

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
VÀ DỊCH VỤ VIỆT MỸ A&V**

Độc lập – Tự do - Hạnh phúc

Số: 01/PAPHTP/CGG

Hà Nội, ngày 03 tháng 12 năm 2021

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ VIỆT MỸ A&V

(Đính kèm Biên bản họp số 03/2021/BH-PHTP ngày 03/12/2021 và Nghị quyết số 03/2021/NQ-HĐQT ngày 03/12/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương Mại Và Dịch Vụ Việt Mỹ A&V)

1. Thông tin về doanh nghiệp phát hành

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ VIỆT MỸ A&V.**
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần chưa đại chúng.
- Trụ sở chính: Tầng 3, tòa nhà Sao Mai, lô 04-3A, KCN Hoàng Mai, số 435 Tam Trinh, phường Hoàng Văn Thụ, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0105377719 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/06/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 18/09/2020.

2. Mục đích phát hành trái phiếu

Huy động vốn để Đầu tư vào dự án Tổ hợp khách sạn, resort Việt Mỹ A&V tại lô B2, đường Độc Lập, xã Bình Kiến, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên – Tên thương mại L'Aurora Phú Yên.

3. Các tài liệu chứng minh doanh nghiệp đáp ứng từng điều kiện phát hành trái phiếu quy định tại Điều 9 và Điều 10 Nghị định Nghị định 153/2020/NĐ-CP quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp (“Nghị Định 153”)

Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
Là công ty cổ phần, công ty TNHH được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt nam	Đáp ứng	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0105377719 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/06/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 18/09/2020
Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có)	Đáp ứng	Văn bản cam kết đã thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có).
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Đáp ứng	Pháp luật chuyên ngành không quy định về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn.



Phương án phát hành Trái phiếu được phê duyệt	Đáp ứng	Phương án phát hành Trái Phiếu số 01/PAPH/CGG được Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương Mại và Dịch Vụ Việt Mỹ A&V thông qua tại Nghị quyết số 03/2021/NQ-HĐQT ngày 03/12/2021 03/12/2021
Báo cáo tài chính năm trước liền kề năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức đủ điều kiện theo quy định	Đáp ứng	BCTC hợp nhất năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Tư Vấn và Kiểm toán AASC. Ý kiến kiểm toán: <i>“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương Mại và Dịch Vụ Việt Mỹ A&V tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.”</i>
Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153.	Đáp ứng	Đối tượng mua trái phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.

4. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu dự kiến chào bán

- Kỳ hạn trái phiếu: 03 (Ba) năm;
- Khối lượng phát hành: 2.830 (Hai ngàn tám trăm ba mươi) trái phiếu;
- Đồng tiền phát hành và thanh toán trái phiếu: Đồng Việt Nam;
- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng/Trái phiếu;
- Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ;
- Lãi suất danh nghĩa trái phiếu:
 - + Lãi suất của ba (03) kỳ tính lãi đầu tiên: cố định là 12,0%/năm
 - + Lãi suất của các kỳ tính lãi tiếp theo Lãi suất thả nổi điều chỉnh mỗi 6 tháng được xác định bằng: Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất tham chiếu có nghĩa là lãi suất 13 tháng (loại 01) của HDBank công bố tại Ngày Xác Định Lãi Suất.
- Ngày Xác Định Lãi Suất là ngày làm việc đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi tương ứng.
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm.
- Tài sản bảo đảm:

Tài sản đảm bảo số 01: Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Tổ hợp khách sạn, Resort Việt Mỹ A&V, tọa lạc tại Thửa đất số 52 - Tờ bản đồ số 231 - B, Lô B2, đường Độc Lập, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên

Giá trị tài sản: 690.179.000.000 VNĐ (Sáu trăm chín mươi tỷ một trăm bảy mươi chín triệu đồng) theo chứng thư định giá số 21070235-KV6 ngày 28 tháng 07 năm 2021 của phòng thẩm định giá, Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh.

Hiện trạng pháp lý: Thuộc sở hữu của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại và Dịch Vụ Việt Mỹ A&V

Tài sản bảo đảm số 02: Toàn bộ cổ phần của các thành viên góp vốn trong Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại và Dịch Vụ Việt Mỹ A&V

Tài sản bảo đảm số 03: Toàn bộ cổ phần của các thành viên góp vốn trong Công ty Cổ phần Công Máy.

Và các tài sản đảm bảo khác theo thỏa thuận của Tổ chức phát hành và nhà đầu tư.

5. Mua lại trái phiếu trước hạn

Sau 01 (một) năm kể từ Ngày Phát Hành, Tổ chức phát hành có quyền yêu cầu mua lại trước hạn Trái phiếu đã phát hành với khối lượng mua lại không quá 30% số lượng trái phiếu đã phát hành thành công. Trong trường hợp mua lại nhiều hơn giá trị trên và nguồn tiền sử dụng để mua lại không đến từ nguồn tiền kinh doanh căn hộ tại Dự án L'aurora thì Tổ chức phát hành sẽ chịu phí phạt mua lại trước hạn tương tự trường hợp trả nợ trước hạn theo quy định của HDBank từng thời kỳ.

- Sau 02 (hai) năm kể từ Ngày Phát Hành, Tổ chức phát hành có quyền yêu cầu mua lại toàn bộ số Trái phiếu đã phát hành. Giá mua lại tối thiểu bằng mệnh giá trái phiếu và tiền lãi cộng dồn chưa thanh toán tính đến ngày mà Tổ chức phát hành hoàn thành thanh toán.

Việc mua lại bằng cách thông báo cho tất cả Người sở hữu trái phiếu trước ít nhất mười lăm (15) ngày làm việc. Vào ngày mua lại, Người sở hữu trái phiếu có nghĩa vụ bán lại Trái phiếu mình đang nắm giữ cho Tổ chức phát hành với mức giá nêu trên, với điều kiện Người sở hữu trái phiếu đã nhận được thông báo như quy định..

17716
CÔNG TY
PHÂN
HƯỞNG
DỊCH VỤ
ĐẦU TƯ
VIỆT MỸ
A&V
MAI - T

6. Một số chỉ tiêu tài chính của doanh nghiệp trong 2 năm liền kề trước năm phát hành

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	2020	2019
1	Vốn chủ sở hữu	Đồng	749.889.377.845	299.379.261.558
2	Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	Lần	0,02%	0
3	Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu	Lần	0,00	0,00
4	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	510.116.287	(340.695.743)
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	%	0,07	(0,11)

7. Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu đã phát hành hoặc các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán trái phiếu

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

Tình hình thanh toán các khoản nợ trái phiếu đến hạn trong 03 năm liền kề trước lần phát hành: Tổ Chức Phát Hành chưa từng phát hành Trái phiếu.

8. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng lẻ năm 2020 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Tư Vấn và Kiểm toán AASC.

Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các số liệu đã kiểm toán.

9. Phương thức phát hành trái phiếu

Phát hành thông qua đại lý phát hành trái phiếu.

10. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu

Huy động vốn để Đầu tư vào dự án L'Aurora Phú Yên Tổ hợp khách sạn, resort Việt Mỹ A&V.

11. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu

- a. Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của phần thấp tầng tại dự án L'Aurora Phú Yên Tổ hợp khách sạn, resort Việt Mỹ A&V và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.
- b. Việc thanh toán gốc và lãi sẽ được thực hiện bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- c. Gốc sẽ được thanh toán một lần vào Ngày Đến Hạn; và
- d. Kỳ trả lãi đầu tiên 06 tháng kể từ ngày phát hành. Các kỳ trả lãi tiếp theo: 03 tháng/lần.

12. Cam kết công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành

Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam.

13. Các cam kết khác đối với nhà đầu tư sở hữu trái phiếu (nếu có)

Tổ Chức Phát Hành cam kết như sau:

- Thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, phí, các khoản phải thanh toán khác theo đúng quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu khác;
- Tuân thủ các quy định của pháp luật áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của mình (về mọi khía cạnh quan trọng) và áp dụng đối với Trái Phiếu; xin, gia hạn, duy trì hiệu lực và tuân thủ mọi chấp thuận cần thiết và quan trọng cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành;
- Duy trì hiệu lực của tất cả phê duyệt, giấy phép cũng như các điều kiện khác cần thiết để Tổ Chức Phát Hành có thể tuân thủ các nghĩa vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo các Văn Kiện Trái Phiếu;
- Sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu cho đúng mục đích công bố;
- Không sửa đổi điều lệ làm ảnh hưởng bất lợi đến quyền hay lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu;

- Không (i) giải thể hay tham gia bất kỳ giao dịch sáp nhập, chia, tách hoặc hợp nhất hay tổ chức lại doanh nghiệp theo hình thức khác nào mà dẫn đến việc Tổ Chức Phát Hành bị chấm dứt tồn tại, hoặc (ii) chuyển nhượng toàn bộ hoặc phần lớn (trên 50%) tài sản tính trên cơ sở hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành trừ trường hợp chuyển nhượng trong quá trình hoạt động kinh doanh thông thường và cho mục đích thanh toán các nợ liên quan đến Trái Phiếu; và
- Không có tranh chấp về sở hữu cổ phần, phần vốn góp hay tài sản đảm bảo nào thuộc sở hữu Tổ Chức Phát Hành theo Phương Án Phát Hành Trái Phiếu mà có khả năng ảnh hưởng xấu đến việc thanh toán khác khoản nợ đến hạn của Tổ Chức Phát Hành;
- Tuân thủ các nghĩa vụ và thỏa thuận khác của mình trong Các Điều Khoản Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu khác.

14. Điều khoản về đăng ký, lưu ký

Tổ Chức Phát Hành chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán HDB là Tổ Chức Đăng Ký Và Lưu Ký Trái Phiếu. Các điều khoản về đăng ký, lưu ký trái phiếu sẽ tuân theo các quy định tại Hợp đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký Trái Phiếu giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Chứng khoán HDB.

15. Điều khoản về giao dịch trái phiếu

Trái phiếu sẽ chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

16. Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư mua trái phiếu

a. Quyền của Nhà đầu tư:

- Được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu tương ứng với số lượng trái phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ tại mỗi thời điểm xác định;
- Được Tổ Chức Phát Hành Trái Phiếu thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi trái phiếu khi đến hạn và bảo đảm việc thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo Các Điều Khoản và Điều Khoản của Trái Phiếu khi phát hành;
- Được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại, thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật;
- Các quyền khác được quy định tại Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu, Các Văn Kiện Trái Phiếu và quy định của pháp luật.

b. Trách nhiệm của Nhà đầu tư:

- Không được dùng Trái Phiếu thay thế tiền hoặc các phương tiện thanh toán khác;
- Chịu các khoản Thuế, Phí giao dịch áp dụng đối với giao dịch mua, bán Trái Phiếu (nếu có);
- Thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin cung cấp cho Tổ Chức Phát Hành. Nhà đầu tư đồng ý sử dụng tài khoản của Nhà đầu tư đã đăng ký khi mua Trái Phiếu hoặc tài khoản Nhà đầu tư đã đăng ký thay đổi sau khi mua Trái Phiếu là tài khoản nhận các khoản tiền thanh toán liên quan đến giao dịch Trái Phiếu;
- Trong trường hợp thông tin của Nhà đầu tư thay đổi, Nhà đầu tư có trách nhiệm thông báo về các thông tin thay đổi đó cho Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký Trái Phiếu theo phương thức mà Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký Trái Phiếu quy định. Nhà đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm và các thiệt hại phát sinh (nếu có) từ việc chậm thông báo này;

- Cam kết nguồn tiền sử dụng để mua Trái Phiếu theo Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu là nguồn tiền hợp pháp, thuộc quyền sở hữu của Nhà đầu tư;
- Các nghĩa vụ khác được quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu, Các Văn Kiện Trái Phiếu và quy định của pháp luật.

17. Quyền và trách nhiệm của doanh nghiệp phát hành

a. Quyền của Tổ Chức Phát Hành:

- Có quyền mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu, Các Văn Kiện Trái Phiếu và quy định của pháp luật;
- Có quyền sử dụng vốn Trái Phiếu thu được từ đợt chào bán;
- Có quyền từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm điều khoản về giao dịch Trái Phiếu;
- Các quyền khác được quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu, Các Văn Kiện Trái Phiếu và quy định của pháp luật.

b. Trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

- Có trách nhiệm đảm bảo các quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu như: chuyển nhượng, bán, tặng, cho, thừa kế, chiết khấu, thế chấp, cầm cố theo quy định của pháp luật;
- Có trách nhiệm thực hiện thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc trái phiếu theo quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu.
- Các nghĩa vụ khác được quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu, Các Văn Kiện Trái Phiếu và quy định của pháp luật.

18. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu

Các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ theo các Hợp đồng ký kết với Tổ Chức Phát Hành.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ VIỆT MỸ A&V



PHẠM NGỌC ANH