

# HỒ SƠ PHÁT HÀNH CHỨNG QUYỀN



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI**

(Giấy phép thành lập và hoạt động số 03/GPHĐKD do Chủ tịch  
UBCK NN cấp ngày 05/04/2000)



**CHÀO BÁN CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM**

**CHỨNG QUYỀN KDH/4M/SSI/C/EU/Cash-13**



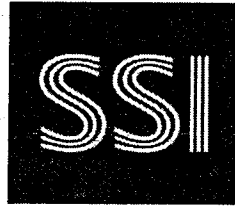
**BẢN CÁO BẠCH**  
CHÀO BÁN CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM



## **BẢN CÁO BẠCH**

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

(Giấy phép thành lập và hoạt động số 03/GPHĐKD do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 05/04/2000)



### **CHÀO BÁN CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM**

(Giấy chứng nhận chào bán chứng quyền số 263 /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29/8 /2022)

#### **CHỨNG QUYỀN KDH/4M/SSI/C/EU/Cash-13**

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày thông báo phát hành tại:  
**Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI**

Trụ sở chính: Số 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 38242897 Fax: (84-28) 38242997

Website: www.ssi.com.vn

**Phụ trách công bố thông tin:**

Họ tên: Nguyễn Thị Thanh Hà

Số điện thoại: (84-28) 38242897

**Ngân hàng lưu ký: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành**

Trụ sở chính: Số 74, Thợ Nhuộm, phường Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội

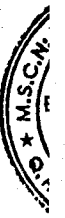
Giấy phép hoạt động lưu ký số 510/QĐ-ĐKHĐLK do Ủy ban chứng khoán nhà nước cấp ngày 01/08/2006

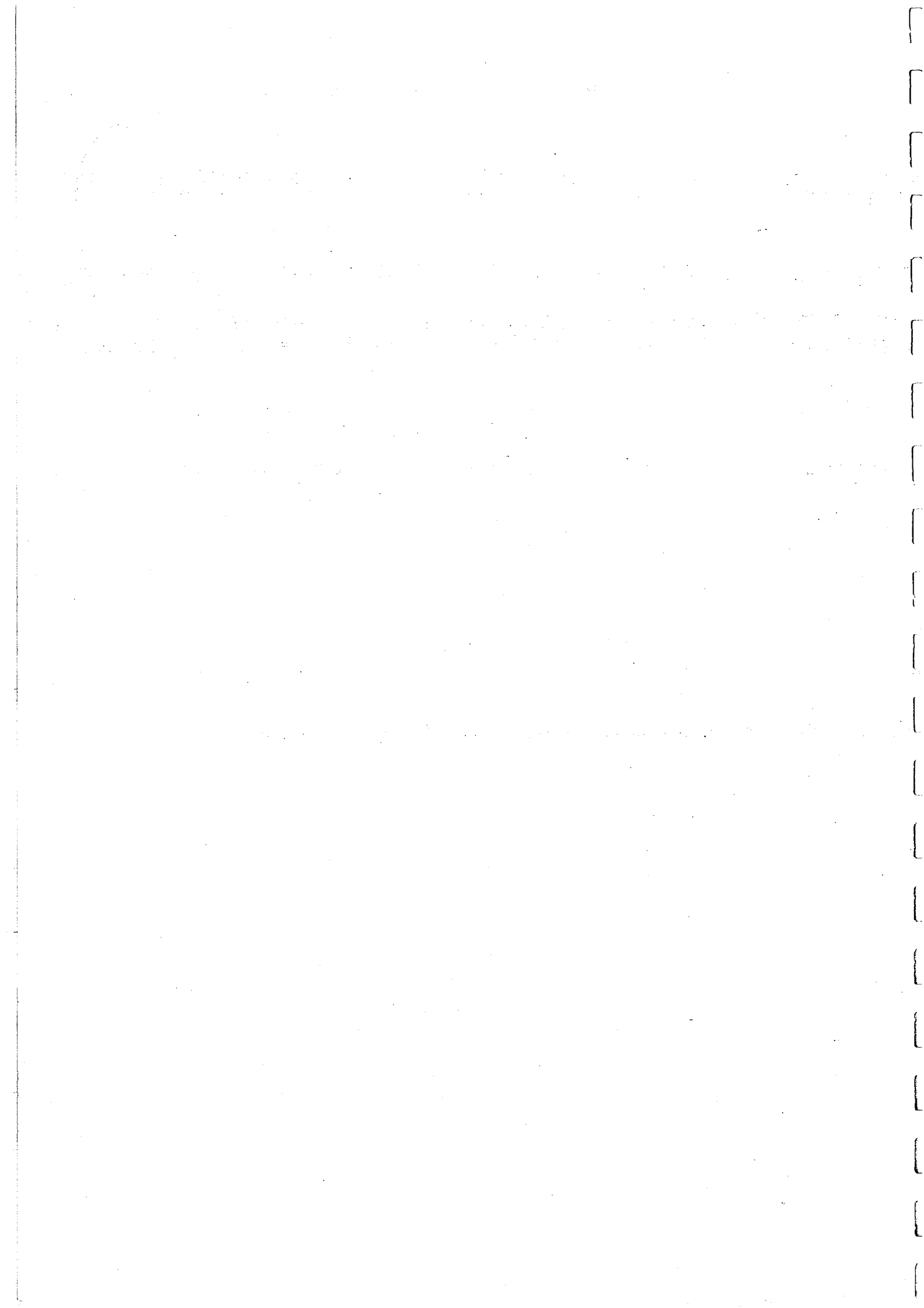
Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng quyền chỉ có nghĩa là hồ sơ đăng ký chào bán chứng quyền của tổ chức phát hành đã đáp ứng đủ điều kiện, thủ tục theo quy định của pháp luật liên quan, không hàm ý bảo đảm về nội dung của Bản cáo bạch, không hàm ý việc đầu tư vào chứng quyền được bảo đảm hay được thanh toán đầy đủ cũng như mục tiêu, chiến lược đầu tư, phương án kinh doanh của tổ chức phát hành.

Nhà đầu tư được khuyến nghị nên đọc kỹ và hiểu các nội dung quy định ở Bản cáo bạch, đặc biệt là phần cảnh báo rủi ro ở trang 05-07 trong Bản cáo bạch này và chú ý đến các khoản phí, lệ phí, thuế khi giao dịch chứng quyền có đảm bảo.

Giá giao dịch chứng quyền có thể thay đổi tùy vào tình hình thị trường, nhà đầu tư có thể chịu thiệt hại về số vốn đầu tư và có thể mất toàn bộ vốn đầu tư.

Các thông tin về kết quả hoạt động của tổ chức phát hành và các chứng quyền phát hành trước đây (nếu có) chỉ mang tính chất tham khảo và không có ý nghĩa là việc đầu tư sẽ sinh lời cho nhà đầu tư.





**BẢN CÁO BẠCH**

**CHÀO BÁN CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM**



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

Giấy phép thành lập và hoạt động số 03/GPHĐKD do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
cấp ngày 05/04/2000

### **CHÀO BÁN CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM**

**Tên chứng quyền: Chứng quyền KDH/4M/SSI/C/EU/Cash-13**

- ❖ Tên (mã) chứng khoán cơ sở: KDH
- ❖ Tổ chức phát hành chứng khoán cơ sở: Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh nhà Khang Điền
- ❖ Loại chứng quyền: chứng quyền mua
- ❖ Kiểu thực hiện: châu Âu
- ❖ Phương thức thực hiện chứng quyền: thanh toán tiền
- ❖ Thời hạn: 4 tháng
- ❖ Ngày phát hành dự kiến: trong tháng 8 năm 2022
- ❖ Ngày giao dịch cuối cùng dự kiến: trong tháng 12 năm 2022
- ❖ Ngày đáo hạn dự kiến: trong tháng 12 năm 2022
- ❖ Tỷ lệ chuyển đổi: 2:1 (02 chứng quyền đổi 01 cổ phiếu)
- ❖ Giá thực hiện dự kiến: trong khoảng giá từ 23.400 (hai mươi ba nghìn bốn trăm) đồng/cổ phần đến 48.600 (bốn mươi tám nghìn sáu) đồng/cổ phần
- ❖ Giá trị tài sản bảo đảm thanh toán dự kiến: 50% giá trị chứng quyền được phép chào bán
- ❖ Giá chào bán dự kiến: trong khoảng giá từ 1.000 (một nghìn) đồng/chứng quyền đến 3.800 (ba nghìn tám trăm) đồng/chứng quyền
- ❖ Tổng số lượng chào bán: 9.000.000 (chín triệu) chứng quyền
- ❖ Tổng giá trị chào bán dự kiến: từ 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng đến 34.200.000.000 (ba mươi tư tỷ hai trăm triệu) đồng

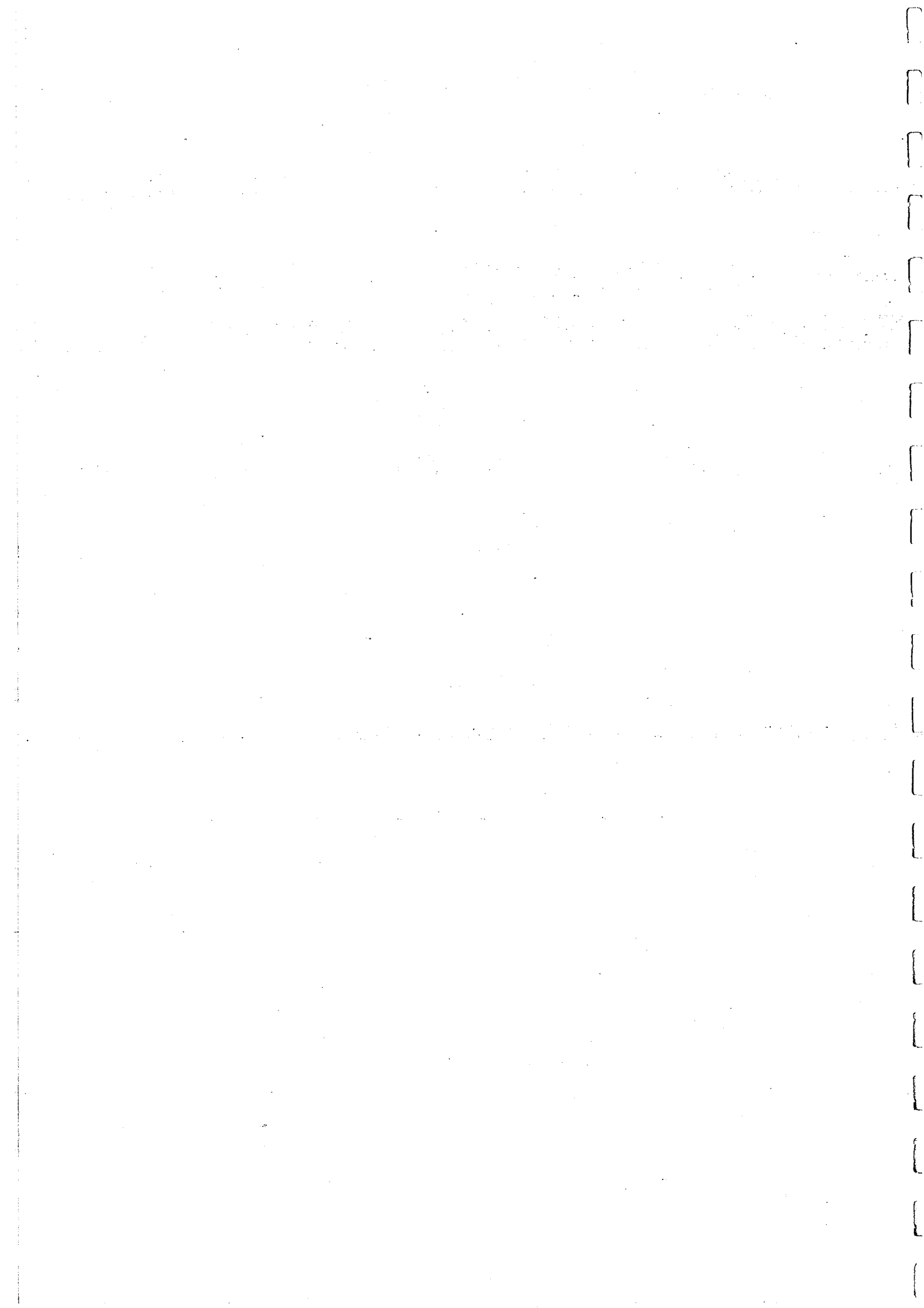
#### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

**Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam**

Trụ sở chính: Tầng 28, Tòa nhà Bitexco Financial Tower, Số 02 Hải Triều, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 38245252

Fax: (84-28) 38245250



**MỤC LỤC**

<b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....</b>	<b>3</b>
1. Rủi ro liên quan đến tổ chức phát hành chứng quyền.....	3
2. Rủi ro liên quan đến sản phẩm chứng quyền.....	4
3. Rủi ro liên quan đến chứng khoán cơ sở.....	5
4. Các rủi ro khác.....	5
<b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b>	<b>6</b>
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM/ THUẬT NGỮ/ VIẾT TẮT.....</b>	<b>6</b>
<b>IV. CƠ HỘI ĐẦU TƯ.....</b>	<b>8</b>
1. Tổng quan về nền kinh tế Việt Nam.....	8
2. Thị trường tài chính Việt Nam và cơ hội đầu tư.....	10
3. Cơ hội đầu tư vào chứng quyền.....	12
<b>V. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM.....</b>	<b>15</b>
1. Tóm tắt thông tin doanh nghiệp.....	15
2. Quá trình hình thành phát triển.....	15
3. Cơ cấu bộ máy quản lý.....	18
4. Cơ cấu sở hữu.....	18
5. Cổ đông lớn và Người có liên quan của Cổ đông lớn đồng thời là người nội bộ của TCPH.....	20
6. Mạng lưới hoạt động.....	25
7. Quy mô nhân sự.....	26
8. Công nghệ ứng dụng.....	27
9. Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc, Kế toán trưởng.....	29
9.1 Hội đồng Quản trị.....	30
9.2 Ban Tổng Giám Đốc.....	31
9.3 Ủy ban kiểm toán.....	31
<b>THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....</b>	<b>31</b>
1. Tình hình hoạt động kinh doanh.....	31
1.1. Dịch vụ chứng khoán.....	32
1.2. Dịch vụ Ngân hàng đầu tư.....	35
1.3. Quản lý Quỹ.....	37
1.4. Nguồn vốn và Kinh doanh tài chính.....	40
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	42
3. Tình hình tài chính.....	43
<b>CÁC THÔNG TIN VỀ CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM.....</b>	<b>46</b>
1. Thông tin chung về chứng quyền có bảo đảm phát hành.....	46



2. Thông tin về chứng khoán cơ sở .....	46
3. Thời gian phân phối chứng quyền .....	48
4. Đăng ký mua chứng quyền .....	48
5. Thực hiện chứng quyền .....	51
6. Quyền của người sở hữu chứng quyền.....	53
7. Điều chỉnh chứng quyền .....	55
8. Các khoản thuế, phí, lệ phí, giá dịch vụ liên quan: .....	55
9. Hoạt động tạo lập thị trường .....	56
<b>VI. QUẢN TRỊ RỦI RO CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM.....</b>	<b>58</b>
1. Quy trình quản trị rủi ro.....	58
2. Phương án phòng ngừa rủi ro cho chứng quyền .....	61
3. Kinh nghiệm phát hành chứng quyền của tổ chức phát hành.....	65
<b>VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>66</b>
<b>VIII. XUNG ĐỘT LỢI ÍCH.....</b>	<b>66</b>
<b>IX. CAM KẾT .....</b>	<b>67</b>
<b>X. PHỤ LỤC.....</b>	<b>67</b>





## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Nhà đầu tư cần đọc bản cáo bạch này và các tài liệu kèm theo để nắm vững các nội dung của chứng quyền có đảm bảo, các rủi ro đi kèm với việc đầu tư vào chứng quyền có đảm bảo, đồng thời đánh giá sự phù hợp của khoản đầu tư vào sản phẩm chứng quyền có đảm bảo với mục tiêu đầu tư và tình hình tài chính của mình. Nhà đầu tư được khuyến nghị tham khảo các chuyên viên tư vấn tài chính, môi giới chứng khoán hoặc chuyên viên phân tích để nắm vững về cách thức đầu tư vào sản phẩm chứng quyền.

Chứng quyền là sản phẩm cấu trúc phái sinh, có tính chất phức tạp và không phù hợp với các nhà đầu tư thiếu kinh nghiệm. Chúng tôi không khuyến khích nhà đầu tư tham gia đầu tư khi chưa hiểu rõ sản phẩm và chưa sẵn sàng chấp nhận các rủi ro đầu tư được trình bày dưới đây.

Chúng tôi không cam kết thực hiện điều tra, nghiên cứu liên quan tới tổ chức phát hành chứng khoán cơ sở. Người sở hữu chứng quyền có đảm bảo không nên hiểu sự phát hành chứng quyền có đảm bảo như một khuyến nghị của chúng tôi liên quan tới chứng khoán cơ sở. Ngoài ra, người sở hữu nên lưu ý rằng các công ty hoặc tổ chức có chứng khoán cơ sở hoặc các tổ chức liên quan khác không tham gia vào soạn thảo Bản cáo bạch này.

#### 1. Rủi ro liên quan đến tổ chức phát hành chứng quyền

- Rủi ro từ giao dịch của tổ chức phát hành: Tổ chức phát hành luôn có thể mua lại chứng quyền trên thị trường và các chứng quyền có đảm bảo này có thể được nắm giữ hoặc bị hủy hoặc bán lại. Tổ chức phát hành có thể thực hiện các giao dịch để phòng ngừa rủi ro và giao dịch này có thể ảnh hưởng đến giá chứng khoán cơ sở, qua đó gián tiếp ảnh hưởng đến giá chứng quyền.
- Rủi ro thanh toán: Nhà đầu tư cần lưu ý rằng trong quá trình phát hành chứng quyền, mặc dù những tiêu chuẩn khắt khe về khả năng thanh toán phải luôn được chấp hành bởi tổ chức phát hành, luôn tồn tại rủi ro tổ chức phát hành bị mất thanh toán và không thể thực hiện quyền cho nhà đầu tư. Trong trường hợp tổ chức phát hành mất khả năng thanh toán hoặc không đủ tài sản để thanh toán thực hiện chứng quyền, việc giải quyết quyền lợi cho người sở hữu chứng quyền được thực hiện theo quy định pháp luật liên quan.
- Rủi ro chứng quyền bị hủy niêm yết: Trong trường hợp tổ chức phát hành bị đình chỉ, tạm ngừng hoạt động, hợp nhất, sáp nhập, giải thể, phá sản hoặc bị thu hồi Giấy phép thành lập và hoạt động, chứng quyền sẽ bị hủy niêm yết. Do đó tồn tại rủi ro chứng quyền bị hủy trước ngày đáo hạn.
- Rủi ro từ việc thực hiện sự tự chủ của tổ chức phát hành: Người sở hữu chứng quyền có đảm bảo nên lưu ý rằng chúng tôi có quyền tự chủ trong các hoạt động kinh doanh phù hợp với điều khoản trong Bản cáo bạch này và có thể ảnh hưởng đến giá chứng quyền. Trong các sự kiện bị mua lại hoặc thay đổi cấu trúc doanh nghiệp liên quan tới quyền lợi của người sở hữu chứng quyền, chúng tôi có quyền lựa chọn các hoạt động liên quan



tới chứng quyền mà chúng tôi cho rằng phù hợp. Tổ chức phát hành cam kết sẽ đưa ra các quyết định mang tính cẩn trọng. Nếu các bên liên quan đến các nghĩa vụ với tổ chức phát hành không thể đảm bảo được các nghĩa vụ của mình thì điều này có thể ảnh hưởng đến kết quả hoạt động liên quan tới chứng quyền.

- Rủi ro do mâu thuẫn quyền lợi: tổ chức phát hành tham gia vào nhiều hoạt động khác nhau có thể gây ra mâu thuẫn quyền lợi với người sở hữu chứng quyền. Tổ chức phát hành luôn có thể phát hành và niêm yết các chứng quyền khác có khả năng ảnh hưởng đến giá chứng quyền có đảm bảo.

## 2. Rủi ro liên quan đến sản phẩm chứng quyền

- Rủi ro đầu tư chung: người sở hữu nên có kiến thức về phương pháp định giá của chứng quyền và chỉ nên giao dịch sau khi đã xem xét cẩn trọng. Chứng quyền là sản phẩm phù hợp với nhà đầu tư hiểu rõ về các rủi ro và các cơ chế giá liên quan. Một khoản đầu tư vào chứng quyền không tương đương với một khoản đầu tư vào tài sản cơ sở. Mặc dù lợi nhuận của một khoản đầu tư vào chứng quyền liên quan mật thiết tới thay đổi trong giá của tài sản cơ sở, sự thay đổi giá của chứng quyền đối với sự thay đổi giá tài sản cơ sở có thể không tương đương. Hệ số đòn bẩy cao của chứng quyền có nghĩa rằng người sở hữu sẽ có rủi ro đầu tư cao hơn so với đầu tư cùng giá trị vào tài sản cơ sở.
- Rủi ro do thời gian đáo hạn của chứng quyền: do chứng quyền có thời gian đáo hạn nên giá của chứng quyền có thể bị giảm khi đến gần ngày đáo hạn, và mức giảm giá này có thể sẽ khá lớn. Nếu nhà đầu tư nắm giữ chứng quyền đến ngày đáo hạn và giá thanh toán nhỏ hơn hoặc bằng giá thực hiện quyền, thì giá của chứng quyền sẽ bằng không, khi đó nhà đầu tư sẽ chịu một khoản lỗ bằng đúng số tiền đã bỏ ra để mua chứng quyền. Vì vậy, trước khi quyết định đầu tư vào chứng quyền, nhà đầu tư cần nghiên cứu kỹ xu thế biến động giá của chứng khoán cơ sở trong khoảng thời gian còn hiệu lực của chứng quyền.
- Rủi ro về giá: rủi ro về giá là rủi ro do sự thay đổi giá của chứng quyền. Sự thay đổi giá của chứng quyền phụ thuộc vào nhiều yếu tố như giá của chứng khoán cơ sở, mức độ biến động giá chứng khoán cơ sở, thời gian còn hiệu lực của chứng quyền, lãi suất, cổ tức của chứng khoán cơ sở... trong đó, yếu tố quan trọng nhất chính là giá của chứng khoán cơ sở. Ngoài ra, giá của chứng quyền còn phụ thuộc vào yếu tố cung cầu của thị trường về chứng quyền. Mặc dù tổ chức phát hành thường phát hành khối lượng chứng quyền theo khối lượng đã đăng ký với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tuy nhiên, tổ chức phát hành vẫn có thể tăng khối lượng cung ứng chứng quyền thông qua phương thức phát hành bổ sung, miễn là hạn mức phát hành chứng quyền đó chưa vượt quá hạn mức phát hành tối đa theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Việc phát hành thêm này có thể ảnh hưởng đến giá của chứng quyền.
- Rủi ro từ tính đòn bẩy: đầu tư vào chứng quyền có đảm bảo chỉ liên quan đến sự thay đổi giá của chứng khoán cơ sở chứ không phải đầu tư trực tiếp vào chứng khoán cơ sở, do đó nhà đầu tư được hưởng lợi từ tính chất đòn bẩy của chứng quyền khi có thể nhận được toàn bộ sự thay đổi giá của chứng khoán cơ sở trong khi chỉ phải bỏ ra một phần chứ không phải toàn bộ giá của chứng khoán cơ sở. Ngoài ra, tỷ lệ thay đổi giá của chứng

quyền trên thị trường có thể lớn hơn tỷ lệ thay đổi giá của chứng khoán cơ sở, vì vậy, nhà đầu tư có thể lời nhiều hơn hoặc lỗ nhiều hơn so với việc đầu tư trực tiếp vào chứng khoán cơ sở.

- Rủi ro thanh khoản: là rủi ro xảy ra khi nhà đầu tư không thể bán chứng quyền ở mức giá mong muốn do thị trường thiếu thanh khoản đối với chứng quyền. Thanh khoản của chứng quyền phụ thuộc vào cung cầu thị trường và hiệu quả hoạt động của tổ chức tạo lập thị trường. Mặc dù tổ chức phát hành cam kết sẽ thực hiện các công tác tạo lập thị trường và cung cấp thanh khoản cho thị trường chứng quyền, tổ chức phát hành không cam kết thị trường giao dịch của chứng quyền sẽ sôi động.
- Nhà đầu tư sở hữu chứng quyền có đảm bảo không có quyền lợi tương tự cổ đông sở hữu chứng khoán cơ sở bao gồm nhưng không giới hạn quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông, nhận cổ tức, quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, hoặc các quyền khác phát sinh từ chứng khoán cơ sở.

### **3. Rủi ro liên quan đến chứng khoán cơ sở**

Một số sự kiện xảy ra (bao gồm và không giới hạn phát hành cổ phiếu thường hoặc phân phối tiền bởi Công ty, chia nhỏ hoặc hợp nhất chứng khoán cơ sở hoặc sự kiện tái cấu trúc ảnh hưởng tới Công ty) có thể dẫn đến việc chúng tôi phải điều chỉnh các điều khoản của chứng quyền. Tuy nhiên, chúng tôi không có nghĩa vụ phải điều chỉnh các điều khoản và điều kiện của chứng quyền cho mọi sự kiện liên quan tới chứng khoán cơ sở. Bất kỳ sự điều chỉnh hoặc các quyết định không điều chỉnh đều sẽ có tác động tới giá trị của chứng quyền. Việc điều chỉnh chứng quyền sẽ được thực hiện theo quy định pháp luật. Ngoài ra, một số sự kiện xảy ra (bao gồm chứng khoán cơ sở bị hủy niêm yết hoặc tạm ngừng giao dịch) dẫn đến việc chứng quyền bị hủy niêm yết hoặc tạm ngừng giao dịch theo quy định của pháp luật.

### **4. Các rủi ro khác**

- Rủi ro kinh tế: sự phát triển của thị trường chứng khoán Việt Nam phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố trong đó có liên quan chặt chẽ tới sự phát triển kinh tế Việt Nam. Nền kinh tế Việt Nam phát triển sẽ là động lực khuyến khích các doanh nghiệp trong nước mở rộng sản xuất, tìm kiếm cơ hội làm ăn đồng thời thu hút nhiều nguồn vốn đầu tư nước ngoài. Điều này sẽ mang lại phản ứng tích cực đối với sự phát triển của thị trường chứng khoán Việt Nam. Ngược lại, khi nền kinh tế chậm phát triển sẽ có ảnh hưởng tiêu cực với tốc độ phát triển của các doanh nghiệp và gián tiếp ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường chứng khoán, trong đó có sự phát triển của chứng quyền.
- Rủi ro chính trị: là rủi ro do những biến động của sự kiện chính trị, những thay đổi trong luật lệ, chính sách của chính phủ làm ảnh hưởng đến lợi ích của nhà đầu tư.
- Rủi ro luật pháp: xảy ra khi tổ chức phát hành chứng quyền và/ hoặc tổ chức phát hành chứng khoán cơ sở trong quá trình chấp hành pháp luật do thay đổi quy định, không tuân thủ đúng quy định hoặc khi phát sinh tranh chấp, kiện cáo... từ các bên liên quan trong quá trình hoạt động hàng ngày dẫn đến việc biến động xấu về giá chứng quyền.



- Rủi ro về thuế: khi nắm giữ chứng quyền qua ngày đáo hạn và thực hiện quyền thì thuế thu nhập cá nhân mà nhà đầu tư phải chịu sẽ cao hơn so với thuế thu nhập cá nhân mà nhà đầu tư đóng khi giao dịch bán chứng quyền trước ngày đáo hạn theo công văn 1468/BTC-CST (xem chi tiết tại mục VI.8).

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

### 1. Tổ chức phát hành – Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

Ông: Nguyễn Duy Hưng Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Bà: Nguyễn Thị Thanh Hà Chức vụ: Giám đốc Tài chính

Bà: Hoàng Thị Minh Thủy Chức vụ: Kế toán trưởng

Ông: Phạm Viết Muôn Chức vụ: Trưởng Ủy ban kiểm toán

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 phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

Chúng tôi có thể cập nhật hoặc sửa đổi Bản cáo bạch này trong quá trình phát hành chứng quyền để đảm bảo đúng các quy định được ban hành. Bất kỳ sự cập nhật bổ sung nào sẽ được công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán.

### 2. Tổ chức bảo lãnh phát hành, Tổ chức tư vấn: Không

## III. CÁC KHÁI NIỆM/ THUẬT NGỮ/ VIẾT TẮT

**Chứng quyền có bảo đảm** là hợp đồng giữa nhà đầu tư và tổ chức phát hành chứng quyền được định nghĩa theo khoản 6 Điều 4 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 06/12/2019 của Quốc hội (sau đây gọi tắt là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14).

**Chứng khoán cơ sở** là chứng khoán được sử dụng làm tài sản cơ sở của chứng quyền.

**Tổ chức phát hành chứng khoán cơ sở** là tổ chức phát hành chứng khoán làm tài sản cơ sở của chứng quyền.

**Tổ chức phát hành chứng quyền** (sau đây gọi tắt là tổ chức phát hành / TCPH) là công ty phát hành chứng quyền. Trong bản cáo bạch này, Tổ chức phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (SSI)

**Ngân hàng lưu ký** là ngân hàng thực hiện việc lưu ký, giám sát tài sản do tổ chức phát hành chứng quyền ký quỹ để bảo đảm thanh toán cho các chứng quyền đã phát hành và không phải là người có liên quan của tổ chức phát hành theo quy định của pháp luật chứng khoán.

**Người sở hữu chứng quyền** là nhà đầu tư sở hữu chứng quyền, đồng thời là chủ nợ có bảo đảm một phần của tổ chức phát hành và không phải là tổ chức phát hành chứng quyền.

**Chứng quyền kiểu châu Âu** là chứng quyền mà người sở hữu chứng quyền chỉ được thực hiện quyền tại ngày đáo hạn.

**Giá thực hiện** là mức giá mà người sở hữu chứng quyền có quyền mua chứng khoán cơ sở cho tổ chức phát hành, hoặc được tổ chức phát hành dùng để xác định khoản thanh toán cho người sở hữu chứng quyền.

**Tỷ lệ chuyển đổi** cho biết số lượng chứng quyền cần có để quy đổi thành một đơn vị chứng khoán cơ sở.

**Ngày đáo hạn** là ngày cuối cùng mà người sở hữu chứng quyền được thực hiện chứng quyền.

**Chứng quyền đang lưu hành** là chứng quyền chưa đáo hạn và đang được nắm giữ bởi người sở hữu chứng quyền.

**Chứng quyền chưa lưu hành** là chứng quyền đã phát hành nhưng chưa được sở hữu bởi nhà đầu tư. Chứng quyền chưa lưu hành được lưu ký trên tài khoản của tổ chức phát hành.

**Chứng quyền có lãi (ITM)** là chứng quyền mua có giá thực hiện thấp hơn giá của chứng khoán cơ sở.

**Chứng quyền lỗ (OTM)** là chứng quyền mua có giá thực hiện cao hơn giá của chứng khoán cơ sở.

**Chứng quyền hòa vốn (ATM)** là chứng quyền mua có giá thực hiện bằng giá của chứng khoán cơ sở.

**Vị thế mở chứng quyền** của tổ chức phát hành bao gồm tất cả các chứng quyền đang lưu hành chưa được thực hiện.

**Vị thế phòng ngừa rủi ro lý thuyết** là vị thế được tính toán căn cứ trên phương án phòng ngừa rủi ro đã được tổ chức phát hành nêu trong Bản cáo bạch.

**Vị thế phòng ngừa rủi ro thực tế** là vị thế được tính toán căn cứ trên vị thế thực tế có trong tài khoản phòng ngừa rủi ro của tổ chức phát hành.

**Delta** là giá trị thay đổi của giá chứng quyền ứng với một thay đổi rất nhỏ trong giá chứng khoán cơ sở.

Công thức:

$$\text{Delta} = \frac{\text{Mức độ thay đổi giá chứng quyền}}{\text{Mức độ thay đổi giá chứng khoán cơ sở}}$$

**Giá thanh toán chứng quyền khi thực hiện quyền** là bình quân giá đóng cửa của chứng khoán cơ sở trong năm (05) ngày giao dịch liền trước ngày đáo hạn, không bao gồm ngày đáo hạn.

**BCTC:** Báo cáo tài chính

**HNX:** Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

**HSX:** Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh

**NHNN:** Ngân hàng nhà nước

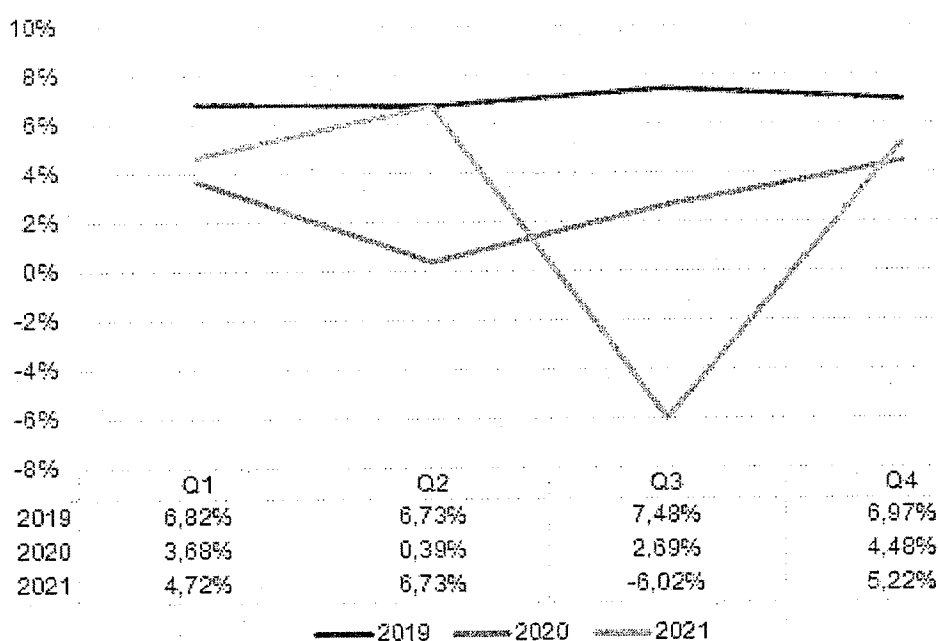
**UBCK:** Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
**VSD:** Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam  
**SSI hoặc Công ty:** Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

#### IV. CƠ HỘI ĐẦU TƯ

##### 1. Tổng quan về nền kinh tế Việt Nam

Với chiến lược “Sống chung với Covid” được áp dụng và tỷ lệ tiêm chủng được cải thiện, nền kinh tế Việt Nam đã cho thấy sự phục hồi mạnh mẽ trong những tháng cuối cùng của năm 2021. Dữ liệu vĩ mô trong Q4.2021 cho thấy mô hình phục hồi chữ V được ghi nhận ở hầu hết các khu vực kinh tế và những yếu tố nền tảng của nền kinh tế vẫn được duy trì. Điểm sáng xuyên suốt năm 2021 là lạm phát ở mức thấp, tỷ giá hối đoái ổn định, mặt bằng lãi suất thấp, xuất nhập khẩu duy trì đà tăng. Cụ thể, lạm phát bình quân năm 2021 chỉ tăng 1,86% – mức thấp nhất trong vòng 5 năm qua.

**Tăng trưởng GDP Việt Nam**



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Mục tiêu tăng trưởng GDP năm 2022 của Chính phủ Việt Nam nằm trong khoảng 6% – 6,5% YoY (Chỉ số giá tiêu dùng CPI tăng khoảng 4%). SSI cho rằng trong trường hợp gói kích thích kinh tế được giải ngân có hiệu quả, và với mức so sánh thấp giai đoạn 2020 – 2021, tăng trưởng GDP của



Việt Nam có thể vượt mức 7% trong năm 2022. Trong đó tốc độ tăng trưởng kinh tế sẽ tăng dần từ nửa đầu năm và đạt đỉnh trong Q3.2022 (tốc độ tăng trưởng có thể lên tới hai chữ số).

GDP quý II năm 2022 ước tính tăng 7,72% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn tốc độ tăng của quý II các năm trong giai đoạn 2011-2021. GDP 6 tháng đầu năm 2022 tăng 6,42%, cao hơn tốc độ tăng 2,04% của 6 tháng đầu năm 2020 và tốc độ tăng 5,74% của 6 tháng đầu năm 2021 nhưng thấp hơn tốc độ tăng 7,28% và 6,98% của cùng kỳ năm 2018 và 2019. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,78% (đóng góp 5,07%); khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,70%, (đóng góp 48,33%), trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo là động lực tăng trưởng của toàn nền kinh tế với tốc độ tăng 9,66%; khu vực dịch vụ tăng 6,60%, (đóng góp 46,60%). Về cơ cấu nền kinh tế 6 tháng đầu năm 2022, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,05%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 39,30%; khu vực dịch vụ chiếm 40,63%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 9,02%.

Gói kích thích kinh tế (hay còn gọi là chương trình phục hồi và phát triển kinh tế xã hội giai đoạn 2022 – 2023) chính thức được thông qua vào tháng 1/2022, với quy mô hơn 15 tỷ USD. Với tỷ trọng đầu tư vào cơ sở hạ tầng khá cao và không thuộc các dự án trong kế hoạch ngân sách 2022 cũng như kế hoạch đầu tư công trung hạn 2021 – 2025, đây có thể nói là một trong các yếu tố giúp tăng trưởng giải ngân đầu tư công có thể đạt mức cao trong năm 2022. Trong khi đó, quy mô của các biện pháp liên quan đến chính sách tiền tệ ở mức vừa phải, chủ yếu là gói hỗ trợ lãi suất 2% với quy mô khoảng 40 nghìn tỷ VNĐ, do dư địa chính sách tiền tệ không còn quá nhiều.

Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) 6 tháng đầu năm 2022 so với cùng kỳ năm trước của một số ngành trọng điểm tăng cao: Sản xuất trang phục tăng 23,3%; sản xuất thiết bị điện tăng 22,2%; sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu tăng 17,5%; sản xuất da và các sản phẩm có liên quan tăng 13,1%; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn (trừ máy móc, thiết bị) tăng 11,4%; khai thác quặng kim loại, sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học cùng tăng 11,2%. Có 61 địa phương có chỉ số IIP tăng, riêng tỉnh Hà Tĩnh và Trà Vinh giảm do ngành sản xuất điện giảm. Chỉ số tiêu thụ toàn ngành công nghiệp chế biến, chế tạo 6 tháng đầu năm 2022 tăng 9,4% so với cùng kỳ năm 2021 (cùng kỳ năm 2021 tăng 9,2%).

Tính chung 6 tháng đầu năm 2022, cả nước có 76,2 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới, tăng 13,6% so với cùng kỳ năm trước; gần 40,7 nghìn doanh nghiệp quay trở lại hoạt động, tăng 55,6%; 50,9 nghìn doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh có thời hạn, tăng 43,0%; gần 24,1 nghìn doanh nghiệp ngừng hoạt động chờ làm thủ tục giải thể, giảm 2,4%; 8,6 nghìn doanh nghiệp hoàn



tất thủ tục giải thể, giảm 13,6%. Bình quân một tháng có 19,5 nghìn doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động và có 13,9 nghìn doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường.

Vận tải hành khách tháng Sáu khôi phục mạnh mẽ với số lượt hành khách vận chuyển tăng 80,1% và luân chuyển tăng 125,8% do nhu cầu đi lại, du lịch của người dân tăng cao so với cùng kỳ năm trước. Vận tải hàng hóa tiếp tục phát triển tích cực với tốc độ tăng 29% về vận chuyển và tăng 36,3% về luân chuyển so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 6 tháng đầu năm 2022, vận chuyển hành khách tăng 6,2% so với cùng kỳ năm trước, luân chuyển hành khách tăng 15,2% và vận chuyển hàng hóa tăng 8,6%, luân chuyển hàng hóa tăng 16%.

Vốn đầu tư thực hiện từ nguồn ngân sách Nhà nước 6 tháng đầu năm ước đạt 192,2 nghìn tỷ đồng, bằng 35,3% kế hoạch năm và tăng 10,1% so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2021 bằng 34,8% và tăng 11,9%). Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 20/6/2022 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt gần 14,03 tỷ USD, giảm 8,1% so với cùng kỳ năm trước. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam 6 tháng đầu năm 2022 ước tính đạt 10,06 tỷ USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước, đây là mức tăng cao nhất của 6 tháng đầu năm trong 5 năm qua. Đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài trong 6 tháng đầu năm 2022 có 57 dự án được cấp mới giấy chứng nhận đầu tư với tổng số vốn của phía Việt Nam là 300,9 triệu USD, gấp 2,1 lần so với cùng kỳ năm trước; có 14 lượt dự án điều chỉnh vốn với số vốn điều chỉnh tăng 44,9 triệu USD, giảm 88,9%.

Về thị trường xuất, nhập khẩu hàng hóa: 6 tháng đầu năm 2022, Hoa Kỳ là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam với kim ngạch ước đạt 55,9 tỷ USD. Trung Quốc là thị trường nhập khẩu lớn nhất của Việt Nam với kim ngạch ước đạt 61,3 tỷ USD. Cán cân thương mại hàng hóa: Sơ bộ tháng Năm nhập siêu 1,7 tỷ USD; 5 tháng đầu năm xuất siêu 434 triệu USD; tháng Sáu ước tính xuất siêu 276 triệu USD. Tính chung 6 tháng đầu năm 2022, cán cân thương mại hàng hóa ước tính xuất siêu 710 triệu USD (cùng kỳ năm trước nhập siêu 1,86 tỷ USD). (Nguồn: Tổng cục thống kê)

## 2. Thị trường tài chính Việt Nam và cơ hội đầu tư

### Thách thức ngắn hạn

Những thách thức với TTCK Việt Nam SSI đã đề cập trong báo cáo chiến lược tháng 6 như xu hướng các NHTW lớn thắt chặt chính sách tiền tệ, căng thẳng Nga-Ukraine kéo dài, áp lực lạm phát ngày càng rõ nét. Trong khi đó, nguy cơ kinh tế thế giới suy thoái cũng bắt đầu tạo thêm áp





lực lên tỷ giá. Ngay trong tháng 7, một đợt tăng lãi suất mạnh nữa của FED khả năng sẽ diễn ra và được công bố vào rạng sáng ngày 28/7. Tương quan giữa TTCK Mỹ và TTCK Việt Nam đã lên cao trong thời gian gần đây và SSI cho rằng nhà đầu tư nên lưu ý diễn biến này trong ngắn hạn. Ngoài ra, xu hướng yếu đi của dòng vốn toàn cầu cũng khiến cho dòng vốn vào Việt Nam khó có thể xuất hiện sự bứt phá, đặc biệt là khi rủi ro về tăng trưởng/lạm phát của kinh tế thế giới chưa được nhìn nhận một cách rõ ràng.

Các yếu tố rủi ro từ bên ngoài có thể tiếp tục tạo thách thức cho TTCK trong ngắn hạn. Tuy nhiên, các số liệu về vĩ mô của riêng Việt Nam vẫn khả quan khi tăng trưởng GDP năm 2022 sẽ dễ dàng đạt được mục tiêu 7,0%, đồng nghĩa tăng trưởng 7,5% trong nửa cuối năm 2022 nhờ mức nền thấp của năm 2021. Giải ngân đầu tư công cũng sẽ tiếp tục là chủ đề đầu tư đáng quan tâm trong nửa cuối năm 2022 sau khi nhiều vướng mắc về thủ tục đầu tư/pháp lý đã được giải quyết trong nửa đầu năm.

Tháng 7 cũng là cao điểm mùa KQKD bán niên với tăng trưởng lợi nhuận tích cực vẫn ghi nhận ở các ngành Cảng & Vận tải biển, Thủy sản, Hóa chất (Phân bón), Bán lẻ, Dầu khí tuy nhiên với những ngành liên quan tới giá hàng hóa thì kỳ vọng tích cực đã được phản ánh phần lớn vào giá. Riêng với nhóm Ngân hàng đang chiếm 31% vốn hóa trên HOSE, SSI cũng cho rằng khả năng nhóm này cũng sẽ tạm thời thể hiện vai trò nâng đỡ thị trường về mặt điểm số khi áp lực trích lập dự phòng là chưa lớn do các ngân hàng đã trích lập nhiều cho nợ tái cơ cấu Covid trong 2021 và các khoản nợ xấu tiềm ẩn liên quan đến bất động sản hay trái phiếu doanh nghiệp sẽ có độ trễ khi phản ánh lên BCTC. Với tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống ở mức cao (+8,5% từ đầu năm hay +17% so với cùng kỳ) và vượt xa tốc độ tăng trưởng của huy động vốn, thu nhập lãi thuần và NIM của các ngân hàng dự báo sẽ tiếp tục duy trì khả quan trong Q2/2022. Do đó, so với cùng kỳ, LNTT bình quân của nhóm ngân hàng được dự báo đạt trên 20% và một số ngân hàng lớn có thể đạt mức tăng trưởng lợi nhuận trên 40% trong Q2/2022.

#### **Chiến lược giao dịch trong xu hướng đi ngang**

Trong tháng 6, chỉ số VNIndex nỗ lực kiểm định lại mốc tâm lý 1.300 điểm không thành công và lùi về kiểm định lại vùng 1.160 – 1.150 điểm, là vùng đáy ngắn hạn trong tháng 5. Hiện tại, chỉ số đang chuyển sang trạng thái sideway (đi ngang) quanh vùng 1.200 điểm trong những ngày đầu tháng 7. Kênh giá 1.150 – 1.223 điểm có thể là vùng dao động chính của chỉ số VNIndex trước khi xác nhận xu hướng tiếp theo bằng cách chinh phục cạnh trên hoặc phá vỡ cạnh dưới của kênh giá. Theo đó, các giao dịch ngắn hạn có thể tận dụng gia tăng vừa phải tỷ trọng cổ phiếu sau khi VNIndex hồi



phục lại từ cạnh dưới (1.150 điểm) với khối lượng cải thiện và hạ tỷ trọng khi chỉ số tiệm cận cạnh trên (1.223 điểm).

Trong kịch bản tích cực hơn, việc gia tăng tỷ trọng cổ phiếu sẵn có nên được đẩy mạnh khi VNIndex vượt mốc 1.223 với khối lượng lớn. Ngược lại, khi VNIndex phá vỡ mốc 1.150 điểm cũng với khối lượng lớn, chiến lược nên được áp dụng là chờ đợi đáy số 2 (vùng đáy số 1 là vùng đáy ngắn hạn tháng 5) của chỉ số xuất hiện để gia tăng tỷ trọng cổ phiếu trở lại.

### 3. Cơ hội đầu tư vào chứng quyền

Cùng với sản phẩm hợp đồng tương lai, chứng quyền có bảo đảm mang lại cho nhà đầu tư công cụ phòng hộ rủi ro cũng như đa dạng hóa danh mục đầu tư. Đây cũng là sản phẩm đầu tư có chi phí thấp hơn so với cổ phiếu và có tính đòn bẩy cao, nhà đầu tư có cơ hội tìm kiếm lợi nhuận với chứng quyền với nhiều chiến lược đầu tư khác nhau.

Chứng quyền trong đợt phát hành này có tài sản cơ sở là cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền (KDH). Thành lập vào năm 2001, sau 20 năm phát triển Công ty Cổ phần Đầu tư & Kinh doanh nhà Khang Điền (Khang Điền) trở thành nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp với tổng tài sản 13.934 tỷ đồng, vốn điều lệ 5.786 tỷ đồng, cung cấp ra thị trường khoảng 20.000 sản phẩm với tỷ lệ tiêu thụ gần 100%. Công ty liên tục phát triển quỹ đất, đa dạng hóa sản phẩm và mở rộng hợp tác với các đối tác chiến lược. Hiện nay, Khang Điền là thương hiệu uy tín được đồng đồng, đối tác, khách hàng yêu mến, tin cậy.

#### Cập nhật kết quả kinh doanh

Trong Q1/2022, KDH ghi nhận doanh thu 142 tỷ đồng (-83% YoY) chủ yếu đến từ việc ghi nhận các sản phẩm từ các dự án cũ, và LNST sau CĐTTS đạt 299 tỷ đồng (+45% YoY), chủ yếu nhờ KDH ghi nhận lợi nhuận khác là 305 tỷ, so với mức thấp -7 tỷ của Q1.2021. Cụ thể, trong kỳ KDH đã mua 60% của Phước Nguyên với giá 620 tỷ và ghi nhận lãi từ giao dịch mua rẻ 308 tỷ. Sau khi mua Phước Nguyên, KDH sở hữu 60% dự án 6ha ở Bình Trưng Đông, Cát Lái (dự án Đoàn Nguyên).

Dự kiến trong năm 2022, KDH sẽ triển khai các dự án Classia và Clarita (thấp tầng) và The Privia (cao tầng). Cụ thể, đối với Classia (TP. Thủ Đức): Dự án kỳ vọng sẽ là trụ cột doanh thu lợi nhuận 2022, đã hoàn tất pháp lý, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã triển khai xây dựng vào quý 4/2021 và dự kiến mở bán vào tháng 8/2022; đối với Clarita (TP. Thủ Đức) : Đã được chấp thuận đầu tư, quyết định phê duyệt chi tiết 1/500, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý việc xây dựng, dự kiến sẽ triển khai vào cuối năm 2022; đối với The Privia (Q. Bình Tân): Đã có quyết định đầu tư, phê duyệt 1/500, chuẩn bị thủ tục pháp lý để triển khai vào quý 4/2022.

Trong 2021 KDH đã hoàn tất bán hàng dự án Nhà liên kế và Biệt thự Verosa Park, dự án căn hộ Lovera Vista và đang tiến hành bàn giao sổ hồng cho cư dân. Công ty sẽ hoàn tất thủ tục cấp chứng nhận cho cư dân của các dự án như: chung cư Safira, chung cư Lovera Vista, dự án Verosa Park, ...



Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2021: Công ty dự kiến trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10%. Bước sang năm 2022, mức cổ tức dự kiến vẫn là 10%. Theo đó, KDH được cổ đông thông qua phương án phát hành hơn 64 triệu cp để trả cổ tức năm 2021, tổng giá trị phát hành gần 643 tỷ đồng. Theo chia sẻ của Ban lãnh đạo, Công ty quyết định mức chi trả cổ tức 10% dựa vào sự cân nhắc yếu tố tăng trưởng LNTT năm 2022 so với năm 2021, theo đó tỷ lệ 10% vẫn không làm giảm EPS của Công ty.

Phát hành ESOP: KDH cũng dự kiến phát hành 9.6 triệu cp ESOP với giá phát hành 24,000 đồng/cp. Mục đích phát hành nhằm bổ sung nguồn vốn kinh doanh cho Công ty.

### Tình hình tài chính

Tổng tài sản tại 31/03/2022 tăng 21% so với thời điểm cuối quý 4/2021, đạt 17,396 tỷ VND. Tại thời điểm 31/03/2022, khoản mục Người mua trả tiền trước ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán giảm xuống còn 149 tỷ VND, trong khi cuối Q1/2021 con số này là 1,721 tỷ đồng. Trong ngắn hạn rõ ràng điều này có thể ảnh hưởng khi các dự án dần được hạch toán hết trong khi các dự án gói đầu chưa kịp mở bán, dù MBS cho rằng KDH sẽ kịp mở bán và ghi nhận dự án Classia trong 2022.

Rủi ro lớn hơn đối với KDH chính là các dự án lớn ở khu Nam dù triển vọng hấp dẫn với chi phí vốn thấp nhưng còn vướng giải phóng mặt bằng (GPMB), hoàn thiện các thủ tục giao đất, xác định tiền sử dụng đất. Do đó, áp lực duy trì lợi nhuận tăng trưởng sau 2024 là hiện hữu nếu các dự án như KCN Lê Minh Xuân, The Solina chưa thể triển khai bán hàng.

Tại thời điểm 31/03/2021, khoản mục Hàng tồn kho trên bảng cân đối kế toán tăng mạnh lên 11,461 tỷ VND, trong khi đầu năm con số này là 7,748 tỷ đồng với mức tăng chủ yếu từ 3,185 tỷ của dự án Đoàn Nguyên do KDH hợp nhất Phước Nguyên (sở hữu quỹ đất 6ha Bình Trưng Đông). Có thể thấy, đây là lời giải của KDH cho rủi ro nhắc đến ở trên, theo đó KDH chấp nhận mua lại dự án Đoàn Nguyên với mức giá cao để có sản phẩm gói đầu cho 2024 dù biên lợi nhuận có thể bị tác động.

Nợ vay chiếm hơn 25% tổng tài sản, tăng hơn 73% so với cuối quý 4/2021. Tỷ lệ Nợ vay/ VCSH hiện tại vẫn duy trì khoảng 0.4, ở mức khỏe mạnh so với ngành.

ROE và ROA giảm trong năm 2021 do chịu ảnh hưởng từ những làn sóng Covid 19. ROE và ROA lần lượt đạt 11.8% và 8.4% trong 2020 nhưng dự phóng sẽ cải thiện năm 2022 (đạt lần lượt 13% và 9.6%)

### Định giá

MBS cập nhật giá các dự án sắp mở bán ở khu Đông (Classia và Clarita) cũng như ở khu Tây Nam (The Privia - căn hộ Bình Tân) khi nhận thấy giá bán đang tăng nhanh ở các khu vực này trong bối cảnh nguồn cung thiếu hụt ở TPHCM. Trong khi việc đẩy nhanh tiến độ các dự án cơ sở hạ tầng ở khu Đông sẽ là trợ lực cho các dự án thuộc khu Đông, câu chuyện lên Quận đang hâm nóng khu vực Bình Chánh và có tác động tích cực đến các dự án ở khu Nam. Trong trung và dài



hạn, định giá sẽ phụ thuộc vào việc liệu KDH có thể xử lý các vấn đề pháp lý nhằm ra mắt dự án Tân Tạo. Theo chia sẻ của Ban lãnh đạo, về pháp lý dự án đã nhận được chấp thuận đầu tư của Chính phủ, quyết định phê duyệt chi tiết 1/500 và đã giải phóng mặt bằng và đền bù được 200ha; dự kiến xây dựng vào 2024 theo tiến độ được Thủ tướng phê duyệt.

Sử dụng Phương pháp RNAV, MBS xác định giá trị mỗi cổ phiếu KDH ở mức VND 51,900, tương ứng với mức sinh lời kỳ vọng +28% và khuyến nghị MUA đối với KDH

### **Triển vọng các dự án trọng điểm**

**The Classia (2022):** Khang Điền đặt mục tiêu xin được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi mở bán cho dự án The Classia, từ đó giúp nâng cao giá trị dự án. Dự án The Classia đã được triển khai từ năm 2021 và dự kiến hoàn thành vào Q3/2022, trước khi mở bán. Đây là chiến lược rất cẩn trọng và cần có tiềm lực tài chính mạnh. Các chủ đầu tư khác có xu hướng mở bán ở giai đoạn đầu triển khai nhằm thu về dòng tiền từ người mua trả tiền trước. MBS kỳ vọng doanh số bán hàng tại dự án The Classia sẽ khả quan nhờ vào uy tín của KDH và tỷ lệ sản phẩm đã hoàn thành cao tại thời điểm mở bán, dù giá bán dự kiến đã gia tăng dần từ Q4/2021 ở mức khoảng 110 triệu/m<sup>2</sup> lên mức ~170 triệu/ m<sup>2</sup> (giá "rumour" theo một số thông tin chưa chính thức).

**Khu đô thị Tân Tạo (kỳ vọng 2024 trở đi):** Với tổng diện tích 330ha, khu đô thị Tân Tạo là dự án lớn nhất của KDH và là một trong những khu đô thị lớn nhất phía Tây TP.HCM. Dự án nằm cạnh khu dân cư hiện hữu của quận Bình Tân và Bình Chánh và gần nhiều tiện ích trọng điểm như trung tâm thương mại Aeon Mall Bình Tân và bệnh viện Nhi Đồng Thành Phố. Với diện tích được đền bù tăng 80ha lên 270ha và giá thị trường trung bình tăng 40% trong thời gian gần đây, MBS dự phóng dự án này sẽ chiếm gần 50% tổng giá trị gia tăng cho toàn bộ các dự án.

Đối với hoạt động KDH, MBS không quá quan ngại về các thông tin không tích cực gần đây liên quan đến kiểm soát dòng vốn từ kênh trái phiếu; kiểm soát chặt hơn hoạt động thu thuế, hoặc các tín hiệu về hạn chế tăng trưởng nóng với bất động sản mà Cơ quan quản lý đưa ra. Tình hình tài chính lành mạnh, quỹ đất có pháp lý tốt có thể tiếp cận nguồn vốn ngân hàng, sản phẩm có tính khan hiếm và phù hợp nhu cầu khách hàng... là yếu tố giúp KDH ít bị ảnh hưởng từ các chính sách trên.

Trong thời gian tới, Công ty sẽ lần lượt đưa ra thị trường nhiều dự án được gói đầu liên tục từ Classia – Clarita – Privia đến Đoàn Nguyên, qua đó đem lại doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng ổn định trong giai đoạn 2022-2024. Tuy nhiên, sau 2024 áp lực duy trì lợi nhuận tăng trưởng là hiện hữu nếu các dự án như KCN Lê Minh Xuân (mở rộng) hay The Solina chưa thể triển khai bán hàng. Đây là nguyên nhân lý giải vì sao KDH chấp nhận mua lại dự án Đoàn Nguyên vào đầu 2022. Nếu việc mua lại quỹ đất giá cao thực hiện nhiều hơn, hiệu quả hoạt động của KDH từ 2024 có thể kém hấp dẫn hơn, áp lực tài chính theo đó có thể sẽ gia tăng dần.

**V. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM****1. Tóm tắt thông tin doanh nghiệp**

- ❖ Tên doanh nghiệp : Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI
- ❖ Tên tiếng anh : SSI Securities Corporation
- ❖ Tên viết tắt : SSI
- ❖ Vốn điều lệ : 9.947.500.220.000 VNĐ
- ❖ Giấy phép thành lập và hoạt động : số 03/GPHĐKD do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 05/04/2000 và các giấy phép điều chỉnh
- ❖ Trụ sở chính : 72 Nguyễn Huệ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- ❖ Điện thoại : +84 28 38242897
- ❖ Fax : +84 28 38242997
- ❖ Website : [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)
- ❖ Ngành nghề kinh doanh của Công ty gồm:
  - Kinh doanh chứng khoán: Môi giới chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán và Lưu ký chứng khoán
  - Tự doanh chứng khoán
  - Bảo lãnh phát hành chứng khoán

**2. Quá trình hình thành phát triển**

- 1999 - 2002**
- **30/12/1999:** SSI được thành lập, đặt trụ sở chính tại Thành phố Hồ Chí Minh và hoạt động với hai nghiệp vụ: Môi giới Chứng khoán và Tư vấn Đầu tư Chứng khoán. Vốn điều lệ ban đầu là 6.000.000.000 VNĐ;
  - **07/2001:** SSI tăng vốn điều lệ lên 20.000.000.000 VNĐ, và có 4 nghiệp vụ chính: Tư vấn Đầu tư Chứng khoán, Môi giới Chứng khoán, Tự doanh và Lưu ký Chứng khoán;
  - **07/2002:** Thành lập chi nhánh tại Hà Nội, đánh dấu sự mở rộng hoạt động kinh



doanh ra các tỉnh phía Bắc.

- 2003 - 2005**
- **06/2005:** SSI tăng vốn điều lệ lên 52.000.000.000 VNĐ và hoạt động với 6 nghiệp vụ chính: Tư vấn Đầu tư Chứng khoán, Môi giới Chứng khoán, Tự doanh, Lưu ký Chứng khoán, Quản lý danh mục Đầu tư Chứng khoán, và Bảo lãnh phát hành Chứng khoán.
- 2006 - 2008**
- **11/2006:** Thực hiện thành công đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi đầu tiên trên TTCK Việt Nam cho chính SSI, đi đầu trong việc mở ra một hình thức phát hành mới cho các công ty đại chúng và công ty niêm yết ngoài phát hành cổ phần thông thường;
  - **12/2006:** Cổ phiếu SSI đăng ký giao dịch tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội);
  - **08/2007:** Công ty Quản lý Quỹ SSI (SSIAM), công ty TNHH Một thành viên của SSI được thành lập;
  - **10/2007:** SSI chính thức niêm yết tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh);
  - **04/2008:** SSI tăng vốn điều lệ lên 1.366.666.710.000 VNĐ;
  - **06/2008:** Daiwa trở thành cổ đông chiến lược của SSI.
- 2009 - 2011**
- **07/2009:** SSIAM là công ty đầu tiên được cấp giấy phép đầu tư ra nước ngoài;
  - **05/2010:** SSI tăng vốn điều lệ lên 3.511.117.420.000 VNĐ.



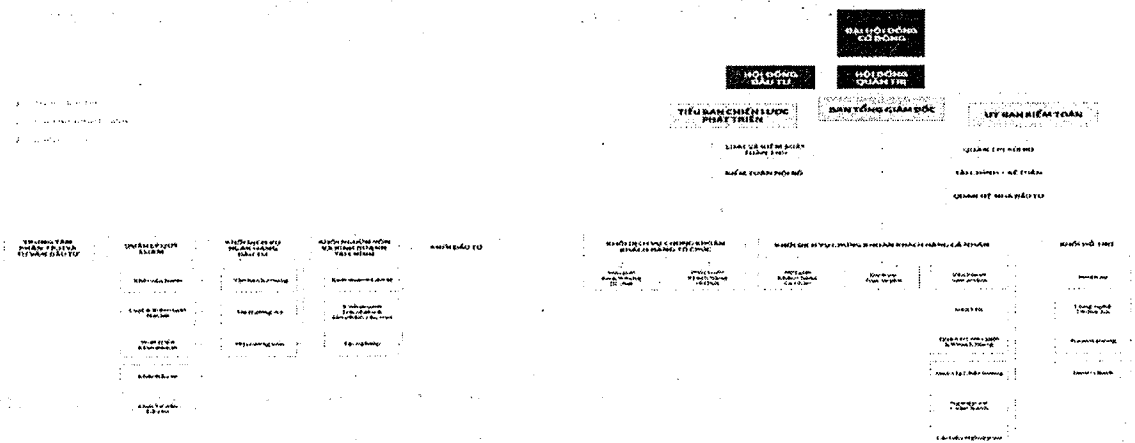
- 2012 - 2014**
- **03/2013:** SSI tăng vốn điều lệ lên 3.537.949.420.000 VNĐ;
- 2015 - 2017**
- **04/2015:** SSI phát hành riêng lẻ thành công 02 đợt trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo: đợt 1 vào tháng 01/2015 với tổng giá trị 500 tỷ VNĐ và đợt 2 vào tháng 04/2015 với tổng giá trị là 300 tỷ VNĐ;
  - **09/2015:** SSI là công ty đầu tiên tại Việt Nam hoàn tất thủ tục điều chỉnh giới hạn tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài lên 100% vốn điều lệ;
  - **01/2017:** SSI tăng vốn điều lệ lên 4.900.636.840.000 VNĐ;
  - **04/2017:** SSI phát hành riêng lẻ thành công 02 đợt trái phiếu doanh nghiệp vào tháng 01/2017 và tháng 04/2017 với tổng giá trị mỗi đợt đạt 300 tỷ VNĐ;
  - **05/2017:** SSI được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh chứng khoán phái sinh và giấy chứng nhận đủ điều kiện cung cấp dịch vụ bù trừ, thanh toán giao dịch chứng khoán phái sinh;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành quyết định chấp thuận SSI là thành viên giao dịch TTCK phái sinh.
- 2018 - 2020**
- **02/2018:** SSI phát hành thành công 1.150 tỷ VNĐ trái phiếu chuyển đổi có kỳ hạn 3 năm và lãi suất phát hành 4%/năm;
  - **12/2018:** SSI kỷ niệm 18 năm thành lập và chính thức đổi tên công ty thành “Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI”, thống nhất tên gọi công ty với tên viết tắt và mã chứng khoán phát hành trên thị trường;
  - **06/2019:** SSI chính thức nhận giấy phép phát hành chứng quyền có bảo đảm;
  - **02/2020:** SSI tăng vốn điều lệ lên 6.029.456.130.000 VNĐ;
  - **06/2020:** SSI là Công ty Chứng khoán đầu tiên và duy nhất tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2020 theo hình thức trực tuyến, thể hiện nỗ lực gia tăng lợi ích cổ đông;
  - **12/2020:** SSI vinh dự đón nhận danh hiệu cao quý “Anh hùng Lao động thời kỳ đổi mới” do Đảng và Nhà nước trao tặng. SSI cũng là Công ty Chứng khoán tư nhân đầu tiên được trao tặng danh hiệu cao quý này.



- **05/2021:** SSI trở thành Công ty Chứng khoán đầu tiên đạt vốn hóa trên 1 tỷ USD;
- 2021**
  - **11/2021:** SSI phát hành thành công 218,29 triệu cổ phiếu thường với tỷ lệ phát hành 6:2 (tháng 09/2021) và 109,1 triệu cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 6:1 với giá 10.000 VNĐ/ cổ phiếu (tháng 10/2021). Kết thúc các đợt phát hành, vốn điều lệ Công ty tăng lên mức 9.847.500.220.000 VNĐ, tiếp tục giữ vị thế là Công ty Chứng khoán có quy mô vốn lớn nhất thị trường.
  - **02/2022:** SSI tăng vốn điều lệ lên 9.947.500.220.000 VNĐ

**3. Cơ cấu bộ máy quản lý**

**Hình 1: Sơ đồ tổ chức Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI**



Nguồn: SSI

**4. Cơ cấu sở hữu**

Tỷ lệ sở hữu của SSI tại các công ty con, công ty liên kết tại ngày 31/12/2021 như sau:



### CÔNG TY CON

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có hai (02) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	% sở hữu
Công ty TNHH Quản lý Quỹ SSI (SSIAM)	Giấy phép Thành lập và Hoạt động số 19/UBCK-GP ngày 3 tháng 8 năm 2007 và giấy phép điều chỉnh gần nhất số 99/GPĐC-UBCK ngày 05 tháng 11 năm 2021	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và quản lý danh mục đầu tư chứng khoán	75 tỷ VNĐ	100%
Quỹ Đầu tư Thành viên SSI (SSI IMF)	Thông báo về việc xác nhận thành lập quỹ thành viên số 130/TB-UBCK ngày 27 tháng 7 năm 2010 và giấy phép điều chỉnh số 4557/UBCK-QLQ ngày 24 tháng 7 năm 2018	Đầu tư vào chứng khoán hoặc các dạng tài sản đầu tư khác, kể cả bất động sản	343 tỷ VNĐ	80%

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có một (01) công ty con là Công ty Quốc tế SSI, sở hữu gián tiếp qua Quỹ Đầu tư Thành viên SSI như sau:

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	% sở hữu
Công ty Quốc tế SSI	Thành lập tại Hoa Kỳ theo Đăng ký Kinh doanh số 090813396 - 4724807 ngày 27 tháng 8 năm 2009	Đầu tư kinh doanh bất động sản và văn phòng	18.499.870,31 USD	80%

Nguồn: SSI

**BẢN CÁO BẠCH**

CHÀO BÁN CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM

**CÔNG TY LIÊN KẾT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có hai (02) công ty liên kết sở hữu trực tiếp và hai (02) công ty liên kết sở hữu gián tiếp được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ (VNĐ)	Hình thức sở hữu
Công ty Cổ phần Tập đoàn PAN (PAN)	Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0301472704 ngày 20 tháng 3 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp (đăng ký thay đổi lần thứ 21). Ban đầu, Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103003790 ngày 31 tháng 8 năm 2005.  Là doanh nghiệp niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.	Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp; Hoạt động dịch vụ chăn nuôi; Dịch vụ sau thu hoạch; và Hoạt động dịch vụ trồng trọt; Dịch vụ vệ sinh nhà cửa; Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính); Dịch vụ tư vấn quản lý (trừ tư vấn Tài chính, kinh tế, pháp luật); Dịch vụ nghiên cứu thị trường.	2.163.585.800.000	Trực tiếp
Quý Đầu tư công nghệ số Việt Nam	Giấy Chứng nhận Đăng ký lập quỹ thành viên số 38/GCN-UB-CK do Chủ tịch Ủy ban chứng khoán nhà nước cấp ngày 29 tháng 9 năm 2021.	Đầu tư vào chứng khoán hoặc các dạng tài sản đầu tư khác	50.000.000.000	Trực tiếp
Công ty Cổ phần Công Thăng Alpha	Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp (và các đăng ký thay đổi tiếp theo). Ban đầu, Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0109650285 ngày 27 tháng 5 năm 2021.	Hoạt động tư vấn quản lý	46.700.000.000	Gián tiếp qua công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư KAC	Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp (và các đăng ký thay đổi tiếp theo). Ban đầu, Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0109693345 ngày 05 tháng 7 năm 2021.	Hoạt động đầu tư tài chính	47.500.000.000	Gián tiếp qua công ty con

*Ghi chú: Tỷ lệ sở hữu đối với các công ty liên kết ở trên căn cứ tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp (đầu tư qua công ty con) của SSI*

5. **Cổ đông lớn và Người có liên quan của Cổ đông lớn đồng thời là người nội bộ của TCPH**

- Tỷ lệ sở hữu của Cổ đông lớn, cổ đông chiến lược (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)

**BẢN CÁO BẠCH**  
**CHÀO BÁN CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM**



S T T	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Ngày cấp	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%) (*)	Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng
<b>A. Cổ đông nhà nước</b>							
					-	-	-
<b>Tổng Cộng A</b>					-	-	-
<b>B. Cổ đông lớn</b>							
1	Daiwa Securities Group Inc.	CS6098	03/07/2007	9-1 Marunouchi 1-chome, Chiyoda-ku, Tokyo, Nhật Bản	154.491.930	15,69%	-
	Đại diện: Hironori Oka	TH1551742	08/09/2006	Căn hộ số 3405, Khu căn hộ Pacific Place, Pacific Place 88 Queensway, Hồng Kông			-
2	Công ty TNHH Đầu tư NDH	0104285751	30/10/2014	Tầng 16, toà tháp ICON4, 243A Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Hà Nội	94.237.688	9,57%	-
	Đại diện: Nguyễn Duy Hưng	220895567	20/06/2009	Số 54 ngõ 61/17 Đường Phùng Chí Kiên, Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy, Hà Nội			-
3	Công ty TNHH Bất động sản Sài Gòn Đan Linh	0312490624	04/10/2013	236/43/2 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	54.901.068	5,58%	-
	Đại diện: Hà Thị Thanh Vân	024100737	02/03/2004	Nhà D8, Số 60 Giang Văn Minh, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh			-
<b>Tổng Cộng B</b>					<b>303.630.686</b>	<b>30,84%</b>	-
<b>C. Cổ đông chiến lược</b>							
1	Daiwa Securities Group Inc. Đại diện: Hironori Oka	CS6098	03/07/2007	9-1 Marunouchi 1-chome, Chiyoda-ku, Tokyo, Nhật Bản	154.491.930	15,69%	-
<b>Tổng Cộng C</b>					<b>154.491.930</b>	<b>15,69%</b>	-

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Ngày cấp	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%) (*)	Có phiếu bị hạn chế chuyển nhượng
<b>D. Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI (đối với trường hợp TCNY là doanh nghiệp FDI)</b>							
							-
							-
<b>Tổng Cộng D</b>							-
<b>Tổng Cộng (A+B+C+D)</b>					<b>303.630.686</b>	<b>30,84%</b>	-

(\*) Tỷ lệ tính trên tổng vốn điều lệ tương ứng tổng số 984.750.022 cổ phiếu

Danh sách công ty mẹ - con, công ty có quyền kiểm soát, chi phối: SSI là công ty mẹ, sở hữu trực tiếp 100% công ty con là Công ty TNHH Quản lý Quỹ SSI (SSIAM), ngoài ra còn sở hữu gián tiếp Công ty Quốc tế SSI thông qua Quỹ Thành viên SSI (SSI IMF) như Cơ cấu sở hữu tại Mục V.4

- Ban điều hành: Ban điều hành công ty gồm có Tổng Giám đốc và các giám đốc phụ trách chuyên môn giúp việc.

Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ	Năm sinh
Ông Nguyễn Hồng Nam	Tổng Giám đốc	1967

Thông tin thêm về Ban điều hành vui lòng xem tại Mục V 9 dưới đây.

- Danh sách Người có liên quan của Công ty theo Công bố thông tin gần nhất.

STT No.	Tên tổ chức/cá nhân <i>Name of organization / individual</i>	Chức vụ tại công ty/Mối quan hệ với công ty <i>Position at the company / Relations with the company</i>	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan <i>Commencement date as related person</i>	Thời điểm không còn là người có liên quan <i>End date as non-related person</i>	Lý do <i>Reasons</i>
<b>A. CÁ NHÂN / INDIVIDUALS</b>					
1	Nguyễn Duy Hưng	Chủ tịch HĐQT <i>Chairman of Board</i>	01/11/1999		Giấy phép thành lập doanh nghiệp ngày 30/12/1999
2	Nguyễn Hồng Nam	Thành viên HĐQT, TGD, Người được ủy quyền CBTT	01/11/1999		Giấy phép thành lập doanh nghiệp

**BẢN CÁO BẠCH****CHÀO BÁN CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM**

		<i>Board member, CEO, Authorized person to disclose information</i>			ngày 30/12/1999
3	Hironori Oka	Thành viên HĐQT <i>Board member</i>	23/4/2015		Theo Nghị quyết số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ
4	Nguyễn Duy Khánh	Thành viên HĐQT <i>Board member</i>	23/4/2015		Theo Nghị quyết số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ
5	Phạm Việt Muôn	Thành viên độc lập HĐQT - Trưởng Ủy ban kiểm toán <i>Independent Board member - Head of Audit Committee</i>	18/07/2022		Theo Nghị quyết số 14/2022/NQ-HĐQT
6	Nguyễn Quốc Cường	Thành viên độc lập HĐQT - Thành viên Ủy ban kiểm toán <i>Independent Board member - Member of Audit Committee</i>	18/07/2022		Theo Nghị quyết số 14/2022/NQ-HĐQT
7	Nguyễn Thị Thanh Hà	Giám đốc Tài chính <i>Chief Finance Officer</i>	09/5/2005		
8	Hoàng Thị Minh Thủy	Kế toán trưởng <i>Chief Accountant</i>	24/3/2009		
9	Nguyễn Kim Long	Thư ký công ty, Người phụ trách quản trị công ty <i>Company Secretary, Person in charge of corporate governance</i>	01/01/2021		
<b>B. TỔ CHỨC / ORGANIZATION</b>					
1	Công ty TNHH Quản lý quỹ SSI <i>SSI Asset Management (SSIAM)</i>	Công ty con SSI sở hữu 100% <i>SSI 100% owned subsidiary</i>	03/8/2007		
2	Quỹ đầu tư thành viên SSI (SSI IMF) <i>SSI Investment Member Funds</i>	Công ty con SSI sở hữu 80% <i>SSI 80% owned subsidiary</i>	27/7/2010		
3	Công ty Quốc tế SSI <i>SSI International Company</i>	80% sở hữu gián tiếp thông qua SSI IMF <i>80% indirect ownership through SSI IMF</i>	27/8/2009		
4	Công ty TNHH Đầu tư NDH <i>NDH Invest Company Limited</i>	Chủ sở hữu và Chủ tịch của Công ty TNHH Đầu tư NDH là Chủ tịch HĐQT SSI <i>Major shareholder of SSI; owner and Chairman of NDH is Board Chairman of SSI</i> Thành viên HĐQT SSI Nguyễn Duy Khánh đồng thời là TGD NDH <i>Board Member of SSI, Nguyen Duy Khanh, is General Director of NDH</i>	06/1/2015		
5	Daiwa Securities Group Inc.	Cổ đông chiến lược nắm giữ tỷ lệ trên 10% vốn có quyền biểu quyết của SSI	30/7/2015		



		<i>Strategic shareholder holding more than 10% of outstanding shares</i>			
6	Công ty TNHH Bất Động Sản Sài Gòn Đan Linh <i>Sai Gon Dan Linh Real Estate Company Limited</i>	TV HĐQT SSI là Chủ tịch HĐQT Sài Gòn Đan Linh <i>Board member cum Deputy CEO of SSI is Board Chairman of Sai Gon Dan Linh Real Estate Co., Ltd</i>	22/9/2014		
7	Công ty CP Tập đoàn PAN <i>The PAN Group Joint Stock Company</i>	Chủ tịch HĐQT PAN là Chủ tịch HĐQT SSI <i>The Board Chairman of PAN is concurrently the Board Chairman of SSI</i>  Thành viên HĐQT SSI Nguyễn Duy Khánh đồng thời là TV HĐQT PAN <i>Board Member of SSI, Nguyen Duy Khanh is Board Member of SSI</i>	31/8/2005		

- Thông tin về Nhân sự quản lý rủi ro liên quan tới hoạt động phát hành chứng quyền

#### Ông Đặng Mạnh Cường - Giám Đốc Quản Trị Rủi Ro

Ông Đặng Mạnh Cường có kinh nghiệm 11 năm làm trong lĩnh vực chứng khoán trong đó có 8 năm đảm nhiệm vị trí Giám Đốc Quản Trị Rủi Ro. Ông Cường đã trang bị một nền tảng kiến thức chuyên môn sâu về Tài chính, Quản trị Rủi ro và Công nghệ Thông tin để phục vụ cho công việc, cụ thể là Bằng Kỹ sư Công nghệ Thông tin, Thạc sĩ Tài chính và Thương mại Quốc tế, Chứng chỉ Quản trị Rủi ro quốc tế FRM, chứng chỉ hành nghề Phân tích Tài chính của UBCK Nhà nước. Trong suốt quá trình làm việc của mình ông luôn thể hiện sự chuyên nghiệp và công tâm trong công việc và được tổ chức cũng như đồng nghiệp tin nhiệm cao.

**6. Mạng lưới hoạt động****PHÍA BẮC**

- ❖ **Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội**

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

- ❖ **Phòng giao dịch Times City**

Địa chỉ: Tầng 1, 2 và 3, Tòa nhà Century Tower, số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

- ❖ **Phòng giao dịch Vạn Phúc**

Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà The Imperial Suites, số 71 Vạn Phúc, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Hà Nội

- ❖ **Phòng giao dịch Lê Văn Lương**

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Star City, số 23 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội

- ❖ **Chi nhánh Mỹ Đình**

Địa chỉ: Tầng G, tòa nhà The Manor, Mỹ Đình, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

- ❖ **Chi nhánh Hải Phòng**

Địa chỉ: 22 Lý Tự Trọng, Quận Hồng Bàng, TP. Hải Phòng

- ❖ **Công ty TNHH Quản lý Quỹ SSI**

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

**PHÍA NAM**

- ❖ **Trụ sở chính**

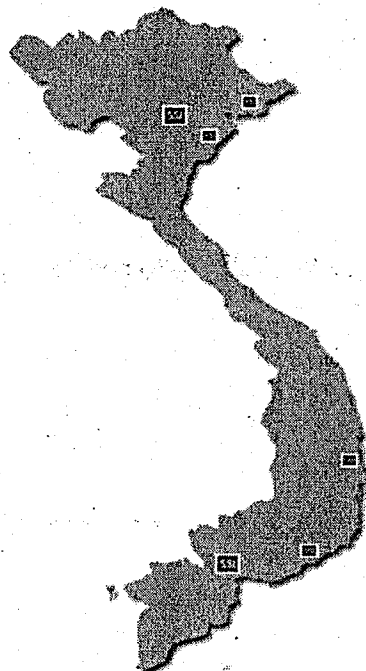
Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

- ❖ **Chi nhánh Nguyễn Công Trứ**

Địa chỉ: 180-192 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

- ❖ **Phòng giao dịch Nguyễn Văn Cừ**

Địa chỉ: 235 Nguyễn Văn Cừ, Phường Cư Trinh, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh



- ❖ **Phòng giao dịch Lê Lợi (dành cho KHTC)**

Địa chỉ: Phòng số 03, Tầng 18, Tòa nhà Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

- ❖ **Phòng giao dịch Nguyễn Thị Minh Khai**

Địa chỉ: 6 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

- ❖ **Phòng giao dịch Nguyễn Hữu Cảnh**

Địa chỉ: 92 Đường Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

- ❖ **Phòng giao dịch Cách Mạng Tháng Tám**

Địa chỉ: 62A Cách Mạng Tháng Tám, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

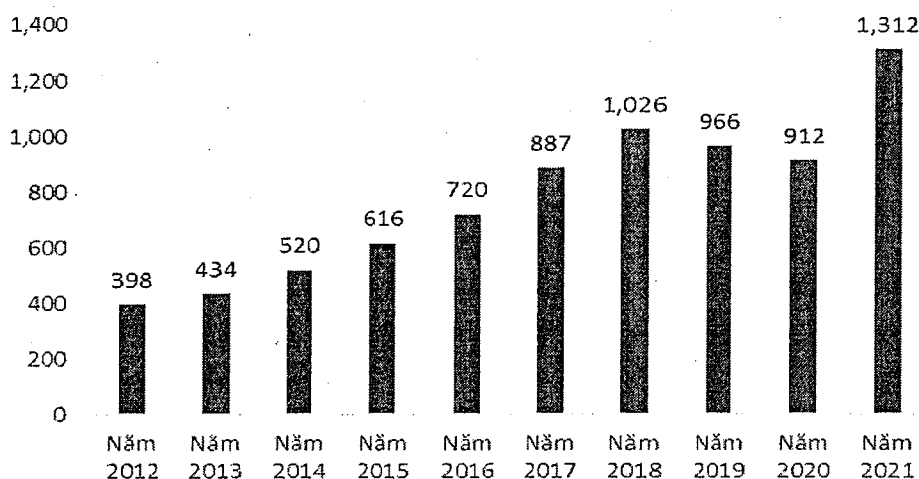
## 7. Quy mô nhân sự

Qua quá trình hình thành và phát triển, con người SSI luôn mang trong mình niềm tin, sự tự hào và sứ mệnh tiên phong cùng nhau xây dựng và kiến tạo một SSI lớn mạnh, minh bạch với trung tâm là sự phát triển của đội ngũ - nền tảng vững bền để thương hiệu SSI trở thành biểu tượng trên TTCK trong nước và khu vực.

Đội ngũ SSI không ngừng tăng trưởng qua từng năm xét trên cả khía cạnh gia tăng về quy mô nhân sự và phát triển chiều sâu trong công tác quản trị. Tính đến hết tháng 12/2021, số lượng nhân sự SSI đạt 1.312 người, tăng trưởng 43,8% so với cuối năm 2020. Số lượng nhân sự tăng trưởng mạnh đến từ sự gia tăng của đội ngũ nhân viên mỗi giới đáp ứng nhu cầu từ TTCK, và từ yêu cầu bổ sung nhân lực các mảng như CNTT, phát triển sản phẩm dịch vụ mới phục vụ khách hàng.

Về cơ cấu, các Khối Kinh doanh chiếm 75,1% toàn nguồn lực SSI. Xét về trình độ học vấn, nhân sự có trình độ đại học và trên đại học chiếm tỷ lệ rất cao – 98,7%. Xét về độ tuổi, lực lượng lao động SSI thuộc đối tượng lao động trẻ (89,5% nhân sự có độ tuổi dưới 40), được đào tạo bài bản và sẵn sàng cọ xát để tích lũy thêm kinh nghiệm. Đội ngũ SSI không ngừng cập nhật các kiến thức, thông tin mới để tạo nền tảng vững chắc, giúp Công ty mang lại những giá trị gia tăng hiệu quả cho khách hàng.

**Tăng trưởng nhân sự SSI qua các năm**



Nguồn: SSI



**8. Công nghệ ứng dụng**

SSI là công ty chứng khoán có hệ thống công nghệ thông tin giao dịch hàng đầu Việt Nam, một trong những yếu tố đảm bảo bộ máy công ty vận hành an toàn, bảo mật cho cả khách hàng và bản thân công ty. Qua mỗi năm, SSI liên tục triển khai nâng cấp hệ thống, gần đây nhất là nâng cấp hệ thống tường lửa lên thế hệ mới nhất đảm bảo an toàn cho hệ thống giao dịch. Các hệ thống quản trị nội bộ cũng được phát triển để tiến tới tự động hóa các khâu nghiệp vụ, nâng cao quản trị rủi ro cho doanh nghiệp. Hệ thống công nghệ thông tin được áp dụng tại SSI có nhiều điểm vượt trội so với các công ty nói chung và các công ty chứng khoán nói riêng.

STT	Tên ứng dụng	Hãng sản xuất	Chức năng, điểm vượt trội
<b>1. Hỗ trợ giao dịch</b>			
a)	Hệ thống phần mềm giao dịch chứng khoán	<b>AFE</b>	Bên cạnh hệ thống chạy chính, SSI đã đầu tư hệ thống phòng chống thảm họa cho hệ thống giao dịch. Khi có sự cố không lường trước như thiên tai, cháy nổ xảy ra, hệ thống dự phòng sẽ được kích hoạt. Hạn chế tối đa ảnh hưởng khi xảy ra thảm họa.  Sử dụng core switch và router giúp hệ thống mạng hoạt động ổn định khả năng chịu lỗi cao.
b)	Hệ thống mạng	<b>Cisco</b>	Đường truyền tốc độ cao, sử dụng dịch vụ các nhà cung cấp khác nhau đảm bảo khả năng dự phòng khi một đường truyền gặp sự cố.
c)	Hệ thống bảo mật	<b>Checkpoint</b>	Quản lý bảo mật tập trung với nhiều lớp bảo mật. Đảm bảo chính sách an ninh được quản lý đồng nhất trên toàn hệ thống.
d)	Hệ thống quản lý dịch vụ hỗ trợ công nghệ thông tin- Service Desk	<b>ZoHo</b>	Hệ thống quản lý yêu cầu tập trung áp dụng theo tiêu chuẩn ITIL, đảm bảo chất lượng theo cam kết chất lượng dịch vụ (SLA)



STT	Tên ứng dụng	Hãng sản xuất	Chức năng, điểm vượt trội
e)	Webtrading		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cho phép giao dịch cổ phiếu sàn UPCOM trên hệ thống giao dịch trực tuyến.</li> <li>- Giao diện tiếng Nhật cho Webtrading và Mobile Trading.</li> <li>- Bổ sung tính năng đặt lệnh qua đêm, trạng thái lệnh nhanh, nhóm tính năng Hủy, sửa lệnh.</li> </ul>
<b>2. Quản trị dữ liệu</b>			
a)	Hệ thống quản lý trung tâm dữ liệu	Opt Manager	Hệ thống giám sát hạ tầng tập trung, quản lý hiệu năng và đưa ra cảnh báo bằng email và sms ngay khi thiết bị có sự cố.
		APC	Hệ thống làm lạnh, quản lý nhiệt độ, độ ẩm trung tâm dữ liệu, phòng chống cháy nổ bằng khí nito.
b)	Hệ thống máy chủ, lưu trữ dữ liệu	IBM, HP, SUN, DELL	Sử dụng dòng máy chủ unix đồng bộ hiệu suất cao như IBM pSeries, Oracle Sun T5-2 cho các hệ thống lớn. Ngoài ra SSI sử dụng công nghệ ảo hóa Hyper-V, Vmware giúp tối ưu tài nguyên sử dụng và cấp phát nhanh chóng dễ dàng.
c)	Hệ quản trị cơ sở dữ liệu, Oracle Database & DB2	Oracle, IBM, SQL Server	SSI hiện đang sử dụng Oracle Database, IBM DB2 để lưu trữ dữ liệu các hệ thống lớn như hệ thống giao dịch hay ERP. Oracle Database và IBM DB2 là hệ quản trị cơ sở dữ liệu hàng đầu thế giới, cung cấp tính năng lưu trữ an toàn, bảo mật, tính sẵn sàng và hiệu năng sử dụng cao.
<b>3. Hỗ trợ và quản trị nội bộ</b>			
a)	Hệ thống quản trị nguồn lực doanh nghiệp, Oracle E-Business Suite	Oracle	Hệ thống quản trị nguồn lực doanh nghiệp (ERP) hàng đầu thế giới. SSI đang sử dụng các phân hệ Financial, Purchasing, Order Management, Treasury. Quản lý hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp, đặc biệt cung cấp nhanh báo cáo quản trị giúp ban giám đốc ra quyết định kịp thời.
b)	Hệ thống quản lý thông tin nội bộ, Sharepoint	Microsoft	Thông tin nội bộ qua hệ thống sharepoint giúp quản lý dễ dàng và chia sẻ nhanh chóng chính sách của công ty tới toàn bộ các cán bộ nhân viên.



STT	Tên ứng dụng	Hãng sản xuất	Chức năng, điểm vượt trội
c)	Hệ thống phần mềm quản lý nhân sự iHRP	FPT	Quản lý thông tin nhân viên, chế độ lương bổng đãi ngộ và đào tạo giúp công ty luôn có nguồn lực chất lượng cao nhất.
<b>4. Các hệ thống hỗ trợ khác</b>			
a)	Hệ thống ảo hóa Hyper-V2012, VMware	IBM, EMC, Sun	- Cho phép khởi tạo hệ thống máy chủ linh hoạt trên nền tảng ảo hóa của Microsoft, vmware
b)	Hệ thống ứng dụng an ninh bảo mật dữ liệu	MCafee	- Kiểm soát tập trung antivirus trên toàn hệ thống - Kiểm soát và chống thất thoát dữ liệu của doanh nghiệp
c)	Hệ thống phòng chống tấn công từ chối dịch vụ DDoS	Arbor	- Kiểm soát và phát hiện tấn công trái phép từ bên ngoài vào hệ thống giao dịch trực tuyến của SSI - Phòng chống và giảm thiểu thiệt hại do tấn công từ chối dịch vụ DDoS nếu có xảy ra với SSI.
d)	Hệ thống UPS thế hệ mới cho Data Center	APC SYMMETRA PX 2	- Đảm bảo các nguồn điện dự phòng chạy song song cho Data Center
e)	Hệ thống Wifi meraki	Cisco	- Cho phép quản trị tập trung - Cloud cho hệ thống wifi trên toàn SSI.

**9. Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc, Kế toán trưởng**

**Bảng 1: Danh sách HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán, Kế toán trưởng**

TT	Tên	Chức vụ	Năm sinh
<b>Hội đồng Quản trị</b>			
1	Ông Nguyễn Duy Hưng	Chủ tịch HĐQT	1962
2	Ông Nguyễn Hồng Nam	Thành Viên HĐQT	1967
3	Ông Hironori Oka	Thành viên HĐQT	1963
4	Ông Nguyễn Duy Khánh	Thành viên HĐQT	1991
5	Ông Phạm Viết Muôn	Thành viên HĐQT Độc lập	1954
6	Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên HĐQT Độc Lập	1959
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>			
1	Ông Nguyễn Hồng Nam	Tổng Giám đốc	1967
<b>Ủy ban kiểm toán</b>			



1	Ông Phạm Việt Muôn	Trưởng Ủy ban kiểm toán	1954
2	Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên Ủy ban kiểm toán	1959
<b>Kế toán trưởng</b>			
1	Bà Hoàng Thị Minh Thủy	Kế toán trưởng	1982

### 9.1 Hội đồng Quản trị

#### a. Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch HĐQT

Chủ tịch HĐQT Ông Nguyễn Duy Hưng là người sáng lập Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI. Ông đồng thời cũng là người sáng lập và giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn PAN - Công ty dẫn đầu trong lĩnh vực Nông nghiệp và Thực phẩm đóng gói chất lượng cao

#### b. Ông Nguyễn Hồng Nam – Thành Viên HĐQT

Thành Viên HĐQT, Tổng giám đốc; Người được ủy quyền công bố thông tin. Ông Nam là nhà quản lý doanh nghiệp thành công trong nhiều lĩnh vực kinh doanh. Ông Nam có bằng Thạc sĩ Khoa học tại Trường Đại học Bách khoa Lugansk – Ukraina.

#### c. Ông Hironori Oka – Thành Viên HĐQT

Ông Hironori Oka đã có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính – chứng khoán với nhiều vị trí tại các quốc gia như Nhật Bản, Hồng Kông, Mỹ, Singapore và Đài Loan. Ông từng giữ nhiều vị trí cao cấp tại Tập đoàn Daiwa và bắt đầu đảm nhiệm các nhiệm vụ, trọng trách là người đứng đầu từ năm 1994. Hiện nay, ông Oka giữ vị trí Giám đốc điều hành và Trưởng khu vực Châu Á & Châu Đại Dương kiêm Chủ tịch, Tổng giám đốc Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited.

#### d. Ông Nguyễn Duy Khánh – Thành Viên HĐQT

Thành Viên HĐQT Ông Khánh tốt nghiệp Cử nhân Tài chính, Đại học The George Washington, Hoa Kỳ. Ông Khánh đã có thời gian cùng làm việc với SSI trong giai đoạn triển khai dự án Chuyển đổi do McKinsey tư vấn (năm 2010). Ông cũng là người giúp sáng lập SSI International Corp. và có đóng góp nhiều vào những thành công của SSI International Corp.

#### e. Ông Phạm Việt Muôn – Thành Viên HĐQT Độc Lập

Ông Muôn đồng thời là Thành viên HĐQT, Công ty Cổ phần Tập đoàn PAN (PAN – HOSE). Trước đó, ông nguyên là Phó Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ, Phó Trưởng ban Thường trực Ban Chỉ đạo Đổi mới và Phát triển Doanh nghiệp. Ông là người có hiểu biết sâu rộng và kinh nghiệm trên 15 năm trong việc tái cấu trúc và cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước. Ông Muôn có bằng Tiến sĩ Kinh tế.

**f. Ông Nguyễn Quốc Cường – Thành Viên HĐQT Độc Lập**

Ông Cường là một chính khách nổi tiếng, một nhà ngoại giao kỳ cựu của Việt Nam. Ông nguyên là Thứ trưởng Bộ Ngoại giao nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, Chủ nhiệm ủy ban Nhà nước về người Việt Nam ở nước ngoài, Đại sứ Việt Nam tại Hoa Kỳ và Nhật Bản. Hiện nay ông cũng là Cố vấn cao cấp tại Học viện Ngoại giao Việt Nam, đồng thời là chuyên gia tư vấn Hội đồng Lý luận Trung ương. Ông có bằng thạc sĩ quan hệ quốc tế tại Hoa Kỳ.

**9.2 Ban Tổng Giám Đốc****a. Ông Nguyễn Hồng Nam – Tổng Giám Đốc**

*Vui lòng xem thông tin về Ông Nguyễn Hồng Nam – Tổng Giám Đốc được nêu tại phần giới thiệu Hội đồng Quản trị phía trên đây.*

**9.3 Ủy ban kiểm toán****a. Ông Phạm Việt Muôn – Trưởng Ủy ban kiểm toán**

*Vui lòng xem thông tin về Ông Phạm Việt Muôn – Trưởng Ủy ban kiểm toán được nêu tại phần giới thiệu Hội đồng Quản trị phía trên đây*

**b. Ông Nguyễn Quốc Cường – Thành viên Ủy ban kiểm toán**

*Vui lòng xem thông tin về Ông Nguyễn Quốc Cường – Thành viên Ủy ban kiểm toán được nêu tại phần giới thiệu Hội đồng Quản trị phía trên đây*

**THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH****1. Tình hình hoạt động kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh tại SSI được chia thành các mảng kinh doanh chính:

- Dịch vụ chứng khoán
- Dịch vụ Ngân hàng đầu tư
- Quản lý quỹ
- Nguồn vốn và Kinh doanh tài chính
- Đầu tư

Trên cơ sở Dịch vụ chứng khoán là nền tảng, các mảng kinh doanh vừa hoạt động độc lập, vừa tích cực hỗ trợ lẫn nhau, cung cấp cho khách hàng sản phẩm đa dạng, phong phú và trọn gói, gia tăng tính cạnh



tranh của SSI. Một trong những lợi thế rất lớn của SSI so với các công ty chứng khoán khác là các mảng kinh doanh phát triển mạnh đồng đều và vững chắc, có uy tín trong ngành.

### **1.1. Dịch vụ chứng khoán**

Các sản phẩm và dịch vụ kinh doanh chủ đạo:

- Sản phẩm, Dịch vụ đối với chứng khoán niêm yết như: Mở tài khoản giao dịch, Môi giới, Tư vấn giao dịch, Thực hiện lệnh, Thanh toán tiền, Lưu ký; Hỗ trợ chuyển nhượng đối với chứng khoán chưa niêm yết; Bán chứng chỉ quỹ mở; Bán chứng chỉ ETF; Bán chứng chỉ tiền gửi, trái phiếu doanh nghiệp; Đại lý đấu giá IPO và chứng quyền có bảo đảm; Giao dịch chứng quyền có bảo đảm;
- Sản phẩm, Dịch vụ đối với chứng khoán phái sinh như: Mở tài khoản giao dịch, Môi giới, Tư vấn giao dịch, Thực hiện lệnh, Thanh toán tiền;
- Sản phẩm Dịch vụ Tài chính: Giao dịch ký quỹ (margin) và phối hợp với ngân hàng hỗ trợ khách hàng giao dịch chứng khoán;
- Sản phẩm Dịch vụ Giao dịch Điện tử: Web Trading, Pro Trading, Mobile Trading, Smart Trading, Contact Center và SMS;
- Sản phẩm Tư vấn Đầu tư: Báo cáo vĩ mô, Báo cáo khuyến nghị đầu tư, Báo cáo nhận định thị trường hàng ngày, Báo cáo phân tích ngành, Báo cáo phân tích cổ phiếu, Báo cáo tư vấn định giá cổ phiếu, Báo cáo phân tích thị trường tiền tệ, Báo cáo phân tích dòng lưu chuyển vốn, Báo cáo phân tích kỹ thuật;
- Các hoạt động tiếp cận và tìm hiểu doanh nghiệp: Tổ chức cho khách hàng đi thăm các công ty niêm yết, Tổ chức hội thảo giới thiệu cơ hội đầu tư cho khách hàng tại Việt Nam và nước ngoài.

### ***Doanh thu – Lợi nhuận tăng trưởng vượt trội năm 2021***

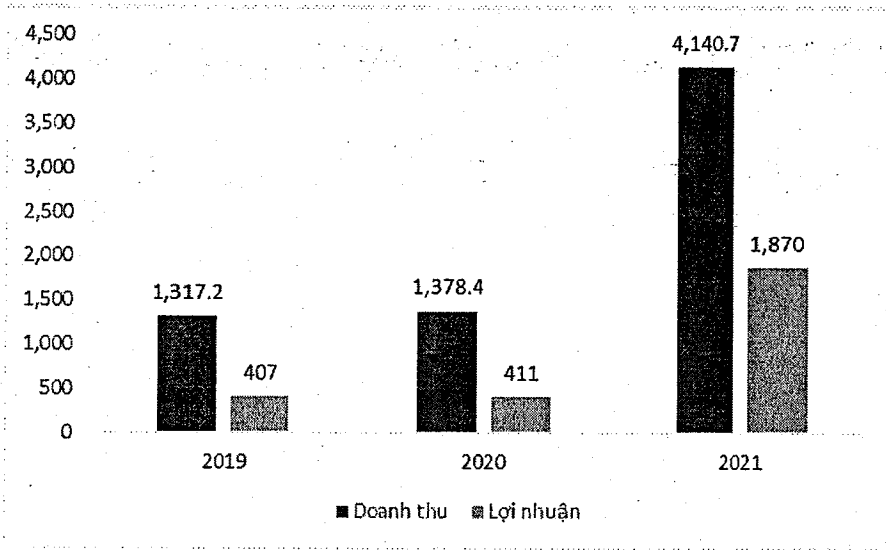
Sự tăng trưởng mạnh mẽ về giá trị giao dịch toàn thị trường và sự tham gia của nhóm nhà đầu tư mới cao nhất từ trước tới nay đã giúp hoạt động kinh doanh của Dịch vụ Chứng khoán SSI cũng ghi nhận kết quả ấn tượng, với doanh thu năm 2021 đạt hơn 4.140,7 tỷ VNĐ, tăng gấp 3 lần so với năm trước đó và lợi nhuận đạt hơn 1.870,2 tỷ VNĐ, tăng gấp 4,5 lần so với 2020. Về cơ cấu, doanh thu từ nhóm khách hàng cá nhân chiếm 94%, chủ yếu bao gồm phí môi giới và doanh thu từ các sản phẩm tài chính; doanh thu từ nhóm khách hàng tổ chức chiếm 6%, bao gồm phí môi giới, các khoản thu từ các hợp đồng tư vấn khuyến nghị cho các quỹ đầu tư, các hoạt động tư vấn quan hệ nhà đầu tư (IR) cho các doanh nghiệp và



các hoạt động bán chéo với các Khối kinh doanh khác. Thị phần môi giới cổ phiếu/ chứng chỉ quỹ tại HOSE đạt 11,05%, tại HNX đạt 6,77%.

**Doanh thu & Lợi nhuận Dịch vụ Chứng khoán**

Đơn vị: tỷ VNĐ



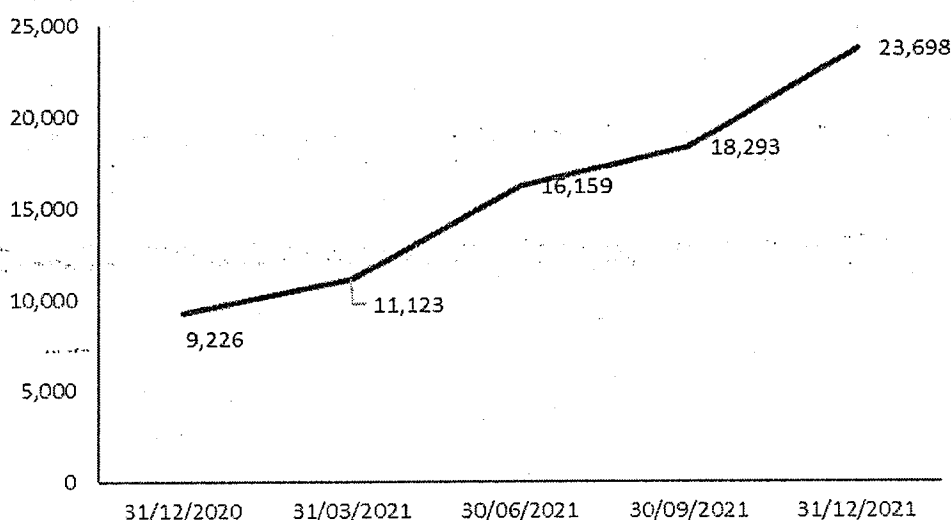
Nguồn: Báo cáo Tài chính Hợp nhất Kiểm toán SSI

**Dư nợ ký quỹ cao nhất thị trường**

Sự bùng nổ về giá trị giao dịch của thị trường nửa cuối năm 2020 và cả năm 2021 kéo theo nhu cầu sử dụng dịch vụ vay ký quỹ (margin) của nhà đầu tư tăng mạnh. Tận dụng thế mạnh là Công ty lớn nhất thị trường về quy mô tài sản và nguồn vốn, SSI linh hoạt đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của nhà đầu tư. Kết quả, tại thời điểm cuối năm 2021, dư nợ ký quỹ đạt mức 23.698 tỷ VNĐ, tăng 2,6 lần so với mức cuối năm 2020, chiếm 24% tổng dư nợ và dẫn đầu toàn thị trường. Doanh thu từ dịch vụ cho vay và phải thu đạt 555,6 tỷ, tăng 2,6 lần so với cùng kỳ năm 2020

## Dư nợ ký quỹ cuối kỳ tại SSI

Đơn vị: tỷ VNĐ



Nguồn: Báo cáo Tài chính Hợp nhất Kiểm toán SSI

Đối với hoạt động cho vay ký quỹ, SSI luôn tuân thủ chính sách quản trị rủi ro chặt chẽ. Hạn mức cấp margin được căn cứ trên nhiều yếu tố đánh giá, bao gồm các yếu tố cơ bản của doanh nghiệp, đánh giá và dự đoán các biến động thị trường v.v..., dữ liệu đưa vào chấm điểm cổ phiếu được xét trên cả dữ liệu lịch sử để đánh giá được quá trình biến động giá và thanh khoản của cổ phiếu. Đối với việc cấp hạn mức cho một số nhóm cổ phiếu có biến động mạnh trong năm 2021, SSI đã kiểm soát thông qua phân nhóm tỷ lệ vay từ 10%, 20% cho đến 50% và bằng hệ thống các hạn mức đan chéo, giám sát hàng ngày để kịp thời có phương án xử lý, bảo vệ an toàn nguồn vốn cho Công ty và Nhà đầu tư. Trong nhiều năm qua Công ty không phát sinh nợ xấu qua các đợt thị trường biến động mạnh dù dư nợ luôn ở mức cao nhất trên thị trường.

Ngoài ra, Công ty không ngừng nghiên cứu, phát triển và đưa ra các sản phẩm, dịch vụ tốt nhất, đồng thời gia tăng nhiều tiện ích hỗ trợ trên các sản phẩm và công cụ giao dịch hiện có. Cũng trong năm 2021, nắm bắt được thực tế số lượng nhà đầu tư ngày một đông đảo với khẩu vị khác nhau, nhu cầu của khách hàng muốn chủ động giao dịch ngày một tăng cao, SSI đã xây dựng chính sách và phí dịch vụ dành riêng cho nhóm khách hàng chủ động giao dịch và nhóm khách hàng có tư vấn của nhân viên môi giới. Việc phân loại này sẽ giúp Công ty hiểu rõ về nhu cầu của từng nhóm, từ đó thiết kế các sản phẩm - dịch vụ phù hợp. Theo đó, Công ty tiếp tục phát triển đội ngũ chuyên gia tư vấn chứng khoán, hỗ trợ ngày càng chuyên nghiệp với chuyên môn sâu, kỹ năng và thái độ tích cực – vốn là thế mạnh trước đó



của SSI. Song song với đó là cải tiến, đầu tư vào công nghệ giúp quá trình giao dịch của nhà đầu tư chủ động ngày càng thuận tiện, nhanh chóng và đơn giản hơn. Ứng dụng xu thế công nghệ thông qua các kênh trực tuyến, mạng xã hội để phát triển, hỗ trợ và tư vấn cho nhóm khách hàng thế hệ mới, ưa thích công nghệ và độc lập trong đầu tư.

## 1.2. Dịch vụ Ngân hàng đầu tư

Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư của SSI đóng vai trò quan trọng trong việc xây dựng và củng cố thương hiệu SSI. Dịch vụ Ngân hàng đầu tư bao gồm:

- Tư vấn Tài chính doanh nghiệp: Tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp, Tư vấn tái cấu trúc tài chính doanh nghiệp, Tư vấn niêm yết cổ phiếu trên TTCK, Tư vấn cổ phần hóa doanh nghiệp;
- Tư vấn Mua bán & Sáp nhập doanh nghiệp (M&A);
- Tư vấn Huy động vốn trên thị trường vốn trong và ngoài nước: Tư vấn phát hành và Bảo lãnh phát hành cổ phiếu, trái phiếu và các sản phẩm phái sinh, bao gồm phát hành ra công chúng, phát hành riêng lẻ.

Trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19 diễn ra phức tạp trong suốt 2 năm 2020 và 2021 khiến kinh tế trong nước và quốc tế đã phải chịu nhiều ảnh hưởng nặng nề, các lệnh hạn chế đi lại khiến việc đàm phán và thực hiện các thương vụ lớn đều gặp nhiều khó khăn và đình trệ. Tuy vậy, năm 2021 cũng chính là khoảng thời gian mà các doanh nghiệp cần huy động vốn mạnh mẽ nhằm duy trì hoạt động và nắm bắt cơ hội kinh doanh, mở rộng thị phần, khách hàng. Trong bối cảnh đó, SSI giữ vững vị trí dẫn đầu trên thị trường, phát huy vai trò là nhà tư vấn uy tín, cung cấp đa dạng dịch vụ từ tư vấn huy động vốn, mua bán sáp nhập doanh nghiệp, tìm kiếm đối tác chiến lược cho tới tư vấn cổ phần hoá, niêm yết v.v...

**Thương vụ thị trường vốn (ECM):** SSI tiếp tục thực hiện thành công nhiều thương vụ tư vấn phát hành và chào bán cổ phiếu quỹ, cổ phiếu sơ cấp cho các doanh nghiệp lớn như Tập đoàn Xăng dầu Việt Nam (PLX – HOSE), Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS – HOSE), Công ty Cổ phần Thực phẩm Sao Ta (FMC – HOSE), hay Công ty Cổ phần Vinhomes (VHM – HOSE) v.v... với tổng giá trị giao dịch lên tới trên 600 triệu USD. Có thể kể đến một số thương vụ như: SSI tư vấn chào bán cổ phiếu PLX với tổng giá trị 125,8 triệu USD cho nhà đầu tư đại chúng; hay thương vụ tư vấn chào bán lần đầu ra công chúng (IPO) cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS – HOSE) - thương vụ lớn nhất trong vòng 3 năm trở lại đây của Việt Nam, huy động thành công 100 triệu USD thông qua IPO trước khi niêm yết.



**Thương vụ tư vấn mua bán – sáp nhập (M&A):** tổng giá trị tư vấn thành công đạt trên 220 triệu USD trong năm 2021. Nổi bật là thương vụ tư vấn cho Công ty Cổ phần Dược phẩm Pharmacity (Pharmacity) có giá trị trên 100 triệu USD – thương vụ được bình chọn là “Thương vụ M&A xuyên biên giới tốt nhất năm 2021”. Đồng thời, SSI cũng tư vấn cho Công ty Cổ phần Dược phẩm OPC (OPC – HOSE) chào bán 36,7% tổng số cổ phiếu OPC đang lưu hành, hay tư vấn giao dịch chào bán cổ phần Công ty Cổ phần Dược phẩm Imexpharm (IMP – HOSE) cho SK Group, với quy mô thương vụ trị giá 67 triệu USD trong giai đoạn 2020 – 2021.

**Thương vụ thị trường nợ** mà SSI thực hiện tiếp tục ghi nhận đã tăng mạnh mẽ trong năm 2021, với số lượng 10 thương vụ – tổng giá trị đạt 446 triệu USD. Tiêu biểu là đại lý phát hành trái phiếu cho TNH Hotels & Resorts trị giá 43,5 triệu USD, phát hành trái phiếu riêng lẻ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BID – HOSE) với giá trị 122 triệu USD; đại lý phát hành trái phiếu cho các doanh nghiệp như Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (DXG – HOSE), Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco (AST – HOSE), Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật T.P Hồ Chí Minh (CII – HOSE)... với tổng giá trị phát hành lên đến gần 300 triệu USD.

Kết quả hoạt động tích cực của Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư SSI trong bối cảnh khó khăn đến từ khả năng phối hợp chặt chẽ và hiệu quả giữa nhân sự hai miền, thích ứng linh hoạt với bối cảnh mới, kiên định với chiến lược “lấy khách hàng là yếu tố trọng tâm, lấy hiệu quả làm thước đo trong mọi hoạt động”. SSI sẽ tiếp tục chiến lược phát triển dài hạn hướng đến việc cung cấp đa dạng sản phẩm, dịch vụ hàng đầu tới khách hàng.

Kết thúc năm 2021, doanh thu từ Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư đạt 93,8 tỷ VNĐ. SSI tiếp tục nhận được các giải thưởng từ các tổ chức uy tín trong khu vực đối với mảng Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư:

**Asiamoney**

- Ngân hàng doanh nghiệp và đầu tư tốt nhất

**Alpha Southeast Asia**

- Nhà tư vấn thương vụ M&A tốt nhất Việt Nam
- Thương vụ mua bán và sáp nhập tốt nhất Việt Nam trong năm 2021 dành cho thương vụ Pharmacity

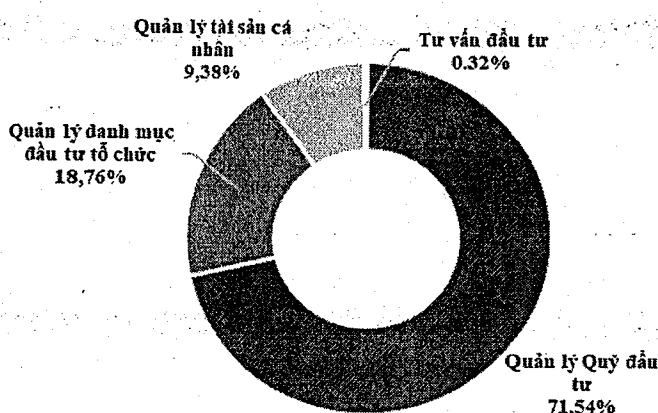
**The Asset**

- Nhà tư vấn trong nước tốt nhất cho khách hàng tổ chức và doanh nghiệp năm 2021
- Nhà tư vấn phát hành cổ phiếu tốt nhất năm 2021

### 1.3. Quản lý Quỹ

Trong năm 2021, Công ty TNHH Quản lý Quỹ SSI (SSIAM) tiếp tục cung cấp 3 mảng dịch vụ chính cho các nhà đầu tư là dịch vụ quản lý quỹ đầu tư, quản lý danh mục đầu tư cho khách hàng tổ chức, và quản lý danh mục đầu tư cho khách hàng cá nhân. Tổng tài sản quản lý chia theo các dịch vụ cung cấp như sau:

Tổng tài sản do SSIAM quản lý



Dữ liệu tại ngày 31/12/2021

Nguồn: SSIAM

Kết quả hoạt động 2021 của SSIAM có sự tăng trưởng vượt bậc bất chấp những diễn biến phức tạp của đại dịch Covid-19 và biện pháp giãn cách xã hội nghiêm ngặt vào Quý 3. Tổng tài sản quản lý tăng dần với sự thành công của Công ty trong việc lập các quỹ đầu tư mới như quỹ mở, tăng quy mô các quỹ hiện tại, cũng như giành được một số khách hàng ủy thác danh mục mới qua việc triển khai các chiến lược đầu tư phù hợp với khẩu vị rủi ro của từng nhóm khách hàng đầu tư khác nhau. Đến cuối năm 2021, tổng tài sản quản lý đạt 12.959 tỷ VNĐ, tăng 94,3% so với đầu năm, vượt kế hoạch 2,35%. Doanh thu cả năm 2021 đạt trên 100 tỷ VNĐ – tăng trưởng 266% và lợi nhuận trước thuế đạt 48,8 tỷ VNĐ – tăng trên 6 lần so với năm 2020.

Bên cạnh những số liệu về kinh doanh, năm 2021 đánh dấu bước ngoặt quan trọng khi SSIAM chính thức đưa vào hoạt động hệ thống kế toán và quản trị quỹ và hệ thống giao dịch chứng chỉ quỹ mới, với



công nghệ hiện đại, đáp ứng được nhu cầu của Công ty trong việc quản lý vận hành, cũng như nâng cao trải nghiệm của nhà đầu tư trong quá trình giao dịch.

#### ***Dịch vụ Quản lý quỹ đầu tư***

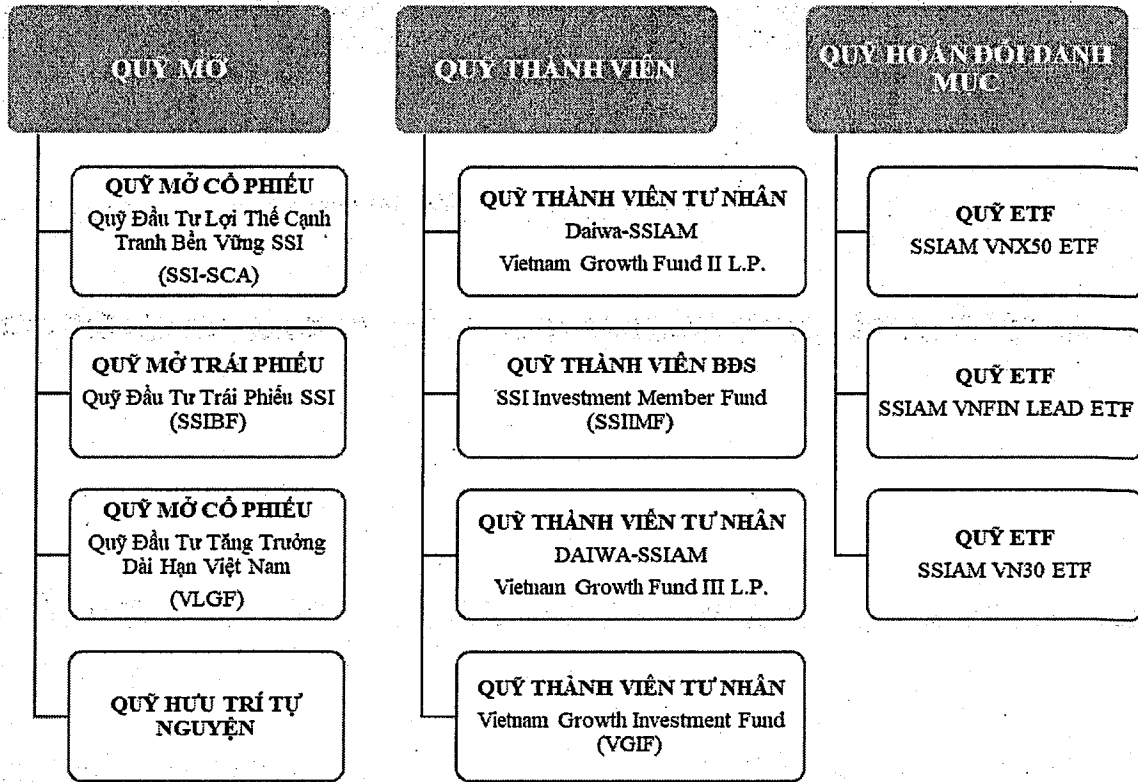
Hết năm 2021, SSIAM quản lý hơn 9.000 tỷ VNĐ tài sản tính riêng mảng dịch vụ quản lý các quỹ đầu tư trong nước và nước ngoài, tăng 83% so với năm 2020. Các quỹ do SSIAM quản lý đều ghi nhận hiệu quả đầu tư ấn tượng trong năm, góp phần tạo dựng niềm tin của nhà đầu tư đối với sản phẩm chứng chỉ quỹ - sản phẩm còn nhiều tiềm năng phát triển trên thị trường.

Cụ thể, SSIAM tiếp tục đa dạng hóa và đẩy mạnh quy mô các quỹ mở và ETF hiện tại trong năm 2021. Quỹ hoán đổi danh mục SSIAM VNFIN LEAD, quỹ đầu tư ngành đầu tiên tại Việt Nam, có mức tăng trưởng ấn tượng 214,7% so với quy mô vào cuối năm 2020, đạt 3.468 tỷ VNĐ, với hiệu suất đầu tư lên đến 61,3%. Bên cạnh đó, các quỹ ETF khác do SSIAM quản lý cũng ghi nhận hiệu suất đầu tư rất tốt, cụ thể Quỹ ETF SSIAM VNX50 đạt 48,54%, Quỹ ETF SSIAM VN30 đạt 43,85% trong năm 2021.

Đối với các quỹ mở, trong môi trường lãi suất tiền gửi thấp, việc cấu trúc sản phẩm Quỹ đầu tư trái phiếu SSI (SSIBF) phù hợp với nhu cầu ngắn hạn của nhà đầu tư đã giúp quy mô tài sản của quỹ tăng 91,89% so với đầu năm và được nhiều nhà đầu tư cá nhân đón nhận. SSIAM sẽ tiếp tục đẩy mạnh hợp tác với một số đối tác phân phối chính cho các quỹ mở này trong năm 2022.

Trong năm, Công ty cũng huy động thành công Quỹ Đầu tư Tăng trưởng Dài hạn Việt Nam (Vietnam Long term Growth Fund – VLGF) – quỹ đầu tư vào các cổ phiếu chất lượng cao, đầu ngành và được hưởng lợi nhiều nhất từ đà tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong 10 năm tới. Đến tháng 11 năm 2021, quỹ VLGF đã thành công phát hành ra công chúng lần đầu (IPO) với tổng tài sản quản lý đạt gần 150 tỷ VNĐ và hơn 500 nhà đầu tư chỉ trong 3 tuần.

#### **Các quỹ đầu tư SSIAM đang quản lý**



**Quản lý danh mục đầu tư cho Khách hàng Tổ chức**

Năm 2021, SSIAM tiếp tục duy trì sự hợp tác chặt chẽ và ổn định với các khách hàng tổ chức. SSIAM không chỉ hợp tác với các công ty bảo hiểm lớn mà còn phát triển mối quan hệ với những khách hàng tổ chức khác có nhu cầu ủy thác vốn. Hiện SSIAM đang quản lý các quỹ đầu tư bảo hiểm liên kết đơn vị cho nhiều tập đoàn bảo hiểm lớn trên thế giới đang có mặt tại thị trường Việt Nam. Tổng quy mô tài sản quản lý cho các khách hàng tổ chức đạt 2.431 tỷ VNĐ, tăng 71,78% so với cùng kỳ năm trước.

**Quản lý danh mục đầu tư cho Khách hàng Cá nhân**

Quy mô tài sản quản lý cho khách hàng cá nhân đạt 1.215 tỷ VNĐ tính đến cuối năm 2021, tăng gấp 6 lần so với năm ngoái khi số lượng khách hàng cá nhân rút khỏi dịch vụ ủy thác do tâm lý lo sợ rủi ro dịch Covid-19 vào năm 2020. Để giúp khách hàng bảo toàn tài sản, SSIAM đã triển khai quản lý danh mục với chiến lược đầu tư kết hợp sản phẩm Lãi suất cố định và sản phẩm chứng khoán niêm yết. Ngoài ra, sự



tham gia mạnh mẽ của nhà đầu tư cá nhân là động lực chính nâng đỡ thị trường trong năm 2021 và đánh dấu bước ngoặt khi khẩu vị rủi ro của các nhà đầu tư thay đổi khiến thị trường chứng khoán trở thành một kênh đầu tư an toàn và phổ biến hơn.

#### **1.4. Nguồn vốn và Kinh doanh tài chính**

- Kinh doanh nguồn vốn bao gồm các hoạt động giao dịch tiền tệ, đầu tư vốn thông qua các Hợp đồng tiền gửi, Hợp đồng tiền vay, Ủy thác, Mua bán lại (Repo) trái phiếu, Kinh doanh giấy tờ có giá lãi suất cố định và các loại giao dịch được cơ cấu đặc biệt khác;
- Dịch vụ liên quan đến trái phiếu bao gồm Môi giới, Hỗ trợ hiện thực hóa các nhu cầu mua bán của Nhà đầu tư thông qua phương thức đấu thầu, Bảo lãnh phát hành trái phiếu;
- Dịch vụ thiết kế, xây dựng, kinh doanh các sản phẩm phái sinh, cấu trúc... để đáp ứng các nhu cầu của Công ty và Khách hàng.

Nguồn vốn và Kinh doanh Tài chính SSI tiếp tục có một năm hoạt động thành công thông qua giữ vững và phát huy các nền tảng được xây dựng vững chắc từ những năm trước đó, điều phối nguồn vốn ổn định, tăng trưởng bền vững, đồng thời phát huy tối đa nguồn lực trong việc tìm kiếm cơ hội đầu tư và phân bổ đầu tư, góp phần vào kết quả kinh doanh bứt phá kỷ lục của toàn Công ty trong năm 2021. Doanh thu từ Nguồn vốn và Kinh doanh Tài chính năm 2021 ghi nhận 838 tỷ VNĐ – chiếm 11% tổng doanh thu Công ty, và lợi nhuận trước thuế đạt 463,3 tỷ VNĐ.

#### ***Đẩy mạnh việc huy động vốn nước ngoài***

Với nhu cầu mở rộng kinh doanh của các Khối Kinh doanh của SSI trong năm 2021, Nguồn vốn và Kinh doanh Tài chính SSI đã làm rất tốt hoạt động điều phối nguồn vốn, luôn đảm bảo thanh khoản của hệ thống và đáp ứng đầy đủ, kịp thời và hiệu quả cho các hoạt động kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, việc mở rộng các quan hệ tín dụng với các định chế tài chính lớn trong và ngoài nước giúp SSI có thể tiếp cận với các nguồn vốn đa dạng, giá hợp lý, duy trì tính ổn định, hiệu quả trong việc kinh doanh nguồn vốn.

Năm 2021, SSI đã thiết lập quan hệ hợp tác và vay vốn từ các nhóm định chế lớn ở nước ngoài: nhóm các ngân hàng tại Đài Loan, Hồng Kông, Hàn Quốc v.v... nhằm mục đích tối ưu hóa dòng tiền với chi phí vốn thấp để tăng tính cạnh tranh cho sản phẩm và dịch vụ của SSI cung cấp tới Khách hàng. Số vốn vay thông qua nghiệp vụ huy động vay hợp vốn (syndication loans) mới từ nước ngoài đạt 118 triệu USD



trong năm 2021, đóng góp thêm vào tổng số dư vốn nước ngoài mà SSI đã huy động được với con số kỷ lục là 267,5 triệu USD – tương đương gần 6.100 tỷ VND, tiếp tục khẳng định vị thế và uy tín hàng đầu của SSI trong ngành Chứng khoán Việt Nam trong mắt các định chế tài chính nước ngoài. Có thể nói, SSI luôn ở vị trí số 1 trong việc phát triển các sản phẩm và các mối quan hệ hợp tác kinh doanh mang tính đột phá, tiên phong trong ngành.

Không chỉ khẳng định vị thế và uy tín của SSI, đây cũng là chiến lược để Công ty tối ưu hoá nguồn vốn, từ đó tăng cường hiệu quả hoạt động kinh doanh của SSI bằng các sản phẩm - dịch vụ đa dạng, có tính cạnh tranh, an toàn, bền vững, tối đa lợi ích cho Nhà đầu tư và là nền tảng, cơ sở cho sự phát triển của TTCK nói chung.

#### ***Hoàn thiện, cải tiến và tối ưu các sản phẩm S-Products phục vụ nhu cầu ngày càng đa dạng của thị trường***

Theo hướng hoàn thiện nhóm sản phẩm S-Products (S-Savings, S-Bonds, S-Notes), SSI luôn đánh giá, xây dựng các thông số sản phẩm linh hoạt, nhạy bén, hấp dẫn nhằm đáp ứng khẩu vị đầu tư đa dạng của thị trường với tổng quy mô các sản phẩm được chào bán trên 10 nghìn tỷ VND, được nhà đầu tư đón nhận rộng rãi.

SSI đồng thời cũng ứng dụng công nghệ trong quy trình phát triển và vận hành sản phẩm, giảm thiểu các khâu, thủ tục trong quá trình tác nghiệp, từ đó cung cấp cho Khách hàng của SSI những sản phẩm, dịch vụ đa dạng nhất, tối ưu nhất, thân thiện nhất. Hiện tại, toàn bộ các sản phẩm S- Products đều có thể thực hiện đăng ký, giao dịch, thanh toán v.v... trên các nền tảng giao dịch trực tuyến của Công ty.

#### ***Duy trì danh mục đầu tư vào các sản phẩm tài chính, tiền tệ dài hạn có mức lợi suất cao và rủi ro thấp***

SSI tiếp tục thực hiện việc phân bổ và tái phân bổ một tỷ trọng nhất định vào nhóm các giấy tờ có giá và sản phẩm tài chính dài hạn song song với việc duy trì một tỷ trọng lớn vào công cụ tài chính có kỳ hạn ngắn nhằm đảm bảo thanh khoản và rủi ro lãi suất trên thị trường. Chính vì vậy, trong năm 2021, trong cơ cấu kinh doanh của Khối, hoạt động kinh doanh trái phiếu và các sản phẩm phái sinh tiếp tục đóng góp thành tích đáng kể trong kết quả chung.

#### **1.5. Đầu tư**

- Đầu tư Cổ phiếu, Trái phiếu chuyển đổi, Chứng chỉ quỹ, Chứng khoán phái sinh;
- Tạo lập thị trường;





- Phát hành Chứng quyền có bảo đảm.

Năm 2021, SSI tiếp tục duy trì danh mục cổ phiếu bao gồm các công ty đầu ngành, định giá hợp lý, và có tính thanh khoản cao; đồng thời chủ động giảm quy mô danh mục nhằm hạn chế rủi ro trong giai đoạn nền kinh tế chung bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh. Lợi nhuận danh mục giao dịch tăng trưởng so với thời điểm cuối năm 2020 thường xuyên đạt mức 32%.

Trong chiến lược đầu tư chủ động, SSI đã thoái bớt một phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Tập đoàn PAN (PAN – HOSE) nhằm hiện thực hóa lợi nhuận. Tuy nhiên, PAN vẫn là công ty liên kết của SSI và Công ty tiếp tục tham gia vào HĐQT và làm việc sâu sát cùng Ban Lãnh đạo Doanh nghiệp này.

Song song với kết quả khả quan của danh mục đầu tư cổ phiếu, các mã chứng quyền có đảm bảo (CW) phát hành bởi SSI luôn nằm trong nhóm có thanh khoản rất cao, với giá trị giao dịch trong năm 2021 chiếm tỉ lệ xấp xỉ 30%, đứng đầu thị trường chứng quyền Việt Nam. Có những thời điểm, chứng quyền do SSI phát hành chiếm gần 70% thanh khoản toàn thị trường.

Bên cạnh đó, với sự hỗ trợ từ hệ thống tự động hóa và các giải pháp công nghệ, SSI có thể thực hiện một số lượng giao dịch lớn, quản trị rủi ro một cách hiệu quả hơn giúp cho việc mở rộng quy mô các chiến lược giao dịch được nhanh chóng, an toàn. Đặc biệt việc thanh khoản thị trường tăng mạnh cũng giúp Công ty mở rộng các chiến lược giao dịch một cách dễ dàng hơn, tăng vòng quay giao dịch và nâng cao hiệu suất sử dụng vốn.

## 2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

**Bảng 2: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty qua các năm**

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2020	2021	% Tăng Giảm	Lũy kế đến Quý 2/2022
Tổng giá trị tài sản	35,769,528	50,793,057	42%	43,271,692
Doanh thu thuần	4,575,555	7,786,479	70%	3,695,312
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1,552,458	3,252,311	109%	1,403,571
Lợi nhuận khác	5,096	112,728	2112%	2,231
Tổng lợi nhuận trước thuế	1,557,553	3,365,039	116%	1,405,802





Chỉ tiêu	2020	2021	% Tăng Giảm	Lũy kế đến Quý 2/2022
Lợi nhuận sau thuế của cổ đồng Công ty mẹ	1,257,372	2,695,068	114%	1,127,429
Biên LNST/ Doanh thu thuần	27.45%	34.58%	26%	30.51%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC hợp nhất lũy kế đến Quý 2/2022 của SSI

**Các chứng quyền mà công ty đã phát hành còn lưu hành tính tới ngày 25/07/2022: Không có**

**3. Tình hình tài chính**

Công ty thực hiện thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ đến hạn

Công ty thực hiện các khoản phải nộp theo luật định.

Tổng dư nợ vay (ngân hàng, trái phiếu): tại ngày 31/12/2021: 31,120,908,370,195

Tình hình công nợ hiện nay (tổng số nợ phải thu, tổng số nợ phải trả): tại ngày 31/12/2021

Tổng nợ phải thu	1,828,307,833,654
Tổng nợ phải trả	36,572,973,831,934

**Bảng 3: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:**

Các chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về an toàn tài chính</b>			
- Giá trị vốn khả dụng:	8,200,483,986,889	11,083,702,188,340	
- Rủi ro (Rủi ro thị trường, rủi ro thanh toán, rủi ro hoạt động, rủi ro tăng thêm)	2,653,797,748,327	3,096,167,775,517	
- Tỷ lệ vốn khả dụng:	309.01%	357.98%	
<u>Giá trị vốn khả dụng</u>	8,200,483,986,889	11,083,702,188,340	
<u>Tổng rủi ro</u>	2,653,797,748,327	3,096,167,775,517	
<b>2. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1.12	1.28	
- Hệ số thanh toán nhanh:	1.11	1.23	
<u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u>	29,040,031,499,577	46,539,595,154,345	
<u>Nợ ngắn hạn</u>	25,823,378,537,838	36,479,184,836,620	
<b>3. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	72.40%	72.00%	

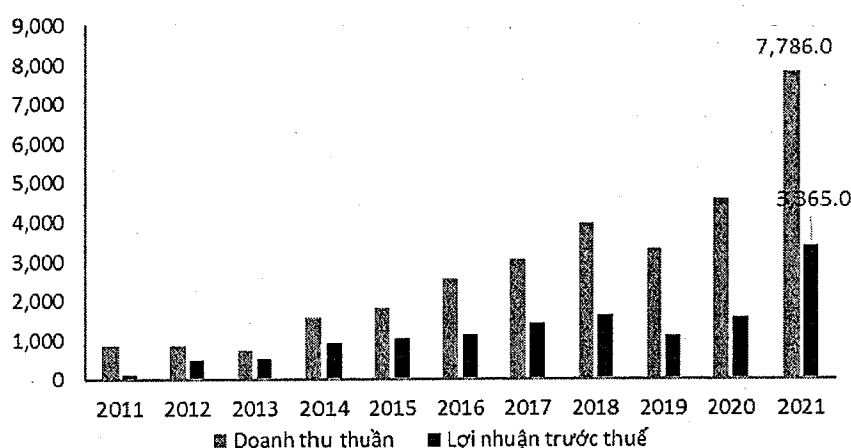


- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	262.30%	257.19%	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	27.45%	34.61%	
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	12.80%	19.04%	
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	3.51%	5.31%	
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0.34	0.42	
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	1,955	2,852	

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021 SSI*

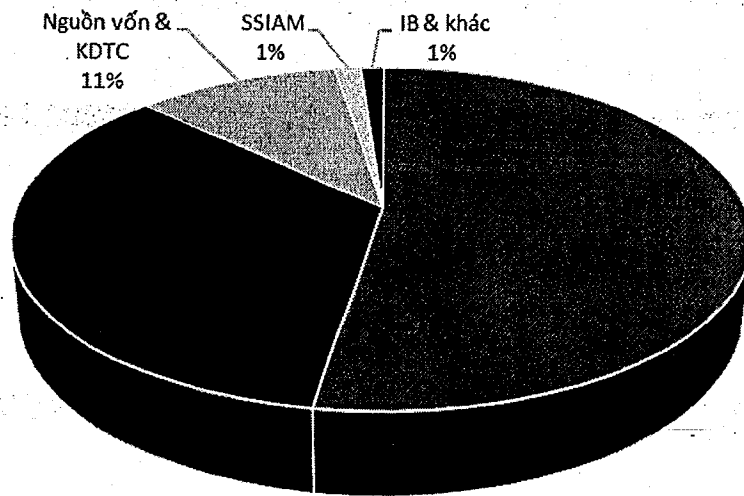
Trong bối cảnh thị trường tích cực năm 2021, SSI cũng đã thiết lập kỉ lục mới trong hoạt động kinh doanh. Doanh thu thuần đạt 7.786 tỷ VNĐ tăng 72% - so với năm 2020. Lợi nhuận trước thuế toàn công ty đạt 3.365 tỷ VNĐ, vượt 60% kế hoạch năm với mức tăng trưởng 116% so với năm 2020, và tăng 26% so với 2019 và 2020 cộng lại. Đây là mức lợi nhuận kỷ lục mà SSI ghi nhận sau hơn 20 năm hoạt động. Thành công này đạt được từ sự đóng góp của tất cả các mảng kinh doanh: Dịch vụ Chứng khoán, Đầu tư, Nguồn vốn và Kinh doanh Tài chính, Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư, và Quản lý quỹ; đồng thời ghi nhận sự nỗ lực của Ban Lãnh đạo cùng toàn thể nhân viên Công ty đã kịp thời đưa ra nhiều giải pháp duy trì hoạt động kinh doanh trong bối cảnh dịch bệnh, phát triển cải tiến các sản phẩm, dịch vụ, tận dụng cơ hội thị trường để đưa SSI đạt kết quả kỉ lục trong 21 năm hoạt động, tăng đáng kể về quy mô vốn đồng thời không ghi nhận rủi ro.

**Hình 7: Kết quả Kinh doanh giai đoạn 2011-2021 (Tỷ VNĐ)**



*Nguồn: Báo cáo Tài chính Hợp nhất SSI*

**Hình 8: Cơ cấu doanh thu hợp nhất năm 2021**



*Nguồn: Báo cáo Tài chính hợp nhất SSI*

**CÁC THÔNG TIN VỀ CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM****1. Thông tin chung về chứng quyền có bảo đảm phát hành****Tên chứng quyền: Chứng quyền KDH/4M/SSI/C/EU/Cash-13**

- ❖ Tên (mã) chứng khoán cơ sở: KDH
- ❖ Tổ chức phát hành chứng khoán cơ sở: Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh nhà Khang Điền
- ❖ Loại chứng quyền: chứng quyền mua
- ❖ Kiểu thực hiện: châu Âu
- ❖ Phương thức thực hiện chứng quyền: thanh toán tiền
- ❖ Thời hạn: 4 tháng
- ❖ Ngày phát hành dự kiến: trong tháng 8 năm 2022
- ❖ Ngày giao dịch cuối cùng dự kiến: trong tháng 12 năm 2022
- ❖ Ngày đáo hạn dự kiến: trong tháng 12 năm 2022
- ❖ Tỷ lệ chuyển đổi: 2:1 (02 chứng quyền đổi 01 cổ phiếu)
- ❖ Giá thực hiện dự kiến: trong khoảng giá từ 23.400 (hai mươi ba nghìn bốn trăm) đồng/cổ phần đến 48.600 (bốn mươi tám nghìn sáu) đồng/cổ phần
- ❖ Giá trị tài sản bảo đảm thanh toán dự kiến: 50% giá trị chứng quyền được phép chào bán
- ❖ Giá chào bán dự kiến: trong khoảng giá từ 1.000 (một nghìn) đồng/chứng quyền đến 3.800 (ba nghìn tám trăm) đồng/chứng quyền
- ❖ Tổng số lượng chào bán: 9.000.000 (chín triệu) chứng quyền
- ❖ Tổng giá trị chào bán dự kiến: từ 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng đến 34.200.000.000 (ba mươi tư tỷ hai trăm triệu) đồng
- ❖ Thông tin về các đợt phát hành chứng quyền cùng loại trước đó: Đây là lần phát hành lần đầu mã chứng quyền này

**2. Thông tin về chứng khoán cơ sở**

- Chứng khoán cơ sở là cổ phiếu: KDH của Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh nhà Khang Điền
- Mức vốn hóa: 25,707 tỷ VNĐ (tại ngày 15/07/2022)
- Tính thanh khoản, tình hình biến động giá trong năm
  - Khối lượng giao dịch trung bình trong năm: 2,159,940 cổ phiếu
  - Giá giao dịch cao nhất trong năm: 51,610 VNĐ

**BẢN CÁO BẠCH**

CHÀO BÁN CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM



- Giá giao dịch thấp nhất trong năm: 33,300 VNĐ
- Thời điểm niêm yết lần đầu của chứng khoán cơ sở: 05/02/2010
- Chỉ số giá/thu nhập (P/E) tại thời điểm thống kê: 19.53
- Lĩnh vực hoạt động: Đầu tư và kinh doanh bất động sản là ngành nghề chủ lực, trọng tâm và chuyên sâu của công ty Khang Điền ngay từ những ngày đầu thành lập và được phát triển theo hướng bền vững cho đến nay. Ngày 05/02/2010, Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán Việt Nam với mã chứng khoán KDH.
- Kết quả hoạt động kinh doanh:

Các chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	3.09	5.95
- Hệ số thanh toán nhanh	1.35	2.52
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
- Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0.41	0.29
- Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	0.71	0.41
<b>3. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	25.47%	32.22%
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ VCSH	14.15%	11.78%
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	8.28%	8.38%
- Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	43.33%	47.98%
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	2,060	1,790

Chỉ tiêu	2020	2021	% tăng giảm	Quý 2/2022
Tổng giá trị tài sản	13,934.00	14,373.00	3.15%	19,348
Vốn chủ sở hữu	8,158.00	10,221.00	25.29%	11,356
Doanh thu	4,532.00	3,738.00	-17.52%	733
Lợi nhuận trước thuế	1,458.00	1,540.00	5.62%	435
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(304.00)	(335.00)	10.20%	(110)
Lợi nhuận sau thuế	1,154.00	1,205.00	4.42%	326
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	14.15%	11.79%		



### **3. Thời gian phân phối chứng quyền**

Trong vòng tối đa mười lăm (15) ngày kể từ khi nhận được Giấy chứng nhận chào bán chứng quyền từ Ủy ban chứng khoán nhà nước, SSI sẽ tiến hành phân phối chứng quyền cho nhà đầu tư. Thời gian phân phối cụ thể sẽ theo Thông báo phát hành của SSI

### **4. Đăng ký mua chứng quyền**

#### **Thông báo phát hành chứng quyền**

Trong thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng quyền, tổ chức phát hành công bố Bản cáo bạch và Bản thông báo phát hành trên trang thông tin điện tử của Sở Giao dịch chứng khoán và của tổ chức phát hành theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

#### **Địa điểm đăng ký mua chứng quyền**

Nhà đầu tư đăng ký mua chứng quyền tại Hội sở, tất cả các Chi nhánh, Phòng giao dịch, Website [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn) của Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI và kênh online tại SSI Web Trading

#### **Phương thức thanh toán**

Các phương thức thanh toán mua chứng quyền như sau:

- Nộp tiền vào tài khoản chỉ dẫn.
- Chuyển khoản: từ tài khoản ngân hàng vào tài khoản chỉ dẫn, hoặc từ tài khoản chứng khoán của nhà đầu tư tại SSI vào tài khoản theo chỉ dẫn.
- Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán phải được chuyển vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua chứng quyền.

#### **Thanh toán**

Tiền thanh toán mua chứng quyền cần được ghi nhận vào tài khoản của tổ chức phát hành tại ngày bắt đầu nhận đăng ký mua và trước 16h ngày làm việc cuối cùng trong ngày nhận đăng ký mua cuối cùng. Các lệnh thanh toán được ghi nhận vào tài khoản chỉ dẫn sau thời hạn thanh toán sẽ được coi là không hợp lệ.

Trường hợp số tiền thực tế thanh toán vào tài khoản chỉ dẫn khác số tiền ghi trên Giấy đăng ký mua chứng quyền có bảo đảm, số lượng chứng quyền được phân phối dựa trên giá trị nhỏ hơn giữa số tiền thanh toán và giá trị đăng ký mua chứng quyền.

#### **Các lệnh đăng ký mua chứng quyền không hợp lệ:**

- Lệnh đăng ký mua chứng quyền nhỏ hơn lệnh đặt tối thiểu;



- Nhà Đầu Tư đã làm lệnh thanh toán nhưng không ghi phiếu lệnh đăng ký mua chứng quyền;
- Lệnh thanh toán ghi sai Nội dung chuyển tiền;
- Lệnh thanh toán được ghi nhận vào tài khoản SSI sau thời hạn thanh toán;
- Giấy đăng ký mua chứng quyền có bảo đảm ghi sai Nội dung thông tin.

**Nguyên tắc phân phối chứng quyền**

Trong trường hợp tổng số lượng chứng quyền đăng ký mua của tất cả các nhà đầu tư lớn hơn số lượng chào bán, chứng quyền sẽ được phân phối theo tỷ lệ. Số chứng quyền nhà đầu tư nhận được sẽ được tính = số lượng chứng quyền nhà đầu tư đăng ký mua \* (tổng số lượng chào bán/ tổng số lượng chứng quyền đăng ký mua hợp lệ của tất cả các nhà đầu tư).

**Nguyên tắc giá phân phối chứng quyền**

Giá phân phối chứng quyền sẽ là một mức giá duy nhất được SSI thông báo tại Thông báo phát hành chứng quyền sau khi SSI được cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng quyền.

**Nguyên tắc làm tròn:** số lượng chứng quyền phân bổ cho nhà đầu tư sẽ được làm tròn đến hàng trăm với nguyên tắc làm tròn xuống. Phần lẻ đơn vị sẽ bị hủy bỏ.

**Xác nhận kết quả phân phối chứng quyền:** trong vòng 02 ngày làm việc sau ngày kết thúc đăng ký mua chứng quyền, SSI sẽ gửi thông báo dự kiến kết quả phân phối chứng quyền tới nhà đầu tư qua hình thức thư điện tử (email).

Kết quả phân phối chứng quyền chính thức sẽ do Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán thực hiện phân bổ trực tiếp vào tài khoản chứng khoán của Nhà đầu tư đã đăng ký tại Giấy đăng ký mua chứng quyền có bảo đảm.

**Số lượng chứng quyền đặt mua tối thiểu:** 100 chứng quyền

**Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua chứng quyền**

Trường hợp lệnh đăng ký mua chứng quyền không hợp lệ/ hoặc được phân phối theo tỷ lệ, trong vòng 05 ngày làm việc sau ngày kết thúc đăng ký mua chứng quyền, Tổ chức phát hành sẽ chuyển trả lại tiền cho nhà đầu tư theo hình thức chuyển khoản về tài khoản nhà đầu tư đã đăng ký trong Giấy đăng ký mua chứng quyền có bảo đảm.

**Quy trình đặt mua chứng quyền có bảo đảm khi SSI phát hành như sau:**

- **Bước 1:** Nhà đầu tư nhận và điền đầy đủ thông tin vào "GIẤY ĐĂNG KÝ MUA CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM" theo mẫu
- **Bước 2:** Nhà đầu tư nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản đến tài khoản có thông tin như sau:



Tên người thụ hưởng:	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI
Số tài khoản:	22210003842864
Tại Ngân Hàng:	Đầu tư & Phát triển Việt Nam, CN Thanh Xuân
Nội dung:	<Tên nhà đầu tư> <Số CMND> nộp tiền mua <Số lượng chứng quyền có bảo đảm> Chứng quyền <Mã chứng quyền> <Tên tổ chức phát hành>
Ví dụ:	Trần Văn A, CMND 012345678, nộp tiền mua 5000 chứng quyền XXXX CTCP YYYY

**Bước 3: Nhà đầu tư nộp Bộ hồ sơ Đăng ký MUA chứng quyền có bảo đảm tại các Quỹ DVKH của SSI**

Lưu ý: Nhà đầu tư chuẩn bị đầy đủ BỘ HỒ SƠ ĐĂNG KÝ MUA CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM khi nộp, bao gồm:

**Đối với cá nhân:**

- 02 Bản chính "Giấy đăng ký mua chứng quyền có bảo đảm" hợp lệ
- 01 Bản sao giấy nộp tiền mặt hoặc ủy nhiệm chi
- 01 Bản sao hợp lệ CMND
- 01 Giấy ủy quyền (nếu có)
- 01 Bản sao hợp lệ Giấy xác nhận Mã số giao dịch từ VSD & Hộ chiếu (dành cho NĐT Nước ngoài)
- 01 Giấy xác nhận từ ngân hàng về việc mở tài khoản góp vốn mua cổ phần (CCA) hoặc tài khoản vốn đầu tư gián tiếp (dành cho NĐT Nước ngoài)
- 01 Bản sao hợp lệ giấy đăng ký mở tài khoản nếu Nhà đầu tư đăng ký tài khoản lưu ký chứng quyền tại CTCK không phải SSI (nếu có)

**Đối với pháp nhân:**

- 02 Bản chính "Giấy đăng ký mua chứng quyền có bảo đảm" hợp lệ
- 01 Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- 01 Bản sao hợp lệ các loại giấy tờ liên quan đến thay đổi thông tin đăng ký doanh nghiệp (nếu có)
- 01 Bản sao Giấy nộp tiền mặt hoặc Ủy nhiệm chi
- 01 Bản sao CMND hoặc Hộ chiếu của người đại diện pháp luật
- 01 Bản sao Giấy ủy quyền cho người đại diện thay mặt tổ chức
- 01 Bản sao hợp lệ Giấy xác nhận Mã số giao dịch từ VSD (dành cho NĐT Nước ngoài)



- 01 Giấy xác nhận từ ngân hàng về việc mở tài khoản góp vốn mua cổ phần (CCA) hoặc tài khoản vốn đầu tư gián tiếp (dành cho NĐT Nước ngoài)
- 01 Bản sao hợp lệ giấy đăng ký mở tài khoản nếu Nhà đầu tư đăng ký tài khoản lưu ký chứng quyền tại CTCK không phải SSI (nếu có)

*Lưu ý: Khi điền Giấy đăng ký mua, Nhà đầu tư đăng ký nhận Kết quả Phân phối dự kiến qua email (được gửi sau khi kết thúc đợt Phát hành) và nhận Kết quả Phân phối chính thức qua SMS (được gửi sau khi kết thúc Lưu ký tự động).*

## 5. Thực hiện chứng quyền

### 5.1. Trường hợp thanh toán bằng tiền:

#### 5.1.1. Quy trình thanh toán:

- (1) Tổ chức phát hành (TCPH) gửi hồ sơ thông báo thực hiện chứng quyền đầy đủ, hợp lệ đến VSD chậm nhất bảy (07) ngày làm việc trước ngày đăng ký cuối cùng, trong đó có các thông tin sau:
  - Thông tin về ngày đăng ký cuối cùng: Ngày đăng ký cuối cùng là ngày làm việc thứ 2 sau ngày giao dịch cuối cùng tại SGDCK. Trường hợp thực hiện chứng quyền do đáo hạn, ngày đăng ký cuối cùng là ngày đáo hạn chứng quyền.
  - Thông tin về ngày thanh toán: Ngày thanh toán là ngày làm việc thứ 5 kể từ ngày đăng ký cuối cùng
- (2) TCPH gửi văn bản thông báo về giá thanh toán chứng quyền đến VSD chậm nhất vào ngày đăng ký cuối cùng.
- (3) Việc thanh toán cho người sở hữu chứng quyền chỉ áp dụng trong trường hợp chứng quyền có lãi.
- (4) Trong vòng một (01) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ của TCPH, VSD lập và gửi cho HSX và các Thành viên Thông báo về việc chốt danh sách người sở hữu để thực hiện chứng quyền.
- (5) Chậm nhất vào 9h ngày làm việc sau ngày đăng ký cuối cùng, VSD lập và chuyển Danh sách người sở hữu chứng quyền lưu ký dưới dạng chứng từ điện tử cho thành viên lưu ký, tổ chức mở tài khoản trực tiếp.
- (6) Thành viên lưu ký (TVLK), tổ chức mở tài khoản trực tiếp có trách nhiệm đối chiếu thông tin người sở hữu chứng khoán trong Danh sách do VSD cung cấp với thông tin do thành viên lưu ký, tổ chức mở tài khoản trực tiếp đang quản lý và gửi cho VSD Thông báo xác nhận dưới dạng chứng từ điện tử chậm nhất vào 11h00 ngày làm việc liền kề sau ngày đăng ký cuối cùng để xác nhận chấp thuận hoặc không chấp thuận các thông tin trong Danh sách. Trường hợp không chấp thuận do có sai sót hoặc sai lệch số liệu, Thành viên lưu ký, tổ chức mở tài khoản trực tiếp phải gửi thêm cho VSD



văn bản trong đó nêu rõ các thông tin sai sót hoặc sai lệch để phối hợp với VSD điều chỉnh. Ngay sau khi điều chỉnh, VSD sẽ cung cấp lại Danh sách đã hiệu chỉnh dưới dạng chứng từ điện tử cho TVLK, tổ chức mở tài khoản trực tiếp.

- (7) Vào ngày làm việc thứ 02 sau ngày đăng ký cuối cùng, VSD gửi TCPH Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng quyền.
- (8) TCPH gửi Thông báo xác nhận Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng quyền cho VSD chậm nhất vào ngày làm việc thứ 03 sau ngày đăng ký cuối cùng. Trường hợp không chấp thuận thông tin trong Danh sách, TCPH phải gửi thông báo bằng văn bản cho VSD nêu rõ lý do.
- (9) Trong vòng một (01) ngày làm việc sau ngày nhận được Thông báo xác nhận của TCPH, VSD gửi văn bản thông báo cho Thành viên lưu ký, tổ chức mở tài khoản trực tiếp có liên quan xác nhận việc phân bổ tiền do thực hiện chứng quyền.
- (10) Chậm nhất hai (02) ngày làm việc trước ngày thanh toán tiền, TCPH chuyển đủ số tiền thanh toán cho người sở hữu chứng quyền lưu ký vào tài khoản tiền theo thông báo của VSD. Trường hợp chậm chuyển tiền thanh toán, chậm nhất một (01) ngày làm việc trước ngày thanh toán, TCPH phải thông báo bằng văn bản cho VSD nêu rõ lý do chậm chuyển tiền. Căn cứ vào công văn của TCPH, VSD sẽ thông báo cho TVLK, tổ chức mở tài khoản trực tiếp có liên quan.
- (11) Tiền thanh toán cho người sở hữu chứng quyền lưu ký được VSD phân bổ vào tài khoản của TVLK, tổ chức mở tài khoản trực tiếp liên quan trong ngày làm việc liền trước ngày thanh toán. TVLK chịu trách nhiệm phân bổ tiền cho khách hàng sở hữu chứng quyền lưu ký trong ngày thanh toán.
- (12) Trường hợp TCPH thông báo chứng quyền không có lãi và không phải thanh toán cho người sở hữu chứng quyền, trong vòng 01 ngày làm việc sau ngày nhận được văn bản của TCPH, VSD gửi thông báo cho SGDCK và các Thành viên về việc hủy đợt chốt danh sách thực hiện chứng quyền.
  - Số tiền thanh toán cho một đơn vị chứng quyền là số tiền trên một đơn vị chứng quyền trong trường hợp Giá thanh toán lớn hơn Giá thực hiện, được tính từ chênh lệch giữa Giá thanh toán và Giá thực hiện, bằng  $[(\text{Giá thanh toán} - \text{Giá thực hiện}) / \text{Tỷ lệ chuyển đổi}]$ .
  - Số tiền thanh toán ròng là số tiền thanh toán giảm trừ các chi phí thực hiện quyền (nếu có).
  - Trường hợp nhà đầu tư không đặt lệnh thực hiện chứng quyền, chứng quyền có lãi được tự động thực hiện theo phương thức thanh toán bằng tiền vào ngày đáo hạn.

**5.2. Các biện pháp xử lý trong trường hợp tổ chức phát hành mất khả năng thanh toán:**

Khi Công ty bị mất khả năng thanh toán, hoặc thực hiện chia tách, hợp nhất, sáp nhập, giải thể, phá sản thì việc bảo đảm quyền lợi cho nhà đầu tư sở hữu chứng quyền được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan áp dụng đối với chủ nợ có bảo đảm một phần và phương án chia tách, hợp nhất, sáp nhập, giải thể hoặc phá sản và các quy định về xử lý trường hợp đặc biệt tại Điều 15 Thông tư số 107/2016/TT-BTC hướng dẫn chào bán và giao dịch chứng quyền có bảo đảm và các quy định sửa đổi, bổ sung (nếu có).

**6. Quyền của người sở hữu chứng quyền**

- Quyền của người sở hữu chứng quyền mua: người sở hữu chứng quyền mua được nhận khoản tiền chênh lệch khi giá của chứng khoán cơ sở cao hơn giá thực hiện tại thời điểm thực hiện;
- Trường hợp không đủ tài sản để thanh toán thực hiện chứng quyền, việc giải quyết quyền lợi cho người sở hữu chứng quyền thực hiện theo quy định pháp luật liên quan áp dụng đối với chủ nợ có bảo đảm một phần;
- Trong trường hợp chứng quyền bị hủy niêm yết do tổ chức phát hành đình chỉ, tạm ngừng hoạt động; hợp nhất, sáp nhập, giải thể, phá sản hoặc bị thu hồi Giấy phép thành lập và hoạt động; khi bị phát hiện hồ sơ đăng ký chào bán chứng quyền có những thông tin sai lệch, bỏ sót nội dung quan trọng có thể ảnh hưởng tới quyết định đầu tư và gây thiệt hại cho nhà đầu tư; do chứng khoán cơ sở bị hủy niêm yết; hoặc không thể xác định được chỉ số chứng khoán vì các nguyên nhân bất khả kháng đã được quy định rõ tại bộ nguyên tắc về xác định chỉ số; hoặc do Sở Giao dịch Chứng khoán xét thấy cần thiết để bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư.
- Cách tính giá thanh toán chứng quyền cho người sở hữu chứng quyền kể từ ngày hủy niêm yết có hiệu lực như sau: sử dụng công thức Black Scholes:

$$C = (N(d_1)S - N(d_2)Xe^{-rcT})/k$$

Với:

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{S}{X}\right) + \left(r_c + \frac{\sigma^2}{2}\right)T}{\sigma\sqrt{T}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{T}$$

Trong đó:

**C:** Giá thanh toán của chứng quyền mua tại ngày hủy niêm yết chứng quyền có bảo đảm;



$N(d_1)$ ,  $N(d_2)$ : Xác suất phân phối chuẩn tích lũy;

X: Giá thực hiện của chứng quyền;

S: Giá chứng khoán cơ sở tại ngày giao dịch liền trước ngày hủy niêm yết chứng quyền có bảo đảm;

T: Thời gian còn lại đến khi đáo hạn: là số ngày kể từ ngày tính toán đến ngày đáo hạn chứng quyền;

$r_c$ : Lãi suất phi rủi ro (TCPH sử dụng lãi suất VNIBOR kỳ hạn 1M);

VNIBOR 1M (3% to 4%).

$\sigma$ : độ biến động giá kỳ vọng của chứng khoán cơ sở (TCPH sử dụng độ biến động giá của chứng khoán cơ sở trong quá khứ để dự báo mức biến động của chứng khoán cơ sở trong tương lai).

Volatility 40% – 60%

Giá trị hệ số delta của chứng quyền mua theo công thức Black Scholes:

$$\text{DeltaCALL} = N(d_1)$$

Trong đó:

DeltaCALL là giá trị delta của chứng quyền mua.

$N(d_1)$  là xác suất phân phối chuẩn tích lũy, với  $d_1$  đượ

c xác định theo công thức định giá Black Scholes.

k: tỷ lệ chuyển đổi của CW và cổ phiếu

**7. Điều chỉnh chứng quyền**

**7.1.1. Các trường hợp điều chỉnh chứng quyền:** Giá chứng khoán cơ sở bị điều chỉnh do tổ chức phát hành chứng khoán cơ sở chia cổ tức bằng tiền mặt, phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, phát hành cổ phiếu mới. Các trường hợp điều chỉnh khác sẽ căn cứ theo quyết định điều chỉnh của SGDCK.

**7.1.2. Công thức điều chỉnh giá thực hiện và tỷ lệ chuyển đổi khi điều chỉnh chứng quyền như sau:**

- Giá thực hiện mới = Giá thực hiện cũ x (Giá tham chiếu đã điều chỉnh của tài sản cơ sở tại ngày giao dịch không hưởng quyền/ Giá tham chiếu chưa điều chỉnh của tài sản cơ sở tại ngày giao dịch không hưởng quyền)
- Tỷ lệ chuyển đổi mới = Tỷ lệ chuyển đổi cũ x (Giá tham chiếu đã điều chỉnh của tài sản cơ sở tại ngày giao dịch không hưởng quyền/ Giá tham chiếu chưa điều chỉnh của tài sản cơ sở tại ngày giao dịch không hưởng quyền)

**8. Các khoản thuế, phí, lệ phí, giá dịch vụ liên quan:**

Theo Công văn số 1468/BTC-CST về việc chính sách thuế đối với chứng quyền có bảo đảm ban hành ngày 05 tháng 02 năm 2018 hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân đối với chứng quyền có bảo đảm. Cụ thể như sau:

a) Trường hợp trước ngày đáo hạn, nhà đầu tư chuyển nhượng chứng quyền

Do chứng quyền có bảo đảm được giao dịch tương tự như chứng khoán cơ sở nên khi chuyển nhượng chứng quyền có bảo đảm thì thu nhập từ khoản chuyển nhượng chứng quyền sẽ áp dụng thuế đối với chuyển nhượng chứng khoán, được xác định bằng giá chuyển nhượng chứng quyền có bảo đảm từng lần nhân (x) với thuế suất 0,1%. Trong đó:

Giá chuyển nhượng chứng quyền có bảo đảm từng lần là giá khớp lệnh chứng quyền trên Sở giao dịch chứng khoán nhân (x) Số lượng chứng quyền.

b) Trường hợp trước ngày đáo hạn, chứng quyền bị hủy niêm yết

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng quyền được xác định bằng giá chuyển nhượng chứng quyền có bảo đảm từng lần nhân (x) với thuế suất 0,1%.

Theo quy định tại điểm a, b, e khoản 1 Điều 9 Thông tư số 107/2016/TT-BTC ngày 29/6/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chào bán và giao dịch chứng quyền có bảo đảm thì giá chuyển nhượng chứng quyền có bảo đảm là:

+ Giá mua lại theo mức giá thị trường của tổ chức phát hành thông qua hoạt động tạo lập thị trường nhân (x) Số lượng chứng quyền (trước ngày hủy niêm yết có hiệu lực); hoặc



+ Giá thanh toán chứng quyền do tổ chức phát hành công bố nhân (x) Số lượng chứng quyền (sau ngày hủy niêm yết có hiệu lực).

Giá thanh toán của chứng quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Thông tư số 107/2016/TT-BTC.

c) **Tại thời điểm nhà đầu tư thực hiện quyền**

Do hiện hành mới quy định thực hiện quyền chuyển giao bằng tiền nên thời điểm phát sinh thu nhập là thời điểm nhà đầu tư thực hiện quyền. Tại thời điểm thực hiện quyền chuyển giao bằng tiền, thu nhập của nhà đầu tư áp dụng mức thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng quyền có bảo đảm từng lần. Trong đó, giá chuyển nhượng chứng quyền có bảo đảm từng lần bằng giá thanh toán của chứng khoán cơ sở nhân (x) (Số lượng chứng quyền chia (:) cho Tỷ lệ chuyển đổi).

Giá thanh toán của chứng khoán cơ sở do Sở giao dịch chứng khoán công bố theo quy định tại Điều 14 Thông tư số 107/2016/TT-BTC.

**Lưu ý:** trong một số trường hợp, số tiền thuế phải nộp có thể cao hơn số tiền thanh toán mà nhà đầu tư nhận được từ tổ chức phát hành, phụ thuộc vào tương quan giữa giá thanh toán của chứng khoán cơ sở và tỷ lệ chuyển đổi.

d) **Thời điểm xác định thu nhập tính thuế đối với nhà đầu tư**

Thời điểm xác định thu nhập tính thuế là thời điểm nhà đầu tư chuyển nhượng chứng quyền mua trên hệ thống giao dịch của Sở giao dịch chứng khoán hoặc thời điểm chứng quyền bị hủy niêm yết hoặc thời điểm nhà đầu tư thực hiện quyền.

Giá dịch vụ trong lĩnh vực chứng khoán áp dụng tại các tổ chức kinh doanh chứng khoán, ngân hàng thương mại tham gia vào thị trường chứng khoán được quy định chi tiết tại Biểu giá ban hành kèm theo Thông tư số 128/2018/TT-BTC ban hành ngày 27/12/2018

Căn cứ vào mức giá tối đa, khung giá quy định tại Thông tư này, các tổ chức cung cấp dịch vụ trong lĩnh vực chứng khoán quy định tại Điều 2 Thông tư này quyết định mức giá cụ thể phù hợp với thực tế cung ứng dịch vụ và quy định của pháp luật về giá, pháp luật có liên quan.

Giá dịch vụ trong lĩnh vực chứng khoán quy định tại Thông tư này là giá không chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định tại Luật Thuế giá trị gia tăng và văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

## 9. Hoạt động tạo lập thị trường

Nhằm đảm bảo thanh khoản cho các chứng quyền đang lưu hành, tổ chức phát hành có nghĩa vụ tạo lập thị trường cho các chứng quyền do mình phát hành, cụ thể:

*Điều 6 Nghĩa vụ yết giá tạo lập thị trường tại Quy chế hoạt động tạo lập thị trường và phòng ngừa rủi ro của TCPH chứng quyền có bảo đảm tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh quy định như sau:*

**9.1. Nghĩa vụ yết giá tạo lập thị trường**

Tổ chức phát hành phải tham gia đặt lệnh tạo lập thị trường trong vòng (05) phút kể từ khi có một trong các sự việc sau đây xảy ra:

- Chỉ có lệnh bên mua hoặc bên bán chứng quyền;
- Không có lệnh bên mua và bên bán chứng quyền;
- Tỷ lệ chênh lệch giá trên thị trường vượt quá 5%. Tỷ lệ chênh lệch giá là tỷ lệ phần trăm của (giá chào bán thấp nhất - giá chào mua cao nhất)/giá chào mua cao nhất.

Khi tham gia đặt lệnh, tổ chức tạo lập thị trường phải tuân thủ:

- Khối lượng mỗi lệnh tối thiểu là 100 chứng quyền;
- Loại lệnh sử dụng là lệnh giới hạn;
- Giá đặt lệnh phải đảm bảo không vượt tỷ lệ chênh lệch giá;
- Trường hợp không có lệnh mua và lệnh bán chứng quyền, tổ chức tạo lập thị trường phải yết giá hai chiều (đặt cả lệnh chào mua và lệnh chào bán);
- Thời gian tồn tại của lệnh trên hệ thống giao dịch tối thiểu là một (01) phút.

**9.2. Miễn trừ nghĩa vụ yết giá tạo lập thị trường**

Trong các trường hợp sau, tổ chức phát hành không phải thực hiện hoạt động tạo lập thị trường:

- Đợt khớp lệnh định kỳ xác định giá mở cửa, năm (05) phút đầu sau khi kết thúc đợt khớp lệnh định kỳ xác định giá mở cửa và đợt khớp lệnh định kỳ xác định giá đóng cửa;
- Tài sản cơ sở của chứng quyền bị tạm ngừng giao dịch;
- Khi giá lý thuyết của chứng quyền được tính theo công thức nêu tại bản cáo bạch của tổ chức phát hành nhỏ hơn hoặc bằng (mười) 10 đồng;
- Số lượng chứng quyền trên tài khoản tạo lập thị trường không đáp ứng khối lượng tối thiểu của lệnh, tổ chức phát hành được miễn đặt lệnh bán;
- Khi chưa có chứng quyền nào được lưu hành (trường hợp tổ chức phát hành chưa bán được chứng quyền nào cho nhà đầu tư), tổ chức phát hành được miễn đặt lệnh mua;



- Trường hợp thực hiện hủy niêm yết chứng quyền, tổ chức phát hành được miễn đặt lệnh bán;
- Giá chứng quyền tăng kịch trần (dư mua trần), tổ chức phát hành được miễn đặt lệnh bán hoặc Giá chứng quyền giảm kịch sàn (dư bán sàn), tổ chức phát hành được miễn đặt lệnh mua;
- Giá chứng khoán cơ sở tăng kịch trần (dư mua trần), tổ chức phát hành được miễn đặt lệnh bán đối với chứng quyền mua và được miễn đặt lệnh mua đối với chứng quyền bán;
- Giá chứng khoán cơ sở giảm kịch sàn (dư bán sàn), tổ chức phát hành được miễn đặt lệnh mua đối với chứng quyền mua và được miễn đặt lệnh bán đối với chứng quyền bán;
- Chứng quyền đang ở trạng thái có lãi từ 30% trở lên (tức chứng quyền mua đang có giá chứng khoán cơ sở cao hơn 30% so với giá thực hiện hoặc chứng quyền bán đang có giá chứng khoán cơ sở thấp hơn 30% so với giá thực hiện), tổ chức phát hành được miễn đặt lệnh bán;
- Trong mười bốn (14) ngày trước khi chứng quyền đáo hạn;
- Khi xảy ra các sự kiện bất khả kháng như thiên tai, hỏa hoạn, chiến tranh...
- Các trường hợp khác được Sở Giao dịch Chứng khoán áp dụng sau khi có ý kiến chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

## VI. QUẢN TRỊ RỦI RO CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM

### 1. Quy trình quản trị rủi ro

#### Bước 1: Nhận diện các rủi ro có thể phát sinh từ hoạt động kinh doanh chứng quyền

- **Rủi ro thanh toán:** Rủi ro khi SSI không thể thực hiện được một phần hoặc toàn bộ các nghĩa vụ đã cam kết đối với nhà đầu tư, chẳng hạn như SSI bị mất khả năng thanh toán khi nhà đầu tư thực hiện quyền do không có đủ cổ phiếu hoặc tiền.
- **Rủi ro thị trường:** Rủi ro do sự thay đổi giá của chứng quyền có bảo đảm và giá của tài sản cơ sở.
- **Rủi ro pháp lý:** Rủi ro khi SSI bị vi phạm hoặc không tuân thủ các quy định và quy tắc của pháp luật hiện hành, dẫn đến bị phạt, cảnh cáo, tạm ngừng hoạt động hoặc bị rút giấy phép nghiệp vụ kinh doanh chứng quyền.
- **Rủi ro hoạt động:** Rủi ro do các lý do công nghệ (ví dụ như hệ thống giao dịch bị lỗi, phần mềm tính toán để thực hiện giao dịch hedging bị lỗi dẫn tới mua/bán chứng khoán cơ sở hoặc chứng quyền nhiều hơn trạng thái trung hòa rủi ro), nhân viên (không tuân thủ quy



trình công việc,...), các lý do bên ngoài (thiên tai, chiến tranh,...), thiếu các quy trình hướng dẫn tại các bộ phận nghiệp vụ.

- **Rủi ro thanh khoản:** Là rủi ro khi công ty không thể thực hiện được hoặc thực hiện với phí cao hơn cho giao dịch mua/bán để đạt được trạng thái trung hòa rủi ro do cổ phiếu không có hoặc có thanh khoản thấp.

#### **Bước 2: Phân tích rủi ro**

- **Rủi ro thanh toán:** Với quy mô của SSI cũng như lịch sử về việc quản trị nguồn tiền và tài sản thì mức độ xảy ra rủi ro này tại SSI là thấp, bên cạnh đó công ty cũng thực hiện hoạt động hedging theo quy định để đảm bảo cổ phiếu thanh toán cho khách hàng khi đến ngày thực hiện quyền.
- **Rủi ro thị trường:** Đây là rủi ro lớn nhất và có khả năng xảy ra cao trong hoạt động kinh doanh và phát hành chứng quyền có đảm bảo.
- **Rủi ro pháp lý:** Có thể xảy ra nếu công ty vô tình không thực hiện đúng một hoạt động nào đó do thiếu ý kiến tư vấn từ bộ phận Luật, hoặc do chưa kịp cập nhật các thay đổi trong quy định chính sách.
- **Rủi ro hoạt động:** Rủi ro xảy ra các lỗi liên quan đến hệ thống phần mềm là có thể xảy ra, bên cạnh đó là các rủi ro liên quan đến nhân viên làm sai quy trình cũng có thể xảy ra.
- **Rủi ro thanh khoản:** Trong điều kiện thị trường bình thường với các cổ phiếu lớn thì rủi ro này thấp. Tuy nhiên vẫn có thể xảy ra rủi ro thanh khoản do có các thông tin tốt/xấu đột biến của doanh nghiệp, hoặc các thông tin có tác động tiêu cực tới toàn thị trường.

#### **Bước 3: Kiểm soát rủi ro**

- **Rủi ro thanh toán:**
  - Nguyên tắc phòng ngừa rủi ro
    - i. Duy trì hệ số phòng ngừa rủi ro trung hòa theo một tỷ lệ nhất định nhưng không thấp hơn yêu cầu của UBCK.
    - ii. Bên cạnh đó công ty luôn có các tài sản dự phòng để đảm bảo khả năng thanh toán khi đến hạn.
  - Cách thực hiện
    - i. Thực hiện giao dịch mua/bán hàng ngày tài sản cơ sở hoặc chứng quyền để đảm bảo tỷ lệ hedging theo mức trung hòa rủi ro
    - ii. Đánh giá rủi ro thanh khoản chung của công ty bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán dự kiến nếu có từ các chứng quyền đáo hạn.
    - iii. Cơ sở vật chất thực hiện: Hệ thống phần mềm giao dịch, phần mềm excel, các báo cáo giám sát.

**- Rủi ro thanh khoản:**

- Nguyên tắc phòng ngừa rủi ro: đảm bảo chi phí giao dịch phòng ngừa rủi ro ở mức thấp nhất.
- Cách thực hiện: Luôn giao dịch để đảm bảo một tỷ lệ trung hòa rủi ro theo quy định, chỉ phát hành chứng quyền với các cổ phiếu lớn và có thanh khoản ổn định. Bên cạnh đó là quy định khối lượng cổ phiếu hoặc tài sản cơ sở tối đa bắt buộc phải thực hiện giao dịch mua/bán để hạn chế rủi ro thanh khoản.
- Cơ sở vật chất: Hệ thống phần mềm giao dịch, các báo cáo giám sát

**- Rủi ro hoạt động:**

- Nguyên tắc phòng ngừa rủi ro: giảm thiểu tối đa xảy ra các sự kiện rủi ro hoạt động.
- Cách thực hiện:
  - i. Các bộ phận kinh doanh xây dựng đầy đủ các quy trình hoạt động liên quan đến kinh doanh chứng quyền có đảm bảo.
  - ii. Thực hiện đào tạo đầy đủ cho các nhân sự liên quan về sản phẩm, quy trình để đảm bảo các quy trình được thực hiện đúng và đủ.
  - iii. Tiến hành đào tạo nâng cao nhận thức về rủi ro và phòng ngừa rủi ro cho toàn bộ nhân sự nhằm hạn chế các gian lận có thể xảy ra.
  - iv. Kiểm thử đầy đủ các hệ thống phần mềm giao dịch và hỗ trợ trước khi đưa vào sử dụng. Bên cạnh đó là luôn ghi nhận các phản hồi của khách hàng hoặc nhân viên công ty để có điều chỉnh nếu cần.
  - v. Có sự hỗ trợ, kiểm tra giám sát từ bộ phận quản trị rủi ro, kiểm soát nội bộ.
- Công cụ thực hiện
- Các quy trình làm việc
- Các tài liệu hướng dẫn và đào tạo.

**- Rủi ro pháp lý:**

- Nguyên tắc phòng ngừa rủi ro: Tuân thủ các quy định pháp lý liên quan.
- Cách thực hiện:
  - i. Bộ phận luật thực hiện rà soát các quy trình, hoặc các chính sách sản phẩm trước khi được ban hành và đưa vào sử dụng.
  - ii. Bộ phận luật cập nhật thường xuyên các thay đổi trong văn bản pháp luật để có thể hiệu chỉnh kịp thời các hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng nếu cần.

- iii. Đào tạo nâng cao nhận thức cho nhân viên của công ty về các rủi ro pháp lý nếu làm sai quy định.

- Công cụ thực hiện: Các văn bản pháp luật, các chính sách, quy trình của công ty.

#### **Bước 4. Giám sát rủi ro**

- Hoạt động quản trị rủi ro được giám sát hàng ngày hoặc định kỳ thông qua các báo cáo giám sát
- Định kỳ thực hiện phân tích, đánh giá các rủi ro đã xảy ra để xác định các khu vực tiềm ẩn nhiều rủi ro và có biện pháp xử lý, hạn chế rủi ro thích hợp.

## **2. Phương án phòng ngừa rủi ro cho chứng quyền**

### **2.1. Phương án bảo đảm thanh toán cho người sở hữu chứng quyền**

Căn cứ quy định của pháp luật, khi nhà đầu tư đặt lệnh thực hiện chứng quyền hoặc tại ngày đáo hạn, nhà đầu tư sở hữu chứng quyền có lãi được thanh toán bằng các nguồn sau:

- a) Nguồn vốn lưu động bố trí cho việc thanh toán chứng quyền;
- b) Tài sản phòng ngừa rủi ro và các tài sản khác có trên tài khoản tự doanh;
- c) Tài sản có trên tài khoản ký quỹ tại ngân hàng lưu ký;
- d) Ngân hàng lưu ký thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh (nếu có);
- e) Các tài sản hợp pháp khác mà Công ty được phép dùng để thanh toán.

Trường hợp không đủ tài sản để thanh toán thực hiện chứng quyền, việc giải quyết quyền lợi cho người sở hữu chứng quyền thực hiện theo quy định pháp luật liên quan áp dụng đối với chủ nợ có bảo đảm một phần.

### **2.2. Phương án phòng ngừa rủi ro cho chứng quyền**

- Hoạt động phòng ngừa rủi ro được thực hiện trên tài khoản tự doanh của SSI và tuân thủ theo phương pháp trung hòa Delta (Delta Neutral) – là phương pháp mà các vị thế của chứng khoán cơ sở và vị thế của chứng quyền tự động bù trừ rủi ro cho nhau. SSI sẽ thực hiện việc mua, bán, vay và các giao dịch khác phù hợp với quy định pháp luật đối với chứng khoán cơ sở và chứng quyền. Trong đó, SSI sẽ tính toán vị thế phòng ngừa rủi ro lý thuyết (là số lượng chứng khoán cơ sở dự kiến cần phải nắm giữ để phòng ngừa rủi ro cho chứng quyền) theo hệ số Delta được quy định tại Điều 8.2 Quyết định 72/QĐ - UBCK. Các giao dịch và vị thế phòng ngừa rủi ro của TCPH phải báo cáo SGDCK hàng ngày để SGDCK có thể giám sát việc thực hiện nghĩa vụ đối với NĐT của TCPH.
- Phương pháp xác định vị thế PNRR lý thuyết delta hedging, cụ thể như sau:

$$P = \text{Delta} \times OI / k$$

Trong đó:



- **P:** Số lượng chứng khoán cơ sở dự kiến nắm giữ để phòng ngừa rủi ro cho chứng quyền.
  - **Delta:** Hệ số phòng ngừa rủi ro delta, là giá trị thay đổi của giá chứng quyền ứng với một thay đổi rất nhỏ trong giá chứng khoán cơ sở, được tính toán dựa trên công thức Black Scholes
  - **OI:** Vị thế mở, được xác định bằng số lượng chứng quyền đang lưu hành của đợt phát hành.
  - **k:** Tỷ lệ chuyển đổi của chứng quyền và cổ phiếu
- Dựa trên vị thế phòng ngừa rủi ro lý thuyết (Số lượng P chứng khoán cơ sở ở công thức trên), SSI sẽ thực hiện mua vào hoặc bán ra chứng khoán cơ sở để đảm bảo chênh lệch giữa vị thế phòng ngừa rủi ro lý thuyết và vị thế phòng ngừa rủi ro thực tế không quá 20% trong vòng 03 ngày làm việc liên tục. Nói cách khác, TCPH sẽ thực hiện mua hoặc bán chứng khoán cơ sở nhằm đảm bảo số lượng chứng khoán cơ sở ở vị thế PNRR thực tế ngang bằng với vị thế PNRR lý thuyết.
- Ví dụ, khi giá chứng khoán cơ sở thay đổi sẽ khiến Hệ số Delta thay đổi, khiến TCPH phải thực hiện mua/bán chứng khoán cơ sở để đảm bảo an toàn theo phương án trung hòa Delta. Việc duy trì vị thế trung hòa Delta giúp TCPH đảm bảo nghĩa vụ thanh toán đối với Nhà đầu tư là người sở hữu chứng quyền khi có yêu cầu thực hiện quyền.
  - Trường hợp khi xảy ra các biến động mạnh của chứng khoán cơ sở (chứng khoán cơ sở tăng trần, giảm sàn, không có dư mua hoặc dư bán), TCPH có thể tiến hành mua vào hoặc bán ra chứng quyền trên sàn đối với NĐT để đảm bảo duy trì vị thế trung hòa Delta, nhằm đảm bảo nghĩa vụ thanh toán.
- Vị thế phòng ngừa rủi ro thực tế được xác định bằng số lượng chứng khoán cơ sở thực có dùng cho mục đích phòng ngừa rủi ro của SSI. Độ chênh lệch giữa vị thế phòng ngừa rủi ro thực tế và vị thế phòng ngừa rủi ro lý thuyết trong ngày T của chứng quyền được xác định như sau:

$$\Delta pT \% = (pT - PT) / PT \times 100 \%$$

Trong đó:

- **$\Delta pT$  %:** Độ chênh lệch giữa vị thế phòng ngừa rủi ro thực tế và vị thế phòng ngừa rủi ro lý thuyết trong ngày T.
- **pT:** Vị thế phòng ngừa rủi ro thực tế trong ngày T của chứng quyền.
- **PT:** Vị thế phòng ngừa rủi ro lý thuyết trong ngày T của chứng quyền.



- Bên cạnh việc mua bán chứng khoán cơ sở để phòng ngừa rủi ro, Công ty chứng khoán đồng thời sẽ thực hiện việc mua lại chứng quyền để giảm nghĩa vụ nợ với Nhà đầu tư và tương ứng làm giảm nghĩa vụ mua chứng khoán cơ sở để đạt trung hòa Delta.

### 2.2.1. Mục đích phòng ngừa rủi ro:

Để tổng chi phí phòng ngừa rủi ro trong suốt thời gian từ khi phát hành chứng quyền đến khi đáo hạn chứng quyền không được quá chênh lệch với khoản phí chứng quyền hợp lý. Chi phí phòng ngừa rủi ro bao gồm:

- Chi phí mua/bán chứng khoán cơ sở trong quá trình phòng ngừa rủi ro: Chi phí này là khoản lỗ tiềm năng khi tổ chức phát hành thực hiện việc mua/bán chứng khoán cơ sở hàng ngày để phòng ngừa rủi ro cho danh mục chứng quyền đang lưu hành. Khoản chi phí này luôn phát sinh bất kể việc chứng quyền có được nhà đầu tư thực hiện hay không;
- Chi phí sử dụng vốn khoản tiền dùng để mua chứng khoán cơ sở trong quá trình phòng ngừa rủi ro;
- Chi phí giao dịch khi mua/bán chứng khoán cơ sở trong quá trình phòng ngừa rủi ro;
- Chi phí lãi vay khoản tiền dùng để mua chứng khoán cơ sở trong quá trình phòng ngừa rủi ro;
- Chi phí lãi vay khoản tiền dùng để ký quỹ bảo đảm thanh toán tại Ngân hàng lưu ký;
- Chi phí đăng ký lưu ký, Chi phí niêm yết, Chi phí Quản lý niêm yết;
- Chi phí phát hành chứng quyền;

Phí chứng quyền hợp lý là mức phí được tính toán theo các công thức định giá quyền chọn (còn gọi là giá lý thuyết) căn cứ trên một mức độ biến động hợp lý của giá tài sản cơ sở.

### 2.2.2. Tổ chức thực hiện phòng ngừa rủi ro:

Hoạt động quản trị rủi ro được thực hiện qua nhiều bước với sự tham gia của nhiều bộ phận khác nhau từ việc lựa chọn cổ phiếu để phát hành chứng quyền cho tới việc thực hiện giao dịch phòng ngừa rủi ro cũng như giám sát từ các bộ phận độc lập.

Trách nhiệm của các đơn vị cụ thể như sau:

(i) Bộ Phận Tự Doanh

Bộ phận Tự Doanh đóng góp vào việc quản trị rủi ro phát sinh từ phát hành chứng quyền cụ thể như sau:

- Đánh giá về tính ổn định và độ biến động của giá cổ phiếu cơ sở.
- Đánh giá về vốn hóa, tính thanh khoản của cổ phiếu cơ sở.



- Đánh giá tình hình tài chính, kinh doanh và quản trị của doanh nghiệp để làm đề xuất lên Hội Đồng Đầu Tư phê duyệt.
- Tính toán mức giá phát hành chứng quyền phù hợp.
- Ngoài ra xác định các thông tin như sau:
  - o Khối lượng quyền dự kiến phát hành;
  - o Giá quyền;
  - o Giá thực hiện quyền;
  - o Tỷ lệ chuyển đổi.
- Hàng ngày thực hiện giao dịch mua/bán tài sản cơ sở hoặc chứng quyền để đảm bảo tỷ lệ hedging

(ii) Hội Đồng Đầu Tư

- Đánh giá về rủi ro cũng như lợi ích có thể đem lại từ việc phát hành chứng quyền.
- Phê duyệt cho phép phát hành chứng quyền với các thông tin cụ thể như bên dưới hoặc không cho phép.
- Giá phát hành.
- Giá thực hiện.
- Khối lượng phát hành tối đa.

(iii) Bộ Phận Quản Trị Rủi Ro

Hoạt động phòng ngừa rủi ro cho chứng quyền được thực hiện trực tiếp bởi bộ phận QTRR. Hiện bộ phận QTRR có 05 nhân sự trong đó có 01 nhân sự phụ trách QTRR thị trường sẽ thực hiện hoạt động phòng ngừa rủi ro hàng ngày dưới sự giám sát của Giám đốc QTRR cũng như kiểm tra định kỳ từ bộ phận kiểm soát tuân thủ. Ngoài ra bộ phận QTRR còn xây dựng quy trình QTRR cho hoạt động phát hành chứng quyền.

Thông tin về Giám Đốc QTRR và nhân sự thực hiện phòng ngừa rủi ro như sau:

Họ Tên: Đặng Mạnh Cường

- Trình Độ Chuyên Môn: Kỹ Sư Công Nghệ Thông Tin, Thạc sĩ Tài Chính và Thương Mại quốc tế; Chứng chỉ QTRR quốc tế FRM, Chứng chỉ hành nghề Phân Tích Tài Chính.
- Kinh Nghiệm: Có 11 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Chứng Khoán trong đó có 8 năm kinh nghiệm với vị trí Giám Đốc Quản Trị Rủi Ro.

(iv) Bộ Phận Kiểm Soát Nội Bộ

Định kỳ kiểm tra tính tuân thủ của với các quy định pháp luật cũng như quy định nội bộ của các bộ phận tham gia trong quá trình phát hành chứng quyền cũng như thực hiện giao dịch phòng ngừa rủi ro.

### **2.2.3. Nguyên tắc thực hiện tổng quát**

SSI áp dụng phương án phòng ngừa rủi ro trung hòa delta, tức cùng với việc phát hành chứng quyền, SSI sẽ đồng thời thực hiện các giao dịch mua bán chứng khoán cơ sở để giữ cho tổng vị thế phòng ngừa rủi ro của SSI không thấp hơn tỷ lệ phòng ngừa rủi ro tối thiểu theo yêu cầu của UBCK khi giá chứng khoán cơ sở thay đổi.

Với biến động giá chứng khoán xảy ra hàng ngày của chứng khoán cơ sở, giá trị Delta được tính theo Công thức Black Scholes sẽ biến động tương ứng. Công ty chứng khoán sẽ thực hiện mua hoặc bán chứng khoán cơ sở tương ứng với phần thay đổi của Delta để đảm bảo tổng vị thế của tổ chức phát hành vào cuối ngày ở trạng thái không thấp hơn mức cho phép của UBCK.

### **2.2.4. Chứng khoán phòng ngừa rủi ro**

- Chứng khoán cơ sở của chứng quyền.

### **2.2.5. Vị thế phòng ngừa rủi ro**

- Cách tính hệ số phòng ngừa rủi ro Delta: Hệ số phòng ngừa rủi ro delta, là giá trị thay đổi của giá chứng quyền ứng với một thay đổi rất nhỏ trong giá chứng khoán cơ sở, được tính toán dựa trên công thức Black Scholes theo Phụ lục số 01 Quyết định 72/QĐ - UBCK.

Công thức tính toán vị thế phòng ngừa rủi ro lý thuyết, công thức quy đổi vị thế phòng ngừa rủi ro lý thuyết theo số lượng chứng khoán cơ sở nếu tổ chức phát hành sử dụng các loại chứng khoán phòng ngừa rủi ro khác không phải là chứng khoán cơ sở: Không sử dụng.

## **3. Kinh nghiệm phát hành chứng quyền của tổ chức phát hành**

Bộ phận Tự doanh SSI phụ trách việc lựa chọn chứng khoán cơ sở, tạo lập thị trường cho CW hằng ngày, và quản trị rủi ro cho nghĩa vụ phát hành đó. Nhân sự được đào tạo bài bản về các nội dung và nghiệp vụ liên quan. Tính đến thời điểm nay, bộ phận Tự doanh SSI đã sẵn sàng tham gia phát hành sản phẩm CW. SSI cũng đã đầu tư hệ thống phần mềm hỗ trợ

các nghiệp vụ tạo lập thị trường và quản trị rủi ro, do đó, hạn chế tối đa các lỗi tác nghiệp và đảm bảo sản phẩm sau khi niêm yết vận hành ổn định.



## **VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN**

Ngân hàng lưu ký: **NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM – CHI NHÁNH HÀ THÀNH**

Giấy phép hoạt động lưu ký số 510/QĐ-ĐKHĐLK do Ủy ban chứng khoán nhà nước cấp ngày 01/08/2006

Trụ sở chính: Số 74, Thọ Nhuộm, phường Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: 024.3941.1844

Đại diện ký theo Quyết định số 917/QĐ-BIDV của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ký ngày 27 tháng 11 năm 2018.

## **VIII. XUNG ĐỘT LỢI ÍCH**

1. Các nguyên tắc giải quyết các xung đột lợi ích có thể xảy ra:

- Công khai, minh bạch;
- Ưu tiên lợi ích khách hàng trước lợi ích của SSI;
- Tuân thủ chặt chẽ quy định của pháp luật có liên quan đến đợt phát hành.

2. Các bên liên quan đến đợt phát hành:

Trong đợt phát hành này, SSI không sử dụng các đơn vị tư vấn bên ngoài như kế toán, kiểm toán, luật, chuyên gia hoặc các bên khác cung cấp dịch vụ tư vấn cho SSI.

- Tổ chức phát hành chứng khoán cơ sở và Ngân hàng Lưu ký không phải là người có liên quan của SSI và SSIAM dưới bất kỳ hình thức nào theo quy định của Luật Chứng khoán và Luật Doanh nghiệp.
- SSI và SSIAM, các chi nhánh là tổ chức kinh doanh chứng khoán tại Việt Nam được cấp phép hoạt động các nghiệp vụ kinh doanh chứng khoán và quản lý quỹ đầu tư, quản lý danh mục đầu tư cho khách hàng. Trong hoạt động kinh doanh hàng ngày, chúng tôi và các nhân viên có thể tham gia vào các hoạt động đầu tư, tư vấn đầu tư, môi giới chứng khoán, tư vấn tài chính, quản lý quỹ,... cho chính mình hoặc cho khách hàng của mình liên quan đến tổ chức phát hành chứng khoán cơ sở, chứng khoán cơ sở hoặc các sản phẩm phái sinh liên quan.
- SSI và SSIAM, các chi nhánh và các nhân viên của mình có thể được tiếp cận các thông tin quan trọng, phát hành hoặc cập nhật các báo cáo nghiên cứu về tổ chức phát hành chứng khoán cơ sở và/hoặc các chứng khoán cơ sở. Các hoạt động, thông tin và/hoặc các báo cáo nghiên cứu như vậy có thể liên quan đến hoặc ảnh hưởng đến tổ chức phát hành chứng khoán cơ sở và/hoặc các chứng khoán cơ sở theo hướng có lợi hoặc bất lợi





cho Nhà đầu tư hoặc tạo ra mâu thuẫn quyền lợi liên quan đến việc phát hành chứng quyền. Chúng tôi cam kết tuân thủ quy định của pháp luật và chuẩn mực đạo đức cao nhất nhằm ngăn ngừa xung đột lợi ích và cố gắng tối đa để công bố các xung đột tiềm ẩn đến Nhà đầu tư.

### IX. CAM KẾT

Tổ chức phát hành cam kết chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác, trung thực của nội dung thông tin và các tài liệu đính kèm trong bản cáo bạch này.

### X. PHỤ LỤC

- Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua sửa đổi Điều lệ Công ty;
- Quyết định Hội đồng quản trị thông qua chào bán chứng quyền;
- Bản sao Giấy phép thành lập và hoạt động của tổ chức phát hành;
- Bản sao Điều lệ của tổ chức phát hành;
- Báo cáo tài chính kiểm toán năm gần nhất của tổ chức phát hành;
- Các tài liệu khác theo quy định.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 5 tháng 7 năm 2022

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI**

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**NGUYỄN DUY HƯNG**

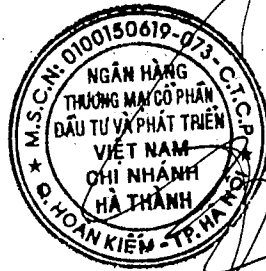
**BẢN CÁO BẠCH**

**CHÀO BÁN CHỨNG QUYỀN CÓ BẢO ĐẢM**



**XÁC NHẬN CỦA NGÂN HÀNG LƯU KÝ**

Chúng tôi xác nhận thực hiện việc lưu ký, giám sát tài sản do tổ chức phát hành chứng quyền ký quỹ để bảo đảm thanh toán cho các chứng quyền đã phát hành theo đúng các nghĩa vụ trách nhiệm của Ngân hàng lưu ký thể hiện trong Thông tư 107 về Hướng dẫn chào bán và giao dịch chứng quyền có bảo đảm.



PHÓ GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Mạnh Cường*