

CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG 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.

Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

Mã chứng khoán: TN1

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024 7307 3099

Người thực hiện công bố thông tin: (Ông) Nguyễn Việt Sơn

Chức vụ: Phó chủ tịch Hội đồng quản trị đồng thời là Tổng Giám đốc và Người đại diện theo pháp luật

Loại thông tin công bố:  24 giờ  72 giờ  bất thường  theo yêu cầu  định kỳ

**Nội dung thông tin công bố:**

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings (“Công ty”) công bố thông tin phát hành trái phiếu ra công chúng năm 2022 như sau:

1. Thông báo phát hành trái phiếu ra công chúng năm 2022;
2. Bản cáo bạch chào bán trái phiếu ra công chúng đã được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận;
3. Các phụ lục đính kèm Bản cáo bạch chào bán trái phiếu ra công chúng
  - **Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings;
  - **Phụ lục II:** Điều lệ của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings (*tham khảo tại đường link: <https://tnsholdings.vn/>, Mục “Quan hệ cổ đông” -> “Điều lệ hoạt động”*);
  - **Phụ lục III:** Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch phát hành & giao HĐQT triển khai số 09/NQ-ĐHĐCĐ-TNS ngày 04/12/2020;
  - **Phụ lục IV:** Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 31/2021/NQ-HĐQT ngày 22/09/2021 thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu ra công chúng, thông qua việc niêm yết trái phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng;
  - **Phụ lục V:** Nghị quyết Hội đồng quản trị số 35/2021/NQ-HĐQT ngày 29/11/2021 của Công ty, kèm theo văn bản về các điều kiện trái phiếu v/v đính chính Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/2021/NQ-HĐQT ngày 22/09/2021 của Công ty;
  - **Phụ lục VI:** Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2019 được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings (*tham khảo tại đường link: <https://tnsholdings.vn/>, Mục “Quan hệ cổ đông” -> “Báo cáo định kỳ” -> “Báo cáo tài chính”*);



- **Phụ lục VII:** Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2020 được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings (*tham khảo tại đường link: <https://tnsholdings.vn/>, Mục “Quan hệ cổ đông” -> “Báo cáo định kỳ” -> “Báo cáo tài chính”*);
- **Phụ lục VIII:** Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 được soát xét của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings (*tham khảo tại đường link: <https://tnsholdings.vn/>, Mục “Quan hệ cổ đông” -> “Báo cáo định kỳ” -> “Báo cáo tài chính”*);
- **Phụ lục IX:** Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 tự lập của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings (*tham khảo tại đường link: <https://tnsholdings.vn/>, Mục “Quan hệ cổ đông” -> “Báo cáo định kỳ” -> “Báo cáo tài chính”*);
- **Phụ lục X:** Văn bản cam kết nghĩa vụ của Tổ chức phát hành đối với nhà đầu tư số 129A/2021/CV-TNS ngày 29/11/2021.


Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 10/01/2022 tại đường dẫn <http://www.tnsholdings.vn> – Mục Quan hệ cổ đông.

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 Kính gửi;
- Lưu HC.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

  
Nguyễn Việt Sơn





## THÔNG BÁO

### CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng số 325/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30/12/2021)

#### I. Giới thiệu về Tổ chức phát hành

- Tên Tổ chức phát hành (đầy đủ): Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings
- Tên viết tắt: TNS HOLDINGS
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 25, tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Số điện thoại: 024 7307 3099      Số fax: (84-24) 3771 3651      Website: <https://tnsholdings.vn>
- Vốn điều lệ: 338.367.370.000 đồng.
- Mã cổ phiếu (nếu có): TN1
- Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam  
Số hiệu tài khoản: 034 0101 0333 556
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/10/2014, thay đổi lần thứ 16 ngày 25/08/2021  
- Ngành nghề kinh doanh chủ yếu:  
Tur vãn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất      Mã số: 6820  
(Chi tiết: Hoạt động của đại lý kinh doanh bất động sản và môi giới, Trung gian trong việc mua, bán hoặc cho thuê bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng, Quản lý bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng, Sàn giao dịch bất động sản).  
- Sản phẩm, dịch vụ chính:
  - Dịch vụ quản lý vận hành Bất động sản;
  - Dịch vụ bảo vệ;
  - Dịch vụ vệ sinh;
  - Dịch vụ nhân sự;
  - Dịch vụ công nghệ thông tin.

9. Giấy phép thành lập và hoạt động (nếu có theo quy định của pháp luật chuyên ngành): Không thuộc đối tượng cần giấy phép thành lập và hoạt động theo luật chuyên ngành.

## II. Mục đích chào bán

Tổ Chức Phát Hành dự kiến dùng sử dụng số tiền thu được từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu ra công chúng cho mục đích cơ cấu khoản vay với Công ty Cổ phần Năng lượng TNPOWER (mã số doanh nghiệp: 0313400976) và Công ty Cổ phần Địa ốc 501.9 (mã số doanh nghiệp: 0106199508).

## III. Phương án chào bán

1. Tên trái phiếu: Trái Phiếu Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings 2021 (Sau đây được gọi chung là “Trái Phiếu”).
2. Loại trái phiếu: Trái Phiếu không chuyển đổi không kèm chứng quyền, Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm, không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành.
3. Mã trái phiếu: TN1H2225001
4. Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/01 Trái Phiếu.
5. Tổng số lượng trái phiếu chào bán: 4.908.000 Trái Phiếu (*Bằng chữ: Bốn triệu, chín trăm lẻ tám nghìn Trái Phiếu*).
6. Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá: 490.800.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi tỷ, tám trăm triệu đồng*).
7. Kỳ hạn trái phiếu: 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ ngày phát hành.
8. Lãi suất: Lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo bằng 3% cộng với lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất áp dụng đối với khách hàng cá nhân (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) công bố vào 9.00h sáng Ngày làm việc đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi đó trên website chính thức của MSB.
9. Kỳ trả lãi: Kỳ Hạn Trả Lãi/Kỳ Tính Lãi là mỗi thời hạn kéo dài 6 tháng, kể từ và bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Hạn Trả Lãi, cho đến, nhưng không bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Hạn Trả Lãi tiếp theo hoặc Ngày Đáo Hạn trái phiếu. Ngày đầu tiên của Kỳ Hạn Trả Lãi đầu tiên là Ngày Phát Hành.
10. Giá chào bán: 100% mệnh giá Trái Phiếu tương đương 100.000 VND/01 Trái Phiếu.
11. Phương thức phân phối:  
Các Trái Phiếu được phân phối cho nhà đầu tư thông các Đại lý phát hành, bao gồm Công ty Cổ phần Chứng khoán MB, Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán HDB, Công ty Cổ phần Chứng khoán Pinetree.  
Các trách nhiệm chính của các đại lý phân phối bao gồm các công việc sau:
  - Cung cấp và tiếp nhận bộ hồ đăng ký mua trái phiếu của Nhà đầu tư;
  - Hướng dẫn Nhà đầu tư đăng ký mua trái phiếu của Công ty;



- Cập nhật định kỳ danh sách đăng ký mua trái phiếu của Nhà đầu tư cho Tổ Chức Phát Hành trong quá trình chào bán.

12. Số lượng đăng ký mua tối thiểu:

- a) Đối với nhà đầu tư tổ chức: tối thiểu 1.000 Trái Phiếu tương đương 100.000.000 VND (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng*) mệnh giá Trái Phiếu.
- b) Đối với nhà đầu tư cá nhân: tối thiểu 200 Trái Phiếu tương đương 20.000.000 VND (*Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng*) mệnh giá Trái Phiếu.

13. Thời gian nhận đăng ký mua: Từ ngày 10/01/2022 đến ngày 15/03/2022.

14. Địa điểm nhận đăng ký mua trái phiếu:

**Đại lý phân phối (Sau đây gọi là “Đại Lý” và/hoặc “Các Đại Lý”)**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB**

Trụ sở : Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21, phố Cát Linh, phường Cát Linh, quận  
Đống Đa, TP. Hà Nội  
Điện thoại : (84-4) 7304 5688 Fax: (84-4) 3726 2601  
Website : <https://mbs.com.vn/>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM**

Trụ sở : Tầng G, tầng M, tầng 2 và 7, Tòa nhà Sky City, 88 Láng Hạ, Đống  
Đa, TP. Hà Nội  
Điện thoại : (84.24) 7303 5333 Fax: (84.24) 3776 5928  
Website : <https://www.kbsec.com.vn/>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HDB**

Trụ sở : Lầu 3B và 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao, Quận  
1, TP. Hồ Chí Minh  
Điện thoại : 028 6283 6888 Fax: 028 6283 8666  
Website : <https://www.hdbs.vn/>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN PINETREE**

Trụ sở : Tầng 20, Toà TNR, 54A Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội  
Điện thoại : 024 6282 3535 Fax: 024 6275 0077  
Website : <https://pinetree.vn/>

15. Thời gian nhận tiền mua trái phiếu: Từ ngày 10/01/2022 đến ngày 15/03/2022.

16. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu

- Tên người thụ hưởng: **Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings**
- Số tài khoản: **034-18-01-000004-3**
- Ngân hàng nơi mở tài khoản: **Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh Long Biên**

17. Các điều khoản về chuyển đổi trái phiếu: Không có

18. Các điều khoản đối với chứng quyền kèm theo trái phiếu: Không có



19. Các thông tin liên quan đến trái phiếu có bảo đảm: Không có

20. Địa điểm công bố Bản cáo bạch: Bản Cáo Bạch và các tài liệu liên quan khác được đăng tải trên website chính thức của Tổ Chức Phát Hành (<https://tnsholdings.vn>) và của Các Đại Lý.

#### IV. Các tổ chức liên quan

##### Tổ chức tư vấn và Đại lý phân phối

##### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB**

Điện thoại : (84-4) 7304 5688 Fax: (84-4) 3726 2601  
Trụ sở : Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21, phố Cát Linh, phường Cát Linh, quận  
Đống Đa, TP. Hà Nội  
Website : <https://mbs.com.vn/>

##### Đại lý phân phối

##### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM**

Trụ sở : Tầng G, tầng M, tầng 2 và 7, Tòa nhà Sky City, 88 Láng Hạ, Đống  
Đa, TP. Hà Nội  
Điện thoại : (84.24) 7303 5333 Fax: (84.24) 3776 5928  
Website : <https://www.kbsec.com.vn/>

##### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HDB**

Trụ sở : Lầu 3B và 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao, Quận  
1, TP. Hồ Chí Minh  
Điện thoại : 028 6283 6888 Fax: 028 6283 8666  
Website : <https://www.hdbs.vn/>

##### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN PINETREE**

Trụ sở : Tầng 20, Toà TNR, 54A Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội  
Điện thoại : 024 6282 3535 Fax: 024 6275 0077  
Website : <https://pinetree.vn/>

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS**

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



*Nguyễn Việt Sơn*  
**Nguyễn Việt Sơn**



ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

## BẢN CÁO BẠCH



### CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/10/2014, thay đổi lần thứ 16 ngày 25/08/2021)

### CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 325/JGCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30 tháng 12 năm 2021)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày ..... tại:

#### TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Tổ chức phát hành : CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS  
Trụ sở : Tầng 25, Tòa tháp A, số 54A, đường Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam  
Điện thoại : (84-24) 7307 3099 Fax: (84-24) 3771 3651

#### ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI

Đại lý phân phối : CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB  
Trụ sở : Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21, phố Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam  
Đại lý phân phối : CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM  
Trụ sở : Địa chỉ: Tầng G, tầng M, tầng 2 và 7, Tòa nhà Sky City, 88 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội  
Đại lý phân phối : CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HDB  
Trụ sở : Lầu 3B và 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh  
Đại lý phân phối : CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN PINETREE  
Trụ sở : Tầng 20, Toà TNR, 54A Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội

#### PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên : Nguyễn Việt Sơn Chức vụ: Tổng Giám đốc  
Số điện thoại : (84-24) 7307 3099

## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/10/2014, thay đổi lần thứ 16 ngày 25/08/2021)



### CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

<b>Tên trái phiếu</b>	: Trái phiếu Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings 2021
<b>Loại trái phiếu</b>	: Trái Phiếu không chuyển đổi không kèm chứng quyền, trái phiếu không có tài sản bảo đảm, không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành.
<b>Mệnh giá</b>	: 100.000 đồng/01 Trái Phiếu (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng/ Một Trái Phiếu).
<b>Tổng số lượng trái phiếu chào bán</b>	: 4.908.000 Trái Phiếu (Bằng chữ: Bốn triệu chín trăm linh tám nghìn Trái Phiếu).
<b>Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá</b>	: 490.800.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi tỷ tám trăm triệu đồng).
<b>Kỳ hạn trái phiếu</b>	: 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành
<b>Lãi suất</b>	: Lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo bằng 3% cộng với lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất áp dụng đối với khách hàng cá nhân (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) công bố vào 9h00 sáng ngày làm việc đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi đó.
<b>TỔ CHỨC TƯ VẤN, ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI</b>	: <b>CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB</b>  Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21, phố Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam



---

Số điện thoại: (84-24) 7304 5688 Fax: (84-24) 3726 2601

Website: <https://mbs.com.vn/>

**ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI** : **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM**  
Địa chỉ: Tầng G, tầng M, tầng 2 và 7, Tòa nhà Sky City, 88 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

Số điện thoại: (84.24) 7303 5333 Fax: (84.24) 3776 5928

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HDB**

Địa chỉ: Lầu 3B và 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh

Số điện thoại: 028 6283 6888 Fax: 028 6283 8666

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN PINETREE**

Địa chỉ: Tầng 20, Toà TNR, 54A Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội

Số điện thoại: 024 6282 3535 Fax: 024 6275 0077

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN** : **CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM**

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, Tòa nhà Corner Stone, 16 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số điện thoại: (84-4) 24 3831 5100 Fax: (84-24) 3831 5090

Website: [www.ey.com](http://www.ey.com)

*[Phần còn lại của trang được để trống có chủ đích]*

## MỤC LỤC

<b>I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH</b>	
1. Tổ chức phát hành .....	8
2. Tổ chức tư vấn.....	8
<b>II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>9</b>
1. Rủi ro về kinh tế.....	9
1.1 Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế.....	9
1.2 Rủi ro lạm phát.....	10
1.3 Rủi ro lãi suất .....	11
2. Rủi ro về pháp lý .....	11
3. Rủi ro liên quan đến báo cáo tài chính .....	12
4. Rủi ro đặc thù.....	12
4.1 Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản Việt Nam .....	12
4.2 Rủi ro cạnh tranh .....	13
4.3 Rủi ro khi triển khai các dự án mới.....	13
4.4 Rủi ro hoạt động kinh doanh tập trung.....	14
5. Rủi ro của đợt chào bán .....	15
6. Rủi ro của trái phiếu.....	15
6.1 Trái phiếu không được bảo đảm.....	15
6.2 Tính thanh khoản của thị trường thứ cấp đối với Trái phiếu.....	16
7. Rủi ro quản trị công ty .....	16
8. Rủi ro khác .....	16
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM .....</b>	<b>17</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH .....</b>	<b>19</b>
1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành .....	19
1.1 Thông tin chung.....	19
1.2 Ngành nghề kinh doanh chính.....	19
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....	21
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành.....	22
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành.....	22
4.1 Đại hội đồng cổ đông .....	23
4.2 Hội đồng quản trị.....	24
4.3 Ủy Ban Kiểm Toán.....	25
4.4 Tổng giám đốc.....	26
4.5 Các Phòng ban chức năng .....	26
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối .....	32
5.1 Danh sách Công ty mẹ.....	32
5.2 Danh sách Công ty con.....	33
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành .....	42
7. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	48
7.1 Cổ phiếu phổ thông .....	48
7.2 Cổ phiếu ưu đãi .....	49
7.3 Các loại chứng khoán khác.....	49
8. Hoạt động kinh doanh .....	49
8.1 Các hoạt động kinh doanh chính .....	49



8.2 Tài sản .....	72
8.3 Thị trường hoạt động.....	74
8.4 Danh sách các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết từ 2019 đến nay.....	77
8.5 Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành .....	87
8.6 Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế .....	90
8.7 Chiến lược kinh doanh .....	90
8.8 Thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan	91
<b>9. Thông tin về cổ đông lớn .....</b>	<b>91</b>
9.1 Danh sách cổ đông lớn của Công ty .....	91
9.2 Danh sách người có liên quan đến cổ đông lớn.....	92
<b>10. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban tổng giám đốc, Kế toán trưởng .....</b>	<b>92</b>
<b>11. Chính sách cổ tức.....</b>	<b>104</b>
<b>12. Tình hình thanh toán gốc và lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại .....</b>	<b>104</b>
<b>13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....</b>	<b>104</b>
<b>14. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....</b>	<b>105</b>
<b>15. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích .....</b>	<b>105</b>
<b>V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH .....</b>	<b>106</b>
<b>1. Kết quả hoạt động kinh doanh .....</b>	<b>106</b>
1.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019, 2020 và 9T/2021 .....	106
1.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh .....	108
<b>2. Tình hình tài chính .....</b>	<b>109</b>
2.1 Các chỉ tiêu cơ bản .....	109
2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu .....	118
<b>3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành .....</b>	<b>120</b>
3.1 Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của TNS Holdings.....	120
3.2 Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 của TNS Holdings.....	121
3.3 Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính bán niên năm 2021 của TNS Holdings.....	121
<b>4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận.....</b>	<b>122</b>
4.1 Kế hoạch.....	122
4.2 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2021 .....	122
4.3 Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận.....	123
<b>5. Kế hoạch chào bán trái phiếu trong 03 năm tới.....</b>	<b>123</b>
<b>VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>124</b>
<b>VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....</b>	<b>135</b>
<b>VIII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN</b>	<b>135</b>
<b>1. Kế hoạch sử dụng vốn.....</b>	<b>135</b>
<b>2. Kế hoạch trả nợ.....</b>	<b>136</b>

---

IX. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN .....	137
X. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ .....	138
XI. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	139
XII. PHỤ LỤC.....	140

*(Phần còn lại của Trang được để trống có chủ đích)*



## DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Các số liệu vĩ mô của Việt Nam – giai đoạn 2016-9T/2021 .....	9
Bảng 2: Ngành, nghề kinh doanh của Công ty .....	19
Hình 1: Cơ cấu tổ chức của CTCP Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings (tại 26/7/2021).....	22
Hình 2: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty .....	23
Bảng 3: Các công ty con trực thuộc TNS Holdings tại thời điểm 31/12/2019 .....	33
Bảng 4: Các công ty con trực thuộc TNS Holdings tại thời điểm 31/12/2020 .....	34
Bảng 5: Các công ty con trực thuộc TNS Holdings tại thời điểm 30/09/2021 .....	36
Bảng 6: Quá trình tăng vốn điều lệ .....	42
Bảng 7: Cơ cấu cổ đông tại ngày 26/07/2021 của TNS Holdings .....	48
Bảng 8: Các khu dân cư TNPM đang quản lý .....	51
Bảng 9: Các tòa nhà văn phòng mà TNPM hiện đang quản lý .....	52
Bảng 10: Các trung tâm thương mại mà TNPM hiện đang quản lý .....	52
Bảng 11: Các chợ mà TNPM hiện đang quản lý .....	53
Bảng 12: Các khu công nghiệp mà TNPM hiện đang quản lý.....	53
Bảng 13: Bảng cơ cấu doanh thu hợp nhất 2019, 2020, 6T/2021 và 9T/2021 của TNS Holdings .....	58
Bảng 14: Bảng cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất 2019, 2020, 6T/2021 và 9T/2021 của TNS Holdings .....	61
Bảng 15: Cơ cấu chi phí sản xuất trong năm 2019, 2020 và 9T/2021 .....	63
Bảng 16: Phạm vi triển khai ứng dụng TNS Plus, FM và PMSb .....	68
Bảng 17: Lực lượng lao động của TNS Holdings tại ngày 30/09/2021 .....	69
Bảng 18: Chi tiết hàng tồn kho hợp nhất tại ngày 31/12/2019, 31/12/2020, 30/06/2021 và 30/09/2021 .....	72
Bảng 19: Chi tiết tài sản cố định hữu hình hợp nhất tại ngày 31/12/2020 và 30/09/2021 .....	73
Bảng 20: Chi tiết tài sản cố định vô hình hợp nhất tại ngày 31/12/2020 và 30/09/2021 .....	74
Bảng 21: Thời gian trích khấu hao.....	74
Bảng 22: Bảng cơ cấu doanh thu hợp nhất 2019, 2020, 9T/2021 của TNS Holdings .....	75
Bảng 23: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất 2019, 2020 và 9T/2021 của TNS Holdings .....	76
Bảng 24: Danh sách ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện của Công ty .....	91
Bảng 25: Danh sách cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ngày 26/07/2021 .....	91
Bảng 26: Danh sách thành viên HĐQT, Ủy ban kiểm toán, Ban tổng giám đốc và Kế toán trưởng .....	92
Bảng 27: Kết quả kinh doanh hợp nhất của TNS Holdings.....	106
Bảng 28: Kết quả kinh doanh riêng của công ty mẹ TNS Holdings.....	107
Bảng 29: Tổng hợp các khoản phải thu của TNS Holdings.....	110
Bảng 30: Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn theo đối tượng của công ty .....	110
Bảng 31: Giá trị các khoản phải thu quá hạn của Công ty và các công ty con .....	111
Bảng 32: Diễn giải các khoản phải thu quá hạn của Công ty và các công ty con tại thời điểm 30/6/2021 và 30/09/2021 .....	112
Bảng 33: Các khoản phải trả của TNS Holdings .....	114
Bảng 34: Các khoản phải trả người bán ngắn hạn theo đối tượng của Công ty .....	114
Bảng 35: Tổng hợp các khoản vay của Công ty .....	116
Bảng 36: Tổng hợp các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước của Công ty .....	117
Bảng 37: Tổng hợp giá trị các quỹ của Công ty .....	117
Bảng 38: Các chỉ tiêu tài chính của riêng công ty mẹ .....	118
Bảng 39: Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất .....	119
Bảng 40: Kế hoạch kinh doanh năm 2021 .....	122

---

## I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. Tổ chức phát hành

#### CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS

Bà Nguyễn Thu Trang Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Việt Sơn Chức vụ: Tổng giám đốc

Bà Phạm Thị Tâm Dung Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

### 2. Tổ chức tư vấn

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Bà: Đoàn Linh Hương Chức vụ: Phó Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư

*Theo Ủy quyền số 76/2020/MBS-UQ ngày 12 tháng 11 năm 2020 của Tổng Giám đốc Trần Hải Hà.*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 41/2020/MBS/IBHN3-HĐTV ký ngày 27 tháng 11 năm 2020 với Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings cung cấp.

*[Phần còn lại của trang được để trống có chủ đích]*



## II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

Bất kỳ một nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng những rủi ro tiềm tàng nhất định. Những rủi ro đó hình thành từ chính sự biến động của các nhân tố cơ bản của nền kinh tế: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Là một trong những chủ thể tham gia vào nền kinh tế, TNS Holdings cũng không nằm ngoài những ảnh hưởng và tác động từ sự thay đổi của các nhân tố ấy.

#### 1.1 Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng phản ánh trực tiếp sức khỏe của nền kinh tế nói chung và các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế nói riêng. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới.

Trong năm 2020 và 2021, nền kinh tế toàn cầu đang phải chịu sức ép rất lớn do ảnh hưởng của dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của virus Corona (Covid-19) bùng phát mạnh trên toàn cầu, dẫn đến các hoạt động kinh tế bị ngưng trệ, đặc biệt lĩnh vực hàng không, logistics, dầu khí, du lịch... Theo trang thống kê worldometers.info, tính đến 8h00 sáng 30/9, thế giới đã ghi nhận 234.017.091 ca nhiễm virus SARS-CoV-2, trong đó có 4.787.341 ca tử vong. Covid-19 đã khiến cho nhiều nền kinh tế trên toàn cầu sụt giảm nghiêm trọng trong năm 2020, hiện tượng tăng trưởng âm đã xuất hiện, tăng trưởng GDP của Mỹ - nền kinh tế lớn nhất thế giới ở mức -3,5%, GDP của Trung Quốc - nền kinh tế lớn thứ hai thế giới mặc dù có mức tăng trưởng 2,3% trong năm 2020 cũng đã phải chứng kiến mức suy giảm 6,8% trong quý 1 năm 2020, lần đầu tiên trong gần ba thập kỷ.

Tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2021 được IMF dự báo hồi phục ở mức 6% nhờ sự hồi phục của các nền kinh tế lớn như Trung Quốc, Mỹ, Nhật Bản khi dịch bệnh được kiểm soát và việc tiêm vắc xin được triển khai trên diện rộng. Tính đến ngày 30/09/2021, đã có 34,1% toàn dân số hoàn thành tiêm chủng vắc xin phòng Covid-19 đủ liều, 46% dân số thế giới hoàn thành tiêm 1 liều. Với nhiều biến thể nguy hiểm có khả năng lây lan nhanh như Delta hay Delta Plus, Covid-19 vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro đối với nền kinh tế toàn cầu.

**Bảng 1: Các số liệu vĩ mô của Việt Nam – giai đoạn 2016-9T/2021**

Năm	2016	2017	2018	2019	2020	6T/2021*	9T/2021*
Tăng trưởng GDP	6,21%	6,81%	7,08%	7,02%	2,12%	5,64%	1,42%
Chỉ số CPI	4,50%	3,53%	3,54%	2,73%	3,23%	1,47%	1,82%
Cán cân thương mại (tỷ USD)	1,6	1,9	6,5	10,9	19,1	1,47	2,13



Năm	2016	2017	2018	2019	2020	6T/2021*	9T/2021*
Tăng trưởng tín dụng	18,7%	19,0%	13,3%	13,5%	12,13%	5,1%	5,48%
Dự trữ ngoại hối (tỷ USD)	42,0	51,5	63,5	79,0	100,0		

\* Tăng trưởng so với cùng kỳ năm trước.

(Nguồn: Tổng cục thống kê, Ngân hàng Nhà nước, MBS tổng hợp)

Kinh tế vĩ mô trong nước năm 2020 đạt mức tăng trưởng GDP 2,91%. Mặc dù đây là mức tăng trưởng thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020 nhưng trước những tác động tiêu cực của dịch Covid-19 thì nền kinh tế Việt Nam đã nằm trong những nước có tốc độ tăng thuộc nhóm nước cao nhất thế giới. Trong 9 tháng đầu năm 2021, Việt Nam đã trải qua làn sóng Covid-19 thứ 4 với số ca nhiễm tăng mạnh, tập trung ở các thành phố lớn và tỉnh có các khu công nghiệp lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh, Bắc Giang, Bình Dương, với tổng số 831.523 ca nhiễm (tính từ 27/4/2021 đến 10/10/2021). Mặc dù kinh tế Việt Nam trong 9 tháng đầu năm 2021 duy trì tốc độ tăng trưởng dương, ở mức 1,42% so với cùng kỳ năm 2020, làn sóng Covid-19 thứ 4 đã tác động tiêu cực lên nền kinh tế và có thể khiến nền kinh tế đối mặt với nhiều rủi ro trong 3 tháng cuối năm 2021. Bên cạnh việc kiểm soát thông qua thực hiện giãn cách xã hội, Việt Nam cũng tích cực thực hiện tiêm vắc xin cho người dân. Tính đến ngày 30/09/2021, Việt Nam đã tiêm 33 triệu liều vắc xin, trong đó 10,1% dân số đã tiêm đủ hai mũi. Theo thông tin từ Bộ Y Tế, với khoảng 170 triệu liều vắc xin đã được đặt hàng, dự kiến hết quý 1/2022 Việt Nam sẽ đạt miễn dịch cộng đồng. Tuy nhiên, việc dịch bệnh vẫn còn có thể diễn biến phức tạp, các chỉ tiêu như lạm phát và lãi suất cũng có thể có những diễn biến khó lường, gây khó khăn cho việc lên kế hoạch cũng như thực hiện kế hoạch của các doanh nghiệp trong nước nói chung, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của TNS Holdings nói riêng. Cụ thể, diễn biến bất lợi của nền kinh tế có thể ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường bất động sản, khả năng phát triển dự án mới cũng như tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh của các chủ đầu tư bất động sản. Theo đó, điều này sẽ gây ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng mở rộng danh mục dự án, tiến độ thu tiền hoặc mở rộng tệp khách hàng của Công ty, tác động tiêu cực đến tình hình kinh doanh và tài chính của TNS Holdings.

## 1.2 Rủi ro lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Lạm phát tăng thường kéo theo lãi suất tăng, giá cả vật tư, nguyên liệu và nhân công cũng tăng theo, đẩy chi phí đầu vào gia tăng trong khi lại làm giảm sức cầu hàng hóa do sức mua giảm.

Các ngân hàng trung ương trên thế giới đều đang áp dụng chính sách nới lỏng tiền tệ để hỗ trợ nền kinh tế vượt qua đại dịch. Trong đó, FED và ECB theo đuổi mục tiêu lạm phát trung bình 2% trung hạn và dài hạn. Do đó, mặc dù chỉ số CPI tháng 4 của Mỹ là 4,2% (yoy) và CPI tháng 3 khu vực Euro tăng 1,3% (mom), cả FED và ECB chia sẻ quan điểm mức lạm phát cao như vậy như mang tính chất ngắn hạn, đặc thù và riêng biệt.

Tình hình lạm phát ở Việt Nam trong những năm qua đã được kiểm soát tốt. Năm 2020, tỷ lệ lạm phát cơ bản bình quân tăng 2,31% thấp nhất trong giai đoạn 2017-2020. Theo số liệu công bố của



Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng cả nước tháng 9/2021 giảm 0,62% so với tháng trước, CPI bình quân quý III/2021 tăng 2,51%. Tính chung 9 tháng năm 2021, CPI tăng 1,82% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016. Lạm phát cơ bản 9 tháng tăng 0,88% chủ yếu do tăng giá nguyên vật liệu đầu vào, giá xăng dầu thế giới tăng.

Mặc dù Việt Nam đã duy trì được tỷ lệ lạm phát tương đối ổn định trong những năm gần đây tuy nhiên trước những diễn biến phức tạp của dịch bệnh Covid-19 cũng như tình hình biến động kinh tế thế giới, không thể chắc chắn được rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không tiếp tục lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai. Đối với doanh nghiệp như TNS Holdings, lạm phát có thể khiến tăng giá của nguyên vật liệu đầu vào, nhân công, chi phí tài chính,... Trong trường hợp Công ty không thể chuyển chi phí gia tăng này vào giá bán cho khách hàng thì việc tăng các chi phí này có thể tác động tiêu cực, ảnh hưởng đến biên lợi nhuận nói riêng và tình hình tài chính của Công ty nói chung.

### **1.3 Rủi ro lãi suất**

Đối với doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi các mức biến động lãi suất dẫn đến chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Nhìn về tổng thể, mặt bằng lãi suất huy động của Việt Nam đang khá ổn định trong một vài năm trở lại đây, và đặc biệt duy trì ở mức tương đối thấp trong năm 2020. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam điều chỉnh giảm lãi suất 3 lần các mức lãi suất điều hành với tổng mức giảm 1,5%-2%/năm đối với từng loại lãi suất năm 2020. Trong 9 tháng đầu năm 2021, mặt bằng lãi suất vẫn đang giữ ở mức thấp mặc dù có tăng cục bộ tại một số ngân hàng.

Song song với đó, Ngân hàng nhà nước tiếp tục điều tiết tín dụng tập trung vào sản xuất kinh doanh và các ngành nghề kinh doanh được ưu tiên, trong khi kiểm soát chặt tín dụng vào những lĩnh vực tiềm ẩn nhiều rủi ro như bất động sản, chứng khoán, cho vay tiêu dùng. Theo đó, lãi suất cho vay đối với các ngành sản xuất kinh doanh, đặc biệt là đối với những lĩnh vực ưu tiên, thường thấp hơn khá nhiều lãi suất cho vay tiêu dùng nhằm hỗ trợ doanh nghiệp trong bối cảnh tình hình dịch bệnh vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro.

Để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, TNS Holdings ít sử dụng đòn bẩy tài chính là nguồn vốn tín dụng ngân hàng. Trong các năm tới, TNS Holdings có thể định hướng tăng sử dụng vay vốn tín dụng để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của công ty. Ngoài ra trên thực tế, để tiếp cận được nguồn vốn vay với lãi suất hấp dẫn là một vấn đề còn khó khăn đối với TNS Holdings nói riêng và các doanh nghiệp nói chung.

## **2. Rủi ro về pháp lý**

Rủi ro về pháp lý là sự ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản pháp luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các hoạt động của doanh nghiệp, chiến lược phát triển ngành liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp, đặc biệt trong năm 2021 khi nhiều văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành. Hiện tại, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Nhà ở, Thông tư số 02/2016/TT-BXD về ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, Thông tư số 06/2019/TT-BXD về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan



đến quản lý, sử dụng nhà chung cư và các văn bản pháp luật liên quan khác. Khi Công ty tham gia phát hành trái phiếu ra công chúng sẽ chịu sự tác động và điều chỉnh của Luật Chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành, bổ sung, sửa đổi có liên quan khác.

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 ở Việt Nam không bắt buộc đạt đến mức độ và tần suất công bố thông tin như ở nhiều nước khác có nền kinh tế phát triển đang áp dụng. Theo đó, số lượng và chất lượng thông tin được cung cấp cho các Nhà Đầu tư trái phiếu của Tổ Chức Phát Hành có thể không ngang bằng với số lượng và chất lượng thông tin theo quy định của một công ty ở một quốc gia có nền kinh tế phát triển hơn.

Ngoài ra, các tiêu chuẩn quản lý doanh nghiệp ở Việt Nam thông thường khác với các tiêu chuẩn quản lý doanh nghiệp ở các nước có nền kinh tế phát triển khác. Chẳng hạn, có thể có nhiều khác biệt ở mức độ giám sát của hội đồng quản trị, việc thiết lập và phạm vi của các cơ chế giám sát nội bộ, phạm vi các quy định liên quan đến tính độc lập của các thành viên của hội đồng quản trị.

#### ***Luật thuế ở Việt Nam có thể thay đổi***

Tất cả các luật và quy chế chính về thuế ở 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 các vấn đề phát sinh trong quá trình diễn giải hoặc thực hiện. Những thay đổi trong tình trạng thuế của Công ty hoặc luật thuế hoặc những cách diễn giải khác nhau của các luật và chính sách thuế ở Việt Nam nhìn chung có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình hoạt động và kết quả hoạt động của Công ty và làm thuế suất có thể tăng thêm.

### **3. Rủi ro liên quan đến báo cáo tài chính**

Các báo cáo tài chính của Công ty được lập theo Hệ thống kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ tài chính ban hành (“VAS”). Do đó, nhà đầu tư không nên so sánh các báo cáo tài chính của Công ty với các báo cáo tài chính của các công ty được lập theo chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ chuẩn mực kế toán nào khác mà có thể quen thuộc hơn với nhà đầu tư.

Các báo cáo tài chính của Công ty là một phần không thể tách rời của Bản cáo bạch này, không được lập cho các đối tượng không quen thuộc các nguyên tắc, chuẩn mực, và thực hành kế toán của Việt Nam, và không được dự định để thể hiện tình hình tài chính, kết quả kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc, chuẩn mực và thực hành kế toán được chấp thuận rộng rãi tại các quốc gia không phải Việt Nam. Ví dụ, VAS không yêu cầu các công ty kinh doanh bất động sản chỉ định công ty định giá tài sản độc lập để định giá tài sản theo thị trường hàng năm hoặc không yêu cầu ghi có bất kỳ khoản tăng giá nào, hoặc ghi nợ bất kỳ khoản giảm giá nào vào báo cáo kết quả kinh doanh.

### **4. Rủi ro đặc thù**

#### **4.1 Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản Việt Nam**

Hoạt động kinh doanh của TNS Holdings tập trung chính vào nhóm dịch vụ quản lý vận hành khu nhà ở, tòa nhà chung cư, văn phòng, trung tâm thương mại và các khu công nghiệp. Các khách



hàng chính của TNS Holdings là các chủ đầu tư của các dự án khu đô thị, nhà ở, khu chung cư, văn phòng, trung tâm thương mại và khu công nghiệp. Do đó, khi thị trường bất động sản Việt Nam nói chung diễn biến bất lợi, các chủ đầu tư bất động sản gặp khó khăn trong việc triển khai đầu tư dự án, số lượng các dự án hoàn thành và đưa vào vận hành giảm sút thì nhu cầu đối với dịch vụ của Công ty sẽ suy giảm. Mặc dù những diễn biến trên thị trường bất động sản Việt Nam có thể không tác động lớn đến những hợp đồng dịch vụ mà Công ty đã ký kết và đang thực hiện nhưng sẽ tác động gián tiếp đến khả năng tăng trưởng trong tương lai của Công ty.

#### **4.2 Rủi ro cạnh tranh**

Các hoạt động kinh doanh của TNS Holdings có rào cản gia nhập thấp, điều này có thể kéo theo nhiều đối thủ cạnh tranh gia nhập ngành trong tương lai và đẩy mức độ cạnh tranh trong ngành tăng cao, khiến cho lợi nhuận chung của ngành có thể giảm xuống. Ví dụ như lĩnh vực quản lý vận hành tòa nhà chung cư, theo quy định tại Điều 105 của Luật nhà ở 2014 ngày 15/02/2016 về ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, tiêu chuẩn để thành lập một đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm:

- Được thành lập, hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc Luật Hợp tác xã và có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư hoặc chức năng quản lý bất động sản;
- Phải có tối thiểu các phòng hoặc bộ phận chuyên môn nghiệp vụ, bao gồm kỹ thuật; bảo vệ, an ninh; dịch vụ, lễ tân và vệ sinh, môi trường;
- Có đội ngũ cán bộ, nhân viên đáp ứng yêu cầu về quản lý vận hành nhà ở bao gồm lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Bộ trưởng Bộ xây dựng.

Do các điều kiện tiêu chuẩn đối với doanh nghiệp quản lý vận hành tòa nhà chung cư tương đối đơn giản nên số lượng các doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư tăng tương đối nhanh trong các năm qua. Đối với phân khúc các dự án bất động sản cao cấp thì chứng kiến sự cạnh tranh mạnh mẽ đến từ các doanh nghiệp nước ngoài như: CBRE, Savills, The Ascott Limited – Capital Land Việt Nam, ... Không có gì có thể đảm bảo chắc chắn rằng TNS Holdings có thể cạnh tranh thành công với các đối thủ hiện tại và tiềm năng này hoặc tăng chi phí đầu tư cho các hoạt động tiếp thị, quảng bá thương hiệu để cạnh tranh với các đối thủ này. Nếu TNS Holdings không thể đáp ứng những thay đổi về điều kiện thị trường hoặc đảm bảo về chất lượng dịch vụ cho khách hàng một cách hiệu quả so với các đối thủ cạnh tranh, hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của TNS Holdings có thể bị ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng.

#### **4.3 Rủi ro khi triển khai các dự án mới**

Theo kế hoạch phát triển trung và dài hạn, trong 10 năm tới, TNS Holdings sẽ đầu tư, mở rộng các mảng công nghệ mới nhằm hoàn thiện hệ thống dịch vụ, sản phẩm cung cấp cho khách hàng. Đồng thời, TNS Holdings sẽ có những dịch vụ hoàn toàn mới mà chưa triển khai trước đây, ví dụ như kế hoạch mua hoặc thuê lại diện tích tầng hầm tại các tòa nhà và đầu tư xây dựng khai thác kinh doanh hay kinh doanh điện năng lượng mặt trời. Khi triển khai các dự án này, TNS Holdings sẽ chịu các rủi ro về hiệu quả tài chính của các dự án mới này. TNS Holdings luôn có những bước thẩm định chi tiết khi đầu tư vào một dự án mới và chỉ đầu tư khi thấy các dự án mới có khả năng thu về tỷ suất lợi nhuận tốt cho Công ty. Tuy nhiên, TNS Holdings không thể đảm bảo các dự án



mới này không có những diễn biến bất lợi ngoài những gì TNS Holdings đã dự phòng khi đầu tư dự án. Những rủi ro đó có thể khiến tỷ suất lợi nhuận thực tế mà TNS Holdings thu về thấp hơn so với những tính toán của TNS Holdings trước khi đầu tư dự án.

#### **4.4 Rủi ro hoạt động kinh doanh tập trung**

Thông qua Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sao Hôm, Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam (“TNG Holdings Việt Nam”) gián tiếp là công ty mẹ, nắm quyền kiểm soát tại TNS Holdings. Hiện tại, các dự án bất động sản mà TNS Holdings cung cấp dịch vụ vận hành chủ yếu đến từ các doanh nghiệp nằm trong hệ sinh thái của TNG Holdings Việt Nam. Việc hợp tác giữa TNS Holdings và TNG Holdings Việt Nam mang lại lợi ích chung cho toàn bộ tập đoàn, đặc biệt đã tạo nền tảng vững vàng cho sự khởi đầu, phát triển, lớn mạnh của TNS Holdings. Tuy nhiên, việc quá phụ thuộc vào nhóm khách hàng trong cùng Tập đoàn cũng có thể tạo ra các rủi ro tiềm tàng và các ảnh hưởng kém tích cực gián tiếp đối với hoạt động kinh doanh của TNS Holdings trong trường hợp các hoạt động của Tập đoàn có các diễn biến bất lợi. Vì vậy, ban lãnh đạo của TNS Holdings đã có các chính sách để tăng cường chất lượng dịch vụ nhằm duy trì khả năng cạnh tranh, giảm phụ thuộc vào nhóm khách hàng trong cùng Tập đoàn.

Ngay từ khi thành lập, Ban lãnh đạo TNS Holdings đã xác định chiến lược kinh doanh dịch vụ quản lý vận hành, do vậy Công ty đã và đang thực hiện nghiên cứu các tiêu chuẩn vận hành trong và ngoài nước, tìm hiểu thông tin thị trường và đối thủ cạnh tranh trong các phạm vi và điều kiện có giới hạn, tự tổng hợp đánh giá trong nội bộ các lỗi phát sinh, tiếp thu ý kiến khách hàng để xây dựng Hệ thống tiêu chuẩn chất lượng dịch vụ của riêng của TNS Holdings.

Đến nay, TNS Holdings đã ban hành các Bộ tiêu chuẩn chất lượng dịch vụ Quản lý vận hành cho:

1. Khối Cao tầng (KCC)
2. Khối Thấp tầng (KNO)
3. Khối Văn phòng và Trung tâm thương mại
4. Khối Khu công nghiệp
5. Khối An ninh – Bảo vệ
6. Khối Vệ sinh công nghiệp

Mỗi bộ tiêu chuẩn này đều có đặc điểm chung đó là hướng đến chất lượng công việc của người lao động tại từng vị trí làm việc trong một dự án cụ thể. Do vậy nó đã trở thành công cụ cho người lao động tự đánh giá công việc của mình, cũng như ban điều hành có cơ sở lượng hóa công việc của tất cả các nhóm công việc chính, ví dụ: Bộ phận An ninh, Vệ sinh, Cây xanh, Côn trùng, Kỹ thuật, Chăm sóc cư dân,...

Theo quy định chung của TNS Holdings, các Bộ tiêu chuẩn chất lượng dịch vụ này được Ban Quản lý chất lượng dịch vụ quản lý và hàng năm có chỉnh sửa và trình Tổng Giám đốc xem xét, ban hành lại cho phù hợp với văn hóa TNS Holdings cũng như đặc điểm của thị trường Việt Nam tại từng thời điểm.

Ngoài bộ công cụ tự đánh giá Chất lượng dịch vụ nêu trên, TNS Holdings còn ban hành các mẫu biểu, sổ tay nhân viên cho từng dịch vụ để cán bộ nhân viên để tiếp thu và làm việc được hiệu quả, các báo cáo từ cơ sở nhanh chóng cập nhật gửi lên trung tâm để đánh giá, theo dõi quá trình xử lý; các sáng kiến hay tại một dự án sẽ được áp dụng ngay cho các dự án khác, các sự vụ được đánh giá rủi ro theo cấp độ để có biện pháp phòng trừ cho dự án khác.



---

## **5. Rủi ro của đợt chào bán**

### ***Đợt chào bán có thể không thành công như dự kiến***

Trong đợt phát hành trái phiếu ra công chúng này, Tổ Chức Phát Hành không có đơn vị bảo lãnh phát hành trái phiếu nên sẽ có rủi ro về khả năng thành công của đợt chào bán. Có nhiều yếu tố có thể tác động đến khẩu vị và nhu cầu nhà đầu (như lãi suất trên thị trường tại thời điểm giao dịch, diễn biến kinh tế, tình hình thị trường hoặc kết quả kinh doanh, tình hình tài chính của TNS Holdings,...) khiến cho đợt chào bán có thể không thành công, không bán hết số lượng Trái phiếu dự kiến phát hành. Trong trường hợp không chào bán hết số lượng Trái phiếu đã đăng ký, Tổ Chức Phát Hành sẽ điều chỉnh kế hoạch huy động vốn phù hợp với tình hình thực tế tại thị trường và có thể đối mặt với các yếu tố bất lợi từ thị trường tại thời điểm đó.

### ***Rủi ro sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán***

Do đặc thù liên quan đến mục đích chào bán của Trái Phiếu (như được trình bày tại mục VII của Bản Cáo Bạch này), việc sử dụng vốn thu được sẽ phụ thuộc nhiều vào việc Tổ Chức Phát Hành có thể hoàn tất chào bán đúng như thời gian dự kiến. Vì vậy, trong trường hợp vì các lý do khách quan mà việc chào bán bị kéo dài, Tổ Chức Phát Hành có thể sẽ không sử dụng vốn thu được để thanh toán cho các khoản vay khác của Tổ Chức Phát Hành như kế hoạch dự tính. Tổ Chức Phát Hành sẽ luôn nỗ lực để phối hợp cùng các đơn vị có liên quan để đảm bảo tiến độ hoàn tất việc chào bán như dự kiến, tuy nhiên nếu trường hợp như được nêu trên xảy ra, Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin đến nhà đầu tư và các trách nhiệm có liên quan khác.

## **6. Rủi ro của trái phiếu**

### **6.1 Trái phiếu không được bảo đảm**

Trái Phiếu không được bảo đảm bằng bất kỳ tài sản nào và cũng không được bảo lãnh thanh toán bởi bất kỳ bên thứ ba nào. Do vậy, chủ sở hữu Trái Phiếu sẽ không có quyền truy đòi trực tiếp đối với tài sản của Tổ Chức Phát Hành hay bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác như là tài sản đảm bảo Trái Phiếu, hoặc yêu cầu bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác ngoài Tổ Chức Phát Hành thanh toán cho Trái Phiếu. Trái Phiếu cũng sẽ không được thanh toán từ các tài sản đã được Tổ Chức Phát Hành sử dụng để thanh toán cho các nghĩa vụ được bảo đảm tương ứng.

Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành bị phá sản hoặc thanh lý, tài sản đảm bảo cho các khoản nợ được bảo đảm của Tổ Chức Phát Hành trước hết sẽ được xử lý để trả nợ cho các chủ nợ của các khoản nợ có tài sản đảm bảo đó. Chỉ sau khi các khoản nợ có bảo đảm được thanh toán hết bằng số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm thì số tiền còn lại (nếu có) từ việc xử lý tài sản bảo đảm mới được sử dụng để thanh toán cho các chủ nợ không có bảo đảm và các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu. Tóm lại, trong trường hợp này, các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu được xem là các chủ nợ không có tài sản đảm bảo của Tổ Chức Phát Hành, và vì vậy sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán (đối với Trái phiếu) ngang bằng với các chủ nợ không có bảo đảm của Tổ Chức Phát Hành theo tỷ lệ tương ứng. Không có gì bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành có đủ tài sản để thanh toán các khoản tiền đến hạn của Trái Phiếu trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành bị phá sản hay thanh lý.

---

## 6.2 Tính thanh khoản của thị trường thứ cấp đối với Trái phiếu

Tổ Chức Phát Hành không đảm bảo rằng sẽ có một thị trường giao dịch sôi động cho các Trái phiếu và cũng không có gì bảo đảm được tính thanh khoản của các Trái phiếu trên thị trường thứ cấp. Trái phiếu có thể được giao dịch với giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu tùy thuộc vào nhiều yếu tố như lãi suất trên thị trường tại thời điểm giao dịch, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và thị trường giao dịch của các chứng khoán tương tự.

## 7. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro xuất phát từ việc quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn của Công ty, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông và trái chủ. Có thể kể đến một số rủi ro như: rủi ro về quản trị tài sản và nguồn vốn, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro về quy trình và hệ thống... Nhằm hạn chế và giảm thiểu tối đa các rủi ro về quản trị công ty trong giới hạn chấp nhận rủi ro và thu nhập, Công ty đã xây dựng và tăng cường hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro, ban hành và giám sát nghiêm túc việc thực hiện các quy trình, quy chuẩn và quy định về quản trị nội bộ.

## 8. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro nêu trên, những rủi ro khác mang tính chất bất khả kháng cũng có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh của Công ty như: thiên tai, dịch bệnh hiểm nghèo, chiến tranh, khủng bố, khủng hoảng... Ví dụ như dịch Covid-19 xảy ra đầu năm 2020 là một sự kiện mà TNS Holdings không thể dự đoán hay chuẩn bị trước khi sự kiện xảy ra. TNS Holdings chỉ có thể cố gắng thích nghi và có các biện pháp giảm thiểu thiệt hại sau khi sự kiện đã bắt đầu xảy ra và diễn biến. Những rủi ro bất khả kháng như dịch bệnh có thể diễn biến xấu hơn trong thời gian tới sẽ dẫn đến những khó khăn cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

**DANH MỤC CÁC YẾU TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ VỀ TẤT CẢ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐẦU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU.**

*[Phần còn lại của trang được để trống có chủ đích]*



### III. CÁC KHÁI NIỆM

<b>Từ viết tắt/ Thuật ngữ</b>	<b>Định nghĩa</b>
BCTC	: Báo cáo tài chính
BDS	: Bất động sản
Các Văn Kiện Trái Phiếu	: “Các Văn Kiện Trái Phiếu” là mỗi trong số các văn kiện sau: (i) Các Điều Kiện Trái Phiếu; và (ii) Bất kỳ văn kiện, hợp đồng hay thỏa thuận nào khác được ký kết hoặc ban hành sau Ngày Phát Hành có quy định và/hoặc liên quan về quyền và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với các Trái Phiếu và được các bên liên quan công nhận (và được những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận) là một Văn Kiện Trái Phiếu.
CBTT	: Công bố thông tin
CNTT	: Công nghệ thông tin
CTCP	: Công ty Cổ phần
Chuyển Quyền Sở Hữu	: Các hình thức mua bán, cho tặng, thừa kế, trao đổi hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật làm thay đổi quyền sở hữu Trái Phiếu
DT	: Doanh thu
DHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	: Hội đồng quản trị
UBKT	: Ủy ban kiểm toán
ĐKDN	: Đăng ký doanh nghiệp
LNST	: Lợi nhuận sau thuế
MSB	: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam
NHNN	: Ngân hàng Nhà nước
Ngân hàng TMCP	: Ngân hàng Thương mại cổ phần
Tập đoàn	: Tập đoàn TNG Holdings Việt Nam
TNS Holdings/ Tổ Chức Phát Hành/ TCPH/ Công ty	: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings
Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành	: Công ty Cổ phần Chứng Khoán MB
Ngày Phát Hành	: Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác hoặc UBCKNN có quyết định khác, Ngày Phát Hành là ngày kết thúc đợt chào bán của Trái Phiếu, được xác định theo quy định của pháp luật, theo công bố chính thức của Tổ Chức Phát Hành và báo cáo UBCKNN.
Ngày Đáo Hạn	: Là ngày tròn 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành Trái Phiếu.

Ngày Đăng Ký Cuối Cùng/ Ngày Chốt Danh Sách	: Là ngày liên quan đến việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu được hưởng quyền hoặc thực hiện nghĩa vụ theo Trái Phiếu, theo quy định của pháp luật và VSD để chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu được hưởng quyền thanh toán và/hoặc quyền/nghĩa vụ khác đối với và liên quan đến Trái Phiếu đó.
Ngày Thanh Toán Lãi	: Là ngày tròn 06 (sáu) tháng, 12 (mười hai) tháng, 18 (mười tám) tháng, 24 (hai mươi bốn) tháng, 30 (ba mươi) tháng và 36 (ba mươi sáu) tháng từ Ngày Phát Hành.
Ngày Mua Lại	: Là ngày Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua lại và thanh toán Trái Phiếu trước hạn nếu có (theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu).
Ngày Lâm Việc	: Là bất kỳ ngày nào (trừ ngày thứ Bảy, Chủ Nhật và bất kỳ ngày lễ chính thức nào tại Việt Nam) mà vào ngày đó các ngân hàng mở cửa hoạt động bình thường.
Người Sở Hữu Trái Phiếu	: Là chủ sở hữu của Trái Phiếu theo quy định của pháp luật liên quan, quy chế của VSD và SGDCK.
STT	: Số thứ tự
SGDCK	: Sở Giao Dịch Chứng Khoán, có nghĩa là bất kỳ sở giao dịch chứng khoán nào của Việt Nam mà tại đó Trái Phiếu được phép niêm yết để giao dịch tập trung.
TGD	: Tổng Giám đốc
TSCĐ	: Tài sản cố định
UBND	: Ủy ban nhân dân
UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Việt Nam Đồng/đồng	: Đồng tiền hợp pháp của Việt Nam
VSD	: Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam

#### **Một số nguyên tắc diễn giải**

- a. Cụm từ “Các Điều Kiện Trái Phiếu” sẽ có nghĩa là đề cập đến toàn bộ Các Điều Kiện Trái Phiếu mà không phải đề cập đến bất kỳ quy định cụ thể nào của Các Điều Kiện Trái Phiếu.
- b. Các tiêu đề của bất kỳ Điều Kiện nào chỉ để tiện cho việc tra cứu và không ảnh hưởng đến nội dung của Điều Kiện đó.
- c. Đề cập đến một chủ thể là đề cập đến cả chủ thể kế nhiệm, chủ thể nhận chuyển nhượng hoặc chuyển giao quyền và/hoặc nghĩa vụ từ chủ thể đó.
- d. Trừ khi văn cảnh đòi hỏi diễn giải khác, đề cập đến bất kỳ tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng nào sẽ (i) gồm tất cả phụ lục và các văn bản đính kèm khác của tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó, (ii) là các bản thay thế, sửa đổi, bổ sung của tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó và có hiệu lực tại thời điểm nhất định.



## IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

### 1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

#### 1.1 Thông tin chung

- Tên công ty viết bằng tiếng Việt : CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS
- Tên công ty viết tắt : TNS HOLDINGS
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (“CNDKDN”) : Số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/10/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/08/2021
- Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 25, tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 024 7307 3099
- Số fax : (84-24) 3771 3651
- Email : vanphongtns@tnsholdings.com.vn
- Website : <https://www.tnsholdings.vn/>
- Vốn điều lệ theo giấy CNDKDN là : 338.367.370.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp là : 345.507.370.000 đồng (do đã thực hiện phát hành 714.000 cổ phiếu để hoán đổi cổ phần tại Cổ phần Công ty Tư vấn quản lý dự án xây dựng TNP theo NQ ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ-TNS ngày 26/04/2021 và hiện tại đang thực hiện các công việc để điều chỉnh giấy CNDKDN)
- Người đại diện theo pháp luật của công ty : Ông Nguyễn Việt Sơn – Tổng giám đốc
- Mã cổ phiếu : TN1
- Niêm yết tại : Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Logo :



#### 1.2 Ngành nghề kinh doanh chính

Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings là công ty đa ngành với các ngành nghề kinh doanh bao gồm:

**Bảng 2: Ngành, nghề kinh doanh của Công ty**

STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa (Trừ kinh doanh bất động sản)	5210

STT	Tên ngành	Mã ngành
2.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Khách sạn; Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày;</li> <li>- Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.</li> </ul>	5510
3.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
4.	Bán buôn tổng hợp (Trừ loại Nhà nước cấm và hạn chế kinh doanh)	4690
5.	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)	5610
6.	Dịch vụ ăn uống khác (Không bao gồm cung cấp suất ăn cho hàng không)	5629
7.	Dịch vụ phục vụ đồ uống (Không bao gồm kinh doanh quán bar)	5630
8.	Lập trình máy vi tính	6201
9.	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính	6202
10.	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và các dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính	6209
11.	Công thông tin (Trừ hoạt động báo chí)	6312
12.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
13.	<b>Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoạt động của đại lý kinh doanh bất động sản và môi giới;</li> <li>- Trung gian trong việc mua, bán hoặc cho thuê bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng;</li> <li>- Quản lý bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng;</li> <li>- Sàn giao dịch bất động sản.</li> </ul>	<b>6820 (Chính)</b>
14.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110
15.	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4511
16.	Bán lẻ ô tô con (loại 9 chỗ trở xuống)	4512
17.	Đại lý ô tô và xe có động cơ khác	4513
18.	Bán buôn đồ uống	4633
19.	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác	4659



STT	Tên ngành	Mã ngành
20.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh	8299
21.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, kiểm toán, chứng khoán, bảo hiểm);	6619
22.	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật	7120
23.	Quảng cáo	7310
24.	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320
25.	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230

## 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014 và cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 25 tháng 08 năm 2021.

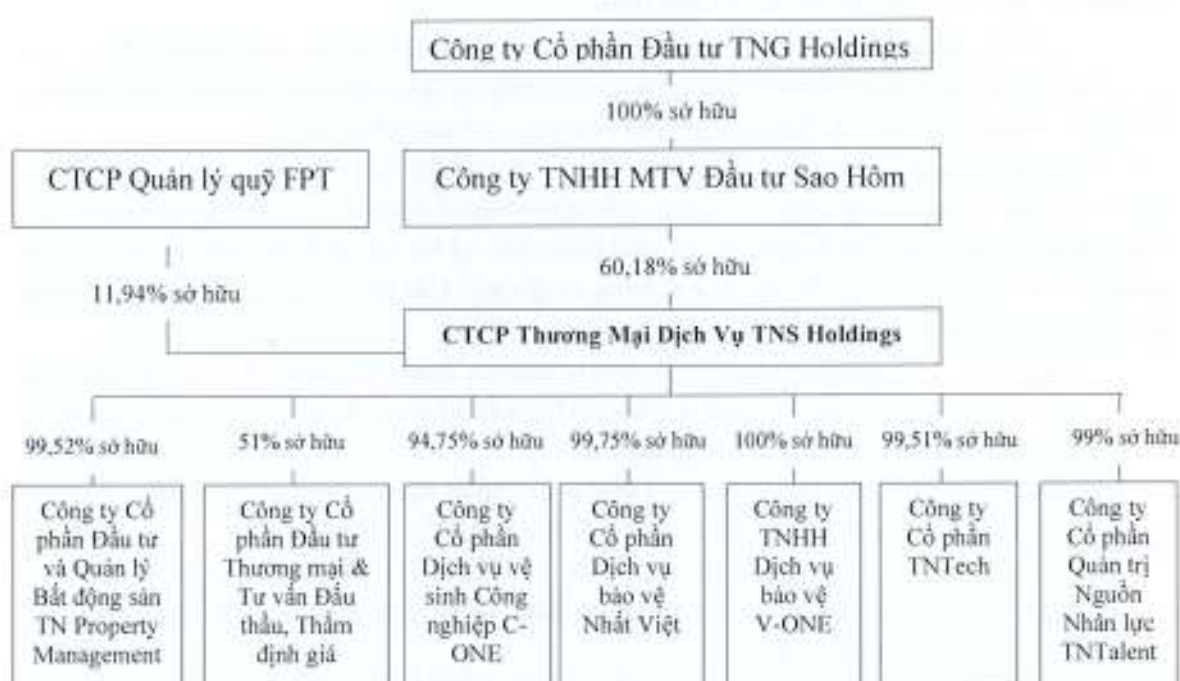
TNS Holdings hình thành, phát triển và hoạt động với sứ mệnh tạo ra một cuộc sống thuận ích cho cộng đồng. Với phương châm: “*Vi một cuộc sống thuận ích hơn*”, TNS Holdings luôn nỗ lực cung cấp các giải pháp toàn diện và tối ưu nhất nhằm bảo vệ lợi ích, tối thiểu hóa chi phí và luôn mang tới sự hài lòng tối đa cho các khách hàng và đối tác. Các mốc thời gian quan trọng trong quá trình phát triển của Công ty như sau:

- Năm 2015: TNS Holdings thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Dịch vụ vệ sinh Công nghiệp TNS Clean (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ vệ sinh Công nghiệp C-ONE), chuyên về cung cấp dịch vụ vệ sinh công nghiệp;
- Năm 2015: TNS Holdings mua lại Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Nhất Việt, bổ sung thêm dịch vụ bảo vệ trong lĩnh vực kinh doanh của TNS Holdings;
- Năm 2015: TNS Holdings thành lập Công ty TNHH TNS Trading (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại & Tư vấn Đầu thầu, Thẩm định giá) với hoạt động cung cấp dịch vụ xúc tiến thương mại;
- Năm 2016: TNS Holdings nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property, là đơn vị cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà văn phòng, dịch vụ phát triển mạng lưới, gia tăng các dịch vụ trong gói dịch vụ vận hành tại TNS Holdings;
- Năm 2017: TNS Holdings thành lập Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ V-One, mở rộng phân khúc thị trường đối với dịch vụ bảo vệ chất lượng cao;
- Năm 2018: TNS Holdings tiến hành tăng vốn điều lệ lên 133 tỷ đồng theo phương thức phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
- Năm 2018: TNS Holdings đạt danh hiệu “Top 10 thương hiệu Việt Nam uy tín – chất lượng” tại sự kiện “Diễn đàn Thương hiệu Việt Nam lần thứ I và lễ vinh danh Top 100 Thương hiệu uy tín – chất lượng” do tạp chí Thương hiệu và Pháp luật tổ chức;
- Năm 2019: Cổ phiếu của TNS Holdings được chấp thuận niêm yết vào ngày 13/3/2019 và

- chính thức giao dịch trên HOSE vào ngày 30/05/2019 với mã chứng khoán TNI;
- Tháng 8/2020: TNS Holdings tăng vốn điều lệ lên 175.559.840.000 đồng thông qua phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.
  - Tháng 10/2020: TNS Holdings thực hiện phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi cổ phần của Công ty Cổ phần TNTech (TNTech) và Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent (TNTalent). Sau hoán đổi, Công ty trở thành công ty mẹ và sở hữu 99% vốn điều lệ tại TNTech và TNTalent. Vốn điều lệ của Công ty đạt 214.059.840.000 đồng.
  - Tháng 03/2021: Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu. Vốn điều lệ của Công ty đạt 233.358.090.000 đồng.
  - Tháng 07/2021: TNS Holdings phát hành cổ phiếu trả cổ tức tăng vốn điều lệ lên 338.367.370.000 đồng.

### 3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

**Hình 1: Cơ cấu tổ chức của CTCP Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings (tại 26/7/2021)**



*(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)*

Tính đến ngày lập Bản Cáo Bạch này, Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hôm và Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ FPT hiện đang là hai cổ đông lớn nhất của TNS Holdings với tỷ lệ sở hữu lần lượt là 60,18% và 11,94%. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings sở hữu 100% vốn Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hôm.

TNS Holdings đang đầu tư trực tiếp vào 7 công ty con. Thông tin chi tiết về danh sách công ty mẹ, công ty con của CTCP Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings được trình bày tại Mục IV.5 của Bản Cáo Bạch này.

### 4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành



**Hình 2: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty**



*(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)*

#### 4.1 Đại hội đồng cổ đông

Theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết và có các quyền hạn như sau:

- a) Thông qua định hướng phát triển Công ty;
- b) Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần;
- c) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị;
- d) Quyết định, thông qua việc đầu tư, hợp tác, mua, bán, cầm cố, thế chấp (hoặc các hoạt động khác có tính chất tương tự) tài sản, việc vay, cho vay và các hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trừ lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- e) Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;
- f) Thông qua báo cáo tài chính hằng năm của Công ty;
- g) Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- h) Xem xét và xử lý các vi phạm của HĐQT gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;
- i) Quyết định việc tổ chức lại, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, giải thể, phá sản Công ty;
- j) Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho HĐQT;
- k) Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị Công ty; Quy chế hoạt động HĐQT;
- l) Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;
- m) Quyết định, thông qua việc phát hành trái phiếu của Công ty;
- n) Quyết định việc Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch theo quy định tại Điều 40.6 và Điều 40.7 Điều lệ Công ty;

o) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

#### 4.2 Hội đồng quản trị

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị Công ty là 05 người và được ĐHĐCĐ quyết định tại từng thời điểm. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Trường hợp tất cả thành viên HĐQT cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên HĐQT cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc. Các quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị Công ty như sau:

- a) 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 trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông;
- b) Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
- c) Kiến nghị loại cổ phần, trái phiếu hoặc chứng khoán khác và tổng số cổ phần, trái phiếu hoặc chứng khoán khác được quyền chào bán của từng loại;
- d) Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- e) Quyết định giá bán cổ phần, trái phiếu hoặc chứng khoán khác của Công ty trong trường hợp được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận;
- f) Quyết định mua lại cổ phần Công ty đã phát hành theo quy định của pháp luật;
- g) Quyết định, thông qua việc hợp tác, đầu tư, mua, bán, cầm cố, thế chấp (hoặc các hoạt động khác có tính chất tương tự) tài sản, việc vay, cho vay và các hợp đồng, giao dịch khác có giá trị dưới 50% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ các trường hợp thuộc thẩm quyền của Tổng Giám đốc;
- h) Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- i) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch HĐQT; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc, Phó TGD, Kế toán trưởng, người quản lý và người điều hành khác của Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông; quyết định tiền lương và quyền lợi khác của những người quản lý, người điều hành đó;
- j) Quyết định việc quản lý, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty tương ứng với phần vốn góp, cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại doanh nghiệp khác; lựa chọn, ủy quyền, thay thế người đại diện theo ủy quyền của Công ty để quản lý phần vốn góp, cổ phần, đại diện Công ty thực hiện các quyền, nghĩa vụ tương ứng với phần vốn góp, cổ phần của Công ty tại các doanh nghiệp khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;
- k) Giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc và người quản lý, người điều hành khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty;
- l) Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định việc thành lập, hoạt động, chấm dứt hoạt động Công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh của Công ty và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- m) Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;
- n) Trình báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;
- o) Kiến nghị Đại hội đồng cổ đông về mức cổ tức được trả, quyết định thời hạn và thủ tục trả



- cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- p) Kiến nghị việc tổ chức lại, chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, giải thể, yêu cầu phá sản Công ty;
  - q) Quyết định ban hành Quy chế hoạt động HĐQT, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty sau khi được ĐHĐCĐ thông qua; quyết định ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT, Quy chế về công bố thông tin của Công ty;
  - r) Quyết định việc Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch theo quy định tại Điều 40.6 và Điều 40.7 Điều lệ Công ty;
  - s) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này và các quy chế của Công ty.

#### **4.3 Ủy Ban Kiểm Toán**

Ủy ban kiểm toán có 03 thành viên, gồm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán là thành viên độc lập Hội đồng quản trị và 02 thành viên là thành viên Hội đồng quản trị không điều hành. Ủy ban kiểm toán có các quyền và nghĩa vụ cụ thể như sau:

- a) Giám sát tính trung thực báo cáo tài chính của Công ty và công bố chính thức liên quan đến kết quả tài chính của Công ty;
- b) Rà soát hệ thống Kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro;
- c) Rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông và đưa ra khuyến nghị về những giao dịch cần có phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông;
- d) Giám sát bộ phận kiểm toán nội bộ của Công ty;
- e) Kiến nghị Công ty kiểm toán độc lập, mức thù lao và điều khoản liên quan trong hợp đồng với Công ty kiểm toán để Hội đồng quản trị thông qua trước khi trình lên Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt;
- f) Theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của Công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán, đặc biệt trong trường hợp Công ty có sử dụng các dịch vụ phi kiểm toán của bên kiểm toán;
- g) Giám sát nhằm bảo đảm Công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của Công ty;
- h) Được quyền tiếp cận các tài liệu liên quan đến tình hình hoạt động của Công ty, trao đổi với các thành viên Hội đồng quản trị khác, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và cán bộ quản lý, khác của Công ty để thu thập thông tin phục vụ hoạt động của UBKT;
- i) Có quyền yêu cầu đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề liên quan báo cáo tài chính kiểm toán tại các cuộc họp của UBKT;
- j) Sử dụng dịch vụ tư vấn pháp luật, kế toán hoặc các tư vấn khác bên ngoài khi cần thiết;
- k) Xây dựng và trình Hội đồng quản trị các chính sách phát hiện và quản lý rủi ro, đề xuất với Hội đồng quản trị các giải pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động của Công ty;
- l) Lập báo cáo bằng văn bản gửi đến Hội đồng quản trị khi phát hiện thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý, điều hành khác không thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty;
- m) Xây dựng Quy chế hoạt động của UBKT và trình Hội đồng quản trị thông qua;
- n) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.



#### 4.4 Tổng giám đốc

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý, điều hành chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty. Người điều hành Công ty có Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và người điều hành khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết HĐQT. Tổng giám đốc Công ty có các quyền và nghĩa vụ cụ thể như sau:

- a) Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hàng ngày mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị; các hoạt động thuộc các ngành nghề kinh doanh đã đăng ký của Công ty và các hoạt động khác phụ trợ, hỗ trợ các hoạt động nói trên;
- b) Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
- c) Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
- d) Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
- e) Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
- f) Quyết định tiền lương và quyền lợi khác đối với người lao động trong Công ty, kể cả người quản lý, người điều hành thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng giám đốc;
- g) Tuyển dụng lao động;
- h) Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- i) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Hội đồng quản trị.

#### 4.5 Các Phòng ban chức năng

##### 4.5.1 Phòng Tác nghiệp

Tham mưu, tư vấn và giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc trong các lĩnh vực sau:

- a) Kiểm soát quy trình vận hành: Xây dựng, sửa đổi hệ thống các quy trình phối hợp thực hiện công việc giữa các phòng ban nghiệp vụ tại TNS Holdings<sup>1</sup> và các quy định về thẩm quyền phê duyệt (không bao gồm các vấn đề nhân sự), thực hiện việc kiểm soát thực hiện các quy trình của TNS Holdings;
- b) Kiểm soát thanh toán và quản lý công nợ: Bao gồm kiểm soát các hợp đồng mua bán hàng hóa, công nợ phải thu, kiểm soát ngân sách, hồ sơ thanh toán (không bao gồm mảng xây dựng cơ bản), quản lý các dòng tiền thu chi và các giấy tờ có giá trên toàn TNS Holdings.

##### 4.5.2 Ban Quản lý chất lượng dịch vụ

Tư vấn, tham mưu cho HĐQT/TGD và tổ chức thực hiện các hoạt động quản lý chất lượng dịch vụ bao gồm xây dựng, chuẩn hóa, triển khai và kiểm soát hệ thống tiêu chuẩn chất lượng dịch vụ nhằm nâng cao và đồng bộ chất lượng dịch vụ trên toàn hệ thống TNS Holdings:

- a) Mảng quản lý Chất lượng dịch vụ:

<sup>1</sup> TNS Holdings: Gồm TNS Holdings và các Công ty thành viên



- Nghiên cứu tiêu chuẩn và xu hướng của ngành/thị trường, đề xuất, xây dựng, cải tiến hệ thống tiêu chuẩn chất lượng dịch vụ cho từng mảng công việc, từng hạng mục sản phẩm/dịch vụ (Tòa nhà Chung cư, Khu nhà ở, Tòa nhà Văn phòng, Trung tâm Thương mại, ...);
- Tổ chức đào tạo, huấn luyện về công tác chất lượng dịch vụ;
- Đầu mối thiết lập hệ thống quản lý sai sót, sự cố liên quan đến chất lượng dịch vụ bao gồm phát hiện, tổng hợp, phân tích, báo cáo và nghiên cứu, đề xuất giải pháp, theo dõi, kiểm soát việc thực hiện các hành động khắc phục, phòng ngừa;
- Đề xuất và triển khai các chương trình, giải pháp nâng cao chất lượng dịch vụ;

**b) Mạng Giám sát dịch vụ:**

- Thực hiện việc kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá các hoạt động dịch vụ theo các danh mục thực hiện công việc, tiêu chuẩn chất lượng dịch vụ đã được ban hành tại TNS Holdings và các Công ty thành viên;
- Kiểm soát và đánh giá chất lượng các dịch vụ do các đối tác/nhà thầu cung cấp cho TNS Holdings và các Công ty thành viên.

**4.5.3 Phòng Tài chính Kế toán**

Phòng tài chính Kế toán có chức năng tư vấn, tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc về việc huy động nguồn vốn, quản lý dòng tiền, tài chính, công tác kế toán của TNS Holdings. Phòng tài chính Kế toán có các nhiệm vụ chính sau:

**a) Công tác tài chính:**

- Tính toán, xác định nguồn vốn cho các dự án; phối hợp với các đơn vị nghiệp vụ thuộc TNS Holdings nhằm giải quyết tốt các vấn đề liên quan đến công tác tài chính;
- Thực hiện công tác quản lý tài chính nhằm đảm bảo việc sử dụng tối ưu, hiệu quả các nguồn vốn của TNS Holdings;
- Đánh giá điểm mạnh, điểm yếu về tài chính, kịp thời khuyến nghị, báo cáo, đề xuất phương án hành động cho Tổng giám đốc;
- Báo cáo Tổng giám đốc về tình hình sử dụng ngân sách của TNS Holdings theo định kỳ hoặc phát sinh theo yêu cầu;
- Xây dựng kế hoạch dự phòng ngân quỹ nhằm đáp ứng nhu cầu đột xuất về ngân quỹ.

**b) Công tác Kế toán:**

- Xây dựng, đề xuất Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc ban hành và hướng dẫn thực hiện các chính sách, công cụ, quy định, quy trình nội bộ liên quan đến nghiệp vụ kế toán;
- Kiểm tra việc chấp hành Quy chế tài chính và kiểm soát chặt chẽ chi phí, đảm bảo tiết kiệm, tránh thất thoát;
- Thẩm định và thực hiện tạm ứng thanh toán, quyết toán các khoản chi phí phát sinh, hồ sơ thanh toán của các nhà cung cấp;

- Thực hiện nhiệm vụ kế toán công nợ, bao gồm: theo dõi doanh thu, công nợ phải thu khách hàng, các dự án; quản lý hóa đơn, kiểm soát công nợ, đảm bảo thu đúng, đủ và kịp thời các dòng tiền, ...;
- Hạch toán kế toán, theo dõi, phân bổ doanh thu, chi phí trong kỳ, đảm bảo chi phí tương ứng với doanh thu phát sinh trong kỳ;
- Kiểm tra, giám sát các khoản thu, chi, công nợ, nghĩa vụ ngân sách; quản lý, theo dõi, đôn đốc các khoản công nợ phải thu, phải trả;
- Phục vụ công tác kiểm soát tài chính, làm việc với Ủy ban Kiểm toán, Kiểm toán độc lập, Cơ quan thuế trong các đợt hoàn và quyết toán thuế;
- Thực hiện thống kê, theo dõi doanh thu và chi phí theo từng hoạt động của TNS Holdings;
- Thực hiện lập các báo cáo tài chính định kỳ hoặc các báo cáo khác theo yêu cầu của Tổng giám đốc;
- Hướng dẫn nghiệp vụ theo chuẩn mực kế toán cho các Công ty thành viên;
- Quản lý, sử dụng các phần mềm, công cụ kế toán;
- Kiểm tra định kỳ và đột xuất việc tuân thủ các quy định của TNS Holdings và pháp luật về nghiệp vụ kế toán.

**c) Công tác nguồn vốn:**

- Phối hợp với Ban đầu tư và kinh doanh xây dựng kế hoạch, phương án phát triển, sử dụng vốn trình Hội đồng quản trị/Tổng giám đốc;
- Tổ chức thực hiện các kế hoạch, phương án phát triển, sử dụng vốn của TNS Holdings;
- Hỗ trợ các Công ty thành viên trong hoạt động huy động vốn;
- Tổ chức nghiên cứu, tổng hợp, đề xuất phương án quản lý, cân đối nguồn vốn trong quá trình triển khai, thực hiện các dự án, báo cáo Hội đồng quản trị/Tổng Giám đốc;
- Thiết lập và quản lý quan hệ với các tổ chức tín dụng, tài chính trong hoạt động vay vốn dài hạn, trung hạn, ngắn hạn và lưu chuyển tiền tệ; lập hồ sơ vay vốn của TNS Holdings.

**4.5.4 Ban Kinh doanh và Marketing**

Ban kinh doanh và marketing có các chức năng: (i) Tham mưu, tư vấn cho Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc về các hoạt động kinh doanh và marketing của Công ty; (ii) Tổ chức thực hiện, quản lý hoạt động kinh doanh và marketing của các đơn vị trong toàn hệ thống của TNS Holdings. Ngoài ra, ban kinh doanh và marketing có các nhiệm vụ chính như sau:

**a) Chức năng kinh doanh:**

- Xây dựng kế hoạch kinh doanh đối với từng lĩnh vực dịch vụ theo mục tiêu của TNS Holdings trong từng thời kỳ và theo nhu cầu thị trường;
- Phối hợp với các Phòng/Ban/Văn phòng xây dựng quy chế, quy trình, quy định và các chính sách liên quan đến hoạt động kinh doanh của TNS Holdings;



- Tổ chức, phân công công việc theo kế hoạch kinh doanh của TNS Holdings đã được phê duyệt;
- Trực tiếp triển khai các hoạt động kinh doanh, công tác tư vấn cho khách hàng;
- Duy trì và phát triển mối quan hệ với khách hàng, chăm sóc khách hàng trong quá trình tiền bán hàng, bán hàng và sau bán hàng;
- Quản lý, giám sát nhân viên kinh doanh tại các đơn vị trực thuộc, đảm bảo công việc được thực hiện theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của TNS Holdings;

**b) Chức năng marketing:**

- Nghiên cứu thị trường, xác định khách hàng mục tiêu; phân tích, đánh giá, xác định nhu cầu khách hàng để xây dựng gói sản phẩm, dịch vụ phù hợp;
- Lập kế hoạch, chương trình marketing cho các đơn vị, các lĩnh vực dịch vụ của TNS Holdings phù hợp với kế hoạch kinh doanh;
- Xây dựng và đề xuất các chương trình quảng cáo, chương trình tiếp cận khách hàng mục tiêu phù hợp với từng dịch vụ trong từng giai đoạn;
- Tìm hiểu, khai thác, phát triển và ứng dụng hiệu quả các công cụ marketing phù hợp với xu hướng, xu thế thị trường và đáp ứng nhu cầu hoạt động truyền thông, marketing của Công ty;
- Lựa chọn, quản lý và đánh giá các đối tác thực hiện dịch vụ Nghiên cứu thị trường, Truyền thông và Marketing;
- Đầu mối thu thập, quản lý thông tin các Đối tác/Khách hàng để phục vụ công tác đánh giá xếp loại Đối tác/Khách hàng.

**4.5.5 Văn phòng**

Văn phòng công ty có các chức năng: (i) Tư vấn, tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị/Tổng giám đốc trong công tác hành chính quản trị, nhân sự, pháp lý, quản lý cổ đông, quan hệ địa phương và các hoạt động hỗ trợ khác; (ii) Trực tiếp quản lý và triển khai thực hiện các hoạt động liên quan đến chức năng được giao nhằm hỗ trợ và bảo đảm sự vận hành ổn định, liên tục cho các đơn vị nghiệp vụ và các công ty con. Ngoài ra, Văn phòng công ty có các nhiệm vụ chính như sau:

**a) Công tác trợ lý giúp việc cho Hội đồng quản trị/Tổng giám đốc:**

- Xây dựng, trình Hội đồng quản trị/Tổng giám đốc phê duyệt chương trình, kế hoạch công tác hàng tháng, quý, năm của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc; theo dõi, đôn đốc thực hiện sau khi được phê duyệt;
- Phối hợp với các đơn vị chuẩn bị nội dung họp, ghi biên bản họp và dự thảo thông báo, kết luận cuộc họp do Chủ tịch Hội đồng quản trị/Tổng giám đốc chủ trì; theo dõi, đôn đốc các đơn vị và cá nhân có liên quan thực hiện các nội dung công việc được giao;
- Tiếp nhận ý kiến chỉ đạo, thông báo biên bản, kết luận của Hội đồng quản trị/Tổng giám đốc tới các tập thể, cá nhân;

- 
- Đôn đốc, giám sát các đơn vị thực hiện chế độ báo cáo định kỳ và đột xuất; tổng hợp báo cáo theo yêu cầu của Hội đồng quản trị/Tổng giám đốc.

**b) Công tác hành chính quản trị:**

- Xây dựng, đề xuất, trình Hội đồng quản trị/Tổng giám đốc ban hành và hướng dẫn thực hiện các quy định nội bộ liên quan đến công tác hành chính quản trị;
- Xây dựng kế hoạch, trình Hội đồng quản trị/Tổng giám đốc phê duyệt và phối hợp với các đơn vị nghiệp vụ (bao gồm đơn vị nội bộ và đơn vị thuê ngoài) thực hiện kế hoạch đầu tư tài sản, trang thiết bị, máy móc, thiết bị văn phòng, ... của TNS Holdings;
- Lập kế hoạch, quản lý và tổ chức thực hiện công tác chi tiêu hành chính;
- Quản lý và kiểm soát việc đầu tư mua sắm tài sản, trang thiết bị, công cụ lao động, in ấn các ấn phẩm, ấn chỉ, các dịch vụ cho các đơn vị và phục vụ cho hoạt động kinh doanh của TNS Holdings;
- Tổng hợp nhu cầu văn phòng phẩm trình Tổng giám đốc phê duyệt và thực hiện mua sắm, quản lý cấp phát cho các đơn vị thuộc TNS Holdings;
- Phối hợp với các đơn vị liên quan để triển khai các giải pháp thực hành tiết kiệm, chống lãng phí trong hoạt động của TNS Holdings; giám sát việc sử dụng tiết kiệm, đúng định mức các tài sản và chi phí hành chính;
- Phân bổ và theo dõi biến động (tăng/giảm) tài sản, công cụ lao động, ấn chỉ, ấn phẩm cho các đơn vị;
- Tổ chức thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng các tài sản, trang thiết bị, máy móc văn phòng;
- Tổ chức thanh lý tài sản, công cụ lao động và tiêu hủy ấn chỉ, chứng từ khi phát sinh yêu cầu.

**c) Công tác hậu cần, nội vụ:**

- Quản lý và tổ chức thực hiện công tác lễ tân, khánh tiết;
- Chủ trì việc tổ chức các hội nghị, cuộc họp, các sự kiện của TNS Holdings;
- Chủ trì việc tiếp đón đối tác, khách hàng, cơ quan nhà nước đến làm việc;
- Thực hiện công tác hậu cần và chuẩn bị cơ sở vật chất đối với các sự kiện, hội nghị, hội thảo, các khóa đào tạo;
- Cấp phát thẻ, đặt vé máy bay, liên hệ công tác, sắp xếp vị trí, chỗ ngồi trong văn phòng TNS Holdings.

**d) Công tác pháp chế:**

- Về công tác soạn thảo, thẩm định văn bản và giám sát tuân thủ: (i) chủ trì, phối hợp với các đơn vị soạn thảo các văn bản định chế liên quan đến công tác quản lý, điều hành TNS Holdings; (ii) thẩm định và chịu trách nhiệm pháp lý đối với văn bản được giao chủ trì xây dựng hoặc do các cá nhân, đơn vị thuộc TNS Holdings soạn thảo; (iii) Phân tích, đánh giá, hệ thống hóa toàn bộ các văn bản do TNS Holdings ban hành; kiểm tra, phát hiện các văn bản không còn phù hợp hoặc có nội dung mâu thuẫn, chồng chéo và đề xuất phương án xử



lý (sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc bãi bỏ); (iv) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan để kiểm tra, hướng dẫn việc chấp hành nội quy lao động và các quy định nội bộ khác của TNS Holdings;

- Về công tác pháp lý và tranh tụng: (i) Tư vấn, tham mưu cho Hội đồng quản trị/Tổng Giám đốc về các vấn đề liên quan đến hoạt động đầu tư, dịch vụ của TNS Holdings; (ii) Thực hiện thủ tục đăng ký kinh doanh (đăng ký các hoạt động, thay đổi các nội dung trong giấy đăng ký kinh doanh); (iii) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị trong việc xử lý và thu hồi các khoản nợ của các tổ chức, cá nhân đối với TNS Holdings; (iv) Là đầu mối quan hệ, giao dịch với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong quá trình triển khai các công việc có liên quan, đề xuất trợ giúp pháp lý hoặc thuê tư vấn pháp luật theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị/Tổng Giám đốc đối với những vụ việc phức tạp; (v) Tư vấn hoặc trực tiếp tham gia cùng các đơn vị làm việc với các đoàn thanh tra, kiểm tra của các cơ quan Nhà nước;
- Về công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật: (i) Nghiên cứu, thu thập, cập nhật, hệ thống và lưu trữ các văn bản quy phạm pháp luật, các chế độ chính sách của Nhà nước có liên quan đến hoạt động của TNS Holdings, đồng thời chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan trong việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật và chế độ chính sách của nhà nước; (ii) Thông báo và cung cấp kịp thời các văn bản, thông tin pháp luật, chế độ chính sách của nhà nước cho các đơn vị khi ban hành mới hoặc theo đề nghị của các đơn vị thuộc TNS Holdings;

**e) Về công tác quản lý cổ đông:**

- Tham mưu, tư vấn, đề xuất tới Hội đồng quản trị/Tổng Giám đốc và lãnh đạo các đơn vị thành viên về việc quản lý cổ đông hiệu quả;
- Phối hợp với các đơn vị liên quan để xây dựng quy định, quy trình quản lý cổ đông;
- Phối hợp với các đối tác bên ngoài như Ủy ban chứng khoán nhà nước, cơ quan truyền thông, các quỹ, Công ty chứng khoán, nhà đầu tư, ... để cung cấp thông tin, truyền thông hợp lý và đảm bảo quyền lợi và lợi ích hợp pháp của TNS Holdings cũng như cổ đông;

**f) Công tác an toàn – vệ sinh lao động:**

- Phối hợp với các đơn vị liên quan để xây dựng quy định, quy trình về quản lý công tác bảo hộ lao động, an toàn vệ sinh lao động toàn hệ thống TNS Holdings;
- Phổ biến các quy định, quy trình về an toàn vệ sinh lao động do nhà nước, TNS Holdings hoặc Công ty thành viên ban hành đến các cấp quản lý, người lao động trong đơn vị; đề xuất các hoạt động tuyên truyền về an toàn vệ sinh lao động và theo dõi, đôn đốc việc thực hiện;
- Phối hợp với các đơn vị liên quan xây dựng kế hoạch bảo hộ lao động, an toàn lao động hàng năm trong toàn hệ thống TNS Holdings;
- Định kỳ kiểm tra việc chấp hành quy định, quy trình, nội quy, biện pháp an toàn vệ sinh lao động trong phạm vi toàn hệ thống TNS Holdings và đề xuất những biện pháp khắc phục những tồn tại, thiếu sót.

**g) Công tác văn thư lưu trữ:**

- Đầu mối theo dõi, lưu trữ toàn bộ hồ sơ, tài liệu đi/đến; cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan đến hoạt động của TNS Holdings cho các đơn vị và các nhân theo yêu cầu của Hội đồng quản

---

trị/Tổng Giám đốc;

- Làm đầu mối quy định, hướng dẫn, kiểm tra và triển khai công tác văn thư lưu trữ (ban hành, lưu trữ văn bản, hồ sơ, tài liệu);
- Quản lý công tác hành chính, văn thư lưu trữ của TNS Holdings; làm thủ tục và chuyển các văn bản đến, đi; theo dõi đôn đốc việc giải quyết văn bản đến.

#### **h) Quan hệ địa phương:**

- Xây dựng, duy trì và phát triển mối quan hệ với các cơ quan ban ngành, chính quyền địa phương;
- Hỗ trợ các đơn vị trong việc liên hệ với các cơ quan ban ngành địa phương để đẩy nhanh và hoàn tất thủ tục cần thiết.

**5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, nhưng công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối đối với Tổ chức phát hành, nhưng công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối**

#### **5.1 Danh sách Công ty mẹ**

Từ năm 2019 đến nay, công ty mẹ của Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings là Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sao Hôm. Theo danh sách cổ đông lớn của Công ty tại ngày 26/7/2021, Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sao Hôm sở hữu 60,18% vốn điều lệ.

#### **Thông tin về Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sao Hôm:**

Địa chỉ : Tầng 26, tòa nhà TNR, số 54A, đường Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106769797 cấp lần đầu ngày 05/02/2015 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội, đăng ký thay đổi theo từng thời kỳ.

Đại diện theo pháp luật : Ông Mai Thành Chung

Ngành nghề kinh doanh chính : Bán buôn kim loại và quặng kim loại (Trừ loại nhà nước cấm);

Mặt khác, 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hôm thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam. Do đó, Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam gián tiếp nắm quyền kiểm soát TNS Holdings.

#### **Thông tin về Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam:**

Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 26, tòa nhà TNR, số 54A, đường Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam



Mã số doanh nghiệp : 0106684712 cấp lần đầu ngày 07/11/2014 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội, đăng ký thay đổi theo từng thời kỳ.

Đại diện theo pháp luật : (Ông) Trần Xuân Quảng

Ngành nghề kinh doanh chính : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sở dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh bất động sản)

Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam (“TNG Holdings Việt Nam”) tiền thân là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực sản xuất và phát triển khu công nghiệp từ năm 1996 (VID Group). Trải qua hơn 20 năm xây dựng và phát triển, TNG Holdings Việt Nam hiện đã trở thành một tập đoàn kinh tế tư nhân đa ngành nghề, hoạt động trên nhiều lĩnh vực: Phát triển và kinh doanh bất động sản, xây dựng, đầu tư và phát triển khu công nghiệp, kinh doanh bán lẻ, khách sạn, các dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà, dịch vụ an ninh, dịch vụ vệ sinh, ...

## 5.2 Danh sách Công ty con

### 5.2.1 Thông tin về các công ty con của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019

**Bảng 3: Các công ty con trực thuộc TNS Holdings tại thời điểm 31/12/2019**

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết – Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (Đơn vị: Triệu đồng)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property	99%	6.000	Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương mại TNTrading	51%	5.000	Tầng 8, tòa nhà VID Tower, số 115 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết – Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (Đơn vị: Triệu đồng)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp TNS Clean	94,75%	5.000	Tầng 8, tòa nhà VID Tower, số 115 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ vệ sinh, làm sạch chuyên nghiệp
4	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	99,5%	2.000	Số 60 Nguyễn Khuyến, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ bảo vệ
5	Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ V-ONE	100%	2.000	Tầng 2, Tòa tháp A, tòa nhà Sky Tower, số 88 phố Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ bảo vệ

### 5.2.2 Thông tin về các công ty con của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020

**Bảng 4: Các công ty con trực thuộc TNS Holdings tại thời điểm 31/12/2020**

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết – Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (Đơn vị: Triệu đồng)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property Management <sup>2</sup>	99%	20.000	Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản

<sup>2</sup> Trong năm 2020, Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property Management theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11 ngày 16/12/2020



STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết – Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (Đơn vị: Triệu đồng)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại & Tư vấn Đấu thầu, Thẩm định giá <sup>3</sup>	51%	5.000	Tầng 8, tòa nhà VID Tower, số 115 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ vệ sinh Công nghiệp TNS Clean	94,75%	5.000	Tầng 8, tòa nhà VID Tower, số 115 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ vệ sinh, làm sạch chuyên nghiệp
4	Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Nhất Việt	99,5%	2.000	Số 60 Nguyễn Khuyến, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ bảo vệ
5	Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ V-ONE	100%	2.000	Tầng 2, Tòa tháp A, tòa nhà Sky Tower, số 88 phố Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ bảo vệ
6	Công ty Cổ phần TNTech <sup>4</sup>	99%	30.000	Tầng 21, Tòa nhà TNR, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	Cung cấp dịch vụ và giải pháp công nghệ thông tin
7	Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn	99%	10.000	Tầng 26, Tòa tháp A (Tòa nhà TNR), số 54A Nguyễn Chí Thanh,	Cung cấp các dịch vụ tuyển dụng, cho thuê

<sup>3</sup> Trong năm 2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương mại TNTrading đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại & Tư vấn Đấu thầu, thẩm định giá theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 22/12/2020.

<sup>4</sup> Trong năm 2020, TNS Holdings đã thực hiện phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi cổ phần tại CTCP TNTech theo tỷ lệ hoán đổi 1:0,9 để nắm giữ 99% tỷ lệ sở hữu.

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết – Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (Đơn vị: Triệu đồng)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
	Nhân lực TNTalent <sup>5</sup>			phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	nhân sự, tư vấn chiến lược nhân sự, đào tạo, xây dựng chính sách lương và chế độ phúc lợi

### 5.2.3 Thông tin về các công ty con của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2021

**Bảng 1: Các công ty con trực thuộc TNS Holdings tại thời điểm 30/09/2021**

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết – Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (Đơn vị: triệu đồng)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management <sup>6</sup>	99,52%	42.000	Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại & Tư vấn Đầu thầu, Thẩm định giá	51%	5.000	Tầng 8, tòa nhà VID Tower, số 115 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại

<sup>5</sup> Trong năm 2020, TNS Holdings đã thực hiện phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi cổ phần tại CTCP Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent theo tỷ lệ hoán đổi 1:1,8 để nắm giữ 99% tỷ lệ sở hữu.

<sup>6</sup> Trong năm 2021, Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property Management đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 05/07/2021



STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết – Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (Đơn vị: triệu đồng)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ vệ sinh Công nghiệp C-ONE <sup>7</sup>	94,75%	5.000	Tầng 8, tòa nhà VID Tower, số 115 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ vệ sinh, làm sạch chuyên nghiệp
4	Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Nhất Việt	99,75%	4.000	Số 60 Nguyễn Khuyến, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ bảo vệ
5	Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ V-ONE	100%	2.000	Tầng 2, Tòa tháp A, tòa nhà Sky Tower, số 88 phố Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ bảo vệ
6	Công ty Cổ phần TNTech	99,51%	61.100	Tầng 21, Tòa nhà TNR, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	Cung cấp dịch vụ và giải pháp công nghệ thông tin

<sup>7</sup> Tại ngày 21/07/2021, Công ty Cổ phần Dịch vụ vệ sinh Công nghiệp TNS Clean được đổi tên thành Công ty Cổ phần Dịch vụ vệ sinh Công nghiệp C-ONE.

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết – Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (Đơn vị: triệu đồng)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
7	Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn Nhân lực TNTalent	99%	10.000	Tầng 26, Tòa tháp A (Tòa nhà TNR), số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ tuyển dụng, cho thuê nhân sự, tư vấn chiến lược nhân sự, đào tạo, xây dựng chính sách lương và chế độ phúc lợi

(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)

**(1) Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105968221 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16/08/2012 và cấp thay đổi lần 14 ngày 05/07/2021

Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Vốn điều lệ : 42.000.000.000 đồng

Người đại diện theo pháp luật của công ty : Ông Nguyễn Việt Sơn – Tổng Giám đốc

Ngày thành lập : 16/08/2012

Điện thoại : 024 730 73099

Ngành nghề kinh doanh : Cung cấp dịch vụ quản lý Bất động sản

Tỷ lệ TNS Holdings sở hữu tại Công ty con : 99,52% Vốn điều lệ.



---

**(2) Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại & Tư vấn Đầu thầu, thẩm định giá**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106839878 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/05/2015 và cấp thay đổi lần 08 ngày 22/12/2020
Địa chỉ trụ sở chính	: Tầng 8, tòa nhà VID Tower, số 115 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội
Vốn điều lệ	: 5.000.000.000 VNĐ
Người đại diện theo pháp luật của công ty	: Bà Nguyễn Thị Thục - Tổng giám đốc
Ngày thành lập	: 06/05/2015
Điện thoại	: 024 3771 1152
Ngành nghề kinh doanh	: Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
Tỷ lệ TNS Holdings sở hữu tại Công ty con	: 51% Vốn điều lệ.

**(3) Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-ONE**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106829661 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/04/2015 và cấp thay đổi lần 7 ngày 21/07/2021
Địa chỉ trụ sở chính	: Tầng 8, tòa nhà VID Tower, số 115 Trần Hưng Đạo, Phường Cửa Nam, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội
Vốn điều lệ	: 5.000.000.000 VNĐ
Người đại diện theo pháp luật của công ty	: Ông Nguyễn Việt Sơn - Chủ tịch Hội đồng quản trị
Điện thoại	: 024 3771 3646
Ngày thành lập	: 22/04/2015

---

Ngành nghề  
kinh doanh : Cung cấp dịch vụ vệ sinh công nghiệp

Tỷ lệ TNS : 94,75% Vốn điều lệ.  
Holdings sở hữu  
tại Công ty con

#### (4) Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Nhất Việt

Giấy chứng  
nhận đăng ký  
doanh nghiệp : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102453337 do Sở Kế hoạch  
và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2007 và cấp thay  
đổi lần 16 ngày 07/07/2021

Địa chỉ trụ sở  
chính : Số 60 Nguyễn Khuyến, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố  
Hà Nội

Vốn điều lệ : 4.000.000.000 VND

Người đại diện  
theo pháp luật  
của công ty : Ông Nguyễn Việt Sơn - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Điện thoại : 024 2243 3050

Ngày thành lập : 05/11/2007

Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngành nghề  
kinh doanh : Cung cấp dịch vụ bảo vệ

Tỷ lệ TNS : 99,75% Vốn điều lệ.  
Holdings sở hữu  
tại Công ty con

#### (5) Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ V-ONE

Giấy chứng  
nhận đăng ký  
doanh nghiệp : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107977327 do Sở Kế hoạch  
và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/08/2017 và cấp thay  
đổi lần 6 ngày 31/8/2020

Địa chỉ trụ sở  
chính : Tầng 2, Tòa tháp A, tòa nhà Sky Tower, số 88 phố Láng Hạ, phường  
Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Vốn điều lệ : 2.000.000.000 VND



---

Người đại diện : Ông Nguyễn Việt Sơn - Chủ tịch Công ty  
theo pháp luật  
của công ty

Điện thoại : 024 3248 4282

Ngày thành lập : 28/08/2017

Ngành nghề : Cung cấp dịch vụ bảo vệ  
kinh doanh

Tỷ lệ TNS : 100% Vốn điều lệ.  
Holdings sở hữu  
tại Công ty con

**(6) Công ty Cổ phần TNTech**

Giấy chứng nhận : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105942978 do Sở Kế hoạch  
đăng ký doanh và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 7 năm  
nghiệp 2012, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 01 tháng 7 năm 2021

Địa chỉ trụ sở : Tầng 21, Tòa nhà TNR, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng  
chính Thượng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ : 61.100.000.000 VND

Người đại diện : Ông Bùi Quốc Khánh - Tổng giám đốc  
theo pháp luật  
của công ty

Điện thoại : 0243 771 3433

Ngày thành lập : 12/07/2012

Ngành nghề : Cung cấp dịch vụ và giải pháp công nghệ thông tin  
kinh doanh

Tỷ lệ TNS : 99,51% Vốn điều lệ.  
Holdings sở hữu  
tại Công ty con

**(7) Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105897877 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 5 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 21 tháng 6 năm 2016
Địa chỉ trụ sở chính	: Tầng 26, Tòa tháp A (Tòa nhà TNR), số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.
Vốn điều lệ	: 10.000.000.000 VND
Người đại diện theo pháp luật của công ty	: Bà Nguyễn Thu Trang - Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Điện thoại	: 0243 248 4678
Ngày thành lập	: 24/05/2012
Ngành nghề kinh doanh	: Cung cấp các dịch vụ tuyển dụng, cho thuê nhân sự, tư vấn chiến lược nhân sự, đào tạo, xây dựng chính sách lương và chế độ phúc lợi
Tỷ lệ TNS Holdings sở hữu tại Công ty con	: 99% Vốn điều lệ.

#### 6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Kể từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần ngày 23/10/2014 đến nay, Công ty đã thực hiện 05 (năm) lần thay đổi vốn điều lệ, cụ thể như sau:

**Bảng 6: Quá trình tăng vốn điều lệ**

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm (VND)	Vốn Điều lệ sau điều chỉnh (VND)	Hình thức	Căn cứ pháp lý
23/10/2014	38.000.000.000	38.000.000.000	Góp vốn thành lập doanh nghiệp	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106673358 đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.
31/07/2018	95.000.000.000	133.000.000.000	Phát hành thêm cổ phần cho	Nghị quyết số 1207/2018/NQ-HDQT-TNS ngày 12/07/2018



Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm (VND)	Vốn Điều lệ sau điều chỉnh (VND)	Hình thức	Căn cứ pháp lý
			cổ đông hiện hữu. Các cổ đông góp vốn bằng tiền	<p>của Hội đồng quản trị TNS Holdings;</p> <p>Nghị quyết số 11/2018/NQ-ĐHĐCĐ-TNSHOLDINGS ngày 29/06/2018 của Hội đồng quản trị TNS Holdings;</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014, thay đổi lần thứ 9 ngày 06 tháng 09 năm 2019.</p>
21/08/2020	42.559.840.000	175.559.840.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho các cổ đông	<p>Nghị quyết số 07/NQ-ĐHĐCĐ-TNS của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 ngày 28/04/2020 của TNS Holdings;</p> <p>Nghị quyết số 11/2020/NQ-HĐQT ngày 14/07/2020 của Hội đồng quản trị TNS Holdings;</p> <p>Quyết định số 23/2020/QĐ-TGD ngày 10/08/2020 của Tổng Giám đốc về việc chốt danh sách cổ đông để phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2019.</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số</p>

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm (VND)	Vốn Điều lệ sau điều chỉnh (VND)	Hình thức	Căn cứ pháp lý
				0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014, thay đổi lần thứ 11 ngày 07 tháng 09 năm 2020 .
30/10/2020	38.500.000.000	214.059.840.000	Phát hành cổ phiếu để hoán đổi	<p>Nghị quyết số 07/NQ-DHĐCĐ-TNS của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 ngày 28/04/2020 của TNS Holdings;</p> <p>Nghị quyết số 08/NQ-DHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 07/09/2020 của TNS Holdings;</p> <p>Nghị quyết số 15/NQ-HDQT ngày 07/09/2020 của Hội đồng quản trị Công ty;</p> <p>Nghị quyết số 211/NQ-HDQT ngày 02/11/2020 của Hội đồng quản trị Công ty;</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014, thay đổi lần thứ 12 ngày 17 tháng 11 năm 2020 .</p>



Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm (VND)	Vốn Điều lệ sau điều chỉnh (VND)	Hình thức	Căn cứ pháp lý
30/03/2021	19.298.250.000	233.358.090.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	<p>Nghị quyết số 27/NQ-HĐQT ngày 8/12/2020 của Hội Đồng Quản trị Công ty;</p> <p>Nghị quyết số 28/NQ-HĐQT ngày 23/12/2020 của Hội đồng quản trị Công ty;</p> <p>Nghị quyết số 29/NQ-HĐQT ngày 23/12/2020 của Hội đồng quản trị TNS Holdings;</p> <p>Nghị quyết số 30/NQ-HĐQT ngày 28/12/2020 của Hội đồng quản trị TNS Holdings;</p> <p>Nghị quyết số 09/2021/NQ-HĐQT ngày 30/03/2021 của Hội đồng quản trị TNS Holdings;</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014, thay đổi lần thứ 15 ngày 25 tháng 05 năm 2021</p>
30/07/2021	105.009.280.000	338.367.370.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 01/NQ-ĐHĐCD-TNS

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm (VND)	Vốn Điều lệ sau điều chỉnh (VND)	Hình thức	Căn cứ pháp lý
				ngày 26/04/2021; Nghị quyết của HĐQT số 19/2021/NQ-HĐQT ngày 08/06/2021; Nghị quyết của HĐQT số 24/2021/NQ-HĐQT ngày 06/07/2021; Nghị quyết của HĐQT số 27/2021/NQ-HĐQT ngày 10/08/2021; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014, thay đổi lần thứ 16 ngày 25/08/2021.

(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)

➤ **Chi tiết quá trình tăng vốn lần 1 (31/07/2018):**

- Loại cổ phiếu phát hành: cổ phiếu phổ thông;
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phần;
- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 9.500.000 cổ phần;
- Giá cổ phiếu phát hành thêm: 10.000 đồng/cổ phần (100% mệnh giá);
- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo giá phát hành: 95.000.000.000 đồng;
- Vốn điều lệ trước phát hành: 38.000.000.000 đồng;
- Vốn điều lệ sau phát hành: 133.000.000.000 đồng;
- Phương thức tăng vốn: phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu;
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội và Đại hội đồng cổ đông TNS Holdings.

➤ **Chi tiết quá trình tăng vốn lần 2 (21/08/2020):**

- Loại cổ phiếu phát hành: cổ phiếu phổ thông;



- 
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phần;
  - Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 4.255.984 cổ phiếu;
  - Tổng giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo mệnh giá: 42.559.840.000 đồng;
  - Vốn điều lệ trước phát hành: 133.000.000.000 đồng;
  - Vốn điều lệ sau phát hành: 175.559.840.000 đồng;
  - Phương thức tăng vốn: phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông;
  - Cơ quan chấp thuận phát hành: Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội và Đại hội đồng cổ đông TNS Holdings.
- **Chi tiết quá trình tăng vốn lần 3 (30/10/2020):**
- Loại cổ phiếu phát hành: cổ phiếu phổ thông;
  - Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phần;
  - Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 3.850.000 cổ phiếu;
  - Tổng giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo mệnh giá: 38.500.000.000 đồng;
  - Vốn điều lệ trước phát hành: 175.559.840.000 đồng;
  - Vốn điều lệ sau phát hành: 214.059.840.000 đồng;
  - Phương thức tăng vốn: phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi lấy cổ phần của công ty cổ phần chưa đại chúng;
  - Cơ quan chấp thuận phát hành: Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội và Đại hội đồng cổ đông TNS Holdings.
- **Chi tiết quá trình tăng vốn lần 4 (30/03/2021):**
- Loại cổ phiếu phát hành: cổ phiếu phổ thông;
  - Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phần;
  - Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 1.929.825 cổ phiếu;
  - Tổng giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo mệnh giá: 19.298.250.000 đồng;
  - Vốn điều lệ trước phát hành: 214.059.840.000 đồng;
  - Vốn điều lệ sau phát hành: 233.358.090.000 đồng;
  - Phương thức tăng vốn: Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
  - Cơ quan chấp thuận phát hành: Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội và Đại hội đồng cổ đông TNS Holdings.
- **Chi tiết quá trình tăng vốn lần 5 (30/07/2021):**
- Loại cổ phiếu phát hành: cổ phiếu phổ thông;
  - Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phần;
  - Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 10.500.928 cổ phiếu;

- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo mệnh giá: 105.009.280.000 đồng;
- Vốn điều lệ trước phát hành: 233.358.090.000 đồng;
- Vốn điều lệ sau phát hành: 338.367.370.000 đồng;
- Phương thức tăng vốn: phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông;
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội và Đại hội đồng cổ đông TNS Holdings.

## 7. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

### 7.1 Cổ phiếu phổ thông

#### ➤ Thông tin về cổ phiếu phổ thông

**Bảng 7: Cơ cấu cổ đông tại ngày 26/07/2021 của TNS Holdings**

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập:	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn:	<b>24.404.011</b>	<b>72,12%</b>	<b>02</b>	<b>02</b>	<b>0</b>
	- Trong nước	24.404.011	72,12%	02	02	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
4	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0	0	0
5	Cổ đông khác:	<b>9.432.726</b>	<b>27,88%</b>	<b>573</b>	<b>8</b>	<b>565</b>
	- Trong nước	9.403.604	27,79%	565	7	558
	- Nước ngoài	29.122	0,09%	8	1	7
<b>TỔNG CỘNG:</b>		<b>33.836.737</b>	<b>100%</b>	<b>575</b>	<b>10</b>	<b>565</b>
<i>Trong đó: - Trong nước</i>		<i>33.807.615</i>	<i>99,91%</i>	<i>567</i>	<i>9</i>	<i>558</i>
<i>- Nước ngoài</i>		<i>29.122</i>	<i>0,09%</i>	<i>8</i>	<i>1</i>	<i>7</i>

(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)

#### ➤ Cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ

Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106673358 đăng ký lần đầu ngày 23/10/2014, tính đến nay, cổ phần cổ đông sáng lập của Công ty không còn bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Luật Doanh nghiệp và được tự do chuyển nhượng. Hiện các cổ đông sáng lập không nắm giữ cổ phiếu Công ty.



## 7.2 Cổ phiếu ưu đãi

Công ty không có cổ phiếu ưu đãi.

## 7.3 Các loại chứng khoán khác

Công ty không có các loại chứng khoán khác.

## 8. Hoạt động kinh doanh

### 8.1 Các hoạt động kinh doanh chính

Doanh thu hợp nhất của TNS Holdings và các công ty con (hợp nhất) đến từ các hoạt động cung cấp các sản phẩm, dịch vụ chính sau:

STT	Tên sản phẩm, dịch vụ cung cấp	Mô tả	Tỷ trọng đóng góp doanh thu trung bình năm 2019-2020
1	Dịch vụ quản lý vận hành bất động sản (bao gồm quản lý vận hành, thi công sửa chữa, bảo trì bảo dưỡng)	Cung cấp các dịch vụ quản lý tòa nhà, văn phòng, chung cư, khu công nghiệp và là đối tác tin cậy của nhiều Tập đoàn, doanh nghiệp trong lĩnh vực Bất động sản, bán lẻ, tài chính - ngân hàng	59,3%
2	Dịch vụ an ninh, bảo vệ	Cung cấp dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp với hơn 1.000 nhân viên trên toàn quốc.	16,1%
3	Dịch vụ vệ sinh	Cung cấp các dịch vụ vệ sinh công nghiệp với trang thiết bị vệ sinh công nghiệp hiện đại, hóa chất vệ sinh an toàn, chuyên nghiệp	2,3%
4	Dịch vụ cho thuê và quản lý trạm ATM	Cho thuê và quản lý trạm ATM	1,3%
6	Dịch vụ nhân sự	Cung cấp một hệ sinh thái giải pháp Quản trị nhân sự khép kín, toàn diện của các tập đoàn, công ty quy mô lớn thuộc lĩnh vực Tài chính - Ngân hàng - Bảo hiểm; Bất động sản; Du lịch - Khách sạn; Quản lý khu công nghiệp; Dịch vụ	1,4%
7	Dịch vụ công nghệ thông tin	Cung cấp giải pháp và dịch vụ CNTT hàng đầu cho lĩnh vực tài chính - ngân hàng, khách sạn thông minh và bất động sản	1,2%

Hệ thống công nghệ thông tin và các thiết bị hiện đại hiện đang được TNS Holdings triển khai trên diện rộng tại các hoạt động kinh doanh chính, ví dụ như sau:

Mảng hoạt động kinh doanh	Hệ thống công nghệ thông tin được triển khai áp dụng
Lĩnh vực quản lý tòa nhà	Ứng dụng công nghệ thông tin cư dân TNS Plus
	Hệ thống quản lý tòa nhà PMSb
	Phần mềm quản lý bãi đỗ xe tập trung Car Parking
	Hệ thống Access Control
Lĩnh vực bảo vệ	Hệ thống camera; Súng bắn đạn cao su; Máy dò kim loại; Thiết bị theo dõi, giám sát; Bộ đàm liên lạc; Hệ thống Check Point ...

### 8.1.1 Dịch vụ quản lý bất động sản



Dịch vụ quản lý bất động sản hiện đang được công ty con của TNS Holdings là Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management (“TNPM”) cung cấp. TNPM hiện đang cung cấp dịch vụ cho nhiều loại hình bất động sản bao gồm: Khu dân cư, tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại và Khu công nghiệp.

Nhiệm vụ của TNPM là bảo đảm an ninh, an toàn trong vận hành, giảm thiểu tranh chấp, bảo trì, bảo dưỡng hệ thống, ngăn ngừa sự cố và tạo sự hài lòng cho các chủ đầu tư cũng như cư dân và khách hàng. Để làm được các nhiệm vụ này, TNPM luôn nỗ lực:

- Bảo đảm an toàn: Giám sát các nhà thầu dịch vụ, thực hiện các chương trình bảo trì bảo dưỡng ngăn ngừa định kỳ; áp dụng các quy trình hoạt động theo tiêu chuẩn quốc tế được xây dựng riêng theo đặc thù của từng dự án;
- Hài hòa lợi ích: lắng nghe, thấu hiểu và đưa ra các giải pháp nhằm tư vấn, đảm bảo quyền lợi cho cả chủ đầu tư và cư dân;
- Kiểm soát chi phí: lập kế hoạch ngân sách hoạt động một cách kỹ lưỡng, tập trung vào các chương trình tiết kiệm năng lượng, các tiêu chuẩn xanh trong quản lý;
- Cam kết chất lượng: Chú trọng vào việc duy trì, bảo đảm chất lượng, giá trị tài sản cũng như tuyển dụng, đào tạo và tái đào tạo đội ngũ nhân viên.

Với kỹ thuật vận hành tiên tiến, quy trình quản lý dịch vụ bài bản và đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, TNPM sẽ mang đến cho các chủ đầu tư dự án bất động sản hiệu quả khai thác tài sản cao,



sự tin tưởng, yên tâm của khách hàng đồng thời góp phần nâng cao giá trị tài sản bất động sản. Hiện tại, TNPM đang cung cấp dịch vụ cho các công trình bất động sản sau:

❖ **Khu dân cư**

Các khu dân cư mà TNPM hiện đang quản lý, chi tiết theo bảng sau:

**Bảng 8: Các khu dân cư TNPM đang quản lý**

STT	Dự án	Địa chỉ	Số tầng	Số căn hộ	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )
1	TNR Star Đồng Văn	Phường Đồng Văn – Thị xã Duy Tiên – Tỉnh Hà Nam	-	1.570	420.000
2	TNR Star Nam Sách	Phường Ái Quốc, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương	3-5	828	98.614
3	Chợ Nam Sách	Phường Ái Quốc, tp Hải Dương	01 tầng+01 gác xép	404	4.421
4	TNR Star Tân Trường	Xã Tân Trường, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương	4 tầng	1.007	316.799
5	TNR Star Cao Bằng	Lô đất 15, 16 khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng	3,5	168	51.751
6	TNR Goldmark City	136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	40	4.789	671.409
7	TNR GoldSilk Complex	430 Cầu Am, Vạn Phúc, Hà Đông, Hà Nội	32	748	87.341
8	TNR Gold Season	47 Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	27-35	1.475	78.005
9	Mandarin Garden	Đường Hoàng Minh Giám, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy	29	999 căn	168.723

(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)

#### ❖ Tòa nhà văn phòng

Các tòa nhà văn phòng mà TNPM hiện nay đang quản lý:

**Bảng 9: Các tòa nhà văn phòng mà TNPM hiện đang quản lý**

STT	Tên tòa nhà	Địa chỉ	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )
1	TNR Tower Nguyễn Chí Thành	54A Nguyễn Chí Thành, quận Đống Đa, Hà Nội	64.901
2	TNR Tower Nguyễn Công Trứ	180-192 Nguyễn Công Trứ, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	31.299
3	Sky City Tower	88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	9.788

*(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)*

Các khách hàng hiện đang thuê tại các tòa văn phòng mà TNPM đang quản lý có thể kể đến như: Cogo, FPT, Line, AI&T, Chubb, Prudential, Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, Ngân hàng Agricultural Bank of China Limited, LOTTE Finance, ICAEW Malaysia Limited, Crowe Việt Nam, Meiji Co.,Ltd, Chứng khoán Nhật Bản, Công ty TNHH Hệ thống Thông Tin FPT, CTCP Dịch vụ Bay và Du lịch Biển Tân Cảng, Công ty TNHH Chế Biến Thực Phẩm Và Bánh Kẹo Phạm Nguyễn, EXPRESS Việt Nam, Hojgaard Việt Nam, Mitra Energy, I-Glocal TP.HCM, Y Khoa Hoàn Mỹ, Bizwell, ...

#### ❖ Trung tâm thương mại

Các trung tâm thương mại mà TNPM hiện nay đang quản lý:

**Bảng 10: Các trung tâm thương mại mà TNPM hiện đang quản lý**

STT	Tòa nhà	Địa chỉ	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )
1	TNL Plaza Goldmark City	136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	10.321
2	TNL Plaza GoldSilk Complex	430 Vạn Phúc, quận Hà Đông, Hà Nội	6.366
3	TNL Plaza Gold Season	47 Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	22.461



STT	Tòa nhà	Địa chỉ	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )
4	TNL Plaza The GoldView	346 Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	20.861
5	TNL Plaza Bắc Tráng Tiên	Số 6, Trần Hưng Đạo, thành phố Huế	15.427

(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)

❖ **Chợ**

**Bảng 11: Các chợ mà TNPM hiện đang quản lý**

STT	Chợ	Địa chỉ	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )
1	Chợ Lim	Chợ đầu mối Lim, Thị trấn Lim, Tiên Du, Bắc Ninh	10.435
2	Chợ Vôi	Thị trấn Vôi, Lạng Giang, Bắc Giang	13.860

(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)

❖ **Khu công nghiệp**

Các khu công nghiệp mà TNPM hiện nay đang quản lý:

**Bảng 12: Các khu công nghiệp mà TNPM hiện đang quản lý**

STT	Khu công nghiệp	Vị trí	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Phúc Điền	Huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương	82.880
2	Quế Võ III	Xã Việt Hùng, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	281.510
3	Đồng Văn II + Mở rộng	Huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	322.562
4	Quang Minh	Bắc Thăng Long, Nội Bài, Hà Nội	344.400
5	Nam Sách	Phường Ái Quốc, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương	62.420
6	Tân Trường	Huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương	198.060

STT	Khu công nghiệp	Vị trí	Diện tích (m <sup>2</sup> )
7	Bim Sơn A	Thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa	163.360
8	Thạch Thất – Quốc Oai	Thôn Ngô Sài, thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Hà Nội	148.000
9	Hà Nội - Đài Tư	386 đường Nguyễn Văn Linh, phường Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	40.000
10	Mình Quang	Xã Bạch Sơn, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên	150.000

(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)

### 8.1.2 Dịch vụ bảo vệ

TNS Holdings có hai công ty hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ an ninh - bảo vệ là: Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One (“V-One”) và Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Nhất Việt (“Nhất Việt”).

#### ❖ Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One (“V-One”)



V-One là công ty cung cấp dịch vụ an ninh - bảo vệ nhưng tập trung vào phân khúc khách hàng cao cấp bao gồm: hệ thống chung cư cao cấp, văn phòng hạng A, trung tâm thương mại và các dịch vụ cá nhân. Với mong muốn phát triển trở thành một thương hiệu cung cấp dịch vụ bảo vệ uy tín nhất, tin cậy nhất, V-One không những cung cấp dịch vụ an ninh giúp khách hàng an tâm hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh mà còn góp phần góp phần nâng cao hình ảnh của khách hàng.

V-One hiện đang cung cấp dịch vụ bảo vệ cho toàn bộ hệ thống, hội sở, chi nhánh, phòng giao dịch, kho tiền, kho tài sản đảm bảo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam (MSB); các khu công nghiệp - khu chế xuất thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam, các toà nhà cao cấp, các trung tâm thương mại lớn tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

- Khối chung cư, tòa nhà văn phòng (VP) và trung tâm thương mại (TTTTM):
  - Goldmark City 136 Hồ Tùng Mậu - Cầu Giấy - Hà Nội
  - Gold Season: 47 Nguyễn Tuân - Thanh Xuân - Hà Nội
  - Tòa Nhà Văn Phòng & TTTM 88 Láng Hạ - Đống Đa - Hà Nội
  - Tòa nhà Văn phòng và TTTM 54 A Nguyễn Chí Thanh - Đống Đa - Hà Nội
  - TTTM & VP The Gold View - Quận 2 - HCM
  - Tòa nhà VP & TTTM 192 Nguyễn Công Trứ - Thành phố Hồ Chí Minh
- Ngân hàng:
  - Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ngân hàng Trung Quốc tầng 9 tòa nhà 54 A Nguyễn Chí Thanh - Hà Nội



- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam tầng 30 tòa nhà 54 A Nguyễn Chí Thanh
- Hệ thống khu công nghiệp (KCN):
  - KCN Hà Nội - Đài Tư
  - KCN Phúc Điền - Hải Dương
  - KCN Tân Trường - Hải Dương
  - KCN Quang Minh - Hà Nội
  - KCN Quế Võ III - Bắc Ninh
  - KCN Nam Sách - Hải Dương
  - KCN Đồng Văn II - Hà Nam
  - KCN Thạch Thất - Quốc Oai
  - KCN Bim Sơn - Thanh Hóa

❖ Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Nhất Việt (“Nhất Việt”)



Nhất Việt hiện là đơn vị đang cung cấp dịch vụ bảo vệ cho toàn bộ hệ thống, hội sở, phòng giao dịch, kho tiền, kho tài sản đảm bảo của Ngân hàng TMCP Hàng Hải (MSB), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank), các khu công nghiệp – khu chế xuất thuộc CTCP Đầu tư TNG Holdings Việt Nam với đội ngũ bảo vệ chuyên nghiệp gần 2.000 cán bộ nhân viên được đào tạo có khả năng đảm bảo an toàn về người, tài sản của khách hàng.

Đội ngũ nhân viên bảo vệ của V-One và Nhất Việt được tuyển lựa kỹ càng, có các tiêu chuẩn đầu vào nghiêm ngặt về ngoại hình, thể chất, có lý lịch phẩm chất trong sạch.

V-One và Nhất Việt hiện được cấp đầy đủ các giấy phép hoạt động từ các cơ quan chức năng đối với dịch vụ bảo vệ trên toàn quốc. Đó là:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự để kinh doanh dịch vụ bảo vệ do Phòng Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự, xã hội thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh cấp;
- Giấy phép sử dụng công cụ hỗ trợ do Công an thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh cấp;
- Giấy chứng nhận Bảo hiểm trách nhiệm pháp lý đối với nghề nghiệp và dân sự từ Tổng công ty Bảo hiểm PVI và Công ty Bảo Việt Hà Nội;
- Chứng chỉ Nghiệp vụ bảo vệ do Trường Đại học Phòng cháy chữa cháy – Bộ Công An cấp.

**8.1.3 Dịch vụ vệ sinh**

Dịch vụ vệ sinh hiện được được công ty con Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-ONE (“C-ONE”) cung cấp.



C-ONE cung cấp dịch vụ vệ sinh và chăm sóc toàn diện về vệ sinh tổng hợp cho các doanh nghiệp, tổ chức, các nhân. Dịch vụ làm sạch chuyên nghiệp của C-ONE phục vụ các đối tượng: Cơ quan, tòa nhà, văn phòng, trường học, bệnh viện, siêu thị...

Được thành lập vào năm 2015 với đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, C-ONE luôn duy trì sự sáng tạo, học hỏi và phấn đấu nhằm cung cấp các dịch vụ chất lượng cao với chi phí hợp lý, mang lại lợi ích cả về vật chất lẫn tinh thần không những cho người lao động mà còn cả khách hàng và xã hội. C-ONE đã không ngừng nỗ lực để dần dần đánh dấu thương hiệu với mục tiêu trở thành một đơn vị vệ sinh công nghiệp uy tín & chất lượng.

Với phương châm “Dịch vụ từ trái tim” là điểm tựa cho sự phát triển lâu dài, C-ONE mang đến chất lượng công trình vệ sinh công nghiệp tốt nhất, đa dạng nhất xứng đáng là một nhà cung cấp dịch vụ vệ sinh công nghiệp chuyên nghiệp và uy tín tại Hà Nội.

- Nhân viên vệ sinh có chuyên môn, tác phong làm việc chuyên nghiệp và cẩn thận tỉ mỉ
- Hóa chất và máy móc vệ sinh công nghiệp chuyên dụng
- Chất lượng vệ sinh được đánh giá cao qua phản ánh thường xuyên của khách hàng
- Chi phí dịch vụ cạnh tranh
- Sử dụng các dịch vụ vệ sinh công nghiệp trọn gói, tiết kiệm và dễ quản lý

#### **8.1.4 Dịch vụ cho thuê và quản lý trạm ATM**

Đây là dịch vụ do TNPM cung cấp cho các ngân hàng, phục vụ việc phát triển mạng lưới của ngân hàng như các phòng giao dịch hay trạm ATM, cụ thể là các dịch vụ thi công, cải tạo, sửa chữa, bảo trì bảo dưỡng các phòng giao dịch, chi nhánh ngân hàng và dịch vụ cho thuê và quản lý trạm ATM. Hiện nay, TNPM đang cung cấp dịch vụ này cho 126 chi nhánh, phòng giao dịch của các ngân hàng và 287 điểm đặt ATM tại cả 3 miền Bắc – Trung – Nam. Ngoài ra, TNPM còn đang triển khai phát triển mạng lưới cho chuỗi siêu thị Family Mart tại 63 tỉnh/thành phố.

#### **8.1.5 Dịch vụ phân phối, thương mại**

Dịch vụ phân phối, thương mại hiện do công ty con Cổ Phần Thương Mại & Tư vấn đầu thầu, Thẩm định giá (“TNPA”) cung cấp.



TNPA tiền thân là Công ty TNHH MTV TNS Trading, được thành lập vào ngày 06/05/2015 với hoạt động kinh doanh thời gian đầu là mảng dịch vụ môi giới tư vấn bán tài sản.

Công ty từng đổi tên là Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Thương mại TNTrading vào ngày 14/05/2018. Đồng thời, TNTrading hoạt động kinh doanh ngoài lĩnh vực đã có như: cung cấp các sản phẩm hoàn thiện cho các dự án hạ tầng, vật liệu xây dựng, hoàn thiện thi công các căn hộ cao cấp, cung cấp các hạng mục ống cống, cột điện, cây xanh, ...

Ngày 22/12/2020, Công ty đổi tên là Công ty Cổ Phần Thương Mại & Tư vấn đầu thầu, Thẩm định giá. Công ty định hướng phát triển thêm lĩnh vực kinh doanh: Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan chi tiết: Tư vấn lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu, tư vấn lựa chọn nhà thầu, tư vấn lựa chọn nhà đầu tư.



### 8.1.6 Dịch vụ Nhân sự



Đây là dịch vụ do Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent – Công ty mới trở thành thành viên của TNS Holdings từ tháng 10/2020 cung cấp. TNTalent được thành lập từ năm 2012 với các hoạt động kinh doanh chính:

- Cho thuê lao động: TNTalent cung cấp cho khách hàng số lượng nhân sự lớn cho một công việc hoặc trong một khoảng thời gian nhất định theo yêu cầu và đặc thù hoạt động kinh doanh của khách hàng. Dịch vụ được cung cấp trọn gói, TNTalent chịu trách nhiệm trong việc tuyển dụng các ứng viên đạt yêu cầu, đào tạo kỹ năng cũng như hỗ trợ doanh nghiệp trong hoạt động liên quan đến lương thưởng, phúc lợi.
- Tìm kiếm và thu hút tài năng: với kho dữ liệu hơn 60.000 ứng viên chất lượng cao, TNTalent cung cấp cho khách hàng các giải pháp tiếp cận và tìm kiếm những ứng viên đáp ứng được yêu cầu của khách hàng trong thời gian ngắn nhất.
- Chiến lược và chính sách nhân sự: tư vấn chiến lược phát triển tổ chức, cung cấp các chính sách và quy trình quản lý nhân sự; hỗ trợ xây dựng lộ trình công danh; tư vấn luật lao động; xây dựng cấu trúc lương; hỗ trợ quản lý hiệu quả công việc; hỗ trợ xây dựng các chương trình và chế độ phúc lợi. Đồng thời, hỗ trợ các giải pháp quản trị nhân sự như: quy hoạch nhân sự, quản lý định biên và chi phí nhân sự, đánh giá năng lực và rà soát lương, thực hiện các thủ tục nhân sự khác.
- Thanh toán lương và phúc lợi: Cung cấp các giải pháp tính lương linh hoạt, bảo mật thông tin, góp phần cải thiện hoạt động quản lý lương, bao gồm các dịch vụ: tính/trả lương hàng tháng, tính thuế TNCN hàng tháng, quyết toán thuế TNCN, đăng ký bảo hiểm bắt buộc, thanh lý hợp đồng lao động và theo dõi các chế độ phúc lợi.
- Đào tạo và phát triển nguồn lực: Phân tích nhu cầu và xây dựng chương trình, kế hoạch đào tạo theo yêu cầu của khách hàng với hình thức và nội dung, đối tượng đào tạo phong phú, đa dạng.
- Đến nay, với đội ngũ chuyên gia và tư vấn viên giàu tri thức, am hiểu sâu rộng hoạt động doanh nghiệp ở đa dạng các lĩnh vực, ngành nghề, TNTalent đã và đang không ngừng phát triển lớn mạnh về cả quy mô và chất lượng dịch vụ, với:
  - 150+ Chuyên gia, tư vấn viên;
  - 25+ đối tác & khách hàng;
  - 80+ dự án phát triển nhân sự;
  - 2000+ Nhân sự cho thuê;
  - 100.000+ học viên tham gia đào tạo;
  - 10.000+ giờ/năm đào tạo và huấn luyện;
  - Quản lý 10.000+ cán bộ nhân viên.

### 8.1.7 Dịch vụ Công nghệ thông tin



Đây là dịch vụ do Công ty Cổ phần TNTech – Công ty mới trở thành thành viên của TNS Holdings từ tháng 10/2020 cung cấp. TNTech được thành lập từ năm 2019 với các hoạt động kinh doanh chính:

- Tư vấn chiến lược công nghệ thông tin cho các nhóm ngành tài chính – ngân hàng, bán lẻ, bất động sản, khách sạn, ... hỗ trợ khách hàng có lộ trình và chiến lược phát triển công nghệ thông tin một cách dài hạn và có tính hệ thống cao;
- Tư vấn Giải pháp Công nghệ thông tin: hỗ trợ khách hàng tự động hoá và số hoá các hoạt động, lựa chọn tối ưu danh mục phần mềm với các công nghệ mới nhất;
- Sản phẩm CNTT ngành tài chính ngân hàng: Xếp hạng tín nhiệm nội bộ T.Scoring; Phê duyệt và cấp hạn mức thẻ tín dụng T.Credit; Khai thác và báo cáo thông tin tín dụng khách hàng T.CreditInfo; Định giá và quản lý tài sản đảm bảo T.Collate;
- Sản phẩm CNTT ngành bất động sản: Quản lý dân cư thông minh; Quản lý khu đô thị và khu công nghiệp thông minh; Quản lý dự án; Quản lý tài sản tập trung Facility Management – FM;
- Sản phẩm CNTT cho doanh nghiệp: Quản lý trái phiếu; CRM cho doanh nghiệp; Quản trị tổng thể cho doanh nghiệp vừa và nhỏ;
- Sản phẩm CNTT ngành khách sạn: Quản lý khách sạn thông minh Smart Hotel;
- Sản phẩm CNTT ngành bán lẻ: Sân Giao dịch thương mại điện tử; Xây dựng hệ thống phân tích hành vi tiêu dùng; POS; Quản lý chuỗi cửa hàng; Customer Loyalty.

### 8.1.8 Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận theo từng nhóm sản phẩm

**Bảng 13: Bảng cơ cấu doanh thu hợp nhất 2019, 2020, 6 tháng đầu năm 2021 và 9 tháng đầu năm 2021 của TNS Holdings**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Phân loại	2019		2020		Tăng trưởng 2020 so với 2019 (%)	6 tháng đầu năm 2021		9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
Dịch vụ quản lý vận hành	296.111	52,0%	302.698	49,8%	2,2%	150.175	41,4%	235.660	44,9%
Dịch vụ bảo vệ	97.384	17,1%	91.984	15,1%	-5,5%	58.456	16,1%	84.436	16,1%



Phân loại	2019		2020		Tăng trưởng 2020 so với 2019 (%)	6 tháng đầu năm 2021		9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin	-	-	14.029	2,3%	100%	42.610	11,7%	62.504	11,9%
Dịch vụ tư vấn nhân sự	-	-	17.229	2,8%	100%	39.580	10,9%	59.481	11,3%
Dịch vụ thi công cải tạo sửa chữa, bảo trì bảo dưỡng	61.582	10,8%	36.305	6,0%	-41,0%	12.112	3,3%	14.005	2,7%
Dịch vụ vệ sinh	12.935	2,3%	13.330	2,2%	3,1%	5.537	1,5%	8.028	1,5%
Dịch vụ cho thuê và quản lý trạm ATM	23.682	4,2%	10.018	1,6%	-57,7%	5.474	1,5%	7.381	1,4%
Dịch vụ cho thuê văn phòng và địa điểm kinh doanh	10.908	1,9%	10.719	1,8%	-1,7%	2.846	0,8%	4.409	0,8%

Phân loại	2019		2020		Tăng trưởng 2020 so với 2019 (%)	6 tháng đầu năm 2021		9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
Bán hàng hóa	20.867	3,7%	6.680	1,1%	-68%	406	0,1%	1.147	0,2%
Dịch vụ khác	45.747	8,0%	104.914	17,3%	129,3%	45.574	12,6%	47.397	9,0%
Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>569.216</b>	<b>100%</b>	<b>607.906</b>	<b>100%</b>	<b>6,8%</b>	<b>362.770</b>	<b>100%</b>	<b>524.452</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán, BCTC 6 tháng/2021 được soát xét và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)

Năm 2020, doanh thu thuần của Công ty đạt gần 608 tỷ đồng, tăng 6,8% so với năm 2019. Trong đó, doanh thu mảng dịch vụ quản lý vận hành đạt 302,7 tỷ đồng, tăng 2,2% so với cùng kỳ và đóng góp tỷ trọng cao nhất vào tổng doanh thu với 49,8% trên tổng doanh thu. Doanh thu từ mảng dịch vụ bảo vệ đứng thứ 2 trong cơ cấu doanh thu, chiếm tỷ trọng 15% doanh thu thuần, đạt 91,9 tỷ đồng.

Doanh thu từ mảng dịch vụ thi công cải tạo, sửa chữa, bảo trì, bảo dưỡng đạt 36 tỷ đồng, chiếm 6% doanh thu, giảm 41% so với năm 2019. Tương tự, doanh thu dịch vụ cho thuê và quản lý trạm ATM giảm 57,5% so với năm 2019, đạt 10 tỷ đồng. Mảng dịch vụ thi công, cải tạo, sửa chữa chủ yếu phục vụ cho hoạt động của khách hàng là các Ngân hàng với biên lợi nhuận không cao. Từ năm 2020, Công ty chủ động giảm trọng tâm ở mảng dịch vụ này và một số khách hàng của Công ty cũng đã có bộ phận nhân sự phụ trách thực hiện mảng dịch vụ này. Mảng dịch vụ cho thuê và quản lý trạm ATM, doanh thu của Công ty trong năm 2020 và 9 tháng đầu năm 2021 giảm do những tác động khách quan của dịch Covid-19. Một số khách hàng của Công ty do hoạt động kinh doanh không ổn định vì dịch bệnh nên tạm không có nhu cầu thuê mới, mở rộng chuỗi cửa hàng hoặc đầu tư thêm các địa điểm đặt trạm ATM.

Năm 2020, Công ty có thêm hai mảng mới là Dịch vụ tư vấn nhân sự và Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin với tổng doanh thu đạt trên 30 tỷ đồng, chiếm 5% doanh thu thuần của doanh nghiệp.

Doanh thu từ dịch vụ khác năm 2020 đạt trên 105 tỷ đồng, chiếm 17,2% doanh thu thuần, tăng gấp 3 lần so với năm 2019. Mảng dịch vụ khác gồm các dịch vụ tiện ích đi kèm với hoạt động quản lý vận hành như dịch vụ tiện ích thu hộ điện nước, viễn thông, mạng, quản lý hầm xe, dịch vụ cho thuê quảng cáo, ... Doanh thu các dịch vụ tiện ích tăng trưởng theo số lượng dự án tòa



nhà, trung tâm thương mại, khu chung cư, khu nhà ở, ... mà Công ty là đơn vị quản lý vận hành. Năm 2020, Công ty có thêm mảng quản lý hầm xe, đóng góp khoảng 40 tỷ đồng doanh thu.

Trong năm 2021, mặc dù chịu ảnh hưởng tiêu cực làn sóng Covid thứ 3 và thứ 4 tại Việt Nam, kết quả kinh doanh của TNS Holdings vẫn đạt được những mức tăng trưởng đáng kể. Doanh thu thuần tính từ đầu năm đến hết quý 2/2021 và quý 3/2021 của TNS Holdings đạt lần lượt 362,8 tỷ đồng và 524,5 tỷ đồng, tăng lần lượt 28,3% và 23,7% so với cùng kỳ năm trước. Kết quả này được đóng góp chủ yếu từ mảng dịch vụ quản lý vận hành (235,7 tỷ đồng, tương đương 44,9% doanh thu), mảng dịch vụ bảo vệ (84,4 tỷ đồng, tương đương 16,1% doanh thu), mảng dịch vụ tư vấn nhân sự (59,5 tỷ đồng, tương đương 11,3% doanh thu), và mảng dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin (62,5 tỷ đồng, tương đương 11,9% doanh thu). Mảng dịch vụ nhân sự và công nghệ thông tin mới được sáp nhập vào năm 2020 nhưng đã đóng góp khoảng 23% vào doanh thu 9 tháng đầu năm 2021 đang cho thấy sự phù hợp trong định hướng của TNS Holdings đối với các mảng dịch vụ mới này.

**Bảng 14: Bảng cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất 2019, 2020, 6 tháng đầu năm 2021 và 9 tháng đầu năm 2021 của TNS Holdings**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Phân loại	2019		2020		Tăng trưởng 2020 so với 2019 (%)	6 tháng đầu năm 2021		9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị	Biên LN gộp (%)	Giá trị	Biên LN gộp (%)		Giá trị	Biên LN gộp (%)	Giá trị	Biên LN gộp (%)
Dịch vụ quản lý vận hành	109.882	37,1%	105.521	34,9%	-4%	50.978	33,9%	78.849	33,5%
Dịch vụ bảo vệ	27.019	27,7%	40.326	43,8%	49%	26.678	45,6%	42.360	50,2%
Dịch vụ tư vấn nhân sự	-	-	2.857	16,6%	-	5.067	12,8%	12.770	21,5%
Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin	-	-	3.049	21,7%	-	7.445	17,5%	11.605	18,6%

Phân loại	2019		2020		Tăng trưởng 2020 so với 2019 (%)	6 tháng đầu năm 2021		9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị	Biên LN gộp (%)	Giá trị	Biên LN gộp (%)		Giá trị	Biên LN gộp (%)	Giá trị	Biên LN gộp (%)
Dịch vụ thi công cải tạo sửa chữa, bảo trì bảo dưỡng	1.635	2,7%	6.042	16,6%	270%	1.403	11,6%	5.666	40,5%
Dịch vụ cho thuê và quản lý trạm ATM	11.048	46,7%	576	5,7%	-95%	3.422	62,5%	4.830	65,4%
Dịch vụ vệ sinh	1.518	11,7%	2.250	16,9%	48%	3.195	57,7%	4.772	59,4%
Dịch vụ cho thuê văn phòng và địa điểm kinh doanh	682	6,3%	2.132	19,9%	212%	579	20,3%	1.051	23,8%
Bán hàng hóa	2.17	10,4%	780	9,4%	-64%	40	9,9%	115	10,0%
Dịch vụ khác	10.667	23,3%	29.798	28,4%	179%	12.763	28%	14.335	30,2%



Phân loại	2019		2020		Tăng trưởng 2020 so với 2019 (%)	6 tháng đầu năm 2021		9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị	Biên LN gộp (%)	Giá trị	Biên LN gộp (%)		Giá trị	Biên LN gộp (%)	Giá trị	Biên LN gộp (%)
Lợi nhuận gộp trước giảm trừ doanh thu	164.621	28,9%	193.331	31,7%	17%	111.570	30,8%	176.352	33,6%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán, BCTC 6 tháng/2021 được soát xét và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)

Bên cạnh tăng trưởng doanh thu, hiệu quả kinh doanh của TNS Holdings cũng ngày một được cải thiện. Lợi nhuận gộp năm 2020 của TNS Holdings đạt 193 tỷ đồng, tăng 17% so với năm 2019, với biên lợi nhuận gộp là 31,7%. Trong khi đó, lợi nhuận gộp của 9T/2021 đạt 176.352 tỷ đồng và đạt khoảng 91,7% tổng lợi nhuận gộp của năm 2020 cho thấy hoạt động kinh doanh vẫn tương đối ổn định trong bối cảnh tình hình kinh tế - xã hội bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 với mức biên lợi nhuận gộp tiếp tục được cải thiện lên mức 33,6%.

Về cơ cấu của lợi nhuận gộp, mảng dịch vụ quản lý vận hành và dịch vụ bảo vệ đóng góp phần lớn vào lợi nhuận gộp của TNS Holdings hàng năm, chiếm lần lượt 75% và 69% năm 2020 và 9 tháng 2021. Biên lợi nhuận gộp của các mảng hoạt động của TNS Holdings nhìn chung tương đối ổn định. Trong khi đó, biên lợi nhuận gộp mảng bảo vệ và dịch vụ cho thuê và quản lý trạm ATM cải thiện đáng kể trong 9 tháng đầu năm, tăng lần lượt từ mức 27,7% năm 2019 lên 33,5% 9T2021 và từ mức 46,7% lên mức 65,4% 9T2021 nhờ giá của các dịch vụ này được điều chỉnh tăng.

#### 8.1.9 Các yếu tố đầu vào

Cơ cấu các khoản mục chi phí đầu vào chủ yếu của TNS Holdings trong các năm gần đây được thể hiện trong bảng sau:

**Bảng 15: Cơ cấu chi phí sản xuất trong năm 2019, 2020 và 9T/2021**

Đơn vị: Triệu đồng

Khoản mục	2019		2020		6 tháng đầu năm 2021		9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị	% chi phí	Giá trị	% chi phí	Giá trị	% chi phí	Giá trị	% chi phí
Chi phí nguyên vật liệu	2.838	0,7%	14.318	3,1%	21.086	6,6%	29.820	6,8%

Khoản mục	2019		2020		6 tháng đầu năm 2021		9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị	% chi phí	Giá trị	% chi phí	Giá trị	% chi phí	Giá trị	% chi phí
Chi phí nhân công	189.343	47,8%	207.466	45,2%	163.085	50,8%	231.299	53,0%
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.046	1,3%	8.660	1,9%	11.405	3,6%	18.993	4,3%
Chi phí dịch vụ mua ngoài	202.716	51,2%	209.633	45,6%	87.290	27,2%	112.118	25,7%
Chi phí khác	17.225	4,4%	15.682	3,4%	12.045	3,8%	18.447	4,2%
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng	-21.450	-5,4%	3.739	0,8%	26.115	8,1%	26.115	6,0%
<b>Tổng chi phí</b>	<b>395.718</b>	<b>100%</b>	<b>459.498</b>	<b>100%</b>	<b>321.026</b>	<b>100,0%</b>	<b>436.792</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán, BCTC 6 tháng/2021 được soát xét và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)

#### a) Nguồn nguyên vật liệu

Với đặc thù hoạt động kinh doanh của Công ty là hoạt động cung cấp dịch vụ B2B (hình thức kinh doanh, buôn bán giữa doanh nghiệp với doanh nghiệp) cho các đối tác trong và ngoài tập đoàn, nguồn nguyên vật liệu chủ yếu được mua ngoài của Công ty phát sinh chi phí giá vốn đó là nguyên vật liệu trong mảng dịch vụ vệ sinh và quản lý vận hành tòa nhà bao gồm các chất tẩy rửa công nghiệp, các công cụ dụng cụ dùng để vệ sinh, bóng đèn, vật tư kỹ thuật, vật tư vệ sinh tiêu hao (xà phòng, các vật tư vệ sinh dùng một lần, ...) và các vật tư khác cần dùng trong tòa nhà. Công ty thực hiện tổ chức lựa chọn các nhà cung cấp có uy tín và ổn định theo nguyên tắc chào giá cạnh tranh và ký hợp đồng cung cấp định kỳ theo nhu cầu của Công ty. Chi phí nguyên vật liệu có xu hướng tăng qua các năm, tỉ trọng từ mức 0,7% năm 2019 lên mức 3,1% năm 2020 và mức 6,8% trong 9 tháng đầu năm 2021 do Công ty có thêm dịch vụ công nghệ thông tin và nhân sự từ cuối năm 2020. Đối với dịch vụ công nghệ thông tin, các chi phí nguyên liệu phần cứng mua ngoài cũng chiếm một tỉ trọng đáng kể. Thêm vào đó, do dịch Covid-19, Công ty cũng tăng thêm chi phí mua các vật tư y tế, hóa chất vệ sinh, ... để đảm bảo an toàn phòng dịch.

#### b) Chi phí nhân công

Chi phí nhân công là cấu phần chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố chi phí, trong đó bao gồm chi phí lương của đội ngũ công nhân viên trực tiếp cung cấp các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và quản lý vận hành tòa nhà. Chi phí nhân công có xu hướng tăng trong thời gian gần đây với giá trị 207,5 tỷ đồng trong năm 2020, tăng 10% so với năm 2019



do tăng số lượng lao động từ 1.707 người năm 2019 lên 2.171 người năm 2020 để phục vụ quy mô khách hàng lớn hơn. Về tỷ trọng trên tổng chi phí, tỷ trọng chi phí nhân công trong năm 2020 chiếm 45,2% tổng chi phí đầu vào, giảm nhẹ so với mức 47,8% trong năm 2019.

Trong 9 tháng đầu năm 2021, chi phí nhân công là 231,3 tỷ đồng, chiếm khoảng 53% trong tổng chi phí. Tỷ trọng chi phí nhân công trong 6 tháng và 9 tháng đầu năm 2021 trong tổng chi phí tăng so với tỉ trọng cả năm 2020 là do các hoạt động chi thường tổng kết năm và thưởng các ngày lễ Tết cho người lao động vào cuối năm 2021.

#### *c) Chi phí dịch vụ mua ngoài*

Chiếm tỷ trọng lớn thứ 2 trong cơ cấu chi phí là chi phí dịch vụ mua ngoài (51,2% năm 2019, giảm còn 45,6% năm 2020). Đây là các chi phí mà Công ty thuê ngoài (outsourcing) để thực hiện dịch vụ cho khách hàng mà không trực tiếp cung cấp. Đó là chi phí đi thuê địa điểm kinh doanh để cho thuê lại, chi phí tiền điện, nước vận hành cho tòa nhà và chi phí thuê bên thứ ba cung cấp dịch vụ thi công, cải tạo, sửa chữa. Chi phí dịch vụ mua ngoài của Công ty tương đối ổn định qua các năm gần đây, ở mức khoảng 203-210 tỷ giai đoạn 2019-2020. Trong khi đó, chi phí này trong 9 tháng đầu năm 2021 chỉ khoảng 112,1 tỷ đồng, chiếm khoảng 25,7% tổng chi phí do doanh thu hoạt động kinh doanh cho thuê và quản lý trạm ATM của Công ty giảm nên chi phí đi thuê địa điểm để cho thuê lại cũng giảm tương ứng.

#### *d) Việc quản lý các yếu tố đầu vào*

Trong bối cảnh tình hình mới do ảnh hưởng từ dịch Covid-19, TNS Holdings đã chủ động cắt giảm chi phí quản lý doanh nghiệp, các chi phí khác không cần thiết, tiết kiệm tối đa các chi phí nguyên vật liệu, tập trung tinh gọn về lao động, nâng cao hiệu quả kinh doanh nhưng vẫn đảm bảo quyền lợi cho công nhân viên.

Công ty có định mức chi tiết, rõ ràng về khối lượng/giá trị nguyên vật liệu được sử dụng trong mỗi công đoạn công việc và áp dụng cho từng bộ phận, phòng ban. Các đơn vị được khuyến khích tiết kiệm nguyên vật liệu và tiêu chí này được áp dụng để đánh giá KPI hàng tháng. Các đơn vị sử dụng chi phí nguyên vật liệu vượt định mức có thể bị hạ xếp loại mức độ hoàn thành công việc.

Mức lương/thưởng tại TNS Holdings được căn cứ theo KPI hàng tháng của từng cá nhân, đơn vị. Ngoài ra, bộ phận nhân sự sẽ thực hiện những nghiên cứu chuyên sâu về thị trường lao động và tình hình lực lượng lao động trong công ty để xây dựng chế độ lương thưởng phù hợp, thúc đẩy tăng năng suất lao động trên mỗi cá nhân đơn vị, đấu tranh với phong cách làm việc quan liêu, trì trệ. Việc hoán đổi cổ phần và tăng tỷ lệ sở hữu tại TNTalent đang thực hiện cũng nhằm để tận dụng khả năng quản trị nguồn nhân lực chuyên nghiệp của TNTalent để chủ động hoàn toàn trong việc quản trị hàng nghìn nhân sự của TNS Holdings.

Ngoài ra, TNS Holdings luôn chú trọng phối hợp với các công ty liên quan trong tập đoàn TNG Holdings Việt Nam để tận dụng các nguồn lực trong cùng tập đoàn, giảm thiểu các chi phí dịch vụ mua ngoài không cần thiết. Sự phối hợp giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn với sự đồng bộ, hiểu biết lẫn nhau khi cung cấp một sản phẩm trọn gói cho một tòa nhà giúp tiết kiệm được thời gian và chi phí quản lý so với khi làm việc với các đơn vị khác bên ngoài.

### **8.1.10 Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh**

Đặc thù các sản phẩm dịch vụ chính TNS Holdings cung cấp (quản lý vận hành, bảo vệ, vệ sinh) là các dịch vụ vận hành song song với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp nên hợp đồng sau khi ký lần đầu thường được gia hạn trong nhiều năm. Các hợp đồng ký mới với các dự án mới phụ thuộc vào thời điểm các chủ đầu tư hoàn thiện dự án và bàn giao cho khách hàng. Do hiện tại TNS Holdings chủ yếu cung cấp sản phẩm dịch vụ cho các công ty cùng tập đoàn TNG Holdings Việt Nam nên TNS Holdings nắm được thời điểm ký mới hợp đồng để đưa ra kế hoạch, chỉ tiêu kinh doanh.

### **8.1.11 Tình hình nghiên cứu và phát triển dịch vụ mới**

Với mục tiêu trở thành công ty đa ngành hàng đầu trong lĩnh vực quản lý vận hành bất động sản, cung cấp các dịch vụ trọn gói cho chủ đầu tư bất động sản, các doanh nghiệp trong lĩnh vực thương mại, ngân hàng, TNS Holdings luôn chú trọng dành nguồn lực vào quá trình nghiên cứu và phát triển các mảng dịch vụ, sản phẩm mới. Với việc có thêm TNTalent và TNTech tham gia vào hệ sinh thái của Công ty từ tháng 10/2020, TNS Holdings đã và đang hiện thực hóa mục tiêu mở rộng thêm lĩnh vực hoạt động về quản trị nguồn nhân lực và ứng dụng công nghệ vào quản lý vận hành tòa nhà. Cụ thể TNS Holdings đã và đang phát triển ứng dụng công nghệ số vào quản lý vận hành như:

#### **a) Cổng thông tin cư dân TNS Plus**

TNS Holdings cho ra đời ứng dụng Cổng thông tin cư dân TNS Plus nhằm xây dựng cổng giao tiếp điện tử của các Ban quản lý các dự án và kết nối các cư dân với ban quản lý thông qua thiết bị di động. Qua đó nhằm các mục đích:

- Góp phần cải thiện tình trạng vướng mắc trong truyền thông, tiếp nhận và giải quyết công việc với cư dân;
- Hướng đến mục tiêu có công cụ khoa học hơn để đo lường quản lý hiệu quả chất lượng dịch vụ của các Ban quản lý;
- Bước đầu thử nghiệm thúc đẩy hình thành hệ sinh thái tiện ích cung cấp tới từng cư dân, qua đó tăng tính cạnh tranh thương hiệu, gián tiếp tăng doanh thu.

*[Phần còn lại của trang được để trống có chủ đích]*





*Giao diện của ứng dụng Công nghệ tin điện tử TNS Plus*

TNS Plus là ứng dụng di động (chạy trên hệ điều hành Android và iOS) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management cho phép người dùng tương tác với ban quản lý, thông qua các cuộc gọi điện thoại, thư từ, fax, email; thanh toán hóa đơn dịch vụ trực tuyến; tiếp nhận thông báo, thông tin của ban quản lý; tiếp nhận và quản lý các yêu cầu khắc phục sự cố của cư dân.

#### **b) Hệ thống Quản lý cơ sở vật chất hạ tầng Facility Management - FM:**

Hệ thống FM giúp tối ưu hóa, nâng cao hiệu quả sử dụng, khai thác và quản lý tài sản đã đầu tư, nâng cao hiệu suất lao động, nhờ các quy trình tự động hóa, khả năng tiếp cận thông tin chính xác và kịp thời và giảm thiểu các rủi ro, thiếu sót về quy trình, pháp lý trong việc quản lý tài sản.

Các tính năng của hệ thống cơ sở vật chất hạ tầng Facility Management - FM gồm:

- Quản trị chức năng người dùng, chức năng hệ thống, nhật ký hệ thống, phân quyền hệ thống;
- Quản lý nhân viên, đơn vị, chi nhánh, trái phiếu;
- Quản lý hợp đồng sản phẩm, các trạng thái hợp đồng, thay đổi thông tin khách hàng, xuất và in hợp đồng;
- Báo cáo thông kê trang nguồn vốn: thống kê, tìm kiếm, tổng hợp dữ liệu, báo cáo các khoản đến hạn, báo cáo định kỳ;
- Báo cáo kế toán các công ty thành viên: báo cáo thời điểm, báo cáo theo khoản phát sinh, tổng hợp trái phiếu, hợp đồng trái phiếu;
- Trang báo cáo tổng quan: giao dịch chuyển nhượng, giao dịch đến hạn, giao dịch gốc lãi, các giao dịch khác.

#### **c) Hệ thống quản lý điều hành tòa nhà - PMSb:**

- Hệ Thống Phần Mềm Quản Lý Tòa Nhà PMSb là giải pháp quản lý tổng thể tòa nhà với các mô hình trung tâm thương mại, khối cao ốc văn phòng cho thuê, khu chung cư với mục tiêu quản lý điều hành cho ban quản lý, quản trị tòa nhà, đảm bảo chất lượng cao với các dịch vụ tiện ích của tòa nhà, khu căn hộ tối khách hàng và cư dân.

- Điểm nổi bật của hệ Thống Phần Mềm Quản Lý Tòa Nhà PMSb là được đồng bộ với phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản, tích hợp kế toán (Accounting), kiểm soát nguyên vật liệu (Material Control) tạo thành quy trình, giải pháp khép kín, và tích hợp các dịch vụ tiện ích. Vì vậy các chức năng Quản lý, hợp đồng mua bán sẽ được đồng bộ khâu quản lý Biên bản giao mật hàng, cân hộ, giúp ban quản lý nhà hàng dễ dàng nắm bắt thông tin, lịch sử của khách hàng từ những lần giao dịch đầu tiên.

**Bảng 16: Phạm vi triển khai ứng dụng TNS Plus, FM và PMSb**

STT	Ứng dụng được triển khai	Nhóm người dùng	Số lượng tối đa	Mô tả
1	TNS PLUS	Ban Quản lý	10 cán bộ	Dự án TNR Gold Season
		Cư dân	400 hộ dân	
2	TNS PLUS mở rộng	Ban Quản lý	Tất cả thành viên	Dự án TNR Goldmark City, TNR Gold Mark City, TNR GoldSilk
		Cư dân	Tất cả cư dân	
3	FM	Ban Quản lý Khu dân cư và Ban Quản lý Trung tâm thương mại – Văn phòng	Tất cả thành viên	Dự án TNR GoldSilk
4	FM mở rộng	Ban Quản lý Khu dân cư và Ban Quản lý Trung tâm thương mại – Văn phòng	Tất cả thành viên	Dự án TNR Gold Mark City; TNR Gold Season
5	PMSb	Ban Quản lý Khu dân cư (Phân chia theo từng đối tượng chuyên môn: Kế toán, Kỹ thuật, Quản lý kho...)	Tất cả thành viên	Dự án TNR Goldmark City, TNR Gold Mark City, TNR GoldSilk

#### **d) Các dự án khác**

Trong lĩnh vực bảo vệ, công ty dự kiến cung cấp thêm dịch vụ bảo vệ chuyển tiền cho ngân hàng và bảo vệ Shophouse, bảo vệ khu dân cư và bảo vệ bằng công nghệ cao.



### 8.1.12 Chính sách đối với người lao động

#### 8.1.12.1 Số lượng người lao động trong Công ty

Bảng 17: Lực lượng lao động của TNS Holdings tại ngày 30/09/2021

Phân loại	30/06/2021		30/09/2021	
	Số lượng (Người)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (Người)	Tỷ lệ (%)
Số nhân sự trong công ty mẹ và các công ty con	2.194	100	2.332	100
Phân theo trình độ chuyên môn				
• Trên đại học	42	1,9	61	2,6
• Đại học	460	21,0	640	27,4
• Cao đẳng	104	4,7	113	4,9
• Trung học chuyên nghiệp	79	3,6	72	3,1
• Lao động phổ thông	1.509	68,8	1.446	62,0

(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)

#### 8.1.12.2 Chính sách đối với người lao động

##### a) Chính sách đào tạo

TNS Holdings luôn xác định nhân tố con người là một trong những yếu tố quan trọng góp phần thúc đẩy sự nghiệp phát triển của Công ty. Do đó, Công ty luôn chú trọng bồi dưỡng, đào tạo đội ngũ cán bộ công nhân viên, nâng cao tay nghề để đảm bảo lao động, sản xuất đạt hiệu quả và đáp ứng yêu cầu kỹ thuật. Ngoài ra, Công ty còn tăng cường các công tác đào tạo nội bộ, tích lũy kinh nghiệm cho cán bộ công nhân viên, xem xét cử đi đào tạo nghiệp vụ, kỹ thuật theo yêu cầu hoạt động kinh doanh.

##### b) Chính sách lương thưởng, phúc lợi

- Công ty đã xây dựng thang bảng lương rõ ràng cho từng công việc;
- Người lao động được chi trả tiền lương theo kết quả hoàn thành công việc, theo phương án khoán và quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty;
- Người lao động được hưởng tiền thưởng theo đề nghị của đơn vị và kết quả xét thi đua của Hội đồng thi đua khen thưởng Công ty hàng năm;

- Người lao động được tham gia bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo đúng quy định; được trang cấp bảo hộ lao động theo công việc được phân công, được mua bảo hiểm sức khỏe theo chính sách của Công ty và được tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm;
- Người lao động làm thêm ngoài giờ được chi trả tiền làm thêm ngoài giờ theo quy định của Nhà nước;
- Vào các dịp lễ, tết Công ty đều có chính sách thưởng cho người lao động, mức thưởng tùy thuộc vào hiệu quả công việc và kết quả kinh doanh. Tổng kết cuối năm căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh và mức độ hoàn thành công việc, người lao động được bình xét thi đua khen thưởng;
- Người lao động được hưởng chế độ ốm đau, thai sản theo Luật bảo hiểm.

Tính đến thời điểm 30/6/2021, Công ty có tổng cộng 2.194 lao động. Tính đến thời điểm 30/09/2021, Công ty có tổng cộng 2.171 lao động. Công ty thực hiện thời gian làm việc theo Bộ Luật lao động quy định.

#### *c) Các hoạt động đoàn thể, xã hội*

TNS Holdings luôn chú trọng các hoạt động đoàn thể để nâng cao tinh thần đoàn kết cho cán bộ công nhân viên của Công ty. Vào các ngày lễ như: 8/3, 20/10, 1/6, Công ty đều có những hoạt động kỷ niệm để chào mừng. Các ban, ngành, đoàn thể tại Công ty luôn được lãnh đạo tạo điều kiện thuận lợi để hoạt động tốt. Các hoạt động đoàn thể của Công ty ngày một ổn định, sinh động góp phần nâng cao đời sống tinh thần cho cán bộ công nhân viên.

#### **8.1.13 Hoạt động Marketing – truyền thông**

TNS Holdings rất chú trọng xây dựng hình ảnh, nâng cao giá trị thương hiệu công ty thông qua hoạt động Marketing. Dựa trên những hiểu biết và nghiên cứu chi tiết về mỗi khách hàng, TNS Holdings luôn đưa ra những chiến lược Marketing và truyền thông sản phẩm dịch vụ cũng như có kế hoạch định vị thương hiệu trong tâm trí khách hàng, đối tác. Vì vậy, Công ty thường xuyên có các chiến dịch, sự kiện Marketing nhằm tăng tương tác với khách hàng, tăng cường tần suất xuất hiện hình ảnh thương hiệu công ty trên các phương tiện thông tin đại chúng và tại các dự án được quản lý và vận hành bởi TNPM. Một số hoạt động Marketing gần đây của TNS Holdings và các công ty thành viên có thể kể đến như sau:

##### **a) Chiến dịch cho cư dân TNR GoldSeason**

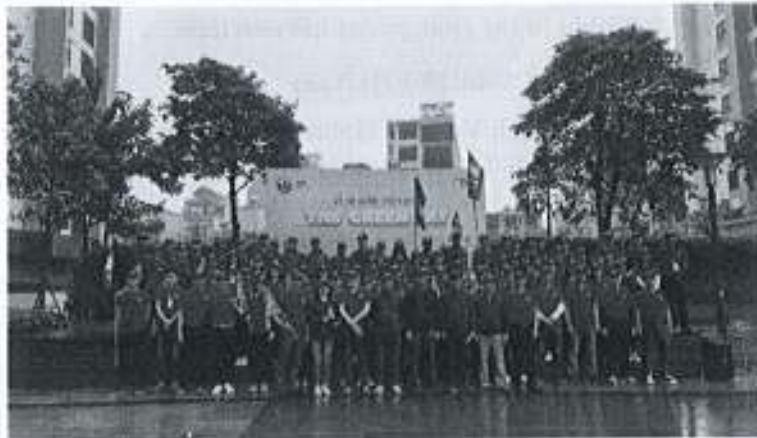
TNPM phối hợp với MSB triển khai chương trình ưu đãi riêng cho cư dân TNR GoldSeason tháng 7 năm 2020:

- Tặng gói tài khoản M-Pro siêu miễn phí – hoàn tiền tới 3,6 triệu đồng/năm;
- Hoàn 100% khi thanh toán tiền dịch vụ, hoá đơn trong 3 tháng; tối đa 100.000 đồng/tháng;
- Hoàn 1% cho các chi tiêu qua thẻ ghi nợ; tối đa 200.000 đồng/tháng;
- Miễn 100% phí chuyển khoản nội mạng và 24/7, tới 6 tỷ/ngày; Cộng 0,5% khi gửi tiết kiệm; Trải nghiệm thẻ tín dụng miễn phí thường niên trọn đời.

##### **b) Chiến dịch TNS Green Day**



Chiến dịch TNS Green Day thường niên tại các khu chung cư được quản lý vận hành bởi TNPM tổ chức vào tháng 03/2021.



*“TNS Green Day” là chuỗi chiến dịch của TNS Holdings nhằm nâng cao ý thức cộng đồng, bảo vệ môi trường sống bền vững, từng bước cải thiện, giữ gìn cảnh quan môi trường và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân để người dân hiểu được ý nghĩa của chiến dịch và biến chúng thành những hành động cụ thể và mong muốn tất cả người dân chung tay bảo vệ môi trường bằng những hành động thiết thực như: bỏ rác đúng nơi quy định, giữ gìn vệ sinh sạch sẽ tại khu cư dân.*

Ngoài ra, Công ty cũng tích cực tham gia các hoạt động xã hội như công tác thiện nguyện tại các trung tâm bảo trợ xã hội, trường học, bệnh viện, các hoạt động đền ơn đáp nghĩa, công tác an sinh xã hội, thể hiện tinh thần trách nhiệm trong các vấn đề khác của xã hội, cụ thể:

#### **c) Giải Cờ vua mở rộng cho các em học sinh vùng cao**

Giải Cờ vua mở rộng cho các em học sinh vùng cao được TNS Holdings đồng hành cùng Trường Tiểu học & THCS Tà Xùa tổ chức năm 2021. Với tinh thần tương thân, tương ái mong muốn đem đến niềm vui và thắp sáng ước mơ cho các em học sinh Tà Xùa, TNS Holdings triển khai chương trình “TNS Cùng em đến trường” và trao tặng bằng khen, huân chương, đồ dùng học tập và những món quà giá trị khác tới các em học sinh Trường Tiểu học & THCS Tà Xùa.



*Mục tiêu của chương trình nhằm phát động phong trào toàn xã hội tham gia bảo vệ, chăm sóc và giáo dục trẻ em, tạo sự chuyển biến mạnh mẽ về nhận thức và hành động, nâng cao trách nhiệm*

của các cấp đảng ủy, chính quyền, các tổ chức kinh tế, các tổ chức xã hội, cũng như nâng cao trách nhiệm của gia đình, cộng đồng đối với nhiệm vụ bảo vệ chăm sóc trẻ em. Tạo mọi điều kiện để trẻ em học tập và phát triển về thể chất, trí tuệ lẫn tinh thần.

#### d) Ủng hộ quỹ Vắc-Xin phòng Covid-19 Việt Nam

Năm 2021, CTCP Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings cùng Tập đoàn TNG Holdings Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam kêu gọi cán bộ nhân viên tham gia đóng góp với số tiền lên đến 30 tỷ đồng.



Theo Quyết định số 779/QĐ-TTg ngày 26/05/2021, Quỹ vắc xin phòng dịch Covid-19 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thành lập nhằm tiếp nhận, quản lý và sử dụng các nguồn tài trợ, hỗ trợ, đóng tự nguyện bằng tiền, vắc xin của các tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước và các nguồn vốn hợp pháp khác cho hoạt động mua, nhập khẩu vắc-xin, nghiên cứu, sản xuất vắc xin trong nước và sử dụng vắc xin phòng dịch Covid-19 cho người dân.

## 8.2 Tài sản

### 8.2.1 Hàng tồn kho

Bảng 18: Chi tiết hàng tồn kho hợp nhất tại ngày 31/12/2019, 31/12/2020, 30/06/2021 và 30/09/2021

Đơn vị: Triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021	30/09/2021
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.222,7	14.735,7	16.149,4	16.665,8
Công cụ, dụng cụ	1.003,0	1.130,1	1.100,2	1.130
Hàng hóa	47,2	-	75,3	-
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	274,4	306,1



Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021	30/09/2021
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.272,9</b>	<b>15.865,8</b>	<b>17.599,3</b>	<b>18.261,2</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán, BCTC 6 tháng/2021 được soát xét và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)

### 8.2.2 Tài sản cố định

#### a) Tài sản cố định hữu hình

Bảng 19: Chi tiết tài sản cố định hữu hình hợp nhất tại ngày 31/12/2020 và 30/09/2021

Đơn vị: Triệu đồng

Khoản mục	31/12/2020			30/09/2021		
	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	42.521	27.492	15.027	42.521	30.370	12.149
Máy móc thiết bị	9.578	7.670	1.908	9.578	9.517	60,6
Phương tiện vận tải	3.053	3.037	16	3.037	3.037	-
Thiết bị văn phòng	1.115	477	638	1.115	687	428
Tài sản cố định khác	1.128	496	632	1.145	682	461,8
<b>Tổng cộng</b>	<b>57.395</b>	<b>39.173</b>	<b>18.222</b>	<b>57.396</b>	<b>18.222</b>	<b>13.100</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 được kiểm toán và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)

Khoản mục lớn nhất nhà cửa, vật kiến trúc chỉ bao gồm một tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với đất của nhà máy dệt tại cảng Đình Vũ, Hải Phòng, có diện tích 20.151,5 m<sup>2</sup>, thuộc sở hữu của TNPM. Công ty đã thành lập văn phòng đại diện tại địa điểm này.

#### b) Tài sản vô hình

**Bảng 20: Chi tiết tài sản cố định vô hình hợp nhất tại ngày 31/12/2020 và 30/09/2021***Đơn vị: Triệu đồng*

Khoản mục	31/12/2020			30/09/2021		
	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Tài sản cố định vô hình	13.607	5.139	8.468	14.689	7.057	7.632
<b>Tổng cộng</b>	<b>13.607</b>	<b>5.139</b>	<b>8.468</b>	<b>14.689</b>	<b>7.057</b>	<b>7.632</b>

*(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 được kiểm toán và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)*

**c) Trích khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản. Thời gian khấu hao được tính như sau:

**Bảng 21: Thời gian trích khấu hao**

Nhóm thiết bị	Thời gian
Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 – 25 năm
Thiết bị văn phòng	03 – 05 năm
Phương tiện vận tải	06 năm
Phần mềm máy tính	03 năm
Tài sản khác	03 - 05 năm

*(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)*

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

**8.3 Thị trường hoạt động**

Hiện tại, toàn bộ doanh thu và lợi nhuận của TNS Holdings được tạo ra trên lãnh thổ Việt Nam, và TNS Holdings chưa phát sinh doanh thu, lợi nhuận tại các thị trường khác. Tại thị trường Việt



Nam, TNS Holdings thực hiện cung cấp các dịch vụ tương ứng cho từng loại hình bất động sản cụ thể và thực hiện theo dõi ghi nhận doanh thu và lợi nhuận tương ứng với từng loại dịch vụ mà TNS Holdings đang cung cấp bao gồm nhưng không giới hạn dịch vụ quản lý vận hành, dịch vụ bảo vệ, dịch vụ vệ sinh, dịch vụ công nghệ thông tin, dịch vụ nhân sự với thông tin cụ thể về doanh thu và lợi nhuận của các loại hình dịch vụ được trình bày như bảng dưới đây.

**Bảng 22: Bảng cơ cấu doanh thu hợp nhất 2019, 2020 và 9 tháng đầu năm 2021 của TNS Holdings**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Phân loại	2019		2020		Tăng trưởng 2020 so với 2019 (%)	9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT		Giá trị	%DT
Dịch vụ quản lý vận hành	296.111	52,0%	302.698	49,8%	2,2%	235.660	44,9%
Dịch vụ bảo vệ	97.384	17,1%	91.984	15,1%	-5,5%	84.436	16,1%
Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin	-	-	14.029	2,3%	100%	62.504	11,9%
Dịch vụ tư vấn nhân sự	-	-	17.229	2,8%	100%	59.481	11,3%
Dịch vụ thi công cải tạo sửa chữa, bảo trì bảo dưỡng	61.582	10,8%	36.305	6,0%	-41,0%	14.005	2,7%
Dịch vụ vệ sinh	12.935	2,3%	13.330	2,2%	3,1%	8.028	1,5%
Dịch vụ cho thuê và quản lý trạm ATM	23.682	4,2%	10.018	1,6%	-57,7%	7.381	1,4%

Phân loại	2019		2020		Tăng trưởng 2020 so với 2019 (%)	9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT		Giá trị	%DT
Dịch vụ cho thuê văn phòng và địa điểm kinh doanh	10.908	1,9%	10.719	1,8%	-1,7%	4.409	0,8%
Bán hàng hóa	20.867	3,7%	6.680	1,1%	-68%	1.147	0,2%
Dịch vụ khác	45.747	8,0%	104.914	17,3%	129,3%	47.397	9,0%
Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>569.216</b>	<b>100%</b>	<b>607.906</b>	<b>100%</b>	<b>6,8%</b>	<b>524.452</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)

**Bảng 23: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất 2019, 2020 và 9 tháng đầu năm 2021 của TNS Holdings**

Đơn vị: Triệu đồng

Phân loại	2019		2020		Tăng trưởng 2020 so với 2019 (%)	9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT		Giá trị	%DT
Dịch vụ quản lý vận hành	296.111	52,0%	302.698	49,8%	2,2%	235.660	44,9%
Dịch vụ bảo vệ	97.384	17,1%	91.984	15,1%	-5,5%	84.436	16,1%
Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin	-	-	14.029	2,3%	100%	62.504	11,9%



Phân loại	2019		2020		Tăng trưởng 2020 so với 2019 (%)	9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT		Giá trị	%DT
Dịch vụ tư vấn nhân sự	-	-	17,229	2,8%	100%	59,481	11,3%
Dịch vụ vệ sinh	12,935	2,3%	13,330	2,2%	3,1%	8,028	1,5%
Dịch vụ khác	162,786	28,6%	168,636	27,7%	4%	74,339	14,2%
<b>Tổng cộng</b>	<b>569,216</b>	<b>100%</b>	<b>607,906</b>	<b>100%</b>	<b>6,8%</b>	<b>524,452</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)

#### 8.4 Danh sách các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết từ 2019 đến nay

##### 8.4.1 Dịch vụ bảo vệ

TT	Đối tác	Giá trị HD/ Tháng (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện		Dịch vụ cung cấp
				Bắt đầu	Kết thúc	
1.	Công ty TNHH Khu Nghỉ Dưỡng Bãi Dài	77,1	9/4/2019	24/10/2018	23/10/2019 Tự động gia hạn sau mỗi năm	Bảo vệ công trường
2.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	20,3	5/6/2019	05/06/2019	Đến khi có thỏa thuận thanh lý	Bảo vệ kho tài sản đảm bảo
3.	Công ty Cổ phần Vincom retail	43,7	05/7/2020	05/7/2020	28/10/2020	Dịch vụ bảo vệ tại Vincom Nguyễn Chí Thanh
4.	Công ty Cổ phần Vincom retail	18,7	26/6/2020	26/6/2020	20/07/2020	Dịch vụ bảo vệ tại Vincom Metropolis

TT	Đối tác	Giá trị HD/ Tháng (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện		Dịch vụ cung cấp
				Bắt đầu	Kết thúc	
5.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Kho TSDB tại Thái Bình	18,1	22/6/2020	23/6/2020	22/06/2021	Dịch vụ bảo vệ tại kho TSDB Thái Bình
6.	Tòa nhà Gold Season – 47 Nguyễn Tuấn	423,6	01/8/2021	01/8/2021	Tự động gia hạn đến khi có thông báo dừng của khách hàng	Dịch vụ bảo vệ Chung cư
7.	Tòa nhà Mandarin – Đường Hoàng Minh Giám	394,9	30/5/2021	30/05/2021	Tự động gia hạn đến khi có thông báo dừng của khách hàng	Dịch vụ bảo vệ Chung cư
8.	Tòa nhà VP 54A Nguyễn Chí Thanh	321	21/7/2021	21/07/2021	Tự động gia hạn đến khi có thông báo dừng của khách hàng	Dịch vụ bảo vệ
9.	Tòa nhà TNG Nguyễn Công Trứ	77,7	21/7/2021	21/07/2021	20/07/2022	Dịch vụ bảo vệ
10.	Tòa nhà The Gold view	65,5	21/7/2021	28/06/2021	27/06/2022	Dịch vụ bảo vệ

(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)

#### 8.4.2 Dịch vụ vệ sinh

TT	Đối tác	Giá trị HD/Tháng (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện		Dịch vụ cung cấp
				Bắt đầu	Kết thúc	
1.	Ngân hàng TMCP Hàng	320	1/1/2019	1/1/2019	Tự động gia hạn hàng năm	Cung cấp



TT	Đối tác	Giá trị HD/Tháng (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện		Dịch vụ cung cấp
				Bắt đầu	Kết thúc	
	Hải Việt Nam (MSB HN PGD)					dịch vụ vệ sinh
2.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi Nhánh Sài Gòn (MSB Sài Gòn)	45,5	1/1/2019	1/1/2019	Tự động gia hạn hàng năm	Cung cấp dịch vụ vệ sinh
3.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi Nhánh Tân Bình (MSB Tân Bình)	42,6	1/1/2019	1/1/2019	Tự động gia hạn hàng năm	Cung cấp dịch vụ vệ sinh
4.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi Nhánh Tân Bình (MSB Tân Bình)	39,8	1/1/2019	1/1/2019	Tự động gia hạn hàng năm	Cung cấp dịch vụ vệ sinh
5.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB HO)	25	1/1/2019	1/1/2019	Tự động gia hạn hàng năm	Cung cấp dịch vụ vệ sinh
6.	Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển BDS Hồ Tây	122,7	4/6/2020	4/6/2020	Tự động gia hạn hàng năm	Dịch vụ cung cấp vệ sinh tại tòa nhà

TT	Đối tác	Giá trị HĐ/Tháng (triệu đồng)	Thời điểm kết	Thời gian thực hiện		Dịch vụ cung cấp
				Bắt đầu	Kết thúc	
7.	Công ty Cổ phần Thẩm định giá TNS Value	13,6	17/1/2020	1/1/2020	31/12/2020	Vệ sinh Công nghiệp
8.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB HN PGD)	350	1/1/2021	1/1/2021	Tự động gia hạn hàng năm	Dịch vụ vệ sinh
9.	Công ty Cổ Phần Green Energy Phước Hữu	315,8	30/3/2021	30/3/2021	26/05/2021	Dịch vụ vệ sinh
10.	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Xăng Dầu Petrolimex	148	1/1/2021	1/1/2021	Tự động gia hạn hàng năm	Dịch vụ vệ sinh

(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)

#### 8.4.3 Dịch vụ vận hành và quản lý tòa nhà

TT	Đối tác	Giá trị HĐ/Tháng (triệu đồng) <sup>8</sup>	Thời điểm kết	Thời gian cung cấp dịch vụ		Dịch vụ cung cấp
				Bắt đầu	Kết thúc	
1.	Công ty CP đầu tư và phát triển hạ tầng Nam Quang	1.202	1/1/2019	1/1/2019	1/1/2022 Tự động gia hạn mỗi lần 12 tháng tiếp theo	Quản lý vận hành khu công nghiệp

<sup>8</sup> Đơn giá theo giá hợp đồng tại năm 2021



TT	Đối tác	Giá trị HD/Tháng (triệu đồng) <sup>8</sup>	Thời điểm ký kết	Thời gian cung cấp dịch vụ		Dịch vụ cung cấp
				Bắt đầu	Kết thúc	
2.	Công ty CP phát triển Hà Nam	1.193	1/1/2019	1/1/2019	1/1/2022 Tự động gia hạn mỗi lần 12 tháng tiếp theo	
3.	Công ty TNHH đầu tư và phát triển hạ tầng Nam Đức	907	1/1/2019	1/1/2019	1/1/2022 Tự động gia hạn mỗi lần 12 tháng tiếp theo	
4.	Công ty CP phát triển Hà Nam	695	1/1/2019	1/1/2019	1/1/2022 Tự động gia hạn mỗi lần 12 tháng tiếp theo	
5.	Công ty CP đầu tư và phát triển hạ tầng Nam Quang	603	1/1/2019	1/1/2019	1/1/2022 Tự động gia hạn mỗi lần 12 tháng tiếp theo	
6.	Ban quản trị Goldsilk Complex	549	1/6/2020	1/7/2020	31/05/2022	Cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà

TT	Đối tác	Giá trị HD/Tháng (triệu đồng) <sup>5</sup>	Thời điểm ký kết	Thời gian cung cấp dịch vụ		Dịch vụ cung cấp
				Bắt đầu	Kết thúc	
7.	CTCP Truyền thông tập trung Mặt trời vàng	344	24/6/2020	1/7/2020	31/05/2022	Cho thuê vị trí lắp đặt LCD/Digital Frame quảng cáo trong tòa nhà
8.	Ban quản trị Mandarin Garden	1.785	22/05/2021	1/6/2021	31/05/2024	Cung cấp dịch vụ quản lý vận hành
9.	Công ty Cổ phần AAC Việt Nam	179	6/2/2021	6/2/2021	05/02/2024	Cung cấp dịch vụ quản lý vận hành

#### 8.4.4 Dịch vụ công nghệ thông tin

STT	Đối tác	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện		Dịch vụ cung cấp
				Bắt đầu	Kết thúc	
1.	Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân	2.400	31/05/2019	31/05/2019	31/05/2020	Cung cấp bản quyền phần mềm Digital Workplace



STT	Đối tác	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện		Dịch vụ cung cấp
				Bắt đầu	Kết thúc	
2.	CTCP Bất động sản Mỹ	2.400	31/05/2019	31/05/2019	31/05/2020	Cung cấp bản quyền phần mềm Digital Workplace
3.	Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân	2.232	25/12/2019	25/12/2019	05/09/2021	Xây dựng hệ thống EOFFICE
4.	CTCP Bất động sản Mỹ	1.450	25/12/2019	25/12/2019	05/09/2021	Xây dựng hệ thống EOFFICE
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	1.363	25/12/2019	25/12/2019	30/06/2020	Cung cấp phần mềm Archibus
6.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	6.478	Tháng 7/2020	Tháng 7/2020	31/12/2020	Mobile app
7.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	6.836	Tháng 7/2020	Tháng 7/2020	10/09/2021	CRM
8.	Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân	2.432	19/05/2020	Tháng 6/2020	31/05/2022	Digital Workplace
9.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN	1.322	14/6/2020	Tháng 7/2020	31/12/2020	Quản lý bãi đỗ xe

STT	Đối tác	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện		Dịch vụ cung cấp
				Bắt đầu	Kết thúc	
	Property Management					
10.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng TNCONS Việt Nam	898	6/3/2020	Tháng 6/2020	23/10/2021	Cung cấp dịch vụ xây dựng công thông tin và dịch vụ vận hành hệ thống máy chủ, dữ liệu và hạng mục xử lý sự cố
11.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản TNR Holdings Việt Nam	32.692	31/5/2021	31/5/2022	31/05/2026	Cung cấp giải pháp phần mềm hệ thống 360 độ Khách hàng
12.	Ngân Hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex	24.932	16/7/2021	16/7/2021	30/11/2021	Cung cấp giải pháp nâng cấp hệ thống CNTT
13.	Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân	11.440	15/7/2021	15/7/2021	30/11/2021	Cung cấp hàng hóa, lắp đặt Máy chủ TNG
14.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	8.200	24/2/2021	24/2/2021	24/01/2023	Cung cấp dịch vụ quản lý Bất động sản TNG
15.	Công ty Cổ phần May – Diêm Sài Gòn	7.248	24/2/2021	24/2/2021	24/08/2022	Cung cấp dịch vụ quản lý Bất động sản TNG

(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)



#### 8.4.5 Dịch vụ nhân sự

TT	Đối tác	Giá trị hợp đồng/năm (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Dịch vụ cung cấp
<i>Hợp đồng thực hiện năm 2019</i>					
1.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	40.660	1/2/2018	Tự động gia hạn cuối mỗi năm	Dịch vụ nhân sự
2.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	16.339.	1/2/2018	Tự động gia hạn cuối mỗi năm	Đào tạo
3.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	16.232	1/2/2018	Tự động gia hạn cuối mỗi năm	Cung ứng lao động.
4.	Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân	2.581	1/4/2017	Tự động gia hạn cuối mỗi năm	Đào tạo
5.	Công ty Tài chính TNHH Một thành viên Cộng Đồng	2.420	9/1/2018	Tự động gia hạn cuối mỗi năm	Dịch vụ nhân sự
<i>Hợp đồng thực hiện năm 2020</i>					
1.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	37.522	1/2/2018	Tự động gia hạn cuối mỗi năm	Dịch vụ nhân sự

TT	Đối tác	Giá trị hợp đồng/năm (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Dịch vụ cung cấp
2.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	17.875	1/2/2018	Tự động gia hạn cuối mỗi năm	Dịch vụ đào tạo
3.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	16.769	1/2/2018	Tự động gia hạn cuối mỗi năm	Cung ứng lao động
4.	Công ty Tài chính TNHH Một thành viên Cộng Đồng	2.232	9/1/2018	Tự động gia hạn cuối mỗi năm	Cung ứng lao động
5.	Công ty Tài chính TNHH Một thành viên Cộng Đồng	1.593	9/1/2018	Tự động gia hạn cuối mỗi năm	Dịch vụ nhân sự
<i>Hợp đồng thực hiện năm 2021</i>					
1.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	34.506	1/2/2018	Tự động gia hạn cuối mỗi năm	Dịch vụ nhân sự
2.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	16.142	1/2/2018	Tự động gia hạn cuối mỗi năm	Cung ứng lao động
3.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	10.674	1/2/2018	Tự động gia hạn cuối mỗi năm	Đào tạo



TT	Đối tác	Giá trị hợp đồng/năm (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Dịch vụ cung cấp
4.	Công ty Tài chính TNHH Một thành viên Cộng Đồng	1.685	9/1/2018	Tự động gia hạn cuối mỗi năm	Cung ứng lao động
5.	Công ty Tài chính TNHH Một thành viên Cộng Đồng	1.356	9/1/2018	Tự động gia hạn cuối mỗi năm	Dịch vụ nhân sự

(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)

## 8.5 Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành

Hoạt động kinh doanh chính của TNS Holdings là dịch vụ quản lý vận hành bất động sản thông qua các đơn vị thành viên, bao gồm các dịch vụ quản lý và vận hành tòa nhà, thi công sửa chữa và bảo trì bảo dưỡng tòa nhà, và các dịch vụ phụ trợ gồm dịch vụ vệ sinh và bảo vệ. Dịch vụ quản lý vận hành bất động sản và các dịch vụ phụ trợ của TNS Holdings thuộc ngành dịch vụ cung cấp cho các khách hàng là chủ đầu tư của các loại hình bất động sản. Do đó triển vọng phát triển của ngành dịch vụ quản lý vận hành bất động sản chủ yếu phụ thuộc vào tiềm năng tăng trưởng của ngành bất động sản.

### 8.5.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Hiện nay các số liệu thống kê cụ thể về quy mô của ngành dịch vụ quản lý vận hành bất động sản tại Việt Nam chưa được đầy đủ và cụ thể, tuy nhiên các quan sát thực tế trên thị trường cho thấy sự sôi động và cạnh tranh nhất định với sự tham gia của nhiều tên tuổi lớn trong ngành bất động sản như CBRE, Savills, Collier... Đặc biệt, trong 5 năm trở lại đây, với sự phát triển về số lượng và quy mô của các dự án bất động sản trên nhiều phân khúc bao gồm bất động sản khu công nghiệp, bất động sản thương mại-nhà ở, bất động sản tòa nhà văn phòng, v.v., các doanh nghiệp chuyên sâu cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành bất động sản đã được hình thành và phát triển. Các doanh nghiệp này có thể xuất phát điểm là một đơn vị thành viên của một Tập đoàn bất động sản hoặc một công ty độc lập đã tạo nên một ngành kinh doanh tiềm năng và có sự cạnh tranh nhất định. Với sự lớn mạnh và các định hướng kinh doanh hợp lý, TNS Holdings dần khẳng định vị thế của mình và hoàn thiện các sản phẩm dịch vụ từ quản lý vận hành cho đến bảo vệ và vệ sinh tòa nhà với chất lượng dịch vụ được khẳng định và mục tiêu khai thác thị trường giàu tiềm năng bên ngoài tập đoàn TNS Holdings Việt Nam.

Tính đến ngày 30/09/2021, TNS Holdings đang quản lý các dự án với tổng diện tích vận hành bao gồm: 05 tòa chung cư với 8.007 căn hộ với 944.254m<sup>2</sup>, 9 Khu nhà ở với 7.099 căn hộ và tổng diện tích lên đến 814.196m<sup>2</sup>; 11 khu công nghiệp với tổng diện tích 24.700.000 m<sup>2</sup>; 10 Tòa nhà văn phòng và Trung tâm thương mại với tổng diện tích 153.000m<sup>2</sup>.



Với mục tiêu trở thành một trong những doanh nghiệp uy tín trong ngành dịch vụ quản lý vận hành bất động sản tại Việt Nam trong các năm tới, TNS Holdings khẳng định ý chí quyết tâm cao nhất, xây dựng công ty trở thành một thương hiệu uy tín tại Việt Nam và vươn tầm quốc tế. Sự phát triển đó không chỉ mang đến cho khách hàng những trải nghiệm dịch vụ tuyệt vời nhất mà còn là những đóng góp phúc lợi tốt cho toàn xã hội

Một số giải thưởng, chứng nhận TNS Holdings đã nhận được:

- Năm 2019, Công ty CP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings đã được vinh danh trong Top 50 doanh nghiệp niêm yết có năng lực cạnh tranh tốt nhất năm 2019 - giải thưởng uy tín được sự chỉ đạo của Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI), Tạp chí Diễn đàn Doanh nghiệp phối hợp với Viện Nghiên cứu và Phát triển Doanh nghiệp (INBUS), Hội Kế toán và Kiểm toán Việt Nam (VAA), Hội các Nhà Quản trị Doanh nghiệp Việt Nam (VACD) trao tặng trong khuôn khổ chương trình “Đánh giá Năng lực hoạt động Doanh nghiệp – Vietnam the Best Company (BCI)
- Tại lễ trao giải DOT Property Viet Nam 2020 diễn ra ngày 23/07/2020 tại thành phố Hồ Chí Minh, TNS Holdings đã được vinh danh là “Đơn vị Quản lý Dịch vụ Bất động sản tốt nhất Việt Nam”. Đây là sự công nhận cho chất lượng dịch vụ mà TNS Holdings đã mang lại cho khách hàng và khẳng định vị thế công ty trên thị trường.
- Năm 2021, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings lọt Top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam năm (VNFAST) 2021 với thứ hạng thứ 92/500 Doanh nghiệp tại Việt Nam.

### 8.5.2 Triển vọng phát triển của ngành

Theo dự báo của Fortune Business Insights<sup>9</sup>, thị trường quản lý bất động sản toàn cầu được dự báo sẽ tăng từ 15,1 tỷ USD vào năm 2021 lên 28,2 tỷ USD vào năm 2028 với tốc độ tăng trưởng trung bình hàng năm là 9,3% trong giai đoạn 2021-2028. Tại Việt Nam, hiện chưa có số liệu cụ thể về tốc độ tăng trưởng ngành quản lý vận hành bất động sản tại song nhìn chung triển vọng của ngành dịch vụ quản lý vận hành bất động sản đều được đánh giá sẽ phụ thuộc vào sự phát triển của ngành bất động sản trong nước.

Theo số liệu từ báo cáo World Urbanization Prospects The 2018 Revision<sup>10</sup> của Liên hợp quốc, tốc độ tăng trưởng dân cư đô thị của Việt Nam trong giai đoạn 2020-2025 dự báo ở mức 2,7% trong khi bình quân Châu Á vào khoảng 1,84%. Trong thời gian tới, tốc độ đô thị hóa nhanh dẫn tới nhu cầu nhà ở tiếp tục tăng lên, tạo nền tảng cho sự tăng trưởng của ngành bất động sản, kéo theo là sự tăng trưởng mạnh của ngành quản lý bất động sản.

Về mảng bất động sản khu công nghiệp, hoạt động đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất của các doanh nghiệp FDI gần đây có sự tăng trưởng tốt khi Việt Nam chứng minh là một điểm đến tốt cho các doanh nghiệp đa quốc gia để đặt nhà máy. Số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) cho thấy<sup>11</sup>, tại thời điểm cuối năm 2020, tổng vốn đầu tư nước ngoài đã đăng ký là 28,5 tỷ USD, giảm 25% so với năm 2019 do ảnh hưởng tiêu cực từ dịch Covid-19. Trong đó có 2.523 dự án được cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 14,6 tỷ USD, giảm 35% về số dự án và giảm 12,5% về số vốn đăng ký so với năm trước. Các nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào

<sup>9</sup> Dẫn nguồn: <https://www.fortunebusinessinsights.com/property-management-market-102805>

<sup>10</sup> <https://population.un.org/wup/Publications/Files/WUP2018-Report.pdf>

<sup>11</sup> Cổng thông tin điện tử Bộ Kế hoạch và Đầu tư ([mpi.gov.vn](http://mpi.gov.vn))



19 ngành lĩnh vực, trong đó lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đạt 13,6 tỷ USD, chiếm 47,7% tổng vốn đầu tư đăng ký. Lĩnh vực sản xuất, phân phối điện đứng thứ 2 với tổng vốn đầu tư trên 5,1 tỷ USD, chiếm 18% tổng vốn đầu tư đăng ký. Tiếp theo lần lượt là các lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản, bán buôn bán lẻ với tổng vốn đăng ký gần 4,2 tỷ USD và trên 1,6 tỷ USD.

Bên cạnh đó, diện tích trung tâm thương mại tại Việt Nam tiếp tục tăng hàng năm thúc đẩy nhu cầu vệ sinh công nghiệp và bảo vệ. Tại Hà Nội, mặc dù chịu ảnh hưởng từ dịch Covid-19, theo Savills Việt Nam, đến hết 2022 dự kiến sẽ có 15 dự án bất động sản trung tâm thương mại với nguồn cung khoảng 132.000 m<sup>2</sup> sẽ ra mắt<sup>12</sup>. Ngoài ra, sự phát triển của các khu đô thị, khu công nghiệp, chi nhánh ngân hàng, hệ thống ATM cũng tạo ra nhu cầu lớn với dịch vụ an ninh bảo vệ.

Có thể thấy TNS Holdings đang hướng đến một thị trường tiềm năng, còn nhiều dư địa phát triển trong tương lai.

### ***8.5.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới***

Cùng sự phát triển của các tòa nhà cao tầng, các khu đô thị phức hợp đông dân cư, các khu công nghiệp rộng lớn, nhu cầu quản lý bất động sản chuyên nghiệp được xem là một xu hướng tất yếu. Dịch vụ này đã có từ rất lâu tại các quốc gia phát triển với nhiều tên tuổi đã khẳng định vị thế trên thị trường như CBRE, Savills.

Tuy nhiên, tại Việt Nam, với giai đoạn đầu của quá trình đô thị hóa, với mô hình nhà ở hiện đại như khu chung cư cao tầng mới xuất hiện, nở rộ trong khoảng 20 năm gần đây thì dịch vụ quản lý bất động sản mặc dù cho thấy tầm quan trọng nhưng vẫn còn rất mới mẻ và khung pháp lý để điều chỉnh hoạt động này mới gần đây được ban hành.

Cụ thể, quy định về quản lý nhà ở đã được quy định cụ thể tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015. Đặc biệt, Thông tư số 02/2016/TT-BXD ban hành ngày 15/02/2016 về quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư đã tạo ra khung pháp lý tương đối đầy đủ để điều chỉnh hoạt động quản lý nhà chung cư, giúp thay đổi nhận thức của chủ đầu tư, ban quản trị tòa nhà và cư dân về hoạt động quản lý vận hành tòa nhà. Điều này cho thấy các cơ quan quản lý đã có định hướng phát triển dịch vụ quản lý bất động sản tại Việt Nam thành một ngành nghề chuyên nghiệp, góp phần nâng cao chất lượng sống tại các khu chung cư, tạo nền tảng thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững.

Nắm bắt được xu hướng phát triển đã định hình tại thế giới và tình hình thị trường tại Việt Nam, TNS Holdings có kế hoạch tập trung vào một số mảng dịch vụ cung cấp cho các công ty thành viên như: quản lý vận hành văn phòng hạng A, khu công nghiệp và dịch vụ bảo vệ, vệ sinh công nghiệp, khai thác kinh doanh doanh thương mại. Trong 10 năm tới, với chiến lược lấy nhân lực và công nghệ làm yếu tố then chốt, TNS Holdings sẽ tập trung phát triển các dịch vụ hiện tại đồng thời đầu tư mới, mở rộng, phát triển mảng công nghệ nhằm hoàn thiện hệ thống dịch vụ, sản phẩm và tối ưu nguồn lực nhằm gia tăng thêm nhiều giá trị cho khách hàng. TNS Holdings tin tưởng rằng các dịch vụ của mình là phù hợp với xu thế phát triển, đóng góp vào sự phát triển của xã hội,

<sup>12</sup> Thị trường bất động sản 'hồi phục' nhờ tiêu dùng trong nước (chinhphu.vn)



mang lại cuộc sống an toàn, tiện ích hơn cho các cư dân hiện đại.

## 8.6 Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

TNS Holdings có bộ nhận diện thương hiệu thống nhất với logo như sau:



Logo TNS Holdings đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 385501 do Cục sở hữu trí tuệ - Bộ Khoa học công nghệ cấp ngày 27/04/2021 theo Quyết định số: 33806/QĐ-SHTT có thời gian cấp là 10 năm tính từ ngày nộp đơn 08/01/2019 (có thể gia hạn).

Danh mục sản phẩm dịch vụ mang nhãn hiệu được bảo hộ:

- Nhóm 35: Bán buôn và bán lẻ các loại hàng hóa như: nhiên liệu rắn, lỏng, khí, kim loại, quặng kim loại, ô tô và xe động cơ khác, đồ uống (rượu, bia, nước giải khát, nước uống tinh khiết, nước khoáng, đồ uống không có cồn, nước ép trái cây), thiết bị xây dựng.
- Nhóm 36: Bảo hiểm; tài chính; tiền tệ; bất động sản; quản lý bất động sản; dịch vụ đại lý bất động sản.
- Nhóm 39: Vận tải; đóng gói và lưu giữ hàng hóa; du lịch; đặt chỗ cho các chuyến đi; kho hàng hóa.
- Nhóm 42: Các dịch vụ nghiên cứu và phân tích công nghiệp; thiết kế và phát triển phần cứng và phần mềm máy tính; dịch vụ kiến trúc.
- Nhóm 43: Dịch vụ cung cấp thực phẩm và đồ uống; chỗ ở tạm thời; đặt chỗ ở tạm thời, cho thuê chỗ ở tạm thời; dịch vụ cung cấp thức ăn, đồ uống do nhà hàng thực hiện; dịch vụ quán ăn tự phục vụ.

## 8.7 Chiến lược kinh doanh

Hiện tại, TNS Holdings có kế hoạch tập trung vào một số mảng dịch vụ cung cấp cho các công ty thành viên như: quản lý vận hành văn phòng hạng A, khu công nghiệp và dịch vụ bảo vệ, vệ sinh công nghiệp, khai thác kinh doanh thương mại. Ngoài những khách hàng hiện tại, TNS Holdings sẽ đa dạng hóa danh mục khách hàng, với mục tiêu gia tăng số lượng khách hàng.

Trong 10 năm tới, TNS Holdings sẽ trở thành một trong những doanh nghiệp niêm yết có thương hiệu lớn trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà, trung tâm thương mại, văn phòng, khu công nghiệp, dịch vụ vệ sinh, dịch vụ an ninh & phát triển mạng lưới.

Mục tiêu của công ty là trong 10 năm tới sẽ đạt được những thành tựu sau:

- Dẫn đầu thị trường: TNS Holdings trở thành doanh nghiệp niêm yết hàng đầu trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà, trung tâm thương mại, văn phòng, khu công nghiệp, dịch vụ vệ sinh, dịch vụ an ninh & phát triển mạng lưới;
- Đơn vị đầu tàu: TNS Holdings trở thành đơn vị đầu tàu trong việc tiếp cận, hợp tác với nhà đầu tư trong và ngoài nước;
- Nâng vị thế thương hiệu: với chiến lược phát triển theo chiều sâu thì TNS Holdings sẽ xây



dựng (hoặc thuê) một thương hiệu cùng lĩnh vực để nâng sức ảnh hưởng của Công ty đến thị trường bất động sản, khẳng định thương hiệu TNS Holdings đối với thị trường trong nước, khu vực Đông Nam Á;

Để đạt được những kỳ vọng trên, Công ty đã xây dựng một kế hoạch chi tiết tập trung phát triển qua từng thời kỳ. Với các mảng dịch vụ hiện tại, Công ty có kế hoạch đẩy mạnh tập trung vào mảng dịch vụ quản lý văn phòng, khu công nghiệp và dịch vụ bảo vệ. Ngoài những khách hàng hiện tại, Công ty sẽ đa dạng hóa danh mục khách hàng, với mục tiêu tăng doanh số quản lý thêm nhiều tòa nhà mới. Đồng thời TNS Holdings sẽ gia tăng số lượng khu công nghiệp quản lý. Dịch vụ bảo vệ chuyên tiễn ngân hàng, dịch vụ bảo vệ shophouse và khu dân cư là những dịch vụ mới sẽ được tập trung đầu tư song song, gia tăng giá trị cho dịch vụ phát triển mạng lưới và dịch vụ quản lý khu cao tầng và thấp tầng. Ngoài ra, Công ty sẽ đẩy mạnh mảng đầu tư mới như đầu tư mua lại diện tích tăng hầm tại các tòa nhà và đầu tư vào lĩnh vực điện năng lượng mặt trời.

Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến thực hiện các mục tiêu trên bao gồm nhưng không giới hạn từ nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh, vốn chủ sở hữu và vốn vay hình thành trong tương lai.

**8.8 Thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan**  
 Hiện TNS Holdings đã đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan đối với các ngành nghề công ty đăng ký kinh doanh liên quan đến:

**Bảng 24: Danh sách ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện của Công ty**

STT	Ngành nghề kinh doanh	Trạng thái
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Đáp ứng

## 9. Thông tin về cổ đông lớn

### 9.1 Danh sách cổ đông lớn của Công ty

**Bảng 25: Danh sách cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ngày 26/07/2021**

Tên cổ đông	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sao Hôm	Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ FPT
Năm thành lập	2015	2007
Giấy đăng ký doanh nghiệp	Số 0106769797 cấp ngày 05/02/2015 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội	Số 18/UBCK-GP cấp ngày 25/07/2007 bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Địa chỉ trụ sở chính	Tầng 26, tòa nhà TNR, số 54A, Nguyễn Chí Thanh, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội	Tầng 9, toà nhà TTC, Lô B1A, Cụm TTTCN và CNN, Phố Duy Tân, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Hà Nội
Vốn điều lệ (Đơn vị: Đồng)	426.000.000.000	110.000.000.000
Người đại diện theo pháp luật (tên và chức vụ)	Ông Mai Thành Chung – Chủ tịch công ty	Ông Ngô Thanh Hải – Chủ tịch HĐQT kiêm người đại diện theo Pháp luật

Tên cổ đông	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sao Hôm	Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ FPT
Người đại diện theo ủy quyền tại TCPH (tên và chức vụ)	Ông Mai Thành Chung – Chủ tịch công ty	Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt – Tổng Giám đốc
Số cổ phần sở hữu	20.364.960	4.039.051
Giá trị sở hữu theo mệnh giá (Đơn vị: Đồng)	203.649.600.000	40.390.510.000
Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	20.364.960	4.039.051
Tỷ lệ cổ phần nắm giữ	60,18%	11,94%
Lợi ích có liên quan đến Tổ Chức Phát Hành	Không có	Không có

## 9.2 Danh sách người có liên quan đến cổ đông lớn

Không có.

## 10. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban tổng giám đốc, Kế toán trưởng

Bảng 26: Danh sách thành viên HĐQT, Ủy ban kiểm toán, Ban tổng giám đốc và Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Năm sinh	Số CMND	Chức vụ
<b>Hội đồng quản trị</b>				
1	Nguyễn Thu Trang	29/9/1982	01182004647 cấp ngày 25/1/2016 tại Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Việt Sơn	05/10/1977	013463768 cấp ngày 24/10/2011 tại Hà Nội	Phó Chủ tịch HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc
3	Bùi Quốc Khánh	16/09/1974	031074007289 cấp ngày 20/6/2019 tại Hà Nội	Thành viên HĐQT



STT	Họ và tên	Năm sinh	Số CMND	Chức vụ
4	Phan Anh Sơn	9/11/1974	184155215 cấp ngày 07/09/2011 tại Công an tỉnh Hà Tĩnh	Thành viên HĐQT
5	Nguyễn Thị Yến	25/8/1973	033173002464 cấp ngày 27/12/2017 tại Hà Nội	Thành viên HĐQT độc lập
<b>Ủy ban kiểm toán</b>				
1	Nguyễn Thị Yến	25/8/1973	033173002464 cấp ngày 27/12/2017 tại Hà Nội	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
2	Nguyễn Thu Trang	29/9/1982	01182004647 cấp ngày 25/1/2016 tại Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	Thành viên Ủy ban kiểm toán
3	Phan Anh Sơn	9/11/1974	184155215 cấp ngày 07/09/2011 tại Công an tỉnh Hà Tĩnh	Thành viên Ủy ban kiểm toán
<b>Ban tổng giám đốc</b>				
1	Nguyễn Việt Sơn	05/10/1977	013463768 cấp ngày 24/10/2011 tại Hà Nội	Phó Chủ tịch HĐQT, kiêm Tổng giám đốc
<b>Kế toán trưởng</b>				
1	Phạm Thị Tâm Dung	05/04/1978	014178003887 cấp ngày 01/05/2021 tại Bộ Công An	Kế toán trưởng

**a) Bà Nguyễn Thu Trang – Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 29/9/1982

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Phòng 2807, Chung cư Royal City R1A, Thanh Xuân, Hà Nội

CMTND: 001182004647 Nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư

Ngày cấp: 25/01/2016

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh

Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Chủ tịch HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings.

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent
- Giám đốc Nhân sự Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam
- Phó Chủ tịch thường trực Ủy ban nhân sự Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam

Quá trình công tác:

<b>Thời gian (Từ tháng năm đến tháng năm)</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
05/2011 – 08/2011	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Phó Chánh Văn Phòng Hội đồng điều hành
08/2011 – 05/2012	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Phó Trưởng ban Trợ lý Tổng Giám đốc
06/2012 – 12/2012	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Phó Chánh Văn Phòng Hội đồng điều hành
01/2013 – 06/2013	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Quyền Chánh văn phòng
07/2013 – 09/2013	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Chánh văn phòng
09/2013 – 05/2015	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Giám đốc Nhân sự, Chánh văn phòng
12/2014 – 12/2019	CTCP Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	Tổng Giám đốc
05/2015 – 12/2019	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Giám đốc Nhân sự
04/2020 – 01/2021	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings	Thành viên HĐQT
08/2015 - nay	CTCP Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	Chủ tịch HĐQT
01/2015 – nay	CTCP Đầu tư TNG Holdings Vietnam	Giám đốc Nhân sự
01/2020 – nay	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Phó Chủ tịch thường trực ủy ban nhân sự



<b>Thời gian (Từ tháng năm đến tháng năm)</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
01/2021 – nay	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings	Chủ tịch HĐQT
06/2021 - nay	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings	Thành viên Ủy ban Kiểm toán

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:

<b>Cổ phiếu</b>	<b>Sở hữu cá nhân</b>		<b>Sở hữu đại diện</b>		<b>Sở hữu của những người có liên quan</b>	
	<b>Số cổ phần</b>	<b>Tỷ lệ/vốn điều lệ</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>Tỷ lệ/vốn điều lệ</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>Tỷ lệ/vốn điều lệ</b>
TN1	39.703	0,117%	0	0	0	0

Các khoản nợ đối với TCPH: Không có

Lợi ích liên quan đối với TCPH:

- Được hưởng thù lao của thành viên HĐQT: Bà Nguyễn Thu Trang tham gia Hội đồng quản trị TNS Holdings từ năm 2020
  - o Năm 2020: 112.361.357 đồng
  - o 9T/2021: 138.461.535 đồng
- Được hưởng thù lao UBKT
- Có quyền lợi như cổ đông của TNS Holdings
- Lợi ích khác: Không

#### **b) Ông Nguyễn Việt Sơn – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 05/10/1977

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Phòng 305C9, Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội

CMTND: 013463768

Nơi cấp: CA Hà Nội

Ngày cấp: 24/10/2011

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Chức vụ đang nắm giữ tại TNS Holdings: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn Đầu thầu, Thẩm định giá
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản HANO – VID;
- Chủ tịch hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hỏa;
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt;
- Chủ tịch Hội đồng quản trị /Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management;
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ vệ sinh công nghiệp C-ONE;
- Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Sông Hồng;

Quá trình công tác:

<b>Thời gian (Từ tháng năm đến tháng năm)</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
06/2003 – 04/2008	Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	Phó Trưởng Phòng Tín dụng
04/2008 – 06/2012	Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh Hải Dương	Giám đốc Chi nhánh
06/2012 – 06/2013	Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Giám đốc Vùng 1 – SME
08/2015 – 12/2017	Ngân hàng TNHH Sài Gòn-Hà Nội Lào	Phó Tổng Giám đốc
02/2018 – 09/2019	CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
09/2019 – 05/2020	CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
12/2010 - nay	Công ty Cổ phần Bất động sản HANO – VID	Thành viên Hội đồng quản trị
02/2018 - nay	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hỏa	Chủ tịch
04/2018 - nay	Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn Đầu thầu, Thẩm định giá	Thành viên hội đồng quản trị



Thời gian (Từ tháng năm đến tháng năm)	Đơn vị công tác	Chức vụ
07/2019 - nay	Công ty Cổ phần Sông Hồng	Tổng giám đốc
09/2019 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	Chủ tịch Hội đồng quản trị / Tổng giám đốc
09/2019 - nay	Công ty Cổ phần dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	Chủ tịch hội đồng quản trị
05/2020 - nay	CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings	Phó chủ tịch HĐQT, kiêm Tổng giám đốc
05/2021 - nay	Công ty Cổ phần Dịch vụ vệ sinh công nghiệp C-ONE	Chủ tịch hội đồng quản trị

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:

Cổ phiếu	Sở hữu cá nhân		Sở hữu đại diện		Sở hữu của những người có liên quan	
	Số cổ phần	Tỷ lệ/vốn điều lệ	Số cổ phần	Tỷ lệ/vốn điều lệ	Số cổ phần	Tỷ lệ/vốn điều lệ
TNI	20.503	0,061%	0	0	0	0

Các khoản nợ đối với TCPH: Không có

Lợi ích liên quan đối với TCPH:

- Được hưởng thù lao của thành viên HĐQT:
  - o Năm 2019: 27.000.000 đồng
  - o Từ năm 2020, với tư cách là thành viên HĐQT tham gia điều hành, Ông Nguyễn Việt Sơn không nhận thù lao cho thành viên HĐQT
- Được hưởng thù lao Tổng Giám Đốc
- Có quyền lợi như cổ đông của TNS Holdings
- Lợi ích khác: Không

**c) Ông Bùi Quốc Khánh – Thành viên Hội đồng quản trị**

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 16/09/1974

Nơi sinh: Hải Phòng

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 37, Ngõ 168, Ngách 1, Hào Nam, Đống Đa, thành phố Hà Nội

CMTND: 031074007289

Nơi cấp: Hà Nội

Ngày cấp: 20/06/2019

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ chuyên ngành quản trị hệ thống công nghệ thông tin

Chức vụ đang nắm giữ tại TNS Holdings: Thành viên Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị/Tổng giám đốc Công ty Cổ phần TNTech

Quá trình công tác:

<b>Thời gian (Từ tháng năm đến tháng năm)</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
2001 - 2005	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Phó giám đốc trung tâm công nghệ thông tin, Giám đốc dự án hiện đại hóa ngân hàng
2005 - 2007	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Giám đốc dự án hiện đại hóa ngân hàng
01/2008 - 02/2012	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Giám đốc Khối công nghệ ngân hàng kiêm Phó Giám đốc Khối nghiệp vụ tổng hợp
05/2012 - 11/2013	Ngân hàng TMCP Bảo Việt	Giám đốc Khối Công nghệ thông tin
12/2013 - 02/2014	Ngân hàng TMCP Quốc dân	Phó TGD, Giám đốc Khối Công nghệ thông tin và Ngân hàng điện tử
03/2015 - 07/2017	Công ty Cổ phần MITech	Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc
07/2017 - 03/2018	Ngân hàng TMCP Hàng Hải (MSB)	Giám đốc khối công nghệ thông tin
11/2017 - nay	Công ty Cổ phần TNTech	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
04/2020 – nay	CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings	Thành viên HĐQT

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có



Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan tại:

Cổ phiếu	Sở hữu cá nhân		Sở hữu đại diện		Sở hữu của những người có liên quan	
	Số cổ phần	Tỷ lệ/vốn điều lệ	Số cổ phần	Tỷ lệ/vốn điều lệ	Số cổ phần	Tỷ lệ/vốn điều lệ
TNI	217.691	0,643%	0	0	0	0

Các khoản nợ đối với TCPH: Không có

Lợi ích liên quan đối với TCPH:

- Được hưởng thù lao thành viên HĐQT: Ông Bùi Quốc Khánh tham gia Hội đồng quản trị TNS từ năm 2020:
  - o Năm 2020: 112.361.357 đồng
  - o 9 tháng/2021: 138.461.535 đồng
- Có quyền lợi như cổ đông của TNS Holdings
- Lợi ích khác: Không

**d) Ông Phan Anh Sơn – Thành viên Hội đồng quản trị**

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 9/11/1974

Nơi sinh: Hà Tĩnh

Thời gian (Từ tháng năm đến tháng năm)	Đơn vị công tác	Chức vụ
06/1997 – 03/1999	Công ty cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng – CONINCO	Chuyên viên Quản lý dự án
04/1999 – 12/2003	Công ty cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng – CONINCO	Giám đốc Dự án
12/2003 – 01/2005	Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	Trưởng ban QLCDA
02/2005 – 03/2008	Tu nghiệp tại Ba Lan	
03/2008 – 12/2010	Công ty CP tư vấn thiết bị Công nghệ và Kiểm định Xây dựng CONINCO	Giám đốc Dự án
01/2011 – 10/2014	Công ty CP Tập đoàn Đông Thiên Phú	Trưởng ban QLCDA

Thời gian (Từ tháng năm đến tháng năm)	Đơn vị công tác	Chức vụ
10/2014 – 01/2018	Công ty cổ phần Xây dựng – Tự động hóa và Truyền thông Vinacon – Tập đoàn Alphanam Group	Tổng Giám đốc
01/2018 – 08/2019	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng TNCons Việt Nam	Chủ tịch HĐQT
04/2018 - nay	Công ty cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc
09/2021 - nay	CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings	Thành viên HĐQT
11/2021 – nay	CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings	Thành viên UBKT

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Xóm Đoàn Kết, xã Thiên Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh

CMTND: 184155215      Nơi cấp: Công an tỉnh Hà Tĩnh      Ngày cấp: 07/09/2011

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Xây dựng

Chức vụ đang nắm giữ tại TNS Holdings: Thành viên Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng TNCons Việt Nam

Quá trình công tác:

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan tại:

Cổ phiếu	Sở hữu cá nhân		Sở hữu đại diện		Sở hữu của những người có liên quan	
	Số cổ phần	Tỷ lệ/vốn điều lệ	Số cổ phần	Tỷ lệ/vốn điều lệ	Số cổ phần	Tỷ lệ/vốn điều lệ
TN1	191	0.001%	0	0	0	0

Các khoản nợ đối với TCPH: Không có



Lợi ích liên quan đối với TCPH:

- Được hưởng thù lao thành viên HĐQT: Ông Phan Anh Sơn tham gia HĐQT TNS Holdings từ tháng 09/2021.
- Được hưởng thù lao thành viên UBKT
- Có quyền lợi như cổ đông của TNS Holdings
- Lợi ích khác: Không

**e) Bà Nguyễn Thị Yến – Thành viên độc lập Hội đồng quản trị & Chủ tịch Ủy ban kiểm toán**

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 25/8/1973

Nơi sinh: Hưng Yên

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay:

CMTND: 033173002464

Nơi cấp: Cục CSĐKQL cư trú và DLQG về dân cư

Ngày cấp: 27/12/2017

Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính kế toán

Chức vụ đang nắm giữ tại TNS Holdings: Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không

Quá trình công tác:

<b>Thời gian (Từ tháng năm đến tháng năm)</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
08/1996 – 05/2004	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Kế toán giao dịch/ Kế toán tổng hợp
05/2004 – 02/2007	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Trưởng phòng Dịch vụ khách hàng
02/2007 – 05/2011	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Phó Giám đốc
05/2011 - 03/2014	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Giám đốc Khu vực
03/2014 - 11/2018	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Giám đốc Quản lý tín dụng tín chấp
11/2018 - nay	Công ty cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam	Trưởng Ban Tác nghiệp

<b>Thời gian (Từ tháng năm đến tháng năm)</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
04/2020 - nay	CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings	Thành viên HĐQT độc lập
06/2021 - nay	CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:

<b>Cổ phiếu</b>	<b>Sở hữu cá nhân</b>		<b>Sở hữu đại diện</b>		<b>Sở hữu của những người có liên quan</b>	
	<b>Số cổ phần</b>	<b>Tỷ lệ/vốn điều lệ</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>Tỷ lệ/vốn điều lệ</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>Tỷ lệ/vốn điều lệ</b>
TNI	870	0,003%	0	0	0	0

Các khoản nợ đối với TCPH: Không có

Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có

Lợi ích liên quan đối với TCPH:

- Được hưởng thù lao thành viên HĐQT: Bà Nguyễn Thị Yến trở thành thành viên HĐQT độc lập của TNS Holdings từ tháng 04/2020:
  - o Năm 2020: 96.046.509 đồng
  - o 9 tháng/2021: 119.999.997 đồng
- Được hưởng thù lao UBKT
- Có quyền lợi như cổ đông của TNS Holdings
- Lợi ích khác: Không

#### **Đ) Bà Phạm Thị Tâm Dung – Kế toán trưởng**

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 05/04/1978

Nơi sinh: Lạng Sơn

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Xóm 1 Thôn Dương Cốc, Xã Đồng Quang, Huyện Quốc Oai, Hà Nội

CMTND: 014178003887      Nơi cấp: Bộ Công An      Ngày cấp: 01/05/2021

Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính kế toán

Chức vụ đang nắm giữ tại TNS Holdings: Kế toán trưởng

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có

Quá trình công tác:



<b>Thời gian (Từ tháng năm đến tháng năm)</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
Từ tháng 04/2002 đến tháng 08/2007	Công ty Cổ phần Động lực	Kế toán tổng hợp
Từ tháng 09/2007 đến tháng 11/2013	Công ty cổ phần thương mại điện máy Việt Long	Kế toán trưởng – Giám đốc Tài chính
Từ tháng 04/2014 đến tháng 07/2014	Công ty cổ phần Intimex Việt Nam (Công ty con của Công ty BRG)	Phó Ban Tài chính
Từ tháng 12/2013 đến tháng 03/2014	Công ty cổ phần tập đoàn BRG	Phó Ban Kiểm soát
Từ tháng 05/2014 đến tháng 03/2017	Công ty CP ĐT TM Quốc Tế Mặt Trời Đỏ	Kế toán trưởng
Từ tháng 04/2017 đến tháng 09/2021	Công ty TNHH Venesa	Kế toán trưởng
Từ tháng 09/2021 đến nay	CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings	Kế toán trưởng

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:

<b>Cổ phiếu</b>	<b>Sở hữu cá nhân</b>		<b>Sở hữu đại diện</b>		<b>Sở hữu của những người có liên quan</b>	
	<b>Số cổ phần</b>	<b>Tỷ lệ/vốn điều lệ</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>Tỷ lệ/vốn điều lệ</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>Tỷ lệ/vốn điều lệ</b>
TNI	0	0	0	0	0	0

Các khoản nợ đối với TCPH: Không có

Lợi ích liên quan đối với TCPH:

- Được hưởng thù lao Kế toán trưởng
- Lợi ích khác: Không

## 11. Chính sách cổ tức

Căn cứ tình hình thực tế và điều kiện từng năm, tại Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đưa ra kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận, tỷ lệ các quỹ và tỷ lệ cổ tức để Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật, cổ tức trả cho các cổ phần phổ thông được xác định căn cứ vào lợi nhuận ròng đạt được và khoản chi trả cổ tức được trích từ lợi nhuận giữ lại của Công ty. Công ty chỉ có thể chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty đã:

- Hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;
- Trích lập các quỹ của công ty;
- Bù đắp đủ lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;
- Ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, công ty vẫn phải đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn.

Trong năm 2019, Công ty đã thực hiện trả cổ tức của năm 2018 bằng tiền mặt với tỷ lệ 12% theo vốn điều lệ. Đối với kết quả kinh doanh năm 2019, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua kế hoạch trả cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 32% theo vốn điều lệ. Đối với kết quả kinh doanh năm 2020, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua kế hoạch trả cổ tức năm 2020 với tỷ lệ chi trả 50% trong đó 45% bằng cổ phiếu và 5% bằng tiền mặt. Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2021 dự kiến là 30%, Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn thời điểm phù hợp cân đối nguồn của Công ty để có thể thực hiện tạm ứng cổ tức 2021 bằng tiền.

## 12. Tình hình thanh toán gốc và lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

Trong 03 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại, TNS Holdings không có đợt phát hành trái phiếu nào.

## 13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

### 13.1 Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà công ty là bên đi thuê

Công ty là bên đi thuê địa điểm đặt ATM, thuê địa điểm văn phòng theo các thỏa thuận/hợp đồng cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này như sau:

*Đơn vị: Triệu đồng*

	30/09/2021	01/01/2021
Đến 1 năm	1.659	879
Trên 1 năm đến 5 năm	40.512	57.181
Tổng cộng	42.171	58.060

### 13.2 Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà công ty là bên cho thuê

Công ty là bên cho thuê địa điểm đặt ATM theo các thỏa thuận/hợp đồng cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này như sau:

*Đơn vị: Triệu đồng*

	30/09/2021	01/01/2021
Đến 1 năm	626	753



	30/09/2021	01/01/2021
Trên 1 năm đến 5 năm	18.806	26.363
Tổng cộng	19.432	27.116

**14. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Không có.

**15. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích**

TNS Holdings cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

*[Phần còn lại của trang được để trống có chủ đích]*

## V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

### 1. Kết quả hoạt động kinh doanh

#### 1.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019, 2020 và 9T/2021

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và của riêng công ty mẹ trong năm 2019, 2020 và 9T/2021 như sau:

**Bảng 27: Kết quả kinh doanh hợp nhất của TNS Holdings**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	2019	2020	Tăng trưởng 2020 so với 2019	6T/2021	9T/2021
Tổng giá trị tài sản	623.994	1.770.941	183,81%	1.600.512	1.668.046
Vốn chủ sở hữu	331.017	645.675	95,06%	747.372	765.208
Doanh thu thuần	569.216	607.907	6,80%	362.770	524.452
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	143.219	141.481	-1,21%	66.346	103.504
Lợi nhuận/(lỗ) khác	(101)	3.436	-3501,9%	42	83
Lợi nhuận trước thuế	143.118	144.917	1,26%	66.388	103.587
Lợi nhuận sau thuế	112.454	115.325	2,55%	48.170	77.787
Tỷ lệ trả cổ tức	37,8%	45% <sup>13</sup>	-	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	39,2%	23,6%	-	6,9%	11,0%

*(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán, BCTC 6 tháng/2021 được soát xét và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)*

Trong bối cảnh tình hình kinh tế - xã hội trong nước và nước ngoài bị ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch Covid-19, kết quả kinh doanh 2020 của Công ty vẫn có nhiều điểm sáng với doanh thu thuần đạt 608 tỷ đồng, tăng 6,8% so với năm 2019 và lợi nhuận sau thuế đạt 115,3 tỷ đồng, tăng trưởng 2,55% so với năm 2019.

Quy mô tài sản và vốn của công ty cũng tăng trưởng theo thời gian. Tại thời điểm cuối năm 2020, quy mô tài sản của Công ty là 1.771 tỷ đồng, tăng 183,8% so với thời điểm một năm về trước;

<sup>13</sup> Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 ngày 26/04/2021, TNS Holdings phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho năm 2020 với tỷ lệ chi trả cổ tức là 45%



quy mô vốn chủ sở hữu đạt 645,7 tỷ đồng, tăng 95% so với thời điểm cuối năm 2019. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân của công ty năm 2020 đạt 23,62%, giảm so với mức 39,2% của năm 2019 sau giao dịch phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi cổ phần TNTech và TNTalent.

Trong 9 tháng đầu năm 2021, mặc dù tình hình dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, song với hệ sinh thái cung cấp dịch vụ trọn gói cho các tòa nhà văn phòng, khu dân cư, khu công nghiệp, tổ hợp trung tâm thương mại, TNS Holdings vẫn duy trì hoạt động kinh doanh tương đối ổn định. Doanh thu thuần 9 tháng đầu năm 2021 đạt 524,5 tỷ đồng, tương đương 86,2% doanh thu cả năm 2020, tương ứng 65,6% kế hoạch năm 2021; lợi nhuận sau thuế đạt 77,8 tỷ đồng tương đương 70,7% kế hoạch lợi nhuận cả năm.

**Bảng 28: Kết quả kinh doanh riêng của công ty mẹ TNS Holdings**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	2019	2020	Tăng trưởng 2020 so với 2019	6 tháng đầu năm 2021	9 tháng đầu năm 2021
Tổng giá trị tài sản	134.511	1.123.701	735,40%	1.052.602	1.084.935
Doanh thu thuần	-	2.924	-	5.059	7.458
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	15.921	42.744	168,48%	144.697	149.913
Lợi nhuận/(lỗ) khác	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trước thuế	15.921	42.744	168,48%	144.697	149.913
Lợi nhuận sau thuế	15.921	42.744	168,48%	142.481	149.333
Tỷ lệ trả cổ tức	32% <sup>14</sup>	-	-	-	-

*(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán, BCTC 6 tháng/2021 được soát xét và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)*

Do công ty mẹ không trực tiếp tham gia vào các hoạt động kinh doanh mà chỉ thực hiện hoạt động đầu tư, quản lý các công ty con, do vậy công ty mẹ không có doanh thu và giá vốn từ hoạt động sản xuất kinh doanh. Nguồn thu của công ty mẹ chủ yếu đến từ hoạt động chi trả cổ tức của các công ty con. Vì vậy, báo cáo riêng của công ty mẹ không thể hiện bức tranh toàn cảnh về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Năm 2020, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của công ty mẹ tăng từ 15,9 tỷ đồng năm 2019 lên 42,7 tỷ đồng năm 2020, tương ứng mức tăng 168,5% chủ yếu đến từ lợi tức của hai công ty con

<sup>14</sup> Thực hiện theo Nghị quyết số 11/2020/NQ-HĐQT ngày 14/07/2020, công ty chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 32% vốn điều lệ. Tổng số cổ phiếu phát hành thêm để chi trả cổ tức là 4.255.984 cổ phiếu.



là Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management và Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt. Mức lợi tức từ hai công ty này đạt 48,6 tỷ đồng năm 2020, so với mức 19,5 tỷ đồng năm 2019. Trong 9 tháng đầu năm 2021, công ty ghi nhận doanh thu từ hoạt động tài chính là 159,2 tỷ đồng trong đó cổ tức được chia là 135,7 tỷ đồng, lãi chứng khoán gần 23 tỷ và lãi tiền gửi hơn 597 triệu đồng. Mức lợi nhuận sau thuế của 9 tháng đầu năm 2021 gấp 3,5 lần cả năm 2020 cho thấy Công ty đã có chiến lược tốt để hiện thực hóa doanh thu và lợi nhuận từ các khoản đầu tư vào các công ty con.

## 1.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh

### 1.2.1 Thuận lợi

- **Số lượng các dự án bất động sản đi vào hoạt động tăng hàng năm thúc đẩy nhu cầu đối với dịch vụ quản lý vận hành bất động sản**

Việt Nam hiện đang trong giai đoạn cơ cấu dân số vàng, tầng lớp thu nhập trung bình tăng nhanh, tốc độ đô thị hóa cao dẫn đến nhu cầu về nhà ở rất lớn. Việt Nam cũng đang trở thành một điểm đến hấp dẫn cho dòng vốn FDI dẫn đến nhu cầu tăng cao cho loại hình bất động sản khu công nghiệp. Đây chính là hai yếu tố thúc đẩy các nhà phát triển bất động sản tích cực thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng mới các khu dân cư, khu đô thị, tòa nhà chung cư, tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại và các khu công nghiệp. Số lượng các dự án bất động sản đi vào vận hành trong tương lai sẽ tiếp tục tăng tạo ra nhu cầu tiềm năng cho dịch vụ quản lý vận hành bất động sản mà TNS Holdings đang cung cấp.

Đơn cử như Tập đoàn TNG Holdings Việt Nam – công ty mẹ và cũng là khách hàng lớn của TNS Holdings đang có kế hoạch phát triển mở rộng nhiều dự án bất động sản mới như: Khu đô thị thương mại và dịch vụ tổng hợp TNR Stars Diễn Châu, TNR Stars Bích Động, TNR Stars Thăng city, TNR Stars Lục Yên, TNR Stars Quảng Bình, Khu công nghiệp Minh Quang, Khu công nghiệp Quế Võ 3, Khu công nghiệp Quang Minh mở rộng, Khu công nghiệp Bim Sơn A, ... Đối với toàn thị trường Hà Nội, theo Savills Việt Nam, dự kiến đến hết năm 2022, 15 dự án bất động sản trung tâm thương mại với nguồn cung khoảng 132.000 m<sup>2</sup> dự kiến sẽ ra mắt<sup>15</sup>. Đối với bất động sản về văn phòng cho thuê, theo Savills, đến hết năm 2023, khoảng 420.000m<sup>2</sup> từ 18 dự án sẽ gia nhập thị trường, bao gồm cả 230.000m<sup>2</sup> văn phòng hạng B<sup>16</sup>.

Mặc dù phần lớn hợp đồng dịch vụ hiện nay của TNS Holdings đến từ hệ sinh thái của Tập đoàn TNG Holdings Việt Nam, tuy nhiên với định hướng phát triển ra bên ngoài, nguồn bổ sung liên tục từ các dự án bất động sản mới đi vào vận hành sẽ tạo cơ hội cho Công ty tiếp cận với các khách hàng tiềm năng mới.

- **Khung pháp lý về quản lý vận hành tòa nhà chung cư ngày càng chặt chẽ tạo cơ hội cho các đơn vị cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp như TNS Holdings**

Với sự ra đời của Thông tư số 02/2016/TT-BXD về quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Thông tư số 06/2019/TT-BXD về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư, hoạt động quản lý vận hành tòa nhà chung cư đã trở nên chặt chẽ, nghiêm ngặt hơn. Việc này đòi hỏi đơn vị quản lý vận hành tòa nhà phải có hiểu biết về pháp luật,

<sup>15</sup> Thị trường bất động sản 'bồi phục' nhờ tiêu dùng trong nước (chiphphu.vn)

<sup>16</sup> Thị trường văn phòng Hà Nội: Diện tích cho thuê đạt tích cực nhất tại phân khúc hạng B (baosaydung.com.vn)



có kinh nghiệm và năng lực trong việc xử lý các vấn đề xung đột, đảm bảo lợi ích hài hòa giữa cư dân, chủ đầu tư, giữa các cá nhân và tập thể sống tại khu chung cư. Cùng với sự phát triển về pháp lý, nhận thức của chủ đầu tư và ban quản trị tòa nhà về vai trò quan trọng của đơn vị quản lý vận hành tòa nhà cũng tăng lên. Xu thế phát triển này tạo ra nhu cầu tiềm năng cho các dịch vụ của TNS Holdings.

### **1.2.2 Khó khăn và thách thức**

#### **▪ Ảnh hưởng do dịch Covid-19**

Dịch viêm đường hô hấp cấp Covid-19 đã gây ra gián đoạn trong hoạt động kinh doanh, thương mại của toàn xã hội và tạo ra thách thức chưa từng có tiền lệ đối với mọi doanh nghiệp. Với ảnh hưởng từ dịch Covid-19, các khách hàng của TNS Holdings có thể phải chịu những tác động trong hoạt động kinh doanh dẫn đến ảnh hưởng gián tiếp đến giá dịch vụ mà TNS Holdings cung cấp.

Với rủi ro tiềm ẩn đối với sức khỏe con người từ dịch Covid-19, TNS Holdings có thể phải thay đổi cách thức vận hành để bảo đảm cho sức khỏe của người lao động và khách hàng. Cường độ và tần suất làm việc của người lao động TNS Holdings có thể tăng cao hơn thường lệ do yêu cầu dịch vụ để đối phó với tình hình dịch Covid-19 tăng cao. Do đó, chi phí hoạt động trong thời kỳ Covid-19 của TNS Holdings có thể sẽ cao hơn so với thời kỳ hoạt động kinh doanh bình thường.

#### **▪ Thị trường cạnh tranh cao**

Thực tế hiện nay tại thị trường cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà là các doanh nghiệp Việt chiếm đa số về số lượng nhưng các doanh nghiệp ngoại mới là bên nắm phần lớn thị phần. Nguyên do là các doanh nghiệp ngoại như CBRE, Savills, Capital Land, ... chiếm lĩnh gần như toàn bộ các dự án bất động sản cao cấp, có mức phí dịch vụ cao, trong khi các doanh nghiệp nội cạnh tranh nhau tại phân khúc chung cư nhỏ, hạng trung và thấp. Các doanh nghiệp nước ngoài có ưu thế về công nghệ quản lý và đặc biệt là có thương hiệu mạnh. Nhiều dự án bất động sản cao cấp muốn có một đơn vị quản lý vận hành bất động sản có tiếng để định vị giá trị cho bất động sản và thu hút khách hàng. Chính vì vậy, rào cản cho các doanh nghiệp nội khi muốn bước chân vào phân khúc cao cấp là rất lớn. Nhận thức được vấn đề này, TNS Holdings đang áp dụng nhiều biện pháp để tăng cường tính cạnh tranh như áp dụng công nghệ vào quy trình, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực hay thúc đẩy quảng bá hình ảnh thương hiệu công ty.

**1.2.3 Những biến động lớn có thể ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất:** Không có.

## **2. Tình hình tài chính**

### **2.1 Các chỉ tiêu cơ bản**

#### **2.1.1 Các khoản phải thu**

##### **a) Tổng hợp các khoản phải thu**

Công ty đang trích lập nợ xấu theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp). Mức độ rủi ro không thu hồi được nợ là thấp vì các công ty đang vay nợ các công ty con của TNS Holdings hiện đều đang hoạt động và đều có cam kết trả nợ.

**Bảng 29: Tổng hợp các khoản phải thu của TNS Holdings***Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021	30/09/2021
<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>351.546</b>	<b>465.760</b>	<b>397.333</b>	<b>444.350</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	325.712	405.230	363.328	381.079
Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.764	8.079	9.541	29.598
Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.750	3.750	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	15.488	53.123	55.002	64.211
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(168)	(4.422)	(30.538)	(30.538)
<b>Phải thu dài hạn</b>	<b>2.947</b>	<b>2.040</b>	<b>4.331</b>	<b>3.750</b>
Phải thu dài hạn khác	2.947	2.040	4.331	-
Phải thu về cho vay dài hạn	-	-	3.750	3.750
<b>Tổng</b>	<b>354.493</b>	<b>467.800</b>	<b>405.414</b>	<b>448.100</b>

*(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán, BCTC 6 tháng/2021 được soát xét và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)*

**b) Chi tiết các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn theo đối tượng của công ty****Bảng 30: Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn theo đối tượng của công ty***Đơn vị: Triệu đồng*

Đối tượng	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021	30/09/2021
CTCP Đầu tư & Phát triển Bất động sản Việt Nam GATEWAY	59.474	59.959	22.622	22.622
CTCP Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	52.440	45.292	47.966	48.215
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	29.484	31.938	27.846	39.301
CTCP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Quang	21.169	38.176	23.156	32.278
Công ty CP Phát triển Hà Nam	-	23.273	7.048	13.840



Đối tượng	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021	30/09/2021
CTCP May – Diêm Sài Gòn	16.901	15.455	15.701	9.003
CTCP Bất động sản Mỹ	15.667	11.181	13.765	18.803
Phải thu từ khách hàng khác	98.386	109.696	133.630	138.275
Phải thu từ các bên liên quan	32.187	70.260	71.595	58.739
<b>Tổng cộng</b>	<b>325.712</b>	<b>405.230</b>	<b>363.328</b>	<b>381.079</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán, BCTC 6 tháng/2021 được soát xét và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)

Các khoản phải thu lớn nhất đều là các khách hàng mà TNS Holdings cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà, thông qua công ty con TNPM. Theo chu kỳ hoạt động kinh doanh thông thường, TNPM thường xuất hóa đơn hàng quý và điều khoản thanh toán là 30 ngày. Các khách hàng của TNPM, ngoài những trường hợp đã trích lập dự phòng, đều thanh toán đúng hạn. Số tuyệt đối của khoản mục phải thu tăng lên cùng với quy mô của doanh thu.

c) Chi tiết các khoản phải thu quá hạn thu hồi của Công ty và các công ty con

**Bảng 31: Giá trị các khoản phải thu quá hạn của Công ty và các công ty con**

Đơn vị: Triệu đồng

Đối tượng	31/12/2020		30/06/2021		30/09/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
CTCP Thương mại Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân	31.596	31.596	31.596	9.479	31.596	9.479
CTCP Khai thác Chế biến Khoáng sản Việt	3.953	3.953	3.953	19,8	3.953	19,8
CTCP TNC Holdings	578,9	578,9	578,9	173,7	578,9	173,7
CTCP Bán lẻ Thực phẩm và đồ uống TNC	545,7	545,7	545,7	533,9	545,7	533,9
CTCP Fanny Việt Nam	137,2	137,2	137,2	82,5	137,2	82,5
CTCP Quốc tế TOPCOM	531	531	531	-	531	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	4.526	4.526	4.526	1.041	3.947	462
<b>Tổng cộng</b>	<b>41.867</b>	<b>41.867</b>	<b>41.867</b>	<b>11.330</b>	<b>41.289</b>	<b>10.751</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán, BCTC 6 tháng/2021 được soát xét và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)

**Bảng 32: Diễn giải các khoản phải thu quá hạn của Công ty và các công ty con tại thời điểm 30/6/2021 và 30/09/2021**

Đối tượng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Khả năng thu hồi
CTCP Thương mại Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân ("Việt Hân")	Dưới 2 năm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- TNPM cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà có Việt Hân là chủ đầu tư</li> <li>- Việt Hân đứng ra thanh toán hộ các khoản phí cho người dân để quản lý vận hành tòa nhà khi chưa thành lập Ban Quản trị tòa nhà.</li> <li>- Khoản phí này được tính vào giá bán căn hộ. Tuy nhiên, dự án chưa bán hết sản phẩm nên chủ đầu tư thu tiền chậm, dẫn đến nợ quá hạn với TNS Holdings</li> </ul>	TNPM dự kiến sẽ thu hồi được khoản nợ này trong năm nay bằng các biện pháp như gửi công văn đến chủ đầu tư, tạm dừng cung cấp dịch vụ cho tòa nhà...
CTCP Khai thác Chế biến Khoáng sản Việt ("Khoáng sản Việt")	3 năm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- TNTalent cung cấp dịch vụ đào tạo cho Khoáng sản Việt.</li> <li>- Tuy nhiên, do hoạt động kinh doanh của Khoáng sản Việt các năm gần đây gặp nhiều khó khăn nên chưa thể thanh toán cho TNTalent.</li> <li>- TNTalent trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo thời gian quá hạn quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC</li> </ul>	TNTalent liên tục gửi các công văn để xác nhận công nợ và yêu cầu khách hàng thanh toán công nợ. Trong thời gian tới, Công ty TNTalent sẽ chuẩn bị hồ sơ làm thủ tục khởi kiện Khoáng sản Việt để thu đòi công nợ.
CTCP TNC Holdings ("TNC Holdings")	1 năm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- TNTech cung cấp dịch vụ hỗ trợ công nghệ thông tin cho TNC Holdings.</li> <li>- Trong quá trình thay đổi trụ sở, một số chứng từ kế toán của TNC Holdings bị thất lạc trong quá trình vận chuyển dẫn đến TNC</li> </ul>	TNTech đã liên lạc với khách hàng và làm công văn đề nghị khách hàng thanh toán. TNC Holdings cũng đang tích cực phối hợp với TNTech để bổ sung các hồ sơ chứng từ cần thiết cho việc thanh toán. TNTech dự kiến sẽ thu hồi được khoản công nợ này trong năm nay.



Đối tượng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Khả năng thu hồi
		Holdings chưa thể thanh toán cho TNTech.	
CTCP Bán lẻ Thực phẩm và đồ uống TNC ("TNC")	1 năm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- TNTech cung cấp dịch vụ hỗ trợ công nghệ thông tin cho TNC.</li> <li>- Trong quá trình thay đổi trụ sở, một số chứng từ kế toán của TNC bị thất lạc trong quá trình vận chuyển dẫn đến TNC Holdings chưa thể thanh toán cho TNTech.</li> </ul>	<p>TNTech đã liên lạc với khách hàng và làm công văn đề nghị khách hàng thanh toán.</p> <p>TNC cũng đang tích cực phối hợp với TNTech để bổ sung các hồ sơ chứng từ cần thiết cho việc thanh toán. TNTech dự kiến sẽ thu hồi được khoản công nợ này trong năm nay.</p>
CTCP Fanny Việt Nam ("Fanny")	1 - 2 năm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- TNTech cung cấp dịch vụ hỗ trợ công nghệ thông tin cho Fanny. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Fanny nên Fanny chưa thể thanh toán đúng hạn cho TNTech.</li> </ul>	<p>TNTech đã liên tục liên hệ và trao đổi với Fanny để cùng tháo gỡ khó khăn và đề nghị thanh toán. TNTech dự kiến khoản công nợ này có thể được thu hồi trong năm nay ngay sau khi Fanny hoạt động bình thường trở lại sau khi tình hình dịch bệnh ổn định.</p>
CTCP Quốc tế TOPCOM ("TOPCOM")	3 năm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhất Việt cung cấp dịch vụ bảo vệ cho TOPCOM.</li> <li>- Do tình hình hoạt động kinh doanh yếu kém, TOPCOM đang lâm thủ tục xin phá sản.</li> </ul>	<p>Nhất Việt đang tích cực liên hệ và làm việc với Tổng Giám đốc TOPCOM để yêu cầu TOPCOM thanh toán công nợ.</p>
Các khoản phải thu khách hàng khác	1 năm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhất Việt cung cấp dịch vụ bảo vệ cho một số các tài sản của một số khách hàng. Tuy nhiên, do tình hình hoạt động kinh doanh sa sút, các khách hàng này phải thế chấp tài sản ở các ngân hàng và chưa thể thanh toán nợ vay để giải chấp tài sản.</li> </ul>	<p>Nhất Việt đã tích cực gửi công văn yêu cầu các khách hàng này thanh toán công nợ. Trong thời gian tới, Nhất Việt sẽ chuẩn bị hồ sơ làm thủ tục khởi kiện các khách hàng này nếu vẫn không thu đòi được công nợ.</p>

(Nguồn: CTCP Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)

### 2.1.2 Các khoản phải trả

#### a) Tổng hợp các khoản phải trả

**Bảng 33: Các khoản phải trả của TNS Holdings***Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021	30/09/2021
Phải trả người bán ngắn hạn	100.901	947.598	661.248	207.834
Người mua trả tiền trước	13.731	19.072	14.380	26.331
Thuế và các khoản khác phải nộp nhà nước	30.207	21.444	24.561	35.095
Phải trả người lao động	10.152	8.034	1.176	6.821
Chi phí phải trả ngắn hạn	26.788	45.043	62.391	51.207
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>18.645</i>	<i>21.586</i>	<i>22.238</i>	<i>30.509</i>
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	9.706	4.808	757	-
Phải trả ngắn hạn khác	52.105	47.332	55.822	71.997
Vay ngắn hạn	41.420	20.000	20.000	490.800
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.967	11.935	12.805	12.749
Chi phí phải trả dài hạn	-	-	-	-
<i>Chi phí lãi vay</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Phải trả dài hạn khác	-	-	-	-
Vay dài hạn	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>292.977</b>	<b>1.125.266</b>	<b>853.140</b>	<b>902.837</b>

*(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán, BCTC 6 tháng/2021 được soát xét và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)*

**b) Chi tiết các khoản phải trả người bán ngắn hạn theo đối tượng của Công ty**

**Bảng 34: Các khoản phải trả người bán ngắn hạn theo đối tượng của Công ty***Đơn vị: Triệu đồng*



<b>Đối tượng</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/09/2021</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây dựng Hưng Thịnh	-	460.000	191.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng TNCONS Việt Nam	-	279.417	279.074	474
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hà Tây	-	78.000	78.000	78.012
Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	5.969	21.469	17.191	19.817
Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ	-	14.970	14.970	25.010
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản Việt Nam GATEWAY	-	13.404	14.967	20.162
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sao Thổ	12.655	10.563	20.341	23.600
Công ty Cổ phần Himlam Mộc Dũng	4.257	674	32	-
Công ty TNHH Nội thất Bền Vững	2.558	2.519	-	-
Công ty Cổ phần bất động sản HANO-VID	2.692	3.392	3.413	4.175
Công ty Cổ phần Dịch vụ Công nghệ Tin học HPT	-	2.211	2.211	560,8
Công ty TNHH Inovar	2.113	2.090	2.090	-
Công ty Cổ phần May - Diêm Sài Gòn	-	1.285	531	422
Phải trả đối tượng khác	66.913	56.857	36.182	34.854
Phải trả các bên liên quan	3.739	746	745	746
<b>Tổng cộng</b>	<b>100.901</b>	<b>947.598</b>	<b>661.248</b>	<b>207.834</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán, BCTC 6 tháng/2021 được soát xét và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)

Các khoản phải trả người bán ngắn hạn này đều phát sinh trong chu kỳ kinh doanh thông thường và hoạt động đầu tư của Công ty và Công ty cam kết rằng Công ty hoàn toàn có khả năng thanh

toán đầy đủ, đúng hạn đối với các khoản nợ này bằng dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của Công ty.

Các vi phạm liên quan đến các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết của Tổ chức phát hành và các công ty con: Không có.

**e) Tổng dư nợ vay**

**Bảng 35: Tổng hợp các khoản vay của Công ty**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021	30/09/2021 (**)
Vay và nợ ngắn hạn	41.420	20.000	20.000 (*)	490.800
Vay và nợ dài hạn	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>41.420</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>490.800</b>

*(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán, BCTC 6 tháng/2021 được soát xét và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)*

(\*) Đây là khoản vay từ Công ty Cổ phần Mua bán nợ Phương Đông có lãi suất 7%/năm được đảm bảo bằng một số tài sản cố định của CTCP Đầu tư và Quản lý BDS TN Property Management.

(\*\*) Theo Mục Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 2021

Ngày 30 tháng 07 năm 2021, Công ty đã vay của Công ty Cổ phần Năng lượng TNPOWER và Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc 501.9 với số tiền lần lượt là 191,5 tỷ đồng và 299,3 tỷ đồng, lãi suất cùng là 11%/năm để thanh toán cho các khoản phải trả. Phương án vay đã được Hội đồng quản trị của Công ty thông qua bằng Nghị quyết số 27/2021/NQ-HDQT ngày 29 tháng 07 năm 2021.

*Đơn vị: Đồng*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>		<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2021</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Công ty Cổ phần Mua bán nợ Phương Đông	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Năng lượng TNPower	-	-	191.500.000.000	191.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc 501.9	-	-	299.300.000.000	299.300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>490.800.000.000</b>	<b>490.800.000.000</b>



#### d) Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn lãi và gốc của các khoản nợ đến hạn. Tính đến thời điểm 30/09/2021, Công ty không có các khoản nợ quá hạn.

#### 2.1.3 Các khoản phải nộp theo luật định

**Bảng 36: Tổng hợp các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước của Công ty**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021	30/09/2021
Thuế giá trị gia tăng	11.787	5.103	5.864	13.927
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.614	13.158	17.357	19.567
Thuế thu nhập cá nhân	806	3.181	1.339	1.599
Các loại thuế và phí khác	-	2	1	1
<b>Tổng cộng</b>	<b>30.207</b>	<b>21.444</b>	<b>24.561</b>	<b>35.095</b>

*(Nguồn: CTCP Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)*

Công ty và các công ty con luôn cam kết chấp hành các quy định của pháp luật về thuế, phí và các khoản phải nộp ngân sách nhà nước khác.

#### 2.1.4 Trích lập các Quỹ theo luật định

Công ty và các công ty con trích lập các quỹ dự phòng sau từ nguồn lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và các công ty con theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

##### ❖ Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

##### ❖ Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty và các công ty con.

**Bảng 37: Tổng hợp giá trị các quỹ của Công ty**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021	30/09/2021
Quỹ khen thưởng phúc lợi	7.967	11.935	12.805	12.750

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021	30/09/2021
Quỹ đầu tư và phát triển	9.152	9.152	9.152	9.152
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.119</b>	<b>21.087</b>	<b>21.957</b>	<b>21.902</b>

(Nguồn: CTCP Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)

### 2.1.5 Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

TNS Holdings đánh giá rằng không có những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của TNS Holdings kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất.

### 2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 38: Các chỉ tiêu tài chính của riêng công ty mẹ**

Chỉ tiêu	2019	2020	30/06/2021	30/09/2021
1. Khả năng thanh toán				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	33,08	1,08	1,43	1,3
- Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	33,08	1,08	1,43	1,3
2. Cơ cấu vốn				
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,01	0,66	0,45	0,5
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,01	1,94	0,82	0,9
3. Năng lực hoạt động				
- Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	-	0,00	0,01	0,0
- Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	-	0,01	0,01	0,0
- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	-	-	-	-
4. Khả năng sinh lời				
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS):	-	14,62	28,16	20,0



Chỉ tiêu	2019	2020	30/06/2021	30/09/2021
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần				
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA)	0,12	0,07	0,13	0,1
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân				
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE)	0,12	0,17	0,3	0,3
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân				
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)				

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán, BCTC 6 tháng/2021 được soát xét và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)

**Bảng 39: Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất**

Chỉ tiêu	2019	2020	30/06/2021	30/09/2021
<b>1. Khả năng thanh toán</b>				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,48	1,29	1,50	1,48
- Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,47	1,28	1,47	1,46
<b>2. Cơ cấu vốn</b>				
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,47	0,64	0,53	0,54
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,89	1,74	1,14	1,18
<b>3. Năng lực hoạt động</b>				
- Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	1,02	0,51	0,43	0,41
- Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	1,49	0,64	0,53	0,50
- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	58,72	45,89	30,03	27,20

Chỉ tiêu	2019	2020	30/06/2021	30/09/2021
4. Khả năng sinh lời				
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,20	0,19	0,13	0,15
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	0,20	0,10	0,03	0,05
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	0,39	0,24	0,07	0,11
- Thu nhập trên cổ phần (EPS) (Đơn vị: VND)	5.992	6.273	1.487	2.298,9

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán, BCTC 6 tháng/2021 được soát xét và BCTC 9 tháng/2021 tự lập của TNS Holdings)

### 3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

#### 3.1 Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của TNS Holdings

Năm 2019, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam đã thực hiện kiểm toán cho TNS Holdings và có ý kiến kiểm toán như sau:

- Đối với Báo cáo tài chính riêng

“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.”

- Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

*“Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

*Vấn đề cần nhấn mạnh*



Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 33 của báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm Công ty đã điều chỉnh lại một số khoản mục trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cho phù hợp với quy định lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.”

### **3.2 Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 của TNS Holdings**

Năm 2020, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam đã thực hiện kiểm toán cho TNS Holdings và có ý kiến kiểm toán như sau:

- Đối với Báo cáo tài chính riêng

“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.”

- Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

### **3.3 Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính bán niên năm 2021 của TNS Holdings**

6 tháng đầu năm 2021, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam đã thực hiện kiểm toán cho TNS Holdings và có ý kiến kiểm toán như sau:

- Đối với Báo cáo tài chính riêng

“Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.”

- Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

“Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.”

#### 4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận

##### 4.1 Kế hoạch

Căn cứ vào tình hình kinh tế chung của cả nước và tình hình phát triển chung của ngành trong năm 2020 và đầu năm 2021, với mục tiêu mở rộng quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh, Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc công ty đã xây dựng nhiệm vụ, kế hoạch sản xuất kinh doanh cho năm 2021 và đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua các nội dung chính gồm doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế và kế hoạch cổ tức.

**Bảng 40: Kế hoạch kinh doanh năm 2021**

*Đơn vị: tỷ đồng*

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2020	Kế hoạch 2021	Căn cứ
1	Doanh thu thuần	608	800	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của TNS Holdings
2	Lợi nhuận sau thuế	115	110	
3	Cổ tức	Mức chi trả: 45% bằng cổ phiếu, 5% bằng tiền mặt	Tỷ lệ chi trả dự kiến: 30%	
4	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	18,9%	13,9%	
5	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	23,6%	15,2%	TNS Holdings ước tính

##### 4.2 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2021

- 9 tháng đầu năm năm 2021 TNS Holdings đã đạt doanh thu thuần 524,5 tỷ đồng (đạt 65,6% tổng doanh thu thuần theo kế hoạch) và lợi nhuận sau thuế 77,8 tỷ đồng (đạt 70,7% lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch).
- Kế hoạch lợi nhuận kinh doanh năm 2021 được Ban lãnh đạo TNS Holdings đánh giá là rất thách thức do diễn biến tình hình dịch bệnh Covid-19 đã tác động đến kết quả kinh doanh trong năm. Tuy nhiên, Công ty cũng đã đạt được một số kết quả tích cực trong giai đoạn 9 tháng đầu năm 2021 để làm cơ sở cho khả năng hoàn thành kế hoạch lợi nhuận kinh doanh 2021. Bên cạnh việc thành công đàm phán để giữ được các đối tác khách hàng cũ, Công ty thành viên TNPM đã trúng thầu và trở thành đơn vị quản lý vận hành mới của 01 dự án chung cư cao cấp ở Hà Nội và 01 trung tâm thương mại ở Huế. Công ty thành viên TNTech và TNTalent có thêm một số dự án mới về dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin và nhân sự cho Ngân Hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex.
- Khả năng đạt được kế hoạch lợi nhuận năm 2021 của TNS Holdings được đánh giá sẽ phụ thuộc nhiều vào diễn biến tình hình dịch Covid-19 và khả năng ký kết thêm được các hợp đồng dịch vụ mới.



### 4.3 Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận

- Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (MBS) đã thu thập và xem xét các thông tin về cơ cấu tổ chức và hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ TNS Holdings do Công ty cung cấp tại thời điểm lập Báo cáo bạch. TNS Holdings đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho MBS và cung cấp trong Báo cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty.
- Chúng tôi nhận thấy Công ty có đội ngũ cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm, Ban lãnh đạo và đội ngũ quản lý có trình độ và tâm huyết đối với doanh nghiệp. Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong những năm qua tương đối tốt.
- Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ TNS Holdings phụ thuộc vào các ngành công ty đang cung cấp dịch vụ và đặc biệt phụ thuộc vào tình hình thị trường bất động sản và diễn biến tình hình dịch Covid-19. Trong trường hợp không có các diễn biến bất lợi nghiêm trọng và nếu các dự đoán, nhận định của Ban lãnh đạo của Công ty về thị trường là sát với thực tế, chúng tôi đánh giá kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức Công ty đưa ra có thể thực hiện được.
- Chúng tôi xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, căn cứ vào những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính – chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những nhận xét nêu trên chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư. Nhà đầu tư cần tự mình phân tích và đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp với mục đích, chiến lược đầu tư của mình.

### 5. Kế hoạch chào bán trái phiếu trong 03 năm tới

TNS Holdings không có kế hoạch chào bán trái phiếu ra công chúng trong 3 năm tiếp theo, các đợt chào bán trái phiếu cụ thể trong các năm tiếp theo sẽ được ĐHĐCĐ và HĐQT của Công ty thông qua trên cơ sở nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty từng năm.

*[Phần còn lại của trang được để trống có chủ đích]*

## VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

- ❖ Mục VI này trình bày các điều khoản và điều kiện (sau đây gọi chung là Các Điều Khoản Trái Phiếu) của Trái Phiếu được chào bán theo Bản Cáo Bạch này. Ngoài ra Trái Phiếu còn được điều chỉnh bởi các tài liệu Trái Phiếu (sau đây gọi chung là Các Văn Kiện Trái Phiếu). Ngoài Các Điều Khoản Trái Phiếu, Trái Phiếu chịu sự điều chỉnh của Các Văn Kiện Trái Phiếu, Các Văn Kiện Trái Phiếu được lưu tại địa chỉ của Tổ Chức Phát Hành để Nhà đầu tư nghiên cứu, xem xét và sao chụp (nếu cần).
- ❖ Khi đăng ký mua Trái phiếu, Nhà đầu tư (i) được coi là đã nghiên cứu và chấp thuận toàn bộ nội dung của Các Điều Khoản Trái Phiếu, Các Văn Kiện Trái Phiếu. (ii) phụ thuộc vào việc đã thanh toán đầy đủ tiền mua Trái phiếu, được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu, và (iii) chịu sự ràng buộc Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.

### 1. Tên Trái Phiếu

Trái Phiếu Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings 2021.  
(Sau đây được gọi chung là “Trái Phiếu”, nghĩa là bất kỳ trái phiếu nào trong số các Trái Phiếu).

### 2. Loại trái phiếu

Trái Phiếu không chuyển đổi không kèm chứng quyền, Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm, không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành.

Đặc điểm pháp lý của Trái Phiếu:

- Các Trái Phiếu được phát hành và thanh toán bằng Đồng Việt Nam, dưới hình thức bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử.
- Tại bất cứ thời điểm nào sau khi được phát hành, Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Các Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không Trái Phiếu nào sẽ có quyền ưu tiên thanh toán hơn so với các Trái Phiếu còn lại vì bất kỳ lý do nào.
- Trong thời hạn lưu hành của Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được sử dụng quyền đòi thanh toán Trái Phiếu để khấu trừ nghĩa vụ tài chính của mình đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc bất cứ bên thứ ba nào.

### 3. Mệnh giá

100.000 VND/01 Trái Phiếu (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng/ Một Trái Phiếu).

### 4. Tổng số lượng trái phiếu chào bán

4.908.000 Trái Phiếu (Bằng chữ: Bốn triệu, chín trăm lẻ tám nghìn Trái Phiếu).

### 5. Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá

490.800.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi tỷ, tám trăm triệu đồng).

### 6. Kỳ hạn trái phiếu

36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành.



## 7. Lãi suất

a) Lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo bằng 3% cộng với lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất áp dụng đối với khách hàng cá nhân (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) công bố vào 9.00h sáng Ngày làm việc đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi đó trên website chính thức của MSB.

b) Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành không lấy được lãi suất trên website chính thức của MSB thì Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm thay thế bằng cách lấy xác nhận lãi suất bằng văn bản tại MSB (Chi nhánh Sở Giao Dịch). Tổ Chức Phát Hành sẽ gửi thông báo kết quả xác định lãi suất trên trang thông tin điện tử của mình theo phương thức được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu vào Ngày Phát Hành đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên và ít nhất 02 (hai) ngày làm việc trước các Kỳ Tính Lãi tiếp theo.

c) Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi cho giai đoạn từ và gồm cả Ngày Phát Hành cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc) theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này (gọi chung là “Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu”).

d) Trái Phiếu sẽ ngừng hưởng lãi từ Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu trừ khi tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán vào ngày đó không phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu này.

e) Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = (\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi suất} \times \text{Số ngày dư nợ thực tế})/365$$

Trong đó, số ngày dư nợ thực tế (i) đối với Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên sẽ được tính từ và gồm cả Ngày Phát Hành đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên và (ii) đối với mỗi Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo, sẽ được tính từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Hạn Trả Lãi ngay trước đó đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đó.

f) Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người sở hữu Trái Phiếu cho giai đoạn không tròn một Kỳ Hạn Trả Lãi được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = (\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi suất} \times \text{Số ngày dư nợ thực tế})/365$$

Trong đó, số ngày dư nợ thực tế là số ngày thực tế trôi qua từ và bao gồm cả ngày bắt đầu giai đoạn đó đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của giai đoạn đó.

g) Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu bị quá hạn mà Tổ Chức Phát Hành phải trả Người Sở Hữu Trái Phiếu được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = (\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi suất} \times \text{Số ngày quá hạn thực tế})/365$$

Trong đó, số ngày quá hạn thực tế sẽ được tính từ và gồm cả ngày đến hạn thanh toán có liên quan đến nhưng không gồm cả ngày mà vào ngày đó khoản tiền gốc có liên quan được thanh toán đầy đủ cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

## 8. Kỳ hạn trả lãi, gốc

### 8.1 Kỳ hạn trả lãi, gốc

a) *Kỳ Hạn Trả Lãi/ Kỳ Tính Lãi*: là mỗi thời hạn kéo dài 6 tháng, kể từ và bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Hạn Trả Lãi, cho đến, nhưng không bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Hạn Trả Lãi tiếp



theo hoặc Ngày Đáo Hạn trái phiếu. Ngày đầu tiên của Kỳ Hạn Trả Lãi đầu tiên là Ngày Phát Hành.

b) **Kỳ Hạn Trả Gốc:** 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành

Trừ khi được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Trái Phiếu, Trái Phiếu sẽ đáo hạn và tiền gốc sẽ được thanh toán bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn hoặc vào ngày thực hiện quyền mua lại Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành hoặc vào ngày đến hạn khác theo Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.

**8.2 Thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu**

Việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam và quy chế của VSD và các quy định dưới đây (trong phạm vi các quy định dưới đây không trái hoặc xung đột với các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam và quy chế của VSD).

- a) Gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu sẽ được thanh toán vào ngày đến hạn có liên quan thông qua VSD vào tài khoản chứng khoán của Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- b) Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán gốc Trái Phiếu (cùng với lãi, tiền phạt đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán) vào Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu. Để tránh nhầm lẫn, gốc của mỗi Trái Phiếu chính là mệnh giá của Trái Phiếu đó, lãi (gồm cả lãi trên gốc Trái Phiếu hoặc lãi quá hạn, nếu có) và tiền phạt sẽ được tính theo Các Điều Khoản Trái Phiếu liên quan.
- c) Lãi trên gốc Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán sau, định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi. Lãi phải thanh toán trên Trái Phiếu là lãi được xác định theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu liên quan cho Ngày Thanh Toán Lãi tương ứng.
- d) Chỉ những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trên danh sách người sở hữu chứng khoán lưu ký tại Ngày Đăng Ký Cuối Cùng cho một lần thanh toán mới nhận được tiền thanh toán trong lần thanh toán đó.
- e) Thanh toán vào Ngày Làm Việc  
Nếu ngày đến hạn của một khoản thanh toán theo Trái Phiếu không phải Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản tiền đó vào Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó (và không bị coi là vi phạm nghĩa vụ thanh toán).

**9. Giá chào bán dự kiến**

100% mệnh giá, tương đương 100.000 VND/01 Trái Phiếu.

**10. Thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp Tổ chức phát hành mất khả năng trả nợ/chấm dứt hoạt động**

Trái phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán ít nhất ngang bằng với các khoản nợ khác và các nghĩa vụ khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của TNS Holdings (trừ trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật).

**11. Quyền và nghĩa vụ của người sở hữu trái phiếu**

**11.1 Quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu**

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu được ghi tên danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu được quản lý tập trung tại VSD sẽ là chủ sở hữu duy nhất của Trái



Phiếu về mọi phương diện và sẽ có quyền nhận tất cả các khoản thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền khác liên quan đến Trái Phiếu đó.

**a) Quyền Sở Hữu**

Việc quản lý danh sách người sở hữu chứng khoán và các giao dịch liên quan đến Chuyển Quyền Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được thực hiện thông qua VSD, tuân theo quy định pháp luật Việt Nam, quy định VSD và SGDCK;

**b) Quyền giao dịch Trái Phiếu**

- i. Người Sở Hữu Trái Phiếu được tự do Chuyển Quyền Sở Hữu đối với toàn bộ Trái Phiếu của mình (chi tiết tại điểm (a) nêu trên) và sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại, thừa kế, chiết khấu, hoán đổi, chuyển quyền sở hữu, sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc tham gia vào các giao dịch trong các quan hệ dân sự và thương mại/tín dụng theo quy định của pháp luật và Các Điều Kiện Trái Phiếu;
- ii. Để tránh nhầm lẫn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể cầm cố Trái Phiếu tại các tổ chức tín dụng theo quy định hiện hành của pháp luật nếu tổ chức tín dụng tại đó chấp thuận;
- iii. Không ảnh hưởng đến quy định tại Điều Kiện trên, Tổ Chức Phát Hành không tham gia các giao dịch khác với Người Sở Hữu Trái Phiếu mà có hiệu lực như một giao dịch mua lại trước hạn trừ trường hợp mua lại trước hạn theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu;
- iv. Việc giao dịch Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam và của VSD, các quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu;
- v. Trong thời hạn lưu hành của Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được sử dụng quyền đòi thanh toán Trái Phiếu để khấu trừ nghĩa vụ tài chính của mình đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc bất cứ bên thứ ba nào;

**c) Quyền hưởng lãi và các khoản thanh toán khác**

Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Các Điều Kiện Trái Phiếu đối với Trái Phiếu mình sở hữu theo quy định của pháp luật, VSD, và các quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu;

**d) Quyền nhận thông tin**

Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo đúng các quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu;

**e) Quyền khi xảy ra sự kiện vi phạm của Tổ Chức Phát Hành**

Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền được thực hiện các biện pháp xử lý khi xảy ra sự kiện vi phạm nêu tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

**11.2 Nghĩa vụ của Người Sở Hữu Trái Phiếu**

- a) Tuân thủ các quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu;
- b) Tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư Trái Phiếu và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình. Sau khi đăng ký và thanh toán tiền mua Trái Phiếu, người mua Trái Phiếu không được hoãn, hủy đăng ký mua Trái Phiếu;
- c) Lập tức hoàn trả cho Tổ Chức Phát Hành bất kỳ khoản tiền nào mà Tổ Chức Phát Hành chuyển sai cho Người Sở Hữu Trái Phiếu sau khi nhận được thông báo kèm theo bằng chứng chứng



minh về sai sót đó từ Tổ Chức Phát Hành hoặc ngay khi Người Sở Hữu Trái Phiếu phát hiện ra sai sót đó;

- d) Thông báo cho Tổ Chức Phát Hành ngay khi có sự thay đổi/ chấm dứt ủy quyền của đại diện của Người Sở Hữu Trái Phiếu (trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ định đại diện ủy quyền làm việc với Tổ Chức Phát Hành);
- e) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính xác thực và hiệu lực của các giấy tờ pháp lý cung cấp cho Tổ Chức Phát Hành;
- f) Chịu trách nhiệm về nguồn gốc hợp pháp của nguồn vốn đầu tư vào Trái Phiếu;
- g) Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ nộp thuế phát sinh từ các khoản thu nhập, các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu hoặc các giao dịch Chuyển Quyền Sở Hữu Trái Phiếu và các nghĩa vụ nộp thuế khác (nếu có) theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam;
- h) Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại toàn bộ Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành và nhận lại 100% khoản tiền gốc Trái Phiếu do mình sở hữu vào Ngày Đáo Hạn Trái Phiếu;
- i) Phối hợp thực hiện các thủ tục, công việc theo yêu cầu của pháp luật hoặc của Tổ Chức Phát Hành để hoàn thành việc đăng ký, lưu ký tập trung, niêm yết Trái Phiếu;
- j) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu và quy định của pháp luật. Trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu cố tình vi phạm Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu sẽ phải bồi thường thiệt hại cho Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba và chịu hoàn toàn trách nhiệm theo quy định pháp luật.

### **11.3 Các quyền, lợi ích, nghĩa vụ khác**

Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng có các quyền, lợi ích và nghĩa vụ khác theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.

## **12. Quyền và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành**

### **12.1 Quyền của Tổ Chức Phát Hành**

Quyền quyết định việc đăng ký, lưu ký và niêm yết Trái Phiếu

- i. Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định việc đăng ký, lưu ký tại VSD và niêm yết Trái Phiếu tại một SGDCK tại Việt Nam (kể cả thời điểm và địa điểm) trên cơ sở đáp ứng Điều Kiện đăng ký, lưu ký và niêm yết Trái Phiếu theo quy định của pháp luật mà không cần xin chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- ii. Trong trường hợp đăng ký, lưu ký, niêm yết Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải thông báo trên trang thông tin điện tử chính thức của mình cho Người Sở Hữu Trái Phiếu và sẽ duy trì việc lưu ký, niêm yết Trái Phiếu chừng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành.
- iii. Trước khi Trái Phiếu được niêm yết, Tổ Chức Phát Hành sẽ có trách nhiệm việc thực hiện đăng ký, lưu ký Trái Phiếu tại VSD theo các quy định có liên quan của pháp luật.

### **12.2 Nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành**

- a) Nghĩa vụ thanh toán

Tổ Chức Phát Hành phải tuân thủ các nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.

- b) Bảo đảm việc phát hành Trái Phiếu có đầy đủ sự phê duyệt cần thiết của Tổ Chức Phát Hành và cơ quan quản lý liên quan và việc phát hành Trái Phiếu này đã đáp ứng và thực hiện đầy đủ các điều kiện, quy trình, thủ tục và các yêu cầu khác theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.



c) Bảo đảm Người Sở Hữu Trái Phiếu được hưởng các quyền, lợi ích hợp pháp của mình theo Trái Phiếu phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.

### 12.3 Các quyền, lợi ích, nghĩa vụ khác

Tổ Chức Phát Hành cũng có các quyền, lợi ích và nghĩa vụ khác theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.

## 13. Đại diện người sở hữu trái phiếu

Không có.

## 14. Việc mua lại trái phiếu trước hạn

Trái Phiếu không có điều khoản mua lại trước hạn, trừ trường hợp Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu bắt buộc theo quy định của pháp luật hoặc khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm.

Trường hợp Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành mua lại toàn bộ Trái Phiếu tại mức Giá Mua Lại được xác định theo công thức tính giá mua lại như sau:

$$\text{Giá mua lại mỗi trái phiếu} = \text{Mệnh giá trái phiếu năm giữ thực tế} + \text{Mệnh giá trái phiếu năm giữ thực tế} \times \text{Lãi suất} \times \frac{\text{Số ngày nắm giữ thực tế còn lại}}{365}$$

Số ngày nắm giữ thực tế còn lại sẽ được tính từ và bao gồm Ngày đã trả lãi gần nhất đến nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại.

Tổ Chức Phát Hành hoàn thành nghĩa vụ với Người Sở Hữu Trái Phiếu khi thực hiện mua lại theo điều kiện này kể từ thời điểm chuyển tiền thanh toán đầy đủ giá trị mua lại vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

## 15. Sự kiện vi phạm

### 15.1 Sự kiện vi phạm

Bất kỳ sự kiện nào sau đây được gọi là “Sự Kiện Vi Phạm”

- Không thanh toán gốc/lãi/bất kỳ khoản tiền nào khác liên quan đến Trái phiếu:*  
Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ gốc/lãi/bất kỳ khoản tiền nào khác liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán gốc/lãi/bất kỳ khoản tiền nào có liên quan và việc không thanh toán đó không được khắc phục trong vòng 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc từ ngày đến hạn đó;
- Vi phạm mục đích phát hành:* Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành nêu tại Phương án phát hành và Bản Cáo Bạch và vi phạm vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo về vi phạm đó từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào hoặc cấp có thẩm quyền;
- Mất khả năng thanh toán:* Tổ Chức Phát Hành mất khả năng thanh toán hoặc không thể thanh toán, hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn hoặc lâm vào tình trạng khác phát sinh quyền yêu cầu mở thủ tục phá sản với Tổ Chức Phát Hành của chủ nợ nói chung theo quy định của pháp luật về phá sản và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong 07 (bảy) Ngày Làm Việc;
- Phá sản, giải thể:* Nếu có lệnh hoặc một nghị quyết được thông qua về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể đối với Tổ Chức Phát Hành, hoặc khi Tổ Chức Phát Hành đã tiến hành bất cứ thủ tục phá sản, thanh lý hay giải thể nào (trừ khi Tổ Chức Phát Hành được thanh lý



liên quan đến việc sáp nhập, hợp nhất và công ty được thành lập sau khi sáp nhập, hợp nhất tiếp nhận toàn bộ nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu); hoặc

- e) *Cường chế thực hiện nghĩa vụ*: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục thi hành án, tịch thu, tịch biên, hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác đối với trên 51% tổng giá trị tài sản theo báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán tại thời điểm gần nhất của Tổ Chức Phát Hành và việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc thủ tục pháp lý đó không được dỡ bỏ hoặc chấm dứt trong thời hạn 60 (sáu mươi) Ngày Làm Việc từ ngày bắt đầu;
- f) *Ngừng hoạt động kinh doanh*: Tổ Chức Phát Hành ngừng hoạt động, tạm ngừng hoặc có kế hoạch tạm ngừng toàn bộ hoặc một phần đáng kể hoạt động của mình, hoặc bất cứ hành động hoặc thủ tục nào được Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ người nào khác thực hiện hoặc tiến hành dẫn tới việc Tổ Chức Phát Hành ngừng toàn bộ hoặc một phần đáng kể hoạt động kinh doanh của mình; hoặc ngừng hoặc có nguy cơ ngừng thực hiện tất cả hoặc một phần đáng kể hoạt động kinh doanh như được tiến hành vào Ngày Phát Hành;
- g) *Vi phạm các nghĩa vụ khác*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm cam kết hoặc nghĩa vụ của mình trong bất kì Văn kiện Trái phiếu nào hoặc Các Điều Khoản Trái phiếu này hoặc Bản Cáo Bạch (mà không phải là các nghĩa vụ được điều chỉnh bởi các Sự Kiện Vi Phạm nêu trên) mà vi phạm đó không có khả năng khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được thông báo vi phạm từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào.
- h) *Bất hợp pháp*: Việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều khoản Trái Phiếu này trở nên bất hợp pháp.

#### **15.2 Biện pháp xử lý khi có sự kiện vi phạm**

Ngoài các biện pháp xử lý và chế tài quy định tại các điều khoản khác của Các Điều Khoản Trái Phiếu, Các Văn Kiện Trái Phiếu và quy định pháp luật liên quan, nếu xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào trong các Sự Kiện Vi Phạm quy định tại điều 15.1 Mục VI Bản cáo bạch này thì:

- i. Bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có thể gửi thông báo bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành để yêu cầu tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và phải được thanh toán bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành (“Thông Báo Buộc Mua Lại Trước Hạn”); và
- ii. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo Buộc Mua Lại Trước Hạn Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại tất cả Trái Phiếu được yêu cầu đang lưu hành tại thời điểm đó.

#### **16. Phương thức phân phối**

Các Trái Phiếu được phân phối cho nhà đầu tư thông các Đại lý phát hành, bao gồm Công ty Cổ phần Chứng khoán MB, Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán HDB, Công ty Cổ phần Chứng khoán Pinetree.

Các trách nhiệm chính của các đại lý phân phối bao gồm các công việc sau:

- Cung cấp và tiếp nhận bộ hồ sơ đăng ký mua trái phiếu của Nhà đầu tư;
- Hướng dẫn Nhà đầu tư đăng ký mua trái phiếu của Công ty;
- Cập nhật định kỳ danh sách đăng ký mua trái phiếu của Nhà đầu tư cho Tổ Chức Phát Hành trong quá trình chào bán.



## 17. Đăng ký mua trái phiếu

### 17.1 Thời hạn chào bán

Sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng, Tổ Chức Phát Hành sẽ công bố thông tin về việc phát hành Trái Phiếu ra công chúng theo quy định của pháp luật hiện hành (“Bản Thông Báo Phát Hành”), và thời gian đăng ký mua Trái Phiếu dự kiến là kể từ ngày Tổ Chức công bố Bản Thông Báo Phát hành cho tới ngày kết thúc Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu, nhưng trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực.

### 17.2 Tổng số lượng chào bán

4.908.000 Trái Phiếu (*Bằng chữ: Bốn triệu, chín trăm lẻ tám nghìn Trái phiếu*)

### 17.3. Đối tượng đăng ký mua

Các Nhà đầu tư cá nhân và tổ chức trong và ngoài nước được phép mua Trái Phiếu theo quy định của pháp luật.

### 17.4 Số lượng Trái phiếu đặt mua tối thiểu

- a) Đối với Nhà đầu tư tổ chức: tối thiểu 1.000 Trái Phiếu tương đương 100.000.000 VND (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng*) mệnh giá Trái Phiếu.
- b) Đối với Nhà đầu tư cá nhân: tối thiểu 200 Trái Phiếu tương đương 20.000.000 VND (*Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng*) mệnh giá Trái Phiếu.

### 17.5 Phương thức đăng ký mua Trái phiếu

Toàn bộ Trái Phiếu được Tổ chức phát hành phân phối công bằng, công khai và đảm bảo thời gian đăng ký mua tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày.

Trường hợp số lượng chứng khoán đăng ký mua vượt quá số lượng chứng khoán được phép phát hành thì Tổ Chức Phát Hành sẽ phân phối hết số chứng khoán được phép phát hành cho Nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng Nhà đầu tư. Để tránh nhầm lẫn, (i) việc đăng ký mua Trái Phiếu của Nhà đầu tư chỉ được coi là đã hoàn thành khi Nhà đầu tư đã đăng ký và thanh toán đầy đủ tiền mua theo hướng dẫn của Tổ Chức Phát Hành; và (ii) thời gian tối thiểu cho Nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền mua là 20 ngày theo quy định của pháp luật.

### 17.6 Phương thức thanh toán

Nhà đầu tư đăng ký và chuyển khoản tiền mua Trái Phiếu vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành với thông tin như dưới đây:

- Tên người thụ hưởng: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings
- Số tài khoản: 034-18-01-000004-3
- Ngân hàng nơi mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh Long Biên

### 17.7 Phương thức chuyển giao

Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại VSD.

### 17.8 Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua Trái Phiếu

- (i) Trường hợp số lượng Trái Phiếu đăng ký mua của Nhà đầu tư thấp hơn số lượng đặt mua tối thiểu như quy định tại điểm 17.4 mục VI Bản Cáo Bạch này.
  - Thời hạn: Trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ Ngày Phát Hành
  - Cách thức: Chuyển vào tài khoản chứng khoán/tài khoản ngân hàng của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt mua Trái Phiếu có liên quan.

(ii) Trường hợp số lượng Trái Phiếu đăng ký mua vượt quá số lượng Trái Phiếu được phép phát hành thì Trái Phiếu sẽ được phân phối cho Nhà đầu tư tương ứng tỷ lệ đặt mua của từng Nhà đầu tư.

- Thời gian: Trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ Ngày Phát Hành
- Cách thức: Chuyển vào tài khoản chứng khoán/tài khoản ngân hàng của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt mua Trái Phiếu có liên quan.

Trong trường hợp số lượng Trái Phiếu được phân bổ cho Nhà đầu tư thấp hơn số lượng đặt mua tối thiểu theo quy định tại điều 17.4 mục VI Bản Cáo Bạch này thì Nhà đầu tư vẫn được coi là đã đăng ký mua thành công với số lượng Trái Phiếu đã được phân bổ.

#### 18. Lịch trình dự kiến phân phối trái phiếu

TT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu của UBCKNN	T
2	Công bố thông tin về việc chào bán	T – T+3
3	Tổ Chức Phát Hành thực hiện phân phối Trái Phiếu: Nhà đầu tư bắt đầu đăng ký mua và nộp tiền	Theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng do UBCKNN cấp
4	Tổ Chức Phát Hành kết thúc nhận đăng ký mua và nộp tiền đăng ký mua Trái Phiếu	
5	Báo cáo kết quả phát hành gửi UBCKNN và thực hiện CBTT về kết quả phát hành	Trong vòng 10 ngày kể từ ngày kết thúc mua và nộp tiền đăng ký mua Trái Phiếu

#### 19. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Trái Phiếu được tự do chuyển nhượng. Ngay sau khi hoàn tất đợt phát hành, toàn bộ Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký với VSD và niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội.

#### 20. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu

- Tên người thụ hưởng: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings
- Số tài khoản: 034-18-01-000004-3
- Ngân hàng nơi mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh Long Biên

#### 21. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt chào bán trái phiếu ra công chúng của Tổ chức phát hành

Không có.

#### 22. Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến trái phiếu chào bán)

Những nội dung tóm tắt dưới đây không phải là những phân tích có tính toàn diện về các điểm cần lưu ý về thuế có thể ảnh hưởng tới quyết định mua, sở hữu hoặc bán Trái Phiếu và không nhằm mục đích giải quyết các vấn đề về thuế đối với các Nhà đầu tư. Vì vậy, các Nhà đầu tư Trái Phiếu nên tham khảo ý kiến các chuyên gia về các loại thuế có liên quan áp dụng đối với những trường hợp cụ thể.



### **22.1 Thuế thu nhập cá nhân**

Thu nhập từ lãi Trái Phiếu và thu nhập từ việc chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu của cá nhân được xem là thu nhập chịu thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 111/2013/TT-BTC được sửa đổi và bổ sung tại Thông tư số 92/2015/TT-BTC, và được xác định như sau:

- i. Thu nhập từ lãi Trái Phiếu được xem là thu nhập đầu tư vốn. Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập đầu tư vốn là 5%.
- ii. Thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu được xem là khoản thu nhập từ chuyển nhượng vốn (chứng khoán). Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập từ chuyển nhượng vốn là 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

### **22.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Các tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam và các tổ chức được thành lập và hoạt động theo pháp luật nước ngoài (tổ chức nước ngoài) đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai doanh thu chi phí theo hướng dẫn tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC được sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 96/2015/TT-BTC sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp. Các tổ chức nước ngoài không đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở kê khai doanh thu chi phí sẽ được khấu trừ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập từ lãi thu được từ Trái Phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu theo quy định tại Thông tư số 103/2014/TT-BTC với mức thuế suất áp dụng như sau:

- i. Mức thuế suất áp dụng đối với lãi từ Trái Phiếu là 5%;
- ii. Mức thuế suất áp dụng đối với thu nhập từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu là 0,1% trên tổng doanh thu chuyển nhượng Trái Phiếu tại thời điểm chuyển nhượng.

### **22.3 Thuế giá trị gia tăng**

Theo các quy định tại Thông tư số 219/2013/TT-BTC, lãi Trái Phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu thuộc đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng.

### **22.4 Khấu trừ thuế**

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành thanh toán sau khi đã khấu trừ bất kỳ loại thuế, phí hoặc bất cứ loại lệ phí nào (“Thuế”) do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế. Chi phí hành chính liên quan đến Chuyển Quyền Sở Hữu Trái Phiếu sẽ do VSD ấn định khi Trái Phiếu được Chuyển Quyền Sở Hữu, theo quy định của pháp luật Việt Nam và thông lệ thị trường. Để làm rõ, khoản tiền mà Tổ Chức Phát Hành thanh toán theo Trái Phiếu sẽ là khoản tiền còn lại sau khi đã khấu trừ Thuế và Tổ Chức Phát Hành không phải thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào để bù đắp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

## **23. Thông tin về các cam kết**

- a) *Cam kết thực hiện nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành với Nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền lợi và lợi ích hợp pháp của Nhà đầu tư:*  
Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với Nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền lợi và lợi ích hợp pháp của Nhà đầu tư.
- b) *Cam kết về thực hiện niêm yết trái phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán:*  
Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán ngay khi có thể sau ngày hoàn tất đăng ký Trái Phiếu tại VSD nhưng không

---

chậm hơn ba mươi (30) ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán và sau đó sẽ duy trì việc niêm yết Trái Phiếu chứng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành nhằm đảm bảo đủ điều kiện niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán.

*c) Cam kết khác liên quan đến đợt chào bán:*

Tổ Chức Phát Hành cam kết rằng Công Ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích. Tổ Chức Phát Hành hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu vi phạm cam kết.

**24. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt**

Không có.

**25. Địa chỉ đăng ký**

Địa chỉ đăng ký của Tổ Chức Phát Hành sử dụng cho việc nhận thông báo và các mục đích khác quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu được ghi dưới đây:

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

Địa chỉ: Tầng 25, Tòa tháp A, Số 54A, Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : (84-24) 7307 3099 Fax: (84-24) 3771 3651

Website : [www.tnsholdings.vn](http://www.tnsholdings.vn)

Người nhận : Ban Nguồn vốn – Tầng 26, tòa tháp A, Số 54A, Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Thành phố Hà Nội.

**26. Luật điều chỉnh**

Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu sẽ được điều chỉnh và giải thích theo luật Việt Nam. Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Trái Phiếu và Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu, trước hết được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải trên tinh thần hợp tác và các bên cùng có lợi. Trường hợp không tự thương lượng, hòa giải được thì mỗi bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết vụ việc.

*[Phần còn lại của trang được để trống có chủ đích]*



## VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Tổ Chức Phát Hành dự kiến dùng vốn huy động được từ đợt chào bán Trái Phiếu để cơ cấu các khoản nợ vay của Tổ Chức Phát Hành với Công ty Cổ phần Năng lượng TNPower và Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc 501.9.

## VIII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Kế hoạch sử dụng vốn

- ❖ Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu ra công chúng cho mục đích cơ cấu khoản vay với Công ty Cổ phần Năng lượng TNPOWER (mã số doanh nghiệp: 0313400976) và Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc 501.9 (mã số doanh nghiệp: 0106199508). Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sau khi kết thúc đợt phát hành và giải tỏa khỏi tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu sẽ được thanh toán cho 2 khoản vay với 2 công ty trên.

Trong trường hợp số tiền thu từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích dự kiến, TNS Holdings sẽ ưu tiên dùng số vốn thu được để thanh toán cho khoản vay của Công ty Cổ phần Năng lượng TNPOWER (mã số doanh nghiệp: 0313400976) trước, phần vốn còn lại (nếu có) sẽ tiếp tục được sử dụng để thanh toán cho khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc 501.9.

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu hợp pháp khác để bù đắp trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích dự kiến.

- ❖ Chi tiết 2 khoản vay như sau:

➤ *Khoản vay với Công ty Cổ phần Năng lượng TNPOWER (mã số doanh nghiệp: 0313400976) theo Hợp đồng số 297/HĐV/TNS-TNPOWER*

- Mục đích vay: thanh toán các khoản phải trả của Công ty với các đối tác, nhà cung cấp và thực hiện các hoạt động kinh doanh, đầu tư khác.
- Số tiền vay: 191.500.000.000 đồng
- Lãi suất vay: 11%/năm
- Thời hạn khoản vay: từ ngày 30/07/2021 đến ngày 30/07/2022. Công ty được quyền thanh toán trước thời hạn mà không chịu các khoản phí, phạt hợp đồng.
- Thời gian dự kiến trả nợ: Toàn bộ khoản nợ sẽ được thanh toán bằng số tiền thu được từ đợt chào bán ngay sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được tiền giải tỏa từ tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu.

- Mọi quan hệ với Tổ Chức Phát Hành: Không

- Người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành: Không có

➤ *Khoản vay với Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc 501.9 (mã số doanh nghiệp: 0106199508) theo Hợp đồng số 298/HĐV/TNS-501.9*

- Mục đích vay: thanh toán các khoản phải trả của Công ty với các đối tác, nhà cung cấp và thực hiện các hoạt động kinh doanh, đầu tư khác.
- Số tiền vay: 299.300.000.000 đồng
- Lãi suất vay: 11%/năm

- 
- Thời hạn khoản vay: từ ngày 30/07/2021 đến ngày 30/07/2022. Công ty được quyền thanh toán trước thời hạn mà không chịu các khoản phí, phạt hợp đồng.
  - Thời gian dự kiến trả nợ: Toàn bộ khoản nợ sẽ được thanh toán bằng số tiền thu được từ đợt chào bán ngay sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được tiền giải tỏa từ tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu.
  - Mối quan hệ với Tổ Chức Phát Hành: Không
  - Người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Sau khi cơ cấu khoản vay, công ty sẽ có khả năng nâng cao hiệu quả tài chính.

## 2. Kế hoạch trả nợ

- ❖ Nguồn tiền trả nợ: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác để thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và nghĩa vụ đợt phát hành Trái Phiếu này.
- ❖ Chi tiết kế hoạch trả nợ như sau:
  - Thanh toán lãi Trái Phiếu: Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 6 (sáu) tháng một lần kể từ Ngày Phát Hành. TNS Holdings dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác để thanh toán lãi Trái Phiếu khi đến hạn. Thời gian và phương thức thanh toán lãi Trái Phiếu theo quy định tại Điều Khoản 8 và Điều Khoản 10, Mục VI Bản Cáo Bạch và theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.
  - Thanh toán gốc Trái Phiếu: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác để thanh toán gốc Trái Phiếu khi đến hạn và tại thời điểm mua lại trước hạn bắt buộc (nếu có).

*[Phần còn lại của trang được để trống có chủ đích]*



---

## IX. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

### Tổ chức tư vấn

---

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Điện thoại : (84-4) 7304 5688 Fax: (84-4) 3726 2601  
Trụ sở : Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21, phố Cát Linh, phường Cát Linh, quận  
Đống Đa, TP. Hà Nội  
Website : <https://mbs.com.vn/>

#### Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán:

Trên cơ sở những thông tin về Đợt Chào Bán và phương án sử dụng số tiền thu được từ Đợt Chào Bán của Tổ Chức Phát Hành đã được HĐQT Công ty thông qua tại các Nghị quyết HĐQT và những nhận định về tình hình thị trường kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán Việt Nam nói riêng tại thời điểm lập hồ sơ của Tổ Chức Phát Hành, với tư cách là Tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB nhận định kế hoạch chào bán Trái Phiếu là hợp lý và mang tính khả thi trong trường hợp không có các diễn biến bất lợi nghiêm trọng và nếu các dự đoán, nhận định của Ban lãnh đạo của Công ty về thị trường là sát với thực tế.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, căn cứ vào những thông tin được cung cấp bởi chính Tổ Chức Phát Hành và các thông tin liên quan về thị trường được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính – chứng khoán mà không hàm ý đưa ra các dẫn dắt hay khuyến nghị đầu tư và cũng không bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn, chính xác của những thông tin, số liệu được trình bày. Những nhận xét nêu trên chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư. Nhà đầu tư cần tự mình phân tích, đánh giá, tìm hiểu và tự đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp với mục đích, khẩu vị rủi ro, và chiến lược đầu tư của mình.

#### Tổ chức kiểm toán

Báo cáo Kiểm toán năm 2019, Báo cáo Kiểm toán 2020, Soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 2021 của Tổ Chức phát hành được kiểm toán bởi:

#### CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Điện thoại : (84-4) 24 3831 5100 Fax: (84-24) 3831 5090  
Trụ sở : Tầng 8, Tòa nhà Corner Stone, 16 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà  
Nội  
Website : <https://ey.com>

#### Đại lý phân phối

---

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Trụ sở : Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21, phố Cát Linh, phường Cát Linh, quận  
Đống Đa, TP. Hà Nội  
Điện thoại : (84-4) 7304 5688 Fax: (84-4) 3726 2601

---

Website : <https://mbs.com.vn/>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM**

Trụ sở : Tầng G, tầng M, tầng 2 và 7, Tòa nhà Sky City, 88 Láng Hạ, Đống Đa, TP. Hà Nội

Điện thoại : (84.24) 7303 5333 Fax: (84.24) 3776 5928

Website : <https://www.kbsec.com.vn/>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HDB**

Trụ sở : Lầu 3B và 9, Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, Phường ĐaKao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : 028 6283 6888 Fax: 028 6283 8666

Website : <https://www.hdbs.vn/>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN PINETREE**

Trụ sở : Tầng 20, Toà TNR, 54A Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : 024 6282 3535 Fax: 024 6275 0077

Website : <https://pinetree.vn/>

**X. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ**

Không có.

*[Phần còn lại của trang được để trống có chủ đích]*



XI NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH,  
TỔ CHỨC TƯ VẤN

Hà Nội, ngày 20 tháng 12 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



*Nguyễn Thu Trang*

TỔNG GIÁM ĐỐC

KẾ TOÁN TRƯỞNG

A blue ink signature in cursive script.

*Nguyễn Việt Sơn*

A blue ink signature in cursive script.

*Phạm Thị Lâm Dung*

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB



PGD K. DỊCH VỤ NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ  
*Đoàn Linh Hương*

---

## XII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings;
2. **Phụ lục II:** Điều lệ của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings;
3. **Phụ lục III:** Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch phát hành & giao HĐQT triển khai số 09/NQ-ĐHĐCĐ-TNS ngày 04/12/2020;
4. **Phụ lục IV:** Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 31/2021/NQ-HĐQT ngày 22/09/2021 thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu ra công chúng, thông qua việc niêm yết trái phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng;
5. **Phụ lục V:** Nghị quyết Hội đồng quản trị số 35/2021/NQ-HĐQT ngày 29/11/2021 của Công ty, kèm theo văn bản về các điều kiện trái phiếu v/v đính chính Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/2021/NQ-HĐQT ngày 22/09/2021 của Công ty;
6. **Phụ lục VI:** Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2019 được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings;
7. **Phụ lục VII:** Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2020 được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings;
8. **Phụ lục VIII:** Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 được soát xét của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings;
9. **Phụ lục IX:** Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 tự lập của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings;
10. **Phụ lục X:** Văn bản cam kết nghĩa vụ của Tổ chức phát hành đối với nhà đầu tư số 129A/2021/CV-TNS ngày 29/11/2021.

*[Phần còn lại của trang được để trống có chủ đích]*



**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP  
CÔNG TY CỔ PHẦN**

**Mã số doanh nghiệp: 0106673358**

*Đăng ký lần đầu: ngày 23 tháng 10 năm 2014*

*Đăng ký thay đổi lần thứ: 16, ngày 25 tháng 08 năm 2021*

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ  
TNS HOLDINGS

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài:

Tên công ty viết tắt: TNS HOLDINGS

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

*Tầng 25, Tòa tháp A, 54 A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Quận Đống  
Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Điện thoại: 02473073099

Fax:

Email: [vanphongtns@tnsholdings.com.vn](mailto:vanphongtns@tnsholdings.com.vn) Website: [tnsholdings.vn](http://tnsholdings.vn)

**3. Vốn điều lệ**

Vốn điều lệ: 338.367.370.000 đồng.

*Bằng chữ: Ba trăm ba mươi tám tỷ ba trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm  
bảy mươi nghìn đồng*

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 33.836.737

**4. Người đại diện theo pháp luật của công ty**

\* Họ và tên: NGUYỄN VIỆT SƠN

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 05/10/1977

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Chứng minh nhân dân

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 013463768

Ngày cấp: 24/10/2011

Nơi cấp: Công an thành phố Hà Nội

Địa chỉ thường trú: P305, C9, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà  
Nội, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: P305, C9, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội,  
Việt Nam



*Đỗ Văn Tình*



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ  
TNS HOLDINGS**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 02./NQ-HĐCĐ-TNS

Hà Nội, ngày 04 tháng 12 năm 2020

**NGHỊ QUYẾT**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2020**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings ("**Công Ty**");
- Căn cứ Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 Công Ty ngày 04/12/2020,

**QUYẾT NGHỊ:**

- Điều 1.** Thông qua việc cập nhật, thay đổi một số thông tin của Công Ty theo nội dung tại Tờ trình số: 15/TTr-HĐQT-TNS ngày 03/12/2020.
- Điều 2.** Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công Ty theo nội dung tại Tờ trình số: 16/TTr-HĐQT-TNS ngày 03/12/2020.
- Điều 3.** Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị công Ty theo nội dung tại Tờ trình số: 16/TTr-HĐQT-TNS ngày 23/11/2020.
- Điều 4.** Thông qua phương án tăng vốn điều lệ Công Ty qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động và phát hành cho cổ đông hiện hữu theo nội dung tại Tờ trình số: 19/TTr-HĐQT-TNS ngày 03/12/2020.
- Điều 5.** Thông qua phương án phát hành trái phiếu theo nội dung tại Tờ trình số: 18/TTr-HĐQT-TNS ngày 03/12/2020.
- Điều 6.** Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công Ty có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc và tổ chức thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo đúng quy định Pháp luật và Điều lệ Công Ty.

Đại hội đồng cổ đông giao cho Ban Kiểm soát Công Ty giám sát, kiểm tra hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công Ty trong việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo đúng Pháp luật và Điều lệ Công Ty.

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc, các Phòng, Ban, Đơn vị và những cá nhân có liên quan trong Công ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.



Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông Công Ty thông qua toàn văn tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020.

Nơi nhận:

- Website và CBTT;

- Lưu VP.



**PREBEN HJORTLUND**

## TỜ TRÌNH

(V/v: Phát hành trái phiếu Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings)

**Kính trình:** Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ TNS Holdings (“TNS Holdings”) kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ TNS Holdings (“ĐHĐCĐ”) xem xét và thông qua Phương án phát hành trái phiếu, cụ thể như sau:

### I. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

- Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings.
- Thời gian phát hành: Dự kiến trong Quý I-II/2021, sau khi hoàn thành việc đăng ký và công bố thông tin về việc chào bán theo quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện.
- Tổng giá trị phát hành dự kiến: 1.000.000.000.000 đồng (một nghìn tỷ đồng)
- Mục đích phát hành trái phiếu:
  - + Thực hiện các chương trình, dự án của Công ty và/hoặc;
  - + Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc;
  - + Cơ cấu lại các khoản nợ của Công ty
- Hình thức trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi.
- Tài sản đảm bảo dự kiến: Giao cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định tài sản đảm bảo phù hợp với đợt phát hành trái phiếu, bao gồm cả các loại tài sản đảm bảo cần được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ hoặc phát hành ra công chúng thành một hoặc nhiều đợt. Giao cho Hội đồng quản trị quyết định phương thức thực hiện phù hợp theo các quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện.
- Phương án phát hành: Giao cho Hội đồng quản trị quyết định các nội dung liên quan đến phương án phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn: tổng giá trị phát hành, kỳ hạn trái phiếu, số lượng trái phiếu phát hành, mệnh giá trái phiếu, giá bán trái phiếu, lãi suất trái phiếu, các điều khoản điều kiện của trái phiếu, lựa chọn các tổ chức tư vấn, đại lý, kiểm toán, xếp hạng tín nhiệm,.. tham gia đợt phát hành, và các nội dung khác liên quan đến phương án phát hành theo quy định của pháp luật.

### II. THÔNG QUA VIỆC ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ THỰC HIỆN

Kính trình Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị quyết định, triển khai các công việc sau:



- Chủ động thực hiện và điều chỉnh kế hoạch đầu tư trong giới hạn đầu tư đã được phê duyệt phù hợp với diễn biến của thị trường và quy định của pháp luật.
- Thông qua phương án chi tiết, bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành trái phiếu và/hoặc sửa đổi bổ sung phương án phát hành khi cần thiết để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
- Lựa chọn thời điểm chào bán thích hợp để thực hiện chào bán trái phiếu sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trong trường hợp thực hiện phát hành trái phiếu ra công chúng, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật;
- Lựa chọn thời điểm thích hợp, thực hiện các công việc liên quan và phê duyệt Hồ sơ để đăng ký chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết trái phiếu tại Sở Giao dịch theo đúng quy định của Pháp luật trong trường hợp thực hiện phát hành trái phiếu ra công chúng;
- Điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.
- Quyết định các vấn đề khác phát sinh liên quan đến việc phát hành trái phiếu để đầu tư của Công ty.
- Được phép Ủy quyền cho Tổng Giám đốc thực hiện triển khai các công việc và thủ tục pháp lý cần thiết khi triển khai phương án phát hành.

Trên đây là nội dung liên quan tới việc phát hành trái phiếu năm 2020 – 2021 của Công ty, kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings biểu quyết thông qua.

Trân trọng!



Preben Hjortlund

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ  
TNS HOLDINGS**

Số: 3A.../2021/NQ-HDQT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 22 tháng 09 năm 2021

**NGHỊ QUYẾT**

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS  
HOLDINGS**

*(V/v: Thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu ra công chúng, thông qua việc đăng ký, lưu ký, niêm yết trái phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng)*

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS**

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH11 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc hội Việt Nam;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings ("Công Ty");
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 số 09/NQ-DHĐCD-TNS ngày 04/12/2020 của Đại hội đồng cổ đông Công Ty;
- Căn cứ Biên bản họp HDQT ngày 22.../09/2021;
- Và các văn bản pháp luật khác có liên quan,

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu ra công chúng, thông qua việc đăng ký, lưu ký, niêm yết trái phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 số 09/NQ-DHĐCD-TNS ngày 04/12/2020, cụ thể như sau:



Tên Tổ Chức Phát Hành	Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings (sau đây gọi tắt là “TNS” hoặc “TCPH” hoặc “Công Ty” hoặc “Tổ Chức Phát Hành”)
Tên gọi trái phiếu	Trái Phiếu Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings 2021 (Sau đây được gọi chung là “Trái Phiếu”, nghĩa là bất kỳ trái phiếu nào trong số các Trái Phiếu)
Mục đích phát hành trái phiếu	Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu ra công chúng cho mục đích cơ cấu khoản vay với Công ty Cổ phần Năng lượng TNPOWER (mã số doanh nghiệp: 0313400976) và Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc 501.9 (mã số doanh nghiệp: 0106199508).
Mệnh giá trái phiếu	100.000 VND/01 Trái Phiếu
Loại trái phiếu và đặc điểm pháp lý của trái phiếu	<i>Loại Trái Phiếu:</i> Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, trái phiếu không có tài sản bảo đảm, không phải là nợ thứ cấp của TNS. <i>Đặc điểm pháp lý của Trái Phiếu:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Các Trái Phiếu được phát hành và thanh toán bằng Đồng Việt Nam, dưới hình thức bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử.</li> <li>- Tại bất cứ thời điểm nào sau khi được phát hành, Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với TCPH.</li> <li>- Các Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không Trái Phiếu nào sẽ có quyền ưu tiên thanh toán hơn so với các Trái Phiếu còn lại vì bất kỳ lý do nào.</li> <li>- Trong thời hạn lưu hành của Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được sử dụng quyền đòi thanh toán Trái Phiếu để khấu trừ nghĩa vụ tài chính của mình đối với TNS hoặc bất cứ bên thứ ba nào.</li> </ul>
Kỳ hạn trái phiếu	36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành.
Thời gian chào bán dự kiến	Thời gian chào bán dự kiến: Quý IV/2021 – Quý I/2022 Thời gian chào bán cụ thể sẽ được Tổ Chức Phát Hành quyết định sau khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán do UBCKNN cấp và sẽ được Tổ Chức Phát Hành công bố theo quy định của pháp luật.

Tổng số lượng trái phiếu chào bán	4.908.000 trái phiếu (Bằng chữ: Bốn triệu, chín trăm lẻ tám nghìn trái phiếu)
Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá	490.800.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi tỷ, tám trăm triệu đồng)
Giá chào bán	100% mệnh giá Trái Phiếu tương đương 100.000 VND/01 Trái Phiếu
Lãi suất trái phiếu	Lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo bằng 2,5% cộng với lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất áp dụng đối với khách hàng cá nhân (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) công bố vào 9.00h sáng Ngày làm việc đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi đó trên website chính thức của MSB.
Việc mua lại trái phiếu trước hạn	Tùy theo thỏa thuận giữa TCPH và Người Sở Hữu Trái Phiếu, Trái Phiếu có thể được mua lại trước thời điểm đáo hạn. Việc mua lại Trái Phiếu phải thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
Đối tượng mua Trái phiếu	Các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức trong và ngoài nước được phép mua Trái Phiếu theo quy định của Pháp luật.
Phương thức phát hành	Phát hành ra công chúng theo quy định của <ul style="list-style-type: none"> <li>- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;</li> <li>- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;</li> <li>- Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;</li> <li>- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 số 09/NQ-ĐHĐCĐ-TNS ngày 04/12/2020 của Đại hội đồng cổ đông Công Ty</li> </ul>
Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu	- Kỳ Hạn Trả Lãi/ Kỳ Tính Lãi là mỗi thời hạn kéo dài 6 tháng, kể từ và bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Hạn Trả

473358  
 CÔNG TY  
 CỔ PHẦN  
 HÀNG MẠI VIỆT  
 NAM HOLDING  
 9 DA T. P



	<p>Lãi, cho đến, nhưng không bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Hạn Trả Lãi tiếp theo hoặc Ngày Đáo Hạn trái phiếu. Ngày đầu tiên của Kỳ Hạn Trả Lãi đầu tiên là Ngày Phát Hành.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kỳ Hạn Trả Gốc là 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành</li> </ul> <p>Trừ khi được mua lại trước hạn theo Các Điều Kiện Trái Phiếu, Trái Phiếu sẽ đáo hạn và tiền gốc sẽ được thanh toán bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn hoặc vào ngày thực hiện quyền mua lại Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành hoặc vào ngày đến hạn khác theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.</p>
Tổ chức Tư vấn phát hành, tư vấn đăng ký lưu ký và niêm yết Trái phiếu	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB
Đại lý phát hành, nhận đăng ký đặt mua trái phiếu ban đầu	Các Trái Phiếu được phân phối cho nhà đầu tư thông qua các Đại lý phát hành: Công ty cổ phần Chứng khoán MB và/hoặc các tổ chức tài chính trung gian đủ điều kiện thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, theo thống nhất, thỏa thuận với tổ chức phát hành và được tổ chức phát hành thông báo khi thực hiện công bố thông tin về đợt chào bán.
Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu ra công chúng 2021	TNS dự kiến sử dụng số tiền thu được từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu ra công chúng cho mục đích cơ cấu khoản vay với (i) Công Ty Cổ Phần Năng Lượng TNPOWER (mã số doanh nghiệp: 0313400976) theo hợp đồng số 297/HĐV/TNS-TNPOWER và (ii) Công Ty Cổ Phần Xây dựng Địa Ốc 501.9 (mã số doanh nghiệp: 0106199508) theo hợp đồng số 298/HĐV/TNS-501.9 Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sau khi kết thúc đợt phát hành và giải tỏa khỏi tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu sẽ được thanh toán cho 2 khoản vay với 2 công ty trên.
Phương án trả nợ vốn	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nguồn tiền trả nợ: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác để thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế</li> </ul>

	<p>phải nộp Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu đang dự kiến chào bán.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thời gian trả nợ; theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.</li> </ul>
Đăng ký và lưu ký	Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Tổng Công ty lưu ký và bù trừ Chứng Khoán Việt Nam.
Niem yết	Trái Phiếu sẽ được đăng ký niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội sau khi hoàn tất đợt phát hành và trong thời gian quy định.

**Điều 2.** Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng, bao gồm:

- Giấy đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công Ty;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 09/NQ-DHDCĐ-TNS ngày 04/12/2020;
- Bản cáo bạch;
- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và báo cáo tài chính soát xét riêng và hợp nhất bán niên 2021;
- Hợp đồng tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng với công ty chứng khoán;
- Cam kết của Hội đồng quản trị Công Ty về việc triển khai niêm yết trái phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán;
- Cam kết của Công Ty về việc thực hiện nghĩa vụ của tổ chức phát hành đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác;
- Cam kết của Công Ty về việc không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích;
- Văn bản xác nhận của ngân hàng về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu của đợt chào bán;
- Các tài liệu khác liên quan đến hồ sơ chào bán trái phiếu ra công chúng.

**Điều 3.** Tổ chức thực hiện

Giao cho Tổng Giám Đốc Công Ty quyết định các nội dung khác, thực hiện các công việc cần thiết để hoàn thiện hồ sơ và các công việc khác có liên quan đến việc triển khai phương án





phát hành, phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được, thông qua việc niêm yết trái phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng phù hợp với quy định pháp luật và quy định của TNS.

**Điều 4.** Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các phòng, ban, đơn vị và những người có liên quan có trách nhiệm thi hành nghị quyết này./

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Lưu: HC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN THU TRANG

## **NGHỊ QUYẾT**

(V/v: đính chính và bổ sung Nghị quyết số 31/2021/NQ-HĐQT ngày 23/09/2021 của Công ty về việc Thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu ra công chúng, thông qua việc đăng ký, lưu ký, niêm yết trái phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng)

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH11;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings ("Công ty");
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty năm 2020 số 09/NQ-DHĐCD-TNS ngày 04/12/2020;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng Quản trị Công ty (HĐQT) số 31/2021/NQ-HĐQT ngày 23/09/2021;
- Căn cứ Biên bản họp HĐQT ngày 29/11/2021.

## **QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1.** Thông qua việc sửa đổi một số điều kiện nêu tại Điều 1 Nghị quyết 31/2021/NQ-HĐQT, bao gồm:

STT	Nội dung	Nội dung trước điều chỉnh	Nội dung sau điều chỉnh
1	Thời gian chào bán dự kiến	Thời gian chào bán dự kiến: Quý IV/2021 – Quý I/2022 Thời gian chào bán cụ thể sẽ được Tổ Chức Phát Hành quyết định sau khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán do UBCKNN cấp và sẽ được TNS công bố theo quy định của pháp luật.	Thời gian chào bán dự kiến: Đợt chào bán được thực hiện trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực.



2	Lãi suất trái phiếu	Lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo bằng 2,5% cộng với lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất áp dụng đối với khách hàng cá nhân (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) công bố vào 9.00h sáng Ngày làm việc đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi đó trên website chính thức của MSB.	Lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo bằng 3% cộng với lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất áp dụng đối với khách hàng cá nhân (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) công bố vào 9.00h sáng Ngày làm việc đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi đó trên website chính thức của MSB.
3	Việc mua lại trái phiếu trước hạn	Tùy theo thỏa thuận giữa TCPH và Người Sở Hữu Trái Phiếu, Trái Phiếu có thể được mua lại trước thời điểm đáo hạn. Việc mua lại Trái Phiếu phải thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.	Trái Phiếu không có điều khoản mua lại trước hạn, trừ trường hợp Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu bắt buộc theo quy định của pháp luật hoặc khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm.
4	Đại lý phát hành, nhận đăng ký đặt mua trái phiếu ban đầu	Các Trái Phiếu được phân phối cho nhà đầu tư thông qua các Đại lý phát hành: Công ty cổ phần Chứng khoán MB và/hoặc các tổ chức tài chính trung gian đủ điều kiện thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, theo thống nhất, thỏa thuận với tổ chức phát hành và được tổ chức phát hành thông báo khi thực hiện công bố thông tin về đợt chào bán.	<p>Các Trái Phiếu được phân phối cho nhà đầu tư thông qua các Đại lý phát hành, bao gồm Công ty Cổ phần Chứng khoán MB, Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán HDB, Công ty Cổ phần Chứng khoán Pinetree.</p> <p>Các trách nhiệm chính của các đại lý phân phối bao gồm các công việc sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cung cấp và tiếp nhận bộ hồ sơ đăng ký mua trái phiếu của Nhà đầu tư;</li> <li>- Hướng dẫn Nhà đầu tư đăng ký mua trái phiếu của Công ty;</li> <li>- Cập nhật định kỳ danh sách đăng ký mua trái phiếu của Nhà đầu tư cho Tổ Chức Phát Hành trong quá trình chào bán.</li> </ul>





## PHỤ LỤC I. CÁC ĐIỀU KIỆN TRÁI PHIẾU

(kèm theo Nghị quyết số 35/2021/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Hội đồng quản trị Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings)

<b>Từ viết tắt/ Thuật ngữ</b>	<b>Định nghĩa</b>
Các Văn Kiện Trái Phiếu	: “Các Văn Kiện Trái Phiếu” là mỗi trong số các văn kiện sau: (i) Các Điều Kiện Trái Phiếu; và (ii) Bất kỳ văn kiện, hợp đồng hay thỏa thuận nào khác được ký kết hoặc ban hành sau Ngày Phát Hành có quy định và/hoặc liên quan về quyền và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với các Trái Phiếu và được các bên liên quan công nhận (và được những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận) là một Văn Kiện Trái Phiếu.
Chuyển Quyền Sở Hữu	: Các hình thức mua bán, cho tặng, thừa kế, trao đổi hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật làm thay đổi quyền sở hữu Trái Phiếu
TNS Holdings/ Tổ Chức Phát Hành/ TCPH/ Công ty	: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings
Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành	: Công ty Cổ phần Chứng Khoán MB
Ngày Phát Hành	: Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác hoặc UBCKNN có quyết định khác, Ngày Phát Hành là ngày kết thúc đợt chào bán của Trái Phiếu, được xác định theo quy định của pháp luật, theo công bố chính thức của Tổ Chức Phát Hành và báo cáo UBCKNN.
Ngày Đáo Hạn	: Là ngày tròn 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành Trái Phiếu.
Ngày Đăng Ký Cuối Cùng/ Ngày Chốt Danh Sách	: Là ngày liên quan đến việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu được hưởng quyền hoặc thực hiện nghĩa vụ theo Trái Phiếu, theo quy định của pháp luật và VSD để chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu được hưởng quyền thanh toán và/hoặc quyền/nghĩa vụ khác đối với và liên quan đến Trái Phiếu đó.
Ngày Thanh Toán Lãi	: Là ngày tròn 06 (sáu) tháng, 12 (mười hai) tháng, 18 (mười tám) tháng, 24 (hai mươi bốn) tháng, 30 (ba mươi) tháng và 36 (ba mươi sáu) tháng từ Ngày Phát Hành.

Ngày Mua Lại	: Là ngày Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua lại và thanh toán Trái Phiếu trước hạn (theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu).
Ngày Làm Việc	: Là bất kỳ ngày nào (trừ ngày thứ Bảy, Chủ Nhật và bất kỳ ngày lễ chính thức nào tại Việt Nam) mà vào ngày đó các ngân hàng mở cửa hoạt động bình thường.
Người Sở Hữu Trái Phiếu	: Là chủ sở hữu của Trái Phiếu theo quy định của pháp luật liên quan, quy chế của VSD và SGDCK.
MSB	: Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam
Ngân hàng TMCP	: Ngân hàng Thương mại cổ phần
HDQT	: Hội đồng quản trị
STT	: Số thứ tự
SGDCK	: Sở Giao Dịch Chứng Khoán, có nghĩa là bất kỳ sở giao dịch chứng khoán nào của Việt Nam mà tại đó Trái Phiếu được phép niêm yết để giao dịch tập trung.
Việt Nam Đồng/VND	: Đồng tiền hợp pháp của Việt Nam
VSD	: Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam

### Một số nguyên tắc diễn giải

- Cụm từ “Các Điều Khoản Trái Phiếu” sẽ có nghĩa là đề cập đến toàn bộ Các Điều Khoản Trái Phiếu mà không phải đề cập đến bất kỳ quy định cụ thể nào của Các Điều Khoản Trái Phiếu.
- Các tiêu đề của bất kỳ Điều Khoản nào chỉ để tiện cho việc tra cứu và không ảnh hưởng đến nội dung của Điều Khoản đó.
- Đề cập đến một chủ thể là đề cập đến cả chủ thể kế nhiệm, chủ thể nhận chuyển nhượng hoặc chuyển giao quyền và/hoặc nghĩa vụ từ chủ thể đó.
- Trừ khi văn cảnh đòi hỏi diễn giải khác, đề cập đến bất kỳ tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng nào sẽ (i) gồm tất cả phụ lục và các văn bản đính kèm khác của tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó, (ii) là các bản thay thế, sửa đổi, bổ sung của tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó và có hiệu lực tại thời điểm nhất định.

### 1. Tên Trái Phiếu

Trái Phiếu Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings 2021.

(Sau đây được gọi chung là “**Trái Phiếu**”, nghĩa là bất kỳ trái phiếu nào trong số các Trái Phiếu).

### 2. Loại trái phiếu

Trái Phiếu không chuyển đổi không kèm chứng quyền, Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm, không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành.

Đặc điểm pháp lý của Trái Phiếu:

- Các Trái Phiếu được phát hành và thanh toán bằng Đồng Việt Nam, dưới hình thức bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử.



- Tại bất cứ thời điểm nào sau khi được phát hành, Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Các Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không Trái Phiếu nào sẽ có quyền ưu tiên thanh toán hơn so với các Trái Phiếu còn lại vì bất kỳ lý do nào.
- Trong thời hạn lưu hành của Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được sử dụng quyền đòi thanh toán Trái Phiếu để khấu trừ nghĩa vụ tài chính của mình đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc bất cứ bên thứ ba nào.

### 3. Mệnh giá

100.000 VND/01 Trái Phiếu (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng/ Một Trái Phiếu).

### 4. Tổng số lượng trái phiếu chào bán

4.908.000 Trái Phiếu (Bằng chữ: Bốn triệu, chín trăm lẻ tám nghìn Trái Phiếu).

### 5. Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá

490.800.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi tỷ, tám trăm triệu đồng).

### 6. Kỳ hạn trái phiếu

36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành.

### 7. Lãi suất

a) Lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo bằng 3% cộng với lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất áp dụng đối với khách hàng cá nhân (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) công bố vào 9.00h sáng Ngày làm việc đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi đó trên website chính thức của MSB.

b) Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành không lấy được lãi suất trên website chính thức của MSB thì Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm thay thế bằng cách lấy xác nhận lãi suất bằng văn bản tại MSB (Chi nhánh Sở Giao Dịch). Tổ Chức Phát Hành sẽ gửi thông báo kết quả xác định lãi suất trên trang thông tin điện tử của mình theo phương thức được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu vào Ngày Phát Hành đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên và ít nhất 02 (hai) ngày làm việc trước các Kỳ Tính Lãi tiếp theo.

c) Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi cho giai đoạn từ và gồm cả Ngày Phát Hành cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc) theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này (gọi chung là “Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu”).

d) Trái Phiếu sẽ ngừng hưởng lãi từ Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu trừ khi tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán vào ngày đó không phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu này.

e) Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = (\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi suất} \times \text{Số ngày dư nợ thực tế})/365$$



Trong đó, số ngày dư nợ thực tế (i) đối với Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên sẽ được tính từ và gồm cả Ngày Phát Hành đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên và (ii) đối với mỗi Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo, sẽ được tính từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Hạn Trả Lãi ngay trước đó đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đó.

f) Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người sở hữu Trái Phiếu cho giai đoạn không tròn một Kỳ Hạn Trả Lãi được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = (\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi suất} \times \text{Số ngày dư nợ thực tế})/365$$

Trong đó, số ngày dư nợ thực tế là số ngày thực tế trôi qua từ và bao gồm cả ngày bắt đầu giai đoạn đó đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của giai đoạn đó.

g) Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu bị quá hạn mà Tổ Chức Phát Hành phải trả Người Sở Hữu Trái Phiếu được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = (\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi suất} \times \text{Số ngày quá hạn thực tế})/365$$

Trong đó, số ngày quá hạn thực tế sẽ được tính từ và gồm cả ngày đến hạn thanh toán có liên quan đến nhưng không gồm cả ngày mà vào ngày đó khoản tiền gốc có liên quan được thanh toán đầy đủ cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

## **8. Kỳ hạn trả lãi, gốc**

### **8.1 Kỳ hạn trả lãi, gốc**

a) *Kỳ Hạn Trả Lãi/ Kỳ Tinh Lãi*: là mỗi thời hạn kéo dài 6 tháng, kể từ và bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Hạn Trả Lãi, cho đến, nhưng không bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Hạn Trả Lãi tiếp theo hoặc Ngày Đáo Hạn trái phiếu. Ngày đầu tiên của Kỳ Hạn Trả Lãi đầu tiên là Ngày Phát Hành.

b) *Kỳ Hạn Trả Gốc*: 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành

Trừ khi được mua lại trước hạn theo Các Điều Kiện Trái Phiếu, Trái Phiếu sẽ đáo hạn và tiền gốc sẽ được thanh toán bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn hoặc vào ngày thực hiện quyền mua lại Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành hoặc vào ngày đến hạn khác theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.

### **8.2 Thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu**

Việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam và quy chế của VSD và các quy định dưới đây (trong phạm vi các quy định dưới đây không trái hoặc xung đột với các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam và quy chế của VSD).

a) Gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu sẽ được thanh toán vào ngày đến hạn có liên quan thông qua VSD vào tài khoản chứng khoán của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

b) Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán gốc Trái Phiếu (cùng với lãi, tiền phạt đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán) vào Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu. Để tránh nhầm lẫn, gốc của mỗi Trái Phiếu chính là mệnh giá của Trái Phiếu đó, lãi (gồm cả lãi trên gốc Trái Phiếu hoặc lãi quá hạn, nếu có) và tiền phạt sẽ được tính theo Các Điều Kiện Trái Phiếu liên quan.



- c) Lãi trên gốc Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán sau, định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi. Lãi phải thanh toán trên Trái Phiếu là lãi được xác định theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu liên quan cho Ngày Thanh Toán Lãi tương ứng.
- d) Chỉ những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trên danh sách người sở hữu chứng khoán lưu ký tại Ngày Đăng Ký Cuối Cùng cho một lần thanh toán mới nhận được tiền thanh toán trong lần thanh toán đó.
- e) Thanh toán vào Ngày Làm Việc  
Nếu ngày đến hạn của một khoản thanh toán theo Trái Phiếu không phải Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản tiền đó vào Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó (và không bị coi là vi phạm nghĩa vụ thanh toán).

#### **9. Giá chào bán dự kiến**

100% mệnh giá, tương đương 100.000 VND/01 Trái Phiếu.

#### **10. Thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp Tổ chức phát hành mất khả năng trả nợ/chấm dứt hoạt động**

Trái phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán ít nhất ngang bằng với các khoản nợ khác và các nghĩa vụ khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của TNS Holdings (trừ trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật).

#### **11. Quyền và nghĩa vụ của người sở hữu trái phiếu**

##### **11.1 Quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu**

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu được ghi tên danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu được quản lý tập trung tại VSD sẽ là chủ sở hữu duy nhất của Trái Phiếu về mọi phương diện và sẽ có quyền nhận tất cả các khoản thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền khác liên quan đến Trái Phiếu đó.

##### **a) Quyền Sở Hữu**

Việc quản lý danh sách người sở hữu chứng khoán và các giao dịch liên quan đến Chuyển Quyền Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được thực hiện thông qua VSD, tuân theo quy định pháp luật Việt Nam, quy định VSD và SGDCK;

##### **b) Quyền giao dịch Trái Phiếu**

- i. Người Sở Hữu Trái Phiếu được tự do Chuyển Quyền Sở Hữu đối với toàn bộ Trái Phiếu của mình (chi tiết tại điểm (a) nêu trên) và sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại, thừa kế, chiết khấu, hoán đổi, chuyển quyền sở hữu, sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc tham gia vào các giao dịch trong các quan hệ dân sự và thương mại/tín dụng theo quy định của pháp luật và Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- ii. Để tránh nhầm lẫn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể cầm cố Trái Phiếu tại các tổ chức tín dụng theo quy định hiện hành của pháp luật nếu tổ chức tín dụng tại đó chấp thuận;
- iii. Không ảnh hưởng đến quy định tại Điều Khoản trên, Tổ Chức Phát Hành không tham gia các giao dịch khác với Người Sở Hữu Trái Phiếu mà có hiệu lực như một giao dịch mua lại trước hạn trừ trường hợp mua lại trước hạn theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu;



- iv. Việc giao dịch Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam và của VSD, các quy định trong Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Khoản Trái Phiếu;
  - v. Trong thời hạn lưu hành của Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được sử dụng quyền đòi thanh toán Trái Phiếu để khấu trừ nghĩa vụ tài chính của mình đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc bất cứ bên thứ ba nào;
- c) Quyền hưởng lãi và các khoản thanh toán khác  
 Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Các Điều Khoản Trái Phiếu đối với Trái Phiếu mình sở hữu theo quy định của pháp luật, VSD, và các quy định trong Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- d) Quyền nhận thông tin  
 Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo đúng các quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Khoản Trái Phiếu;
- e) Quyền khi xảy ra sự kiện vi phạm của Tổ Chức Phát Hành  
 Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền được thực hiện các biện pháp xử lý khi xảy ra sự kiện vi phạm nêu tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

#### **11.2 Nghĩa vụ của Người Sở Hữu Trái Phiếu**

- a) Tuân thủ các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Khoản Trái Phiếu;
- b) Tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư Trái Phiếu và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình. Sau khi đăng ký và thanh toán tiền mua Trái Phiếu, người mua Trái Phiếu không được hoãn, hủy đăng ký mua Trái Phiếu;
- c) Lập tức hoàn trả cho Tổ Chức Phát Hành bất kỳ khoản tiền nào mà Tổ Chức Phát Hành chuyển sai cho Người Sở Hữu Trái Phiếu sau khi nhận được thông báo kèm theo bằng chứng chứng minh về sai sót đó từ Tổ Chức Phát Hành hoặc ngay khi Người Sở Hữu Trái Phiếu phát hiện ra sai sót đó;
- d) Thông báo cho Tổ Chức Phát Hành ngay khi có sự thay đổi/ chấm dứt ủy quyền của đại diện của Người Sở Hữu Trái Phiếu (trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ định đại diện ủy quyền làm việc với Tổ Chức Phát Hành);
- e) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính xác thực và hiệu lực của các giấy tờ pháp lý cung cấp cho Tổ Chức Phát Hành;
- f) Chịu trách nhiệm về nguồn gốc hợp pháp của nguồn vốn đầu tư vào Trái Phiếu;
- g) Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ nộp thuế phát sinh từ các khoản thu nhập, các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu hoặc các giao dịch Chuyển Quyền Sở Hữu Trái Phiếu và các nghĩa vụ nộp thuế khác (nếu có) theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam;
- h) Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại toàn bộ Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành và nhận lại 100% khoản tiền gốc Trái Phiếu do mình sở hữu vào Ngày Đáo Hạn Trái Phiếu;
- i) Phối hợp thực hiện các thủ tục, công việc theo yêu cầu của pháp luật hoặc của Tổ Chức Phát Hành để hoàn thành việc đăng ký, lưu ký tập trung, niêm yết Trái Phiếu;



- j) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Khoản Trái Phiếu và quy định của pháp luật. Trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu cố tình vi phạm Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Khoản Trái Phiếu sẽ phải bồi thường thiệt hại cho Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba và chịu hoàn toàn trách nhiệm theo quy định pháp luật.

### **11.3 Các quyền, lợi ích, nghĩa vụ khác**

Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng có các quyền, lợi ích và nghĩa vụ khác theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Khoản Trái Phiếu.

## **12. Quyền và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành**

### **12.1 Quyền của Tổ Chức Phát Hành**

Quyền quyết định việc đăng ký, lưu ký và niêm yết Trái Phiếu

- i. Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định việc đăng ký, lưu ký tại VSD và niêm yết Trái Phiếu tại một SGDCK tại Việt Nam (kể cả thời điểm và địa điểm) trên cơ sở đáp ứng Điều Khoản đăng ký, lưu ký và niêm yết Trái Phiếu theo quy định của pháp luật mà không cần xin chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- ii. Trong trường hợp đăng ký, lưu ký, niêm yết Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải thông báo trên trang thông tin điện tử chính thức của mình cho Người Sở Hữu Trái Phiếu và sẽ duy trì việc lưu ký, niêm yết Trái Phiếu chừng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành.
- iii. Trước khi Trái Phiếu được niêm yết, Tổ Chức Phát Hành sẽ có trách nhiệm việc thực hiện đăng ký, lưu ký Trái Phiếu tại VSD theo các quy định có liên quan của pháp luật.

### **12.2 Nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành**

#### **a) Nghĩa vụ thanh toán**

Tổ Chức Phát Hành phải tuân thủ các nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu theo Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Khoản Trái Phiếu.

- b) Bảo đảm việc phát hành Trái Phiếu có đầy đủ sự phê duyệt cần thiết của Tổ Chức Phát Hành và cơ quan quản lý liên quan và việc phát hành Trái Phiếu này đã đáp ứng và thực hiện đầy đủ các điều kiện, quy trình, thủ tục và các yêu cầu khác theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

- c) Bảo đảm Người Sở Hữu Trái Phiếu được hưởng các quyền, lợi ích hợp pháp của mình theo Trái Phiếu phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Khoản Trái Phiếu.

### **12.3 Các quyền, lợi ích, nghĩa vụ khác**

Tổ Chức Phát Hành cũng có các quyền, lợi ích và nghĩa vụ khác theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Khoản Trái Phiếu.

## **13. Đại diện người sở hữu trái phiếu**

Không có.

## **14. Việc mua lại trái phiếu trước hạn**

Trái Phiếu không có điều khoản mua lại trước hạn, trừ trường hợp Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu bắt buộc theo quy định của pháp luật hoặc khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm.



Trường hợp Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành mua lại toàn bộ Trái Phiếu tại mức Giá Mua Lại được xác định theo công thức tính giá mua lại như sau:

$$\text{Giá mua lại mỗi trái phiếu} = \text{Mệnh giá trái phiếu năm giữ thực tế} + \text{Mệnh giá trái phiếu năm giữ thực tế} \times \text{Lãi suất} \times \frac{\text{Số ngày nắm giữ thực tế còn lại}}{365}$$

Số ngày nắm giữ thực tế còn lại sẽ được tính từ và bao gồm Ngày đã trả lãi gần nhất đến nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại.

Tổ Chức Phát Hành hoàn thành nghĩa vụ với Người Sở Hữu Trái Phiếu khi thực hiện mua lại theo điều kiện này kể từ thời điểm chuyển tiền thanh toán đầy đủ giá trị mua lại vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

## 15. Sự kiện vi phạm

### 15.1 Sự kiện vi phạm

Bất kỳ sự kiện nào sau đây được gọi là “Sự Kiện Vi Phạm”

- Không thanh toán gốc/lãi/bất kỳ khoản tiền nào khác liên quan đến Trái phiếu:*  
Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ gốc/lãi/bất kỳ khoản tiền nào khác liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán gốc/lãi/bất kỳ khoản tiền nào có liên quan và việc không thanh toán đó không được khắc phục trong vòng 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc từ ngày đến hạn đó;
- Vi phạm mục đích phát hành:* Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành nêu tại Phương án phát hành và Bản Cáo Bạch và vi phạm vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo về vi phạm đó từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào hoặc cấp có thẩm quyền;
- Mất khả năng thanh toán:* Tổ Chức Phát Hành mất khả năng thanh toán hoặc không thể thanh toán, hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn hoặc lâm vào tình trạng khác phát sinh quyền yêu cầu mở thủ tục phá sản với Tổ Chức Phát Hành của chủ nợ nói chung theo quy định của pháp luật về phá sản và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong 07 (bảy) Ngày Làm Việc;
- Phá sản, giải thể:* Nếu có lệnh hoặc một nghị quyết được thông qua về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể đối với Tổ Chức Phát Hành, hoặc khi Tổ Chức Phát Hành đã tiến hành bất cứ thủ tục phá sản, thanh lý hay giải thể nào (trừ khi Tổ Chức Phát Hành được thanh lý liên quan đến việc sáp nhập, hợp nhất và công ty được thành lập sau khi sáp nhập, hợp nhất tiếp nhận toàn bộ nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu); hoặc
- Cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ:* Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục thi hành án, tịch thu, tịch biên, hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác đối với trên 51% tổng giá trị tài sản theo báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán tại thời điểm gần nhất của Tổ Chức Phát Hành và việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc thủ tục pháp lý đó không được dỡ bỏ hoặc chấm dứt trong thời hạn 60 (sáu mươi) Ngày Làm Việc từ ngày bắt đầu;



- f) *Ngừng hoạt động kinh doanh*: Tổ Chức Phát Hành ngừng hoạt động, tạm ngừng hoặc có kế hoạch tạm ngừng toàn bộ hoặc một phần đáng kể hoạt động của mình, hoặc bất cứ hành động hoặc thủ tục nào được Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ người nào khác thực hiện hoặc tiến hành dẫn tới việc Tổ Chức Phát Hành ngừng toàn bộ hoặc một phần đáng kể hoạt động kinh doanh của mình; hoặc ngừng hoặc có nguy cơ ngừng thực hiện tất cả hoặc một phần đáng kể hoạt động kinh doanh như được tiến hành vào Ngày Phát Hành;
- g) *Vi phạm các nghĩa vụ khác*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm cam kết hoặc nghĩa vụ của mình trong bất kỳ Văn kiện Trái phiếu nào hoặc Các Điều Khoản Trái phiếu này hoặc Bản Cáo Bạch (mà không phải là các nghĩa vụ được điều chỉnh bởi các Sự Kiện Vi Phạm nêu trên) mà vi phạm đó không có khả năng khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được thông báo vi phạm từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào.
- h) *Bất hợp pháp*: Việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều kiện Trái Phiếu này trở nên bất hợp pháp.

## 15.2 Biện pháp xử lý khi có sự kiện vi phạm

Ngoài các biện pháp xử lý và chế tài quy định tại các điều khoản khác của Các Điều Khoản Trái Phiếu, Các Văn Kiện Trái Phiếu và quy định pháp luật liên quan, nếu xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào trong các Sự Kiện Vi Phạm quy định tại điều 15.1 Mục VI Bản cáo bạch này thì:

- i. Bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có thể gửi thông báo bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành để yêu cầu tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và phải được thanh toán bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành (“Thông Báo Buộc Mua Lại Trước Hạn”); và
- ii. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo Buộc Mua Lại Trước Hạn Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại tất cả Trái Phiếu được yêu cầu đang lưu hành tại thời điểm đó.

## 16. Phương thức phân phối

Các Trái Phiếu được phân phối cho nhà đầu tư thông các Đại lý phát hành, bao gồm Công ty Cổ phần Chứng khoán MB, Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán HDB, Công ty Cổ phần Chứng khoán Pinetree.

Các trách nhiệm chính của các đại lý phân phối bao gồm các công việc sau:

- Cung cấp và tiếp nhận bộ hồ sơ đăng ký mua trái phiếu của Nhà đầu tư;
- Hướng dẫn Nhà đầu tư đăng ký mua trái phiếu của Công ty;
- Cập nhật định kỳ danh sách đăng ký mua trái phiếu của Nhà đầu tư cho Tổ Chức Phát Hành trong quá trình chào bán.

## 17. Đăng ký mua trái phiếu

### 17.1 Thời hạn chào bán

Sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng, Tổ Chức Phát Hành sẽ công bố thông tin về việc phát hành Trái Phiếu ra công chúng theo quy định của pháp luật hiện hành (“Bản Thông Báo Phát Hành”), và thời gian đăng ký mua Trái Phiếu dự kiến là kể từ ngày Tổ Chức công bố Bản Thông Báo Phát hành cho tới ngày kết thúc





Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu, nhưng trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực.

### **17.2 Tổng số lượng chào bán**

4.908.000 Trái Phiếu (*Bằng chữ: Bốn triệu, chín trăm lẻ tám nghìn Trái phiếu*)

### **17.3. Đối tượng đăng ký mua**

Các Nhà đầu tư cá nhân và tổ chức trong và ngoài nước được phép mua Trái Phiếu theo quy định của pháp luật.

### **17.4 Số lượng Trái phiếu đặt mua tối thiểu**

- a) Đối với Nhà đầu tư tổ chức: tối thiểu 1.000 Trái Phiếu tương đương 100.000.000 VND (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng*) mệnh giá Trái Phiếu.
- b) Đối với Nhà đầu tư cá nhân: tối thiểu 200 Trái Phiếu tương đương 20.000.000 VND (*Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng*) mệnh giá Trái Phiếu.

### **17.5 Phương thức đăng ký mua Trái phiếu**

Toàn bộ Trái Phiếu được Tổ chức phát hành phân phối công bằng, công khai và đảm bảo thời gian đăng ký mua tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày.

Trường hợp số lượng chứng khoán đăng ký mua vượt quá số lượng chứng khoán được phép phát hành thì Tổ Chức Phát Hành sẽ phân phối hết số chứng khoán được phép phát hành cho Nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng Nhà đầu tư. Để tránh nhầm lẫn, (i) việc đăng ký mua Trái Phiếu của Nhà đầu tư chỉ được coi là đã hoàn thành khi Nhà đầu tư đã đăng ký và thanh toán đầy đủ tiền mua theo hướng dẫn của Tổ Chức Phát Hành; và (ii) thời gian tối thiểu cho Nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền mua là 20 ngày theo quy định của pháp luật.

### **17.6 Phương thức thanh toán**

Nhà đầu tư đăng ký và chuyển khoản tiền mua Trái Phiếu vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành với thông tin như dưới đây:

- Tên người thụ hưởng: **Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings**
- Số tài khoản: **034-18-01-000004-3**
- Ngân hàng nơi mở tài khoản: **Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam**

### **17.7 Phương thức chuyển giao**

Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại VSD.

### **17.8 Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua Trái Phiếu**

- (i) Trường hợp số lượng Trái Phiếu đăng ký mua của Nhà đầu tư thấp hơn số lượng đặt mua tối thiểu như quy định tại điểm 17.4 mục VI Bản Cáo Bạch này.
  - Thời hạn: Trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ Ngày Phát Hành
  - Cách thức: Chuyển vào tài khoản chứng khoán/tài khoản ngân hàng của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt mua Trái Phiếu có liên quan.
- (ii) Trường hợp số lượng Trái Phiếu đăng ký mua vượt quá số lượng Trái Phiếu được phép phát hành thì Trái Phiếu sẽ được phân phối cho Nhà đầu tư tương ứng tỷ lệ đặt mua của từng Nhà đầu tư.
  - Thời gian: Trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ Ngày Phát Hành



- Cách thức: Chuyển vào tài khoản chứng khoán/tài khoản ngân hàng của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt mua Trái Phiếu có liên quan.

Trong trường hợp số lượng Trái Phiếu được phân bổ cho Nhà đầu tư thấp hơn số lượng đặt mua tối thiểu theo quy định tại điều 17.4 mục VI Bản Cáo Bạch này thì Nhà đầu tư vẫn được coi là đã đăng ký mua thành công với số lượng Trái Phiếu đã được phân bổ.

#### 18. Lịch trình dự kiến phân phối trái phiếu

TT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu của UBCKNN	T
2	Công bố thông tin về việc chào bán	T – T+3
3	Tổ Chức Phát Hành thực hiện phân phối Trái Phiếu: Nhà đầu tư bắt đầu đăng ký mua và nộp tiền	Theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng do UBCKNN cấp
4	Tổ Chức Phát Hành kết thúc nhận đăng ký mua và nộp tiền đăng ký mua Trái Phiếu	
5	Báo cáo kết quả phát hành gửi UBCKNN và thực hiện CBTT về kết quả phát hành	Trong vòng 10 ngày kể từ ngày kết thúc mua và nộp tiền đăng ký mua Trái Phiếu

#### 19. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Trái Phiếu được tự do chuyển nhượng. Ngay sau khi hoàn tất đợt phát hành, toàn bộ Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký với VSD và niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội.

#### 20. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu

- Tên người thụ hưởng: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings
- Số tài khoản: 034-18-01-000004-3
- Ngân hàng nơi mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam

#### 21. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt chào bán trái phiếu ra công chúng của Tổ chức phát hành

Không có.

#### 22. Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến trái phiếu chào bán)

Những nội dung tóm tắt dưới đây không phải là những phân tích có tính toàn diện về các điểm cần lưu ý về thuế có thể ảnh hưởng tới quyết định mua, sở hữu hoặc bán Trái Phiếu và không nhằm mục đích giải quyết các vấn đề về thuế đối với các Nhà đầu tư. Vì vậy, các Nhà đầu tư Trái Phiếu nên tham khảo ý kiến các chuyên gia về các loại thuế có liên quan áp dụng đối với những trường hợp cụ thể.

### **22.1 Thuế thu nhập cá nhân**

Thu nhập từ lãi Trái Phiếu và thu nhập từ việc chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu của cá nhân được xem là thu nhập chịu thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 111/2013/TT-BTC được sửa đổi và bổ sung tại Thông tư số 92/2015/TT-BTC, và được xác định như sau:

- i. Thu nhập từ lãi Trái Phiếu được xem là thu nhập đầu tư vốn. Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập đầu tư vốn là 5%.
- ii. Thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu được xem là khoản thu nhập từ chuyển nhượng vốn (chứng khoán). Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập từ chuyển nhượng vốn là 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

### **22.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Các tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam và các tổ chức được thành lập và hoạt động theo pháp luật nước ngoài (tổ chức nước ngoài) đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai doanh thu chi phí theo hướng dẫn tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC được sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 96/2015/TT-BTC sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các tổ chức nước ngoài không đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở kê khai doanh thu chi phí sẽ được khấu trừ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập từ lãi thu được từ Trái Phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu theo quy định tại Thông tư số 103/2014/TT-BTC với mức thuế suất áp dụng như sau:

- i. Mức thuế suất áp dụng đối với lãi từ Trái Phiếu là 5%;
- ii. Mức thuế suất áp dụng đối với thu nhập từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu là 0,1% trên tổng doanh thu chuyển nhượng Trái Phiếu tại thời điểm chuyển nhượng.

### **22.3 Thuế giá trị gia tăng**

Theo các quy định tại Thông tư số 219/2013/TT-BTC, lãi Trái Phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu thuộc đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng.

### **22.4 Khấu trừ thuế**

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành thanh toán sau khi đã khấu trừ bất kỳ loại thuế, phí hoặc bất cứ loại lệ phí nào ("Thuế") do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế.

Chi phí hành chính liên quan đến Chuyển Quyền Sở Hữu Trái Phiếu sẽ do VSD ấn định khi Trái Phiếu được Chuyển Quyền Sở Hữu, theo quy định của pháp luật Việt Nam và thông lệ thị trường. Để làm rõ, khoản tiền mà Tổ Chức Phát Hành thanh toán theo Trái Phiếu sẽ là khoản tiền còn lại sau khi đã khấu trừ Thuế và Tổ Chức Phát Hành không phải thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào để bù đắp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

## **23. Thông tin về các cam kết**

a) *Cam kết thực hiện nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành với Nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền lợi và lợi ích hợp pháp của Nhà đầu tư:*

Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với Nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền lợi và lợi ích hợp pháp của Nhà đầu tư.

b) *Cam kết về thực hiện niêm yết trái phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán:*



Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán ngay khi có thể sau ngày hoàn tất đăng ký Trái Phiếu tại VSD nhưng không chậm hơn ba mươi (30) ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán và sau đó sẽ duy trì việc niêm yết Trái Phiếu chứng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành nhằm đảm bảo đủ điều kiện niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán.

*c) Cam kết khác liên quan đến đợt chào bán:*

Tổ Chức Phát Hành cam kết rằng Công Ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích. Tổ Chức Phát Hành hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu vi phạm cam kết.

**24. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt**

Không có.

**25. Địa chỉ đăng ký**

Địa chỉ đăng ký của Tổ Chức Phát Hành sử dụng cho việc nhận thông báo và các mục đích khác quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu được ghi dưới đây:

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

Địa chỉ: Tầng 25, Tòa tháp A, Số 54A, Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : (84-24) 7307 3099 Fax: (84-24) 3771 3651

Website : www.tnsholdings.vn

Người nhận : Ban Nguồn vốn – Tầng 26, tòa tháp A, Số 54A, Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Thành phố Hà Nội.

**26. Luật điều chỉnh**

Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu sẽ được điều chỉnh và giải thích theo luật Việt Nam. Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Trái Phiếu và Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu, trước hết được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải trên tinh thần hợp tác và các bên cùng có lợi. Trường hợp không tự thương lượng, hòa giải được thì mỗi bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết vụ việc.

**27. Mục đích chào bán**

Tổ Chức Phát Hành dự kiến dùng vốn huy động được từ đợt chào bán Trái Phiếu để cơ cấu các khoản nợ vay của Tổ Chức Phát Hành với Công ty Cổ phần Năng lượng TNPower và Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc 501.9.

**28. Kế hoạch sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán**

**28.1 Kế hoạch sử dụng vốn**

❖ Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu ra công chúng cho mục đích cơ cấu khoản vay với Công ty Cổ phần Năng lượng TNPOWER (mã số doanh nghiệp: 0313400976) và Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc 501.9 (mã số doanh nghiệp: 0106199508). Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sau khi kết thúc đợt phát hành và giải tỏa khối tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu sẽ được thanh toán cho 2 khoản vay với 2 công ty trên.





Trong trường hợp số tiền thu từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích dự kiến, TNS Holdings sẽ ưu tiên dùng số vốn thu được để thanh toán cho khoản vay của Công ty Cổ phần Năng lượng TNPOWER (mã số doanh nghiệp: 0313400976) trước, phần vốn còn lại (nếu có) sẽ tiếp tục được sử dụng để thanh toán cho khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc 501.9.

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu hợp pháp khác để bù đắp trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích dự kiến.

❖ Chi tiết 2 khoản vay như sau:

➤ *Khoản vay với Công ty Cổ phần Năng lượng TNPOWER (mã số doanh nghiệp: 0313400976) theo Hợp đồng số 297/HDV/TNS-TNPOWER*

- Mục đích vay: thanh toán các khoản phải trả của Công ty với các đối tác, nhà cung cấp và thực hiện các hoạt động kinh doanh, đầu tư khác.
- Số tiền vay: 191.500.000.000VND
- Lãi suất vay: 11%/năm
- Thời hạn khoản vay: từ ngày 30/07/2021 đến ngày 30/07/2022. Công ty được quyền thanh toán trước thời hạn mà không chịu các khoản phí, phạt hợp đồng.
- Thời gian dự kiến trả nợ: khoản nợ sẽ được thanh toán ngay sau khi TCPH nhận được tiền giải tỏa từ tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu.
- Mọi quan hệ với Tổ Chức Phát Hành: Không
- Người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành: Không có

➤ *Khoản vay với Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc 501.9 (mã số doanh nghiệp: 0106199508) theo Hợp đồng số 298/HDV/TNS-501.9*

- Mục đích vay: thanh toán các khoản phải trả của Công ty với các đối tác, nhà cung cấp và thực hiện các hoạt động kinh doanh, đầu tư khác.
- Số tiền vay: 299.300.000.000 VND
- Lãi suất vay: 11%/năm
- Thời hạn khoản vay: từ ngày 30/07/2021 đến ngày 30/07/2022. Công ty được quyền thanh toán trước thời hạn mà không chịu các khoản phí, phạt hợp đồng.
- Thời gian dự kiến trả nợ: khoản nợ sẽ được thanh toán ngay sau khi TCPH nhận được tiền giải tỏa từ tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu.
- Mọi quan hệ với Tổ Chức Phát Hành: Không
- Người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Sau khi cơ cấu khoản vay, công ty sẽ có khả năng nâng cao hiệu quả tài chính.

## **28.2 Kế hoạch trả nợ**

❖ Nguồn tiền trả nợ: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác để thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt



động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và nghĩa vụ đợt phát hành Trái Phiếu này.

❖ Chi tiết kế hoạch trả nợ như sau:

- Thanh toán lãi Trái Phiếu: Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 6 (sáu) tháng một lần kể từ Ngày Phát Hành. TNS Holdings dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác để thanh toán lãi Trái Phiếu khi đến hạn. Thời gian và phương thức thanh toán lãi Trái Phiếu theo quy định tại Điều Kiện 8 và Điều Kiện 10, Mục VI Bản Cáo Bạch và theo các quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.
- Thanh toán gốc Trái Phiếu: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác để thanh toán gốc Trái Phiếu khi đến hạn và tại thời điểm mua lại trước hạn bắt buộc (nếu có).

**29. Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** như được quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các tài liệu giao dịch khác của Trái Phiếu.

**30. Sửa đổi, bổ sung:** việc sửa đổi, bổ sung Các Điều Kiện Trái Phiếu này (nếu cần thiết) sẽ theo quyết định của Tổng Giám Đốc – Người đại diện pháp luật căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định.

**31. Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong các điều kiện và điều khoản Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận và các tài liệu khác của Trái Phiếu này. Tổng Giám Đốc – Người đại diện pháp luật căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định các điều kiện khác.

**CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI  
DỊCH VỤ TNS HOLDINGS**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 429A/2021/CV-TNS

Hà Nội, ngày 29 tháng 11 năm 2021

**CAM KẾT NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ**

*(Về việc phát hành Trái Phiếu Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings, 2021  
thông qua phương thức Đại Lý Phát Hành)*

**I. BÊN CAM KẾT**

**Tổ Chức Phát Hành** : **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS**

**Trụ sở** : Tầng 25, Tòa tháp A, số 54A, đường Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Điện thoại** : (84-24) 7307 3099                      Fax: (84-24) 3771 3651

**Giấy CNDKDN** : Số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/10/2014, thay đổi lần thứ 16 ngày 25/08/2021

**II. NỘI DUNG CAM KẾT**

Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings (sau đây gọi là "Tổ Chức Phát Hành" hoặc "Công Ty") cam kết thực hiện nghiêm túc và đầy đủ nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành với Nhà đầu tư những nội dung được trình bày dưới đây liên quan đến (i) điều kiện phát hành Trái Phiếu, (ii) việc thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu, (iii) việc bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Trái Phiếu và (iv) các điều kiện khác được nêu cụ thể trong Bản Cáo Bạch đăng ký chào bán trái phiếu (nếu cần xem lại các điều khoản và điều kiện cụ thể được nêu trong Bản Cáo Bạch đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng, Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu).

**1. Điều kiện phát hành**

**1.1 Đặc điểm Trái Phiếu được chào bán:**

- Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings (sau đây được gọi chung là "Trái Phiếu", nghĩa là bất kỳ trái phiếu nào trong số các Trái Phiếu).
- Loại trái phiếu: Trái Phiếu không chuyển đổi không kèm chứng quyền, Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm, không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành.
- Đặc điểm pháp lý của Trái Phiếu:
  - o Các Trái Phiếu được phát hành và thanh toán bằng Đồng Việt Nam, dưới hình thức bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử.
  - o Tại bất cứ thời điểm nào sau khi được phát hành, Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.

**CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**

**NGÀY 27-12-2021**

**SỞ CHỨNG THỰC CHUYỂN ĐỔI 01/01/2021**



**CÔNG CHỨNG VIÊN**  
*Và Thủ Chủ Trì Trang*





- o Các Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không Trái Phiếu nào sẽ có quyền ưu tiên thanh toán hơn so với các Trái Phiếu còn lại vì bất kỳ lý do nào.
- o Trong thời hạn lưu hành của Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được sử dụng quyền đòi thanh toán Trái Phiếu để khấu trừ nghĩa vụ tài chính của mình đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc bất cứ bên thứ ba nào.
  - Mệnh giá: 100.000 VND/01 Trái Phiếu (*Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng/ Một Trái Phiếu*).
  - Giá chào bán: 100% mệnh giá, tương đương 100.000 VND/01 Trái Phiếu.
  - Kỳ hạn trái phiếu: 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành.
  - Lãi suất: Lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo bằng 3% cộng với lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất áp dụng đối với khách hàng cá nhân (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) công bố vào 9.00h sáng Ngày làm việc đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi đó trên website chính thức của MSB.

**1.2 Tổng số lượng trái phiếu chào bán:** 4.908.000 Trái Phiếu (*Bằng chữ: Bốn triệu, chín trăm lẻ tám nghìn Trái Phiếu*).

**1.3 Đối tượng đăng ký mua:** Các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức trong và ngoài nước được phép mua Trái Phiếu theo quy định của pháp luật.

**1.4 Thời hạn chào bán:** Dợt chào bán được thực hiện trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực.

### **1.5 Đăng ký mua trái phiếu**

#### **1.5.1 Số lượng Trái phiếu đặt mua tối thiểu**

- a) Đối với nhà đầu tư tổ chức: tối thiểu 1000 Trái Phiếu tương đương 100.000.000 VND (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng*) mệnh giá Trái Phiếu.
- b) Đối với nhà đầu tư cá nhân: tối thiểu 200 Trái Phiếu tương đương 20.000.000 VND (*Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng*) mệnh giá Trái Phiếu.

#### **1.5.2 Phương thức đăng ký mua Trái phiếu**

Toàn bộ Trái Phiếu được Tổ chức phát hành phân phối công bằng, công khai và đảm bảo thời gian đăng ký mua tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày.

Trường hợp số lượng chứng khoán đăng ký mua vượt quá số lượng chứng khoán được phép phát hành thì Tổ Chức Phát Hành sẽ phân phối hết số chứng khoán được phép phát hành cho Nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng Nhà đầu tư. Để tránh nhầm lẫn, (i) việc đăng ký mua Trái Phiếu của Nhà đầu tư chỉ được coi là đã hoàn thành khi Nhà đầu tư đã đăng ký và thanh toán đầy đủ tiền mua theo hướng dẫn của Tổ Chức Phát Hành; và (ii) thời gian tối thiểu cho Nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền mua là 20 ngày theo quy định của pháp luật.

#### **1.5.3 Phương thức thanh toán**

Nhà đầu tư đăng ký và chuyển khoản tiền mua Trái Phiếu vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành với thông tin như dưới đây:

- Tên người thụ hưởng: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

- Số tài khoản: 034-18-01-000004-3

- Ngân hàng nơi mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam

#### 1.5.4 Phương thức chuyển giao

Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

#### 1.5.5 Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua Trái Phiếu

(i) Trường hợp số lượng Trái Phiếu đăng ký mua của Nhà đầu tư thấp hơn số lượng đặt mua tối thiểu như quy định tại điểm 17.4 mục VI Bản Cáo Bạch này.

- Thời hạn: Trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ Ngày Phát Hành
- Cách thức: Chuyển vào tài khoản chứng khoán/tài khoản ngân hàng của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt mua Trái Phiếu có liên quan.

(ii) Trường hợp số lượng Trái Phiếu đăng ký mua vượt quá số lượng Trái Phiếu được phép phát hành thì Trái Phiếu sẽ được phân phối cho Nhà đầu tư tương ứng tỷ lệ đặt mua của từng Nhà đầu tư.

- Thời gian: Trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ Ngày Phát Hành
- Cách thức: Chuyển vào tài khoản chứng khoán/tài khoản ngân hàng của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt mua Trái Phiếu có liên quan.

Trong trường hợp số lượng Trái Phiếu được phân bổ cho Nhà đầu tư thấp hơn số lượng đặt mua tối thiểu theo quy định tại điều 17.4 mục VI Bản Cáo Bạch này thì Nhà đầu tư vẫn được coi là đã đăng ký mua thành công với số lượng Trái Phiếu đã được phân bổ

#### 1.5.6 Phương thức phân phối

Các Trái Phiếu được phân phối cho nhà đầu tư thông các Đại lý phát hành, bao gồm Công ty Cổ phần Chứng khoán MB, Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán HDB, Công ty Cổ phần Chứng khoán Pinetree.

Các trách nhiệm chính của các đại lý phân phối bao gồm các công việc sau:

- Cung cấp và tiếp nhận bộ hồ sơ đăng ký mua trái phiếu của Nhà đầu tư;
- Hướng dẫn Nhà đầu tư đăng ký mua trái phiếu của Công ty;
- Cập nhật định kỳ danh sách đăng ký mua trái phiếu của Nhà đầu tư cho Tổ Chức Phát Hành trong quá trình chào bán.

## 2. Thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu

**2.1 Kỳ Hạn Trả Lãi/ Kỳ Tính Lãi:** là mỗi thời hạn kéo dài 6 tháng, kể từ và bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Hạn Trả Lãi, cho đến, nhưng không bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Hạn Trả Lãi tiếp theo hoặc Ngày Đáo Hạn trái phiếu. Ngày đầu tiên của Kỳ Hạn Trả Lãi đầu tiên là Ngày Phát Hành.

**2.2 Kỳ Hạn Trả Gốc:** 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành.

Trừ khi được mua lại trước hạn theo Các Điều Kiện Trái Phiếu, Trái Phiếu sẽ đáo hạn và tiền gốc sẽ được thanh toán bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn hoặc vào ngày thực hiện quyền mua lại Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành hoặc vào ngày đến hạn khác theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.





### 2.3 Thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu

Việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam và quy chế của VSD và các quy định dưới đây (trong phạm vi các quy định dưới đây không trái hoặc xung đột với các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam và quy chế của VSD).

- a) Gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu sẽ được thanh toán vào ngày đến hạn có liên quan thông qua VSD vào tài khoản chứng khoán của Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- b) Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán gốc Trái Phiếu (cùng với lãi, tiền phạt đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán) vào Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu. Để tránh nhầm lẫn, gốc của mỗi Trái Phiếu chính là mệnh giá của Trái Phiếu đó, lãi (gồm cả lãi trên gốc Trái Phiếu hoặc lãi quá hạn, nếu có) và tiền phạt sẽ được tính theo Các Điều Kiện Trái Phiếu liên quan.
- c) Lãi trên gốc Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán sau, định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi. Lãi phải thanh toán trên Trái Phiếu là lãi được xác định theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu liên quan cho Ngày Thanh Toán Lãi tương ứng.
- d) Chỉ những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trên danh sách người sở hữu chứng khoán lưu ký tại Ngày Đăng Ký Cuối Cùng cho một lần thanh toán mới nhận được tiền thanh toán trong lần thanh toán đó.
- e) Thanh toán vào Ngày Làm Việc  
Nếu ngày đến hạn của một khoản thanh toán theo Trái Phiếu không phải Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản tiền đó vào Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó (và không bị coi là vi phạm nghĩa vụ thanh toán).

### 3. Việc mua lại trái phiếu trước hạn

Trái Phiếu không có điều khoản mua lại trước hạn, trừ trường hợp Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu bắt buộc theo quy định của pháp luật hoặc khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm.

Trường hợp Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành mua lại toàn bộ Trái Phiếu tại mức Giá Mua Lại được xác định theo công thức tính giá mua lại như sau:

$$\text{Giá mua lại mỗi trái phiếu} = \text{Mệnh giá trái phiếu năm giữ thực tế} + \text{Mệnh giá trái phiếu năm giữ thực tế} \times \text{Lãi suất} \times \frac{\text{Số ngày nắm giữ thực tế còn lại}}{365}$$

Số ngày nắm giữ thực tế còn lại sẽ được tính từ và bao gồm Ngày đã trả lãi gần nhất đến nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại.

Tổ Chức Phát Hành hoàn thành nghĩa vụ với Người Sở Hữu Trái Phiếu khi thực hiện mua lại theo điều kiện này kể từ thời điểm chuyển tiền thanh toán đầy đủ giá trị mua lại vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

#### 4. Quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu được ghi tên danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu được quản lý tập trung tại VSD sẽ là chủ sở hữu duy nhất của Trái Phiếu về mọi phương diện và sẽ có quyền nhận tất cả các khoản thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền khác liên quan đến Trái Phiếu đó.

##### a) Quyền Sở Hữu

Việc quản lý danh sách người sở hữu chứng khoán và các giao dịch liên quan đến Chuyển Quyền Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được thực hiện thông qua VSD, tuân theo quy định pháp luật Việt Nam, quy định VSD và SGDCK;

##### b) Quyền giao dịch Trái Phiếu

- i. Người Sở Hữu Trái Phiếu được tự do Chuyển Quyền Sở Hữu đối với toàn bộ Trái Phiếu của mình (chỉ tiết tại điểm (a) nêu trên) và sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại, thừa kế, chiết khấu, hoán đổi, chuyển quyền sở hữu, sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc tham gia vào các giao dịch trong các quan hệ dân sự và thương mại/tín dụng theo quy định của pháp luật và Các Điều Kiện Trái Phiếu;
- ii. Để tránh nhầm lẫn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể cầm cố Trái Phiếu tại các tổ chức tín dụng theo quy định hiện hành của pháp luật nếu tổ chức tín dụng tại đó chấp thuận;
- iii. Không ảnh hưởng đến quy định tại Điều Kiện trên, Tổ Chức Phát Hành không tham gia các giao dịch khác với Người Sở Hữu Trái Phiếu mà có hiệu lực như một giao dịch mua lại trước hạn trừ trường hợp mua lại trước hạn theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu;
- iv. Việc giao dịch Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam và của VSD, các quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu;
- v. Trong thời hạn lưu hành của Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được sử dụng quyền đòi thanh toán Trái Phiếu để khấu trừ nghĩa vụ tài chính của mình đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc bất cứ bên thứ ba nào;

##### c) Quyền hưởng lãi và các khoản thanh toán khác

Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Các Điều Kiện Trái Phiếu đối với Trái Phiếu mình sở hữu theo quy định của pháp luật, VSD, và các quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu;

##### d) Quyền nhận thông tin

Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo đúng các quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu;

##### e) Quyền khi xảy ra sự kiện vi phạm của Tổ Chức Phát Hành

Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền được thực hiện các biện pháp xử lý khi xảy ra sự kiện vi phạm nêu tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

#### 5. Thông tin về các cam kết của Tổ Chức Phát Hành

- a) Cam kết thực hiện nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành với Nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền lợi và lợi ích hợp pháp của Nhà đầu tư;





Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với Nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền lợi và lợi ích hợp pháp của Nhà đầu tư.

b) *Cam kết về thực hiện niêm yết trái phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán:*

Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán ngay khi có thể sau ngày hoàn tất đăng ký Trái Phiếu tại VSD nhưng không chậm hơn ba mươi (30) ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán và sau đó sẽ duy trì việc niêm yết Trái Phiếu chứng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành nhằm đảm bảo đủ điều kiện niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán *Cam kết khác liên quan đến đợt chào bán*

Tổ Chức Phát Hành cam kết rằng Công Ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích. Tổ Chức Phát Hành hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu vi phạm cam kết.

d) *Các cam kết khác*

Chi tiết các điều kiện, quyền và nghĩa vụ các bên cũng như cam kết của Tổ Chức Phát Hành được thể hiện tại Bản Cáo Bạch chào bán Trái phiếu của Công Ty được đăng tải trên trang thông tin địa chỉ <https://www.tnsholdings.vn/>.

### III. HIỆU LỰC

Cam kết này có hiệu lực kể từ Ngày Phát Hành cho đến khi Trái Phiếu đáo hạn hoặc ngày đến hạn khác khi toàn bộ gốc Trái Phiếu được trả đầy đủ cho Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc trường hợp thay đổi thông tin cam kết được thực hiện theo quy định của pháp luật.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI  
DỊCH VỤ TNS HOLDINGS  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



NGUYỄN VIỆT SƠN