ cũng như việc diễn giải và áp dụng các đạo luật có thể gây ra ảnh hưởng bất lợi cho hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước. Các nhà đầu tư cũng nên lưu ý rằng các nền kinh tế mới nổi như 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.

Việc doanh nghiệp công bố thông tin và các tiêu chuẩn kế toán, các tiêu chuẩn quản lý doanh nghiệp, cũng như các yêu cầu của luật chứng khoán và khung pháp lý, tại Việt Nam không bắt buộc đạt đến mức độ và tần suất công bố thông tin như nhiều nước khác có nền kinh tế phát triển đang áp dụng

Số lượng và chất lượng thông tin được công bố về chúng tôi có thể có tiêu chuẩn thấp hơn với thông tin được cung cấp đều đặn bởi các công ty tại các nước có nền kinh tế phát triển. Theo đó, số lượng và chất lượng thông tin về Công Ty được cung cấp cho các chủ sở hữu Trái Phiếu có thể không bằng với số lượng và chất lượng thông tin của một công ty tại một nước có nền kinh tế phát triển, và hệ quả là nhà đầu tư sẽ ít được bảo vệ hơn.

Luật thuế tại Việt Nam thay đổi

Tất cả các luật và quy chế chính về thuế tại Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và phí bản quyền) đã thay đổi rất nhiều kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 và tiếp tục được bổ sung và làm rõ khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình diễn giải hoặc thực hiện. Những thay đổi trong tình trạng thuế của chúng tôi hoặc luật thuế hoặc những cách diễn giải khác nhau của các luật và chính sách thuế tại Việt Nam nhìn chung có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của chúng tôi và làm tăng nghĩa vụ thuế của chúng tôi.

Các Rủi Ro Liên Quan Đến Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu đầu vào

Do kinh doanh bất động sản là ngành nghề chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest nên giá cả nguyên vật liệu đầu vào luôn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu chi phí đầu vào của Công ty. Hiện nay, nguồn chi phí nguyên vật liệu chính của Công ty để thực hiện các dự án bao gồm chi phí liên quan tới quỹ đất và chi phí xây dựng các công trình. Trong thời gian qua, giá đất và các loại nguyên vật liệu biến động thất thường, chủ yếu là do những bất ổn về chính trị tại một số khu vực, hoặc do sự thay đổi trong chính

sách cung cầu, khai thác, sử dụng và dự trữ của một số tổ chức lớn trong và ngoài nước. Điều này có ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.

Tuy nhiên, nhờ vào việc sở hữu quỹ đất lớn đã hoàn thành tiền sử dụng đất cùng với kế hoạch mở rộng thông qua thực hiện các dự án BT, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest có thể kiểm soát tốt nguồn quỹ đất giá tốt để phát triển dự án trong thời gian tới. Mặt khác, Công ty đã xây dựng một số kế hoạch kiểm soát, tính toán thời gian thi công và chính sách bán hàng hợp lý, giúp hạn chế ảnh hưởng của giá nguyên vật liệu đầu vào một cách tối đa.

Rủi ro cạnh tranh với các đối thủ trong ngành

Thị trường bất động sản thời gian gần đây đã có những chuyển biến tích cực và mở ra nhiều cơ hội cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Những tên tuổi lớn trên địa bàn thành phố Hà Nội có thể kể tới như Tập đoàn Vingroup, Tập đoàn Sun Group, Tập đoàn Geleximco, ... Những doanh nghiệp này sở hữu nhiều dự án có quy mô lớn với chất lượng cao và là những đối thủ cạnh tranh trực tiếp về mặt thị phần đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest. Hơn nữa, ngành kinh doanh bất động sản là ngành có tiềm năng phát triển rất lớn nên ngày càng có nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này. Dự kiến trong tương lai sẽ có thêm nhiều các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản xuất hiện, do vậy Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest cần định hướng, xây dựng thương hiệu và vị thế vững chắc để giảm thiểu rủi ro cạnh tranh từ đối thủ gây mất thị phần không chỉ trên địa bàn Hà Nội, mà cả trên thị trường toàn quốc.

Rủi ro tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện dự án là một trong những điểm đặc thù của kinh doanh bất động sản và chịu nhiều biến động từ các yếu tố khác nhau như các vấn đề về pháp lý liên quan đến dự án, tiến độ đền bù giải phóng mặt bằng, tốc độ giải ngân nguồn vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest có năng lực thực hiện dự án thuộc hạng tốt nhất trên thị trường, tuy nhiên do số lượng dự án được thực hiện tại một thời điểm khá nhiều, do đó không thể tránh khỏi việc chịu tác động của các yếu tố nêu trên. Điều này có thể gây khó khăn cho việc đảm bảo thực hiện tiến độ kế hoạch đã đề ra của Công ty. Vì vậy, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest cần đề ra các phương án dự phòng, lộ trình thay thế trong trường hợp cần thiết để giảm thiểu rủi ro ảnh hưởng tới tiến độ thực hiện của các dự án.

Rủi ro về tính thanh khoản tài sản

Các dự án của Công ty đều có giá trị lớn với thời gian mở bán kéo dài từ 1 đến 2 năm. Do đó, tài sản của Công ty có tính thanh khoản tương đối thấp và làm hạn chế khả năng thanh toán của Công ty thông qua việc chuyển tài sản thành tiền mặt. Trong trường hợp cần thiết, để có thể bán nhanh được các dự án đó, Công ty cần phải giảm giá bán sản phẩm đáng kể, đặc biệt là khi thị trường bất động sản suy yếu hoặc đóng băng. Tuy nhiên, nhờ vào lợi thế các dự án đều ở những vị trí đắc địa cùng với việc thị trường bất động sản hiện đang trong thời kỳ tăng trưởng tốt mà thời gian bán hàng và thu hồi vốn từ các dự án của Công ty được đẩy nhanh, giúp giảm thiểu một cách tối đa các rủi ro về tính thanh khoản.

Rủi ro vận hành

Để đáp ứng tiến độ thi công các công trình, hạng mục công trình, đảm bảo cam kết với khách hàng, nhiều khi Công ty phải tiến hành thi công xây dựng trong những điều kiện thời tiết xấu, địa hình phức tạp, có thể xảy ra tai nạn lao động, hỏng hóc và ngưng trệ hoạt động máy móc thiết bị, gián đoạn quá trình thi công, ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Các Rủi Ro Liên Quan Đến Việc Đầu Tư Vào Trái Phiếu

Tính thanh khoản của Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp

Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp và không có gì bảo đảm rằng thị trường giao dịch cho Trái Phiếu sẽ phát triển trong tương lai.

Giá Trái Phiếu không ổn định và có thể biến động mạnh

Hiện không có thị trường giao dịch xác định cho Trái Phiếu và chúng tôi không đảm bảo rằng Trái Phiếu sau khi giao dịch trên thị trường thứ cấp sẽ có mức giá cao hơn giá chào bán. Giá giao dịch của Trái Phiếu có thể bị ảnh hưởng bởi một số yếu tố không liên quan đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của chúng tôi và chúng tôi không kiểm soát được các yếu tố đó.

Chúng tôi có thể phát hành thêm chứng khoán

Tùy từng thời điểm, chúng tôi có thể huy động thêm vốn thông qua các hình thức và cách thức mà chúng tôi cho là phù hợp, kể cả việc phát hành thêm chứng khoán nợ (với các điều khoản và điều kiện tương tự như các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu này hoặc các điều khoản và điều kiện khác), phụ thuộc vào việc xin được các phê chuẩn, chấp thuận cần thiết theo quy định của pháp luật Việt Nam. Không có gì bảo đảm rằng việc huy động vốn theo các cách thức nêu trên sẽ không ảnh hưởng đến giá Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp.

Rủi ro liên quan đến nguồn tiền thanh toán tiền gốc và lãi của Trái Phiếu

Chúng tôi dự kiến sử dụng nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh của mình và nguồn cổ tức, lợi nhuận từ các công ty con chuyển về tương ứng với phần nắm giữ của chúng tôi để trả gốc và lãi của Trái Phiếu khi đến hạn. Tuy nhiên, nếu có những biến động không tích cực của nền kinh tế vĩ mô, chúng tôi có thể không hoàn thành được kế hoạch và hoạt động kinh doanh dự kiến của mình, dẫn đến ảnh hưởng tới nguồn tiền thanh toán tiền gốc và tiền lãi của Trái Phiếu. Hơn thế nữa, khả năng các công ty con của chúng tôi thực hiện chi trả cổ tức, lợi nhuận hay thực hiện các khoản ứng trước khác phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh tương ứng và có thể bị hạn chế bởi các điều khoản và điều kiện của các hợp đồng tín dụng khác nhau mà các công ty con này đã ký, các hạn chế pháp lý khác trong điều lệ của các công ty con của chúng tôi theo quy định của luật pháp hiện hành. Việc các công ty con của chúng tôi không có khả năng chi trả cổ tức có thể ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoàn trả và thanh toán khoản gốc, lãi và các khoản khác theo các Trái Phiếu.

Lãi Trái Phiếu có thể phải chịu thuế

Nhà đầu tư cần biết rằng các khoản thanh toán của chúng tôi cho chủ sở hữu Trái Phiếu có thể phải chịu thuế và chúng tôi không có nghĩa vụ đóng thuế quy định trên các khoản thanh toán đó. Chúng tôi có thể phải khấu trừ khoản thuế phải nộp trước khi thanh toán cho chủ sở hữu Trái Phiếu và nộp các khoản thuế đó cho cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam.

VIII. NGÀY, CHỮ KÝ CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH VÀ NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Hà Nội, ngày 23 tháng 06 năm 2020

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẤN PHÚ - INVEST

CHỦ TỊCH HĐQT

TỔNG QUẢN LÝ

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THU HẰNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐỖ THỊ THANH PHƯƠNG

PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục 1:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
- 2. Phụ lục 2:** Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty
- 3. Phụ lục 3:** Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest cho năm 2019.