

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRƯỚC ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

(Theo Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ)

DOANH NGHIỆP: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ALPHANAM

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0900191660 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 30/11/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 26/03/2021)

TRÁI PHIẾU TỐI ĐA 500 TỶ ĐỒNG ĐÁO HẠN NĂM 2023

PHÁT HÀNH THÀNH 02 ĐỢT

Giá Phát Hành: 100% bằng mệnh giá

Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, có tổng mệnh giá phát hành tối đa 500 tỷ đồng (“**Trái Phiếu**”) xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, được bảo đảm bằng tài sản và không phải là nợ thứ cấp của Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam (“**Công Ty**”, “**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**ALP**”) được dự kiến phát hành thành 02 đợt, trong đó Đợt 1 được dự kiến phát hành vào ngày 29 tháng 12 năm 2021 (“**Ngày Phát Hành Đợt 1**”) với khối lượng phát hành dự kiến tối đa là 200 (hai trăm) tỷ đồng, đáo hạn vào ngày tròn 24 tháng kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1 (Trái Phiếu ALPCH2123001); Đợt 2 dự kiến được phát hành trong Quý 1 hoặc Quý 2 năm 2022 và đáo hạn vào ngày tròn 24 tháng kể từ Ngày Phát Hành Đợt 2 (Trái Phiếu ALPCH2224001).

Trái Phiếu được hưởng lãi kể từ và bao gồm **Ngày Phát Hành** của mỗi đợt hoặc Ngày Thanh Toán tùy thuộc vào ngày nào đến sau cho đến nhưng không bao gồm **Ngày Đáo Hạn** của mỗi đợt, trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn. Tiền lãi Trái Phiếu được trả định kỳ 06 tháng một lần kể từ Ngày Phát Hành của mỗi đợt (“**Ngày Thanh Toán Lãi**”). Các khoản thanh toán cho Trái Phiếu sẽ được thực hiện bằng Đồng Việt Nam sau khi đã khấu trừ hoặc giữ lại các khoản thuế mà Việt Nam áp dụng như nêu trong phần “**Thuế**”.

Trừ khi được mua lại hoặc hủy bỏ trước hạn, Trái Phiếu sẽ được hoàn trả bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

Các nhà đầu tư tiềm năng xin xem phần “**Các Yếu Tố Rủi Ro Có Thể Xảy Ra Liên Quan Đến Đợt Phát Hành**” để biết về một số yếu tố cần cân nhắc khi đầu tư vào Trái Phiếu.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ NỘI DUNG TRONG ĐÓ HOẶC BẤT KỲ THÔNG TIN NÀO ĐƯỢC CUNG CẤP THEO YÊU CẦU PHẢI ĐƯỢC GIỮ BÍ MẬT HOÀN TOÀN.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY CHƯA ĐƯỢC VÀ SẼ KHÔNG ĐƯỢC BẤT KỲ CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN NÀO CỦA VIỆT NAM HAY BẤT KỲ BỘ NGÀNH NÀO CỦA CHÍNH PHỦ VIỆT NAM PHÊ DUYỆT.

Hà Nội, ngày 27 tháng 12 năm 2021

CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ (Nhà Đầu tư)

Bản Công Bố Thông Tin này không phải là bản chào bán hoặc mời mua đối với bất kỳ người nào tại bất kỳ vùng lãnh thổ nào mà việc chào bán hoặc mời mua tại vùng lãnh thổ đó là bất hợp pháp. Trong bất kỳ trường hợp nào, việc phân phát Bản Công Bố Thông Tin này hoặc việc chào bán nào được thực hiện dưới đây sẽ không đưa ra bất kỳ ngụ ý nào rằng không có sự thay đổi trong hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành kể từ ngày lập Bản Công Bố Thông Tin này hoặc rằng thông tin trong Bản Công Bố Thông Tin này là chính xác tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày nêu trên.

Bản Công Bố Thông Tin này là tài liệu hạn chế lưu hành. Tổ Chức Phát Hành cung cấp Bản Công Bố Thông Tin này chỉ nhằm mục đích tạo điều kiện cho các Nhà Đầu tư có thêm thông tin về Tổ Chức Phát Hành khi cân nhắc việc mua Trái Phiếu. Nhà Đầu tư nên đọc kỹ Bản Công Bố Thông Tin này trước khi đưa ra quyết định mua Trái Phiếu. Nhà Đầu tư không được sử dụng Bản Công Bố Thông Tin này cho bất kỳ mục đích nào khác, không được phân phát Bản Công Bố Thông Tin theo cách thức mà có thể tạo thành việc chào bán Trái Phiếu ra công chúng.

Khi đầu tư vào Trái Phiếu, Nhà Đầu tư khi có được Bản Công Bố Thông Tin này được xem là đã thừa nhận, khẳng định và bảo đảm, và đồng ý (tùy từng trường hợp) vì lợi ích của Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, với tư cách là tổ chức tư vấn, đại lý phát hành Trái Phiếu ("**Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành**"), rằng:

1. Nhà Đầu tư hiểu rằng việc đầu tư vào Trái Phiếu là đầu tư vào lĩnh vực mang tính rủi ro và rằng đầu tư vào Trái Phiếu là hình thức đầu tư cần tính toán phân tích trước khi quyết định đầu tư.
2. Nhà Đầu tư (i) đã tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn pháp lý, thuế, kinh doanh, đầu tư, tài chính và kế toán liên quan trong chừng mực Nhà Đầu tư thấy cần thiết; (ii) đã nghiên cứu mọi thông tin mà Nhà Đầu tư cho là cần thiết và thích hợp liên quan đến việc mua Trái Phiếu; và (iii) tự mình đưa ra quyết định đầu tư dựa vào các suy xét, thẩm định của chính mình và dựa vào ý kiến tư vấn từ các chuyên gia tư vấn nếu Nhà Đầu tư cho là cần thiết phải có và không dựa vào bất kỳ ý kiến nào của Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành hoặc người đại diện của Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành.
3. Nhà Đầu tư hiểu và đồng ý rằng Nhà Đầu tư không dựa vào bất kỳ việc thẩm tra nào mà Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên nào của Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành hoặc bất kỳ người nào đại diện hoặc thay mặt Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành và có thể đã được tiến hành liên quan đến Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên nào của Tổ Chức Phát Hành và Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên, nhân viên, viên chức, người quản lý hoặc người đại diện nào của Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành không khẳng định bất kỳ điều gì đối với Nhà Đầu tư dù là khẳng định rõ ràng hay ngụ ý, liên quan đến việc Nhà Đầu tư mua Trái Phiếu.
4. Nhà Đầu tư đã có được mọi thông tin mà Nhà Đầu tư cho là cần thiết và thích hợp để quyết định mua Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin đầy đủ về tình hình kinh doanh, tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

5. Nhà Đầu tư có kiến thức và kinh nghiệm về tài chính, kinh doanh và đầu tư trong nước và quốc tế nhờ đó Nhà Đầu tư có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của việc mua Trái Phiếu và Nhà Đầu tư hiểu rằng Nhà Đầu tư buộc phải chịu, và có thể phải chịu các rủi ro về tài chính liên quan đến một khoản đầu tư vào Trái Phiếu.
6. Nhà Đầu tư thừa nhận rằng các thông tin mà Nhà Đầu tư có được liên quan đến Tổ Chức Phát Hành và Trái Phiếu, bao gồm, nhưng không giới hạn, các thông tin nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này, đã được Tổ Chức Phát Hành cung cấp và rằng Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành và các công ty thành viên của Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành không thẩm tra các thông tin đó hoặc không đưa ra những khẳng định hoặc bảo đảm về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin đó.
7. Nhà Đầu tư đã đọc toàn bộ Bản Công Bố Thông Tin này và Nhà Đầu tư hiểu và thừa nhận rằng mọi rủi ro đã được trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này. Dựa vào tất cả các phân tích nêu trên, Nhà Đầu tư xác định rằng:
 - (i) Trái Phiếu là đối tượng đầu tư phù hợp đối với Nhà Đầu tư và việc đầu tư vào Trái Phiếu, sau khi được mua, không và sẽ không, vi phạm bất kỳ hướng dẫn, chính sách hoặc hạn chế nào về đầu tư (áp dụng đối với pháp nhân hoặc đối tượng khác), hoặc bất kỳ quy định pháp luật, quy tắc, quy chế hoặc lệnh nào áp dụng đối với Nhà Đầu tư; và
 - (ii) Nhà Đầu tư đã có được mọi giấy phép và chấp thuận (dù là chấp thuận và giấy phép trong nội bộ Nhà Đầu tư hay từ các cơ quan có thẩm quyền liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các luật, quy định của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam liên quan đến việc đầu tư Trái Phiếu), và đã gửi các thông báo cần thiết để có thể đầu tư vào Trái Phiếu như dự tính; và
 - (iii) Nhà Đầu tư có thể chịu rủi ro về mặt tài chính/pháp lý của việc đầu tư và có thể phải chịu lỗ toàn bộ liên quan đến việc đầu tư này. Thêm vào đó, Nhà Đầu tư xác nhận rằng Nhà Đầu tư không có đòi hỏi về tính thanh khoản liên quan đến Trái Phiếu.
8. Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành không đưa ra, và Nhà Đầu tư không dựa vào, bất kỳ khẳng định, bảo đảm hoặc điều kiện nào (dù được thể hiện rõ ràng hay ngụ ý), và Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với Nhà Đầu tư liên quan đến Trái Phiếu.
9. Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành sẽ không có nghĩa vụ mua tất cả hoặc một phần Trái Phiếu mà Nhà Đầu tư đã mua hoặc không có nghĩa vụ hỗ trợ các khoản lỗ mà Nhà Đầu tư phải chịu, nếu có, dù là trực tiếp hay gián tiếp liên quan đến Trái Phiếu vì bất kỳ lý do gì, bao gồm việc Tổ Chức Phát Hành không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình, cho dù nghĩa vụ đối với Nhà Đầu tư hay với người khác.

MỤC LỤC

PHẦN 1. TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	5
I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP	5
II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	5
PHẦN 2. THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	8
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	8
II. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH	9
III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	29
IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ	39
V. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	41
VI. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU 43	
VII. THUẾ	53
VIII. THÔNG TIN CHUNG	54
PHỤ LỤC	57

PHẦN 1. TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

1. **Tên doanh nghiệp phát hành:** CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ALPHANAM

2. **Địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại, số fax giao dịch, địa chỉ thư điện tử:**

Địa chỉ trụ sở chính : Khu Công Nghiệp Phố Nối A, Xã Trung Trác, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

Điện thoại : 0221 3980 386

Số fax giao dịch : 0221 3980 385

Email : info@alphanam.com

3. **Loại hình doanh nghiệp:** Công ty cổ phần chưa đại chúng

4. **Lĩnh vực hoạt động chính:**

- Buôn bán các tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng
- Đại lý mua bán các loại hàng hoá
- Cung cấp dịch vụ vận chuyên hàng hoá

II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. **Số đợt phát hành dự kiến:** 02 đợt

2. **Mã trái phiếu:**

- Đợt 1: ALPCH2123001
- Đợt 2: ALCPH2224001

3. **Thị trường phát hành:** Việt Nam

4. **Tổng số lượng trái phiếu phát hành:** Tối đa 5.000.000 (năm triệu) Trái Phiếu.

5. **Khối lượng phát hành theo mệnh giá:** Tối đa 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ Đồng).

6. **Khối lượng phát hành theo mệnh giá của mỗi đợt:**

Khối lượng phát hành theo mệnh giá đợt 1 dự kiến tối đa 200.000.000.000 VND (hai trăm tỷ đồng).

Khối lượng phát hành theo mệnh giá đợt 2 dự kiến tối đa 500.000.000.000 VND trừ (-) đi khối lượng trái phiếu đã chào bán thành công theo mệnh giá đợt 1.

7. **Loại hình trái phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi và không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm.

8. **Ngày phát hành dự kiến:**

Ngày Phát Hành Đợt 1 dự kiến: là ngày 29 tháng 12 năm 2021

Ngày Phát Hành Đợt 2 dự kiến trong quý 1 hoặc quý 2 năm 2022

9. **Các tổ chức liên quan đến đợt chào bán**

9.1. **Tổ chức tư vấn và đại lý phát hành:**

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, Tầng 9, Toà nhà Thaiholdings, số 210 Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số điện thoại: (84) 243935 2722

Số fax: (84) 242220 0669

Email: ib.bsc@bsc.com.vn

9.2. **Đại lý đăng ký, lưu ký, quản lý chuyển nhượng và thanh toán:**

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 8, Tầng 9, Toà nhà Thaiholdings, số 210 Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số điện thoại: (84) 243935 2722

Số fax: (84) 242220 0669

Email: hn.dvck@bsc.com.vn

9.3. **Tổ chức quản lý tài sản bảo đảm:**

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 8, Tầng 9, Toà nhà Thaiholdings, số 210 Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số điện thoại: (84) 243935 2722

Số fax: (84) 242220 0669

Email: hn.dvck@bsc.com.vn

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: Tầng 1 đến tầng 5, 11B Cát Linh, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, Hà Nội

Số điện thoại: 024 3974 6666

Email: 024 3974 7065

9.4. Tổ chức quản lý tài khoản

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: Tầng 1 đến tầng 5, 11B Cát Linh, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, Hà Nội

Số điện thoại: 024 3974 6666

Email: 024 3974 7065

9.5. Tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, Tầng 9, Toà nhà Thaiholdings, số 210 Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số điện thoại: (84) 243935 2722

Số fax: (84) 242220 0669

Email: ib.bsc@bsc.com.vn

(Phần còn lại của trang này được để trống)

PHẦN 2. THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Doanh nghiệp phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ALPHANAM (“ALP”, “Tổ Chức Phát Hành”)

- Ông Nguyễn Tuấn Hải Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Bùi Hoàng Tuấn Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Bà Đỗ Thị Loan Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát
- Bà Nguyễn Thị Vân Anh Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi cam kết rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm tập thể và cá nhân về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản công bố thông tin này.

2. Tổ chức tư vấn và đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BSC”, “Tổ Chức Tư vấn”)

Ông: Phạm Xuân Anh Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số 1145/QĐ-BSC ngày 02/12/2020 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam.)

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán trái phiếu riêng lẻ BSC tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn và đại lý phát hành số 1512/2021/BSC-TVTC ngày 15 tháng 12 năm 2021 với Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam. Tổ chức tư vấn có trách nhiệm rà soát việc đáp ứng đầy đủ quy định về điều kiện chào bán và hồ sơ chào bán trái phiếu theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và pháp luật chứng khoán, đồng thời chịu trách nhiệm về việc rà soát của mình.

II. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Tổng quan về Tổ Chức Phát Hành

- ❖ Tên doanh nghiệp : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ALPHANAM
- ❖ Loại hình doanh nghiệp : Công ty Cổ phần chưa đại chúng
- ❖ Ngành nghề kinh doanh chính : Hoạt động tư vấn quản lý
Chi tiết: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính); quản lý dự án; tư vấn về quản lý kinh doanh, quản trị doanh nghiệp
- ❖ Thời gian hoạt động kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 20 năm
- ❖ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0900191660 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 30/11/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 26/03/2021.
- ❖ Tên giao dịch bằng tiếng nước ngoài : ALPHANAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
- ❖ Tên viết tắt : ALPHANAM INVEST
- ❖ Vốn điều lệ : 1.924.844.130.000 đồng
- ❖ Trụ sở chính : Khu công nghiệp Phố Nối A, xã Trung Trác, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam
- ❖ Văn phòng giao dịch : Số 47 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- ❖ Số điện thoại/fax : 0221 3980 386 / 0221 3980 385
- ❖ Website : <https://alphanam.com.vn/>

1.2. Lịch sử hình thành và phát triển

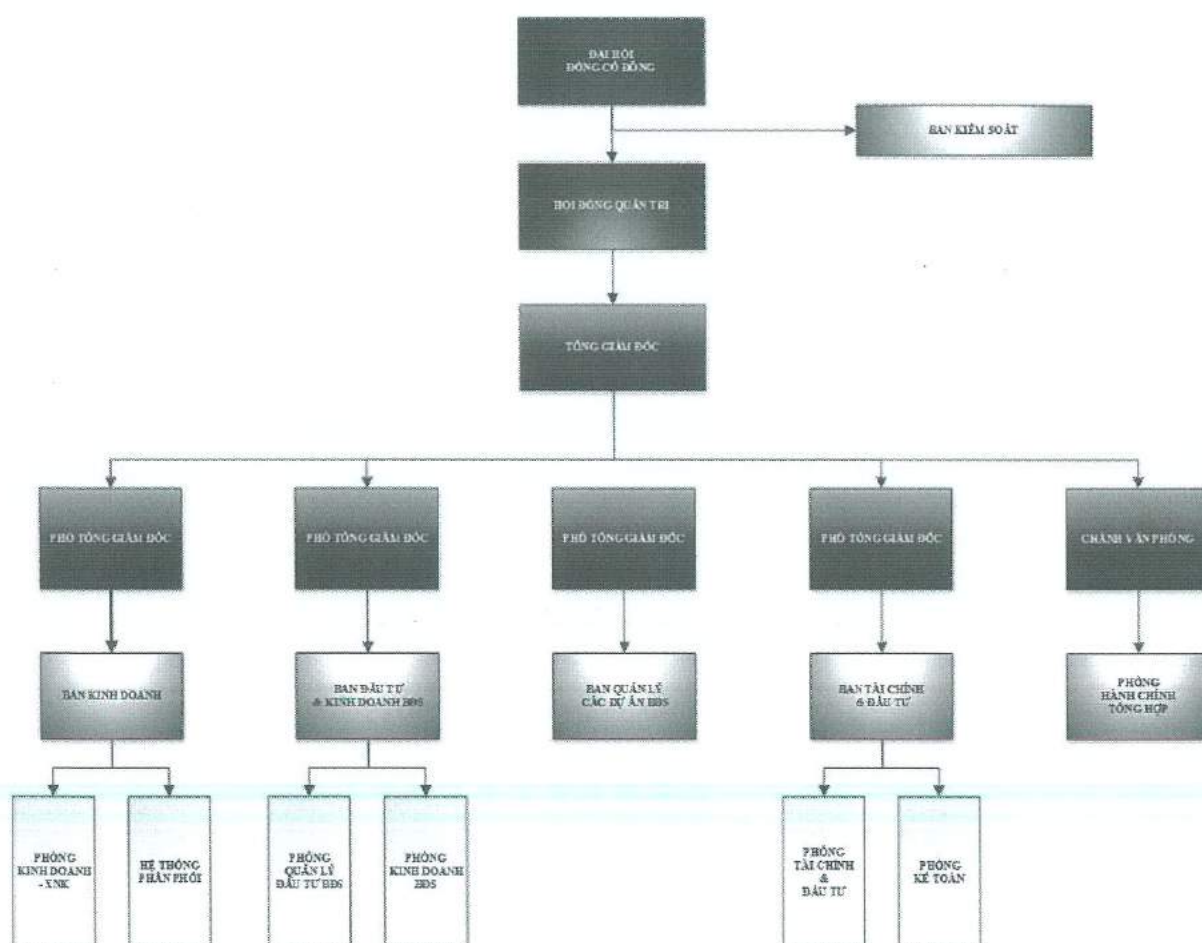
Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam tiền thân là Công ty Cổ phần Alphanam Công nghiệp và được thành lập theo Giấy phép ĐKKD số 0503000009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hưng Yên cấp ngày 30/11/2001. Ngay từ ngày đầu thành lập, Công ty Cổ phần Alphanam Công nghiệp đã tiến hành đầu tư, xây dựng nhà máy sản xuất các thiết bị điện với tổng diện tích khoảng 53.000 m² với số vốn điều lệ là: 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng)

Trải qua hơn 20 năm hoạt động, Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam hiện là tập đoàn kinh tế đa ngành lớn mạnh, hoạt động dưới hình thức tập đoàn với các lĩnh vực mũi nhọn là Bất động sản, Sản xuất công nghiệp, Khách sạn - du lịch và Giáo dục. Các lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn đang không ngừng mở rộng, với những dự án tầm cỡ tại nhiều tỉnh, thành phố.

2. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành

2.1. Tổ chức, bộ máy của doanh nghiệp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ALPHANAM SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



Chức năng và nhiệm vụ của các bộ phận trong Công ty như sau:

❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại Hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông của Công ty, là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của công ty, có các quyền và nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ Công ty, trong đó có quyền bầu, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.

❖ **Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Các thành viên của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra sẽ bỏ phiếu bầu ra Chủ tịch Hội đồng quản trị, Người đại diện pháp luật của công ty. Hội đồng quản trị có quyền bổ nhiệm, bãi nhiệm Tổng giám đốc hay bất kỳ cán bộ quản lý hoặc người đại diện nào của công ty nếu có cơ sở để Hội đồng quản trị cho rằng đó là vì lợi ích tối cao của công ty. Tuy nhiên, việc bãi nhiệm đó không được trái với các quyền theo hợp đồng của người bị bãi nhiệm (nếu có).

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc gồm Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc công ty là người có quyền điều hành cao nhất trong công ty; trực tiếp chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc tổ chức, quản lý điều hành các hoạt động tác nghiệp hàng ngày của công ty và thi hành các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị theo nhiệm vụ và quyền hạn được giao. Các Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc, được phân công và ủy nhiệm quản lý, điều hành một hoặc một số lĩnh vực của Công ty; chịu trách nhiệm trực tiếp trước Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị, cổ đông và pháp luật về các phần việc được phân công và ủy nhiệm.

❖ **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát là những người thay mặt cho các cổ đông kiểm soát toàn bộ hoạt động của Công ty. Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh và Báo cáo tài chính của Công ty.

2.2. **Các công ty con và công ty liên kết**

Tổ Chức Phát Hành hiện có 7 công ty con và 3 công ty liên kết với danh sách cụ thể như sau:

Danh sách Công ty con và Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam

TT	Công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Công ty con	
1.	Công ty Cổ phần Địa ốc Foodinco	70
2.	CTCP Đầu tư Công viên văn hoá Mường Hoa	70
3.	CTCP Foodinco Quy Nhơn	70
4.	CTCP Alphanam E&C	60

TT	Công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)
5.	CTCP Liên doanh ALPEC	92,72
6.	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Foodinco	82,75
7.	CTCP Đô thị Hanel	80
II Công ty liên kết		
1.	Công ty TNHH Sơn Kansai – Alphanam	35
2.	CTCP WWB Alphanam	40
3.	CTCP Địa ốc Đông Á	33,75

2.3. Bộ máy quản lý

(a) Hội đồng quản trị

Tại ngày lập Bản Công Báo Thông Tin này, Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành gồm các thành viên sau đây:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Tuấn Hải	Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Hoàng Tuấn	Thành viên HĐQT
Bà Bùi Kim Yến	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Minh Nhật	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Ngọc Mỹ	Thành viên HĐQT

Ông/Bà: Nguyễn Tuấn Hải – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên: Nguyễn Tuấn Hải

Ngày tháng năm sinh: 03/07/1965

Nơi sinh: Việt Nam

CMND: 001065000667

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Lào Cai

Địa chỉ thường trú: 79 Mai Hắc Đế, P. Bùi Thị Xuân, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

- 1984-1987: Tham gia nghĩa vụ quân sự Bộ tư lệnh Biên phòng
- 1988-1991: Kinh doanh vàng bạc, đá quý
- 1991-1995: Kinh doanh khách sạn
- 1995-2001: Giám đốc Công ty TNHH Alphanam
- 2001 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Alphanam

Chức vụ hiện nay: Chủ tịch HĐQT

Ông/Bà: Bùi Hoàng Tuấn – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: Bùi Hoàng Tuấn

Ngày tháng năm sinh: 26/10/1963

Nơi sinh:

CMND: 027063000137

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Bắc Ninh

Địa chỉ thường trú: Phòng 4 Nhà R Khu tập thể đường sắt, P. Ngọc Khánh, Q. Ba Đình, Hà Nội

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện – Thạc sỹ QTKD

Quá trình công tác:

- 1979-1983: Nghĩa vụ quân sự đóng tại Cao Bằng
- 1983-1985: Công tác tại Công ty xây dựng số 1 tỉnh Hà Bắc
- 1985-1990: Sinh viên Đại học Bách Khoa Hà Nội
- 1990-1997: Công tác tại Công ty điện lực TP Hà Nội
- 1997-2012: Công tác tại Công ty CP Alphanam Cơ Điện
- 2012-nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư Alphanam

Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Alphanam

Ông/Bà: Bùi Kim Yên – Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: Bùi Kim Yên

Ngày tháng năm sinh: 21/01/1963

Nơi sinh:

CMND: 010106226

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán:

Địa chỉ thường trú: Số 237 Tổ 19 Phường Phương Liên, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ chuyên môn: Đại học

Quá trình công tác:

- 1986-1998: Công tác tại Công ty Dịch vụ Đường sắt Việt Nam
- 1998-2008: Công tác tại Công ty CP Alphanam
- 2008-2018: Công tác tại Công ty CP ĐT&PT hạ tầng Vinaconex Alphanam
- 2018-nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư Alphanam

Chức vụ hiện nay: TV Hội đồng quản trị, phó Tổng Giám đốc

Ông/Bà: Nguyễn Minh Nhật – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: Nguyễn Minh Nhật

Ngày tháng năm sinh: 11/01/1988

Nơi sinh:

CMND: 001088006037

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Lào Cai

Địa chỉ thường trú: 112 Mai Hắc Đế, Bùi Thị Xuân, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

- 2011-2012: Phó Giám đốc Tài chính Công ty TNHH Sơn Kansai-Alphanam
- 2013-nay: Giám đốc tài chính Công ty TNHH Sơn Kansai-Alphanam; Tổng Giám đốc/Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Alphanam; Tổng Giám đốc Công ty Alphanam E&C

Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Alphanam

Ông/Bà: Nguyễn Ngọc Mỹ – Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: Nguyễn Ngọc Mỹ

Ngày tháng năm sinh: 04/10/1991

Nơi sinh:

CMND: 001191017672

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Lào Cai

Địa chỉ thường trú: 79 Mai Hắc Đế, P. Bùi Thị Xuân, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh doanh quốc tế

Quá trình công tác:

- 2011-2013: Thành viên HĐQT Công ty CP Thiết kế Salvador và cộng sự
- 2013-2016: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Alphanam Food (nay là Công ty CP Alphanam)
- 2016-nay: Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Foodinco

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc

(b) Ban kiểm soát

Tại ngày lập Bản Công Báo Thông Tin này, Ban kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành gồm các thành viên sau đây:

Họ và tên	Chức vụ
Bà Đỗ Thị Loan	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Hải Yến	Thành viên Ban kiểm soát

Bà Lê Thị Tươi	Thành viên Ban kiểm soát
----------------	--------------------------

Ông/Bà: Đỗ Thị Loan – Trưởng ban kiểm soát

Họ và tên: Đỗ Thị Loan

Ngày tháng năm sinh: 10/10/1979

Nơi sinh:

CMND: 001179033730

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán:

Địa chỉ thường trú: Số 252 TT Cty 116, phường Thanh Xuân Nam, Quận Thanh Xuân, Hà Nội

Trình độ văn hóa:

Trình độ chuyên môn: Đại học

Quá trình công tác:

- 2011-2012: Công tác tại Công ty CP Viễn Thông Thăng Long
- 2012-2013: Công tác tại Công ty CP Hùng Tiến Kim Sơn
- 2014-2016: Công tác tại Công ty CP Alphanam E&C
- 2017-nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư Alphanam.

Chức vụ hiện nay: Trưởng Ban Kiểm soát

Ông/Bà: Nguyễn Thị Hải Yến – Thành viên ban kiểm soát

Họ và tên: Nguyễn Thị Hải Yến

Ngày tháng năm sinh: 07/04/1990

Nơi sinh:

CMND: 186803328 cấp ngày 20/11/2016 tại Công an Nghệ An

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Nghệ An

Địa chỉ thường trú: Xóm 5, xã Xuân Hòa, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An

Trình độ văn hóa:

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế Học viện Tài chính

Quá trình công tác:

- 2013-2015: Công tác tại Công ty TNHH Kiểm toán Việt Anh
- 2016-2017: Công tác tại Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Châu Á
- 2017-2018: Công tác tại Công ty TNHH Tổng công ty Hòa Bình Minh
- 2018-nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư Alphanam.

Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban Kiểm soát

Ông/Bà: Lê Thị Tươi – Thành viên ban kiểm soát

Họ và tên: Lê Thị Tươi

Ngày tháng năm sinh: 14/5/1991

Nơi sinh:

CMND: 173019645

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Thanh Hóa

Địa chỉ thường trú: Đông Anh, Đông Sơn, Thanh Hóa

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế Học viện Tài chính

Quá trình công tác:

- 2014-2018: Công tác tại Công ty TNHH PKF Việt Nam
- 2018-nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư Alphanam.

Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban Kiểm soát

(c) - Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Tại ngày lập Bản Công Báo Thông Tin này, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Tổ Chức Phát Hành gồm các thành viên sau đây:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Bùi Hoàng Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Minh Anh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Ngọc Mỹ	Phó Tổng Giám đốc
Bà Bùi Kim Yên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Văn Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Vân Anh	Kế toán trưởng

Ông/Bà: Bùi Hoàng Tuấn – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

(Xem sơ yếu lý lịch tại phần Thành viên HĐQT)

Ông/Bà: Bùi Kim Yên – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

(Xem sơ yếu lý lịch tại phần Thành viên HĐQT)

Ông/Bà: Nguyễn Ngọc Mỹ – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

(Xem sơ yếu lý lịch tại phần Thành viên HĐQT)

Ông/Bà: Đỗ Thị Minh Anh – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: Đỗ Thị Minh Anh

Ngày tháng năm sinh: 09/10/1965

Nơi sinh:

CMND: 001165000562

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Thái Bình

Địa chỉ thường trú: Số 110 Góc 1 Mai Hắc Đế, P. Bùi Thị Xuân, Q. Hai Bà Trưng, TP Hà Nội

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

- 1984-1989: Công tác tại Ban kiến thiết ủy thác số 1 – Sở Xây dựng Hà Nội
- 1995-2007: Công tác tại Công ty CP Alphanam Cơ điện
- 2007-nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư Alphanam

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc

Ông/Bà: Nguyễn Thị Vân Anh – Kế toán trưởng

Họ và tên: Nguyễn Thị Vân Anh

Ngày tháng năm sinh: 31/10/1980

Nơi sinh:

CMND: 044180000020

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán:

Địa chỉ thường trú: CL88 368 Quang Trung, Hà Đông, Hà Nội

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế Học viện Tài chính

Quá trình công tác:

- 2004-2005: Công tác tại Công ty Giồng Cây trồng Hà Nội
- 2006-2011: Công tác tại Công ty CP Alphanam
- 2011-2012: Công tác tại Công ty CP Đầu tư Minh Nguyên
- 2014-nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư Alphanam.

Chức vụ hiện nay: Kế toán trưởng

3. Hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp phát hành

Alphanam là một tập đoàn đa ngành với các lĩnh vực kinh doanh chính bao gồm sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghiệp, dân dụng phục vụ thi công xây dựng (son, thang máy, thiết bị vệ sinh), nhà thầu thi công, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ nghỉ dưỡng, du lịch (khu đô thị, chung cư, dịch vụ khách sạn, khu nghỉ dưỡng).

• **Sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghiệp dân dụng**

Hiện tại, Tổ Chức Phát Hành đang thực hiện sản xuất, kinh doanh 3 loại mặt hàng chính là son Kansai Alphanam, thang máy ALPEC và thiết bị vệ sinh TOTO.

Son Kansai Alphanam: Alphanam và tập đoàn son số 1 Nhật Bản – Kansai Paint đã tiến hành hợp tác, thành lập công ty TNHH Sơn Kansai – Alphanam vào năm 2011. Công ty đã phát triển thành công hệ thống phân phối tại 63 tỉnh thành và hệ thống nhân sự chuyên nghiệp, cung cấp ra thị trường các sản phẩm sơn cao cấp, dẫn đầu thị trường Việt Nam. Nhà máy sản xuất của Kansai – Alphanam được đặt tại Khu Công nghiệp Phố Nối A, Trung Trắc, Văn Lâm, Hưng Yên. Một số dự án tiêu biểu KANSAI – ALPHANAM cung cấp có thể kể đến: Trung tâm hội chợ triển lãm Quảng Ninh, Season Avenue Hà Nội, Khách sạn JW Marriot Phú Quốc, Khách sạn Fortuna Hà Nội, AEON Mall Bình Dương,...

Thang máy ALPEC: Được thành lập từ năm 2005, ALPEC (tên gọi trước đây là Fufi Alpha) là thương hiệu thang máy lớn nhất Việt Nam. ALPEC cung cấp các dòng sản phẩm thang máy chờ khách, thang máy gia đình, thang máy chờ hàng và thang cuốn. ALPEC sở hữu nhà máy có diện tích 22.900 m² tại Khu CN Phố Nối A, Hưng Yên và là đơn vị đầu tiên trong nước sản xuất thang máy động cơ không hộp số cũng như là đơn vị đầu tiên triển khai hệ thống giám sát thang máy từ xa, nâng cao chất lượng bảo trì.

Thiết bị vệ sinh TOTO: TOTO Alphanam là nhà phân phối chính thức thiết bị vệ sinh TOTO Nhật Bản với trung tâm thương mại TOTO-ALPHANAM được thành lập vào tháng 6 năm 2013. Một số dự án tiêu biểu TOTO ALPHANAM cung cấp có thể kể đến: Dự án Khu phức hợp LOTTE E&C, dự án Lotte Center Hà Nội, dự án Samsung Thái Nguyên, dự án chung cư Hoà Bình Green City,...

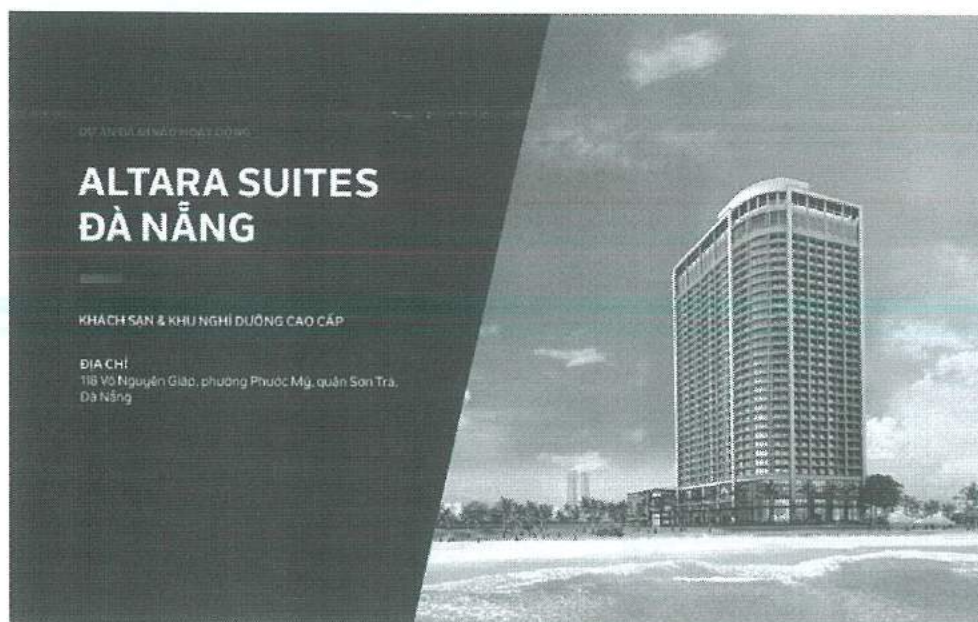
- **Nhà thầu xây dựng**

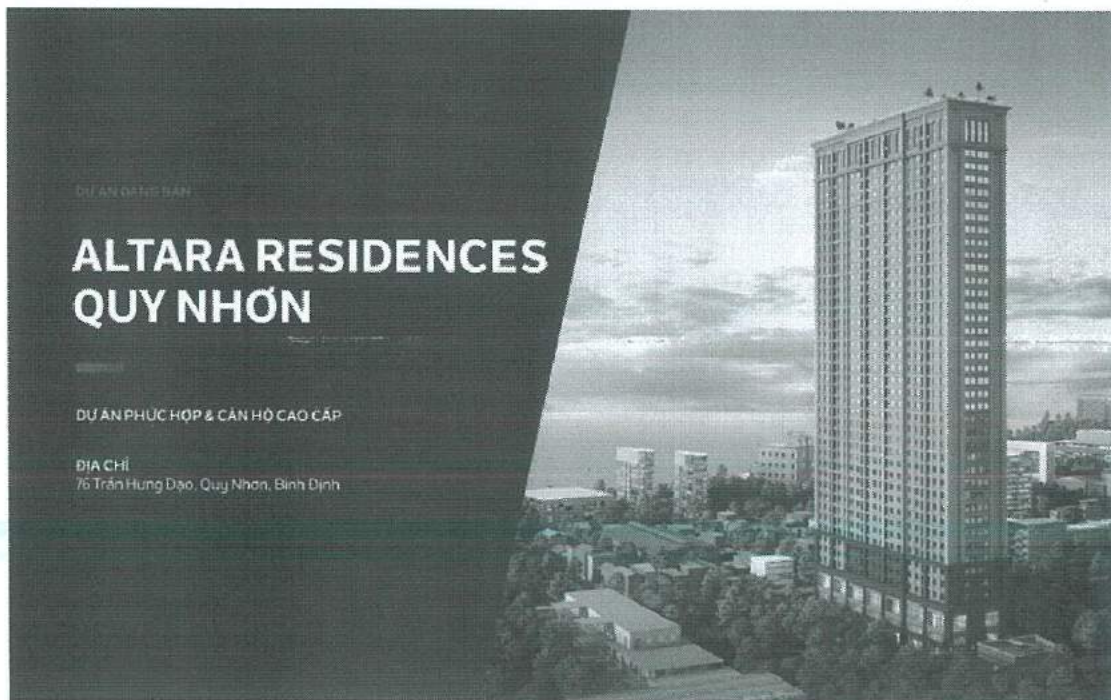
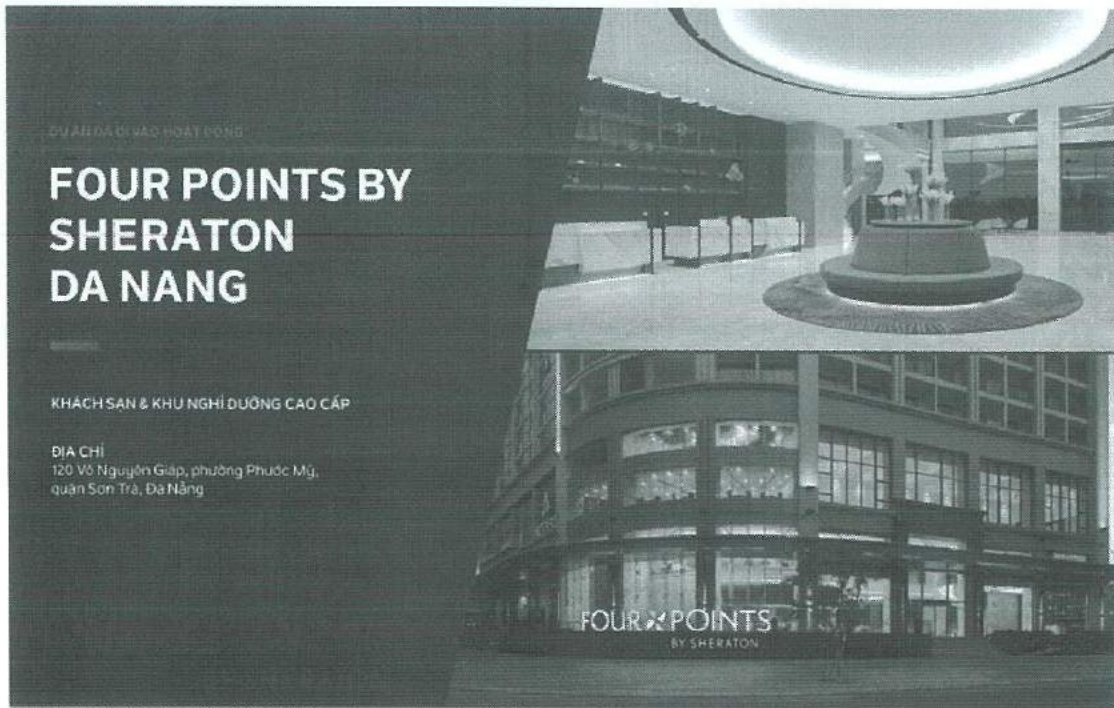
Alphanam là đơn vị xây dựng nhà máy băng điện tử đầu tiên tại Hà Nội, đã tham gia thi công hạ tầng kỹ thuật của nhiều công trình tên tuổi. Alphanam có kinh nghiệm triển khai nhiều công trình trọng điểm, các khu phức hợp – căn hộ cao cấp, các toà nhà văn phòng, các dự án công nghiệp,... Alphanam được nhiều khách hàng tin tưởng, lựa chọn, trở thành đối tác đáng tin cậy của các doanh nghiệp trong nước và quốc tế. Một số dự án tiêu biểu do Alphanam thi công gồm có: Nhà hát lớn, Khách sạn Niko, Nhà máy kính nổi Việt Nam, JW Marriot Luxury Đà Nẵng,...

- **Kinh doanh bất động sản và dịch vụ nghỉ dưỡng, du lịch**

Alphanam xác định Bất động sản là lĩnh vực trọng tâm trong các hoạt động đầu tư. Sau thời gian định hướng chiến lược kinh doanh và tái cấu trúc thì đến năm 2015, Alphanam chính thức gia nhập thị trường với nhiều dự án lớn như: Khách sạn Fourpoints by Sheraton Đà Nẵng, Khu căn hộ dịch vụ cao cấp Luxury Apartment Đà Nẵng, Khách sạn Marriot Courtyard và Khu căn hộ hạng sang Marriott Executive Apartments, Khu đô thị Golden City An Giang,...

Hình ảnh một số dự án do Alphanam làm chủ đầu tư:





4. Tình hình tài chính

Các thông tin trình bày trong bảng dưới đây là những thông tin tài chính tóm tắt về tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành trong các năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2020

(đã được kiểm toán). Các thông tin này được trích từ các Báo cáo tài chính riêng lẻ và báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2019, 2020 của Tổ Chức Phát Hành.

Nhà Đầu Tư nên đọc các thông tin tài chính chủ yếu và các thông tin khác được trình bày dưới đây cùng với các Báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành và các thuyết minh Báo cáo tài chính có liên quan và các thông tin khác được trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này. Ngoài ra các thông tin tài chính tóm tắt dưới đây phải được đọc cùng với phần rủi ro liên quan đến Báo cáo tài chính trong mục “**Các Rủi Ro Có Thể Xảy Ra Liên Quan Đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu**”.

4.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong 3 năm liền kề trước năm phát hành

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản hợp nhất

Chỉ tiêu	2018	2019	2020
Vốn chủ sở hữu (đồng)	2.218.677.641.162	2.292.671.947.452	2.432.248.204.932
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	0,84	0,95	1,46
Dư nợ Trái phiếu/Vốn chủ sở hữu	0	0	0
Lợi nhuận sau thuế (đồng)	226.507.267.818	103.407.802.295	45.361.369.140
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	10,21%	4,51%	1,86%
Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	Không có		

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và 2020 của Tổ Chức Phát Hành)

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản riêng lẻ

Chỉ tiêu	2018	2019	2020
Vốn chủ sở hữu (đồng)	2.062.113.163.824	2.071.953.784.719	2.088.590.692.899
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	0,28	0,32	0,20
Dư nợ Trái phiếu/Vốn chủ sở hữu	0	0	0
Lợi nhuận sau thuế (đồng)	(32.967.893.062)	9.840.620.895	16.636.908.180
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	-1,60%	0,47%	0,80%
Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	Không có		

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2019 và 2020 của Tổ Chức Phát Hành)

4.2. Tình hình thanh toán gốc và lãi trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liền kề trước đợt phát hành trái phiếu

Trong 03 năm vừa qua, Công ty chưa phát hành Trái phiếu nào.

Các khoản nợ khác của Công ty đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn.

Nợ phải trả hợp nhất của Công ty trong 03 năm gần nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Tổng nợ phải trả	1.863.218	2.166.526	3.560.710
Nợ ngắn hạn	1.424.723	1.562.888	2.653.119
Phải trả người bán ngắn hạn	435.309	576.319	990.386
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	424.052	296.263	905.400
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17.319	9.970	7.400
Phải trả người lao động	8.838	12.616	8.370

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Chi phí phải trả ngắn hạn	5.172	1.981	2.672
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	3.399	3.822	3.987
Phải trả ngắn hạn khác	45.509	87.808	11.126
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	483.467	571.684	722.035
Dự phòng phải trả ngắn hạn	931	1.698	1.019
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	722	722	719
Tổng nợ dài hạn	438.494	603.638	907.590
Phải trả người bán dài hạn	4.072	-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	8.418	46.414	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	2.497	2.800	2.666
Phải trả dài hạn khác	5.942	7.798	5.564
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	417.564	546.624	899.360

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và 2020 của Tổ Chức Phát Hành)

Nợ phải trả riêng lẻ của Công ty trong 03 năm gần nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Tổng nợ phải trả	569.880	663.184	422.453
Nợ ngắn hạn	569.715	663.029	331.247
Phải trả người bán ngắn hạn	196.637	320.813	130.394
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	322.694	290.314	136.749

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	244	248	295
Phải trả người lao động	1.137	938	852
Chi phí phải trả ngắn hạn	75	79	257
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	327	324	324
Phải trả ngắn hạn khác	1.354	1.303	1.341
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	47.528	48.292	60.315
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	715	715	715
Tổng nợ dài hạn	164	154	91.206
Phải trả người bán dài hạn	-	-	91.053
Phải trả dài hạn khác	164	154	153

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2019 và 2020 của Tổ Chức Phát Hành)

4.3. Tình hình nộp ngân sách Nhà nước trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành

Tổ Chức Phát Hành đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác theo quy định của pháp luật trong 03 năm liên tiếp (từ năm 2018 đến năm 2020) trước đợt phát hành.

Số dư các khoản thuế và phải nộp cho Nhà nước hợp nhất

Đơn vị: triệu VNĐ

TT	Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
1	Thuế giá trị gia tăng đầu ra	10.133	3.491	108
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.372	5.683	6.354
5	Thuế thu nhập cá nhân	1.737	722	617
6	Thuế nhà đất, tiền thuê đất	65	-	320

TT	Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
7	Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	3	22	-
8	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	6	-	-
	Tổng cộng	17.319	9.970	7.400

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2019 và 2020 của Tổ Chức Phát Hành)

Số dư các khoản thuế và phải nộp cho Nhà nước riêng lẻ

Đơn vị: triệu VNĐ

TT	Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
1	Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	-
2	Thuế thu nhập cá nhân	295	248	244
3	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-
	Tổng cộng	295	248	244

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2019 và 2020 của Tổ Chức Phát Hành)

(Phần còn lại của trang này được để trống)

III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

Dưới đây là các thông tin cơ bản về đợt chào bán Trái Phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Alphanam, các thông tin về điều khoản và điều kiện chi tiết của Trái Phiếu (“**Các Điều Kiện Trái Phiếu**”) được đính kèm tại Phụ lục I của Bản Công Bố Thông Tin này. Các Điều Kiện Trái Phiếu là một phần không thể tách rời khỏi Bản Công Bố Thông Tin.

1. Căn cứ pháp lý của đợt phát hành

- Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc Hội thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc Hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 do Quốc Hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC của Bộ tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Nghị quyết số ~~1493~~ 1493 /2021/NQ-ALP.IIDQT ngày ~~24~~ 24 tháng 12 năm 2021 của Hội đồng quản trị của Tổ Chức Phát Hành thông qua phương án phát hành trái phiếu.

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

2.1. Là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam

- Tổ chức phát hành là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam.
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0900191660 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 30/11/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 26/03/2021.

2.2. 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); trường hợp chào bán trái phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn

- Trước thời điểm phát hành Trái phiếu này, Tổ Chức Phát Hành chưa phát hành trái phiếu nào và luôn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 3 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.
- Tổ Chức Phát hành cam kết đã thực hiện thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ nợ đến hạn từ năm 2018 – 2020 theo Phương án phát hành đính kèm Nghị quyết HĐQT số 14.93.../2021/NQ.ALPHDQT ngày 24./12 /2021 và công văn cam kết đính kèm bản Công Bố Thông Tin này

2.3. Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành

Không áp dụng do các hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành không có quy định về các tỷ lệ an toàn trong hoạt động.

2.4. Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định Nghị định 153/2020/NĐ-CP trong đó dự kiến cụ thể về khối lượng, thời điểm và kế hoạch sử dụng vốn của từng đợt chào bán

Phương án phát hành Trái Phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 14.93 /2021/NQ.ALPHDQT ngày 24./12/2021 của Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành.

2.5. Có nhu cầu huy động vốn thành nhiều đợt phù hợp với mục đích phát hành trái phiếu

Tổ Chức Phát Hành có nhu cầu huy động vốn thành nhiều đợt theo Phương án phát hành đính kèm Nghị quyết số 14.93 /2021/NQ.ALPHDQT ngày 24./12/2021 của Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành và phần “Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu” Bản Công Bố Thông Tin này

2.6. Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định tại Nghị định này

Tổ chức thực hiện kiểm toán cho Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành - Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt – là tổ chức được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán độc lập đối với doanh nghiệp phát hành là công ty đại chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành là ý kiến chấp nhận toàn phần.

2.7. Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định

Trái Phiếu chỉ được phát hành cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, không giới hạn số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

3. Mục đích của đợt phát hành trái phiếu

Số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu sẽ được sử dụng để: Thực hiện chương trình, dự án đầu tư cụ thể là thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên văn hóa Mường Hoa và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á để triển khai đầu tư xây dựng khu căn hộ No02 có diện tích 33.642,77 m² thuộc Dự án Khu Đô thị Mường Hoa, Sa Pa do Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên văn hóa Mường Hoa và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á làm Chủ đầu tư (“Dự Án”).

Một số thông tin cơ bản về Dự Án như sau:

- (a) **Tên Dự Án:** Khu căn hộ No02 có diện tích 33.642,77 m² thuộc dự án Khu đô thị Mường Hoa, Sa Pa (nằm trong Công viên văn hóa Mường Hoa).



- (b) **Chủ đầu tư Dự Án:** Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên văn hóa Mường Hoa và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á ;
- (c) **Địa điểm thực hiện Dự Án:** phường Cầu Mây, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai
- (d) **Chỉ tiêu Dự Án:**

Dự án sử dụng vốn Trái phiếu là Dự án đầu tư khu căn hộ No02 có diện tích 33.642,77 m². Một số chỉ tiêu xây dựng chính của Dự Án như sau:

Diện tích đất	33.642,77	m ²
Mật độ xây dựng	40%	
Diện tích xây dựng	13.457,11	m ²
Tầng cao tối đa	5	
Diện tích sàn xây dựng	67.285,54	m ²
Số căn hộ dự kiến	514	căn
Diện tích các căn hộ	72,9 – 116,8	m ²

(e) Tổng mức đầu tư:

Tổng mức đầu tư dự kiến của Dự Án là 1.483 tỷ đồng (đã bao gồm VAT), chi tiết như sau:

STT	Hạng mục	Giá trị sau thuế
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG	829.590
I	PHÂN HẠ TẦNG CẢNH QUAN	80.957
II	PHẦN NHÀ	748.633
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ	400.643
I	PHÂN HẠ TẦNG CẢNH QUAN	4.836
II	PHẦN NHÀ	395.807
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN, TVĐT, KHÁC, DỰ PHÒNG	45.409
G	CHI PHÍ ĐB, GPMB	108.459
H	TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT	15.000
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (Không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng)	1.399.100
	Lãi vay trong thời gian xây dựng	84.000
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	1.483.100

a) **Hiệu quả dự án:** Hiệu quả dự án dự kiến như sau:

NPV	113.966 triệu đồng
IRR	25,57%
NPV/TMĐT	7,68%

4. Điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu

4.1. Khối lượng Trái Phiếu dự kiến phát hành:

- (a) Số lượng Trái Phiếu dự kiến phát hành tối đa là 5.000.000 (Năm triệu) Trái Phiếu, được chia thành 02 đợt. Trong đó, số lượng Trái Phiếu phát hành mỗi đợt dự kiến như sau:
- (i) Số lượng Trái Phiếu phát hành đợt 1: Tối đa 2.000.000 (hai triệu) trái phiếu, tương đương với tổng mệnh giá trái phiếu phát hành tối đa là 200.000.000.000 VND
 - (ii) Số lượng Trái Phiếu phát hành đợt 2: Tối đa 5.000.000 trái phiếu trừ (-) đi số lượng trái phiếu phát hành đợt 1, tương đương với tổng mệnh giá trái phiếu phát hành tối đa là 500.000.000.000 VND trừ (-) đi khối lượng trái phiếu đã chào bán thành công theo mệnh giá đợt 1.
- (b) Mệnh giá Trái Phiếu là 100.000 VND (Một trăm nghìn Đồng) mỗi Trái Phiếu.

4.2. Kỳ hạn trái phiếu

Trái Phiếu có kỳ hạn 02 năm kể từ Ngày Phát Hành của mỗi đợt.

4.3. Đồng tiền phát hành và thanh toán: Việt Nam Đồng

4.4. Hình thức Trái Phiếu

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

4.5. Loại hình trái phiếu

Trái Phiếu là Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm.

4.6. Lãi suất danh nghĩa

- (a) Lãi suất của Trái Phiếu cố định là **10,5%/năm (Mười phẩy năm phần trăm một năm)**;
- (b) Trái Phiếu sẽ hưởng lãi kể từ và bao gồm cả Ngày Phát Hành của mỗi đợt hoặc ngày nhà đầu tư thanh toán tiền mua Trái Phiếu, tùy thuộc ngày nào đến sau cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn của mỗi đợt, các ngày mua lại trước hạn theo quy định tại Điều Khoản 7 Các Điều Khoản Trái Phiếu đính kèm Bản Công Bố Thông Tin này hoặc Ngày Mua Lại Bắt Buộc (tùy trường hợp áp dụng). Tiền lãi Trái Phiếu của mỗi Kỳ Tính Lãi được thanh toán sau, định kỳ 06 tháng một lần kể từ Ngày Phát Hành của mỗi đợt.

Chi tiết về Lãi Trái Phiếu được quy định tại Điều Khoản 5 Các Điều Khoản Trái Phiếu đính kèm Bản Công Bố Thông Tin này.

5. Ngày Phát Hành dự kiến

Ngày Phát Hành đợt 1 dự kiến là ngày 29 tháng 12 năm 2021

Ngày Phát Hành đợt 2 dự kiến trong quý 1 hoặc quý 2 năm 2022

6. Thị trường phát hành: Trong nước

7. Phương thức phát hành

Trái Phiếu được phát hành riêng lẻ theo phương thức đại lý phát hành theo quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

8. Quyền của nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu

- Nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu được doanh nghiệp 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 (quy định chi tiết tại mục “Các Điều Khoản Trái Phiếu” và các hợp đồng có liên quan);
- Nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu 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 pháp luật và Các Điều Khoản Trái Phiếu (trừ việc sử dụng trái phiếu để thực hiện giao dịch với các cá nhân, tổ chức nước ngoài);
- Được cấp trích lục Sổ Đăng Ký nếu có nhu cầu theo quy định của Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu;
- Được tham dự hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, biểu quyết tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và được lấy ý kiến và biểu quyết về các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu khác;
- Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và/hoặc Các Văn Kiện Trái Phiếu khác (tùy trường hợp áp dụng); và
- Các quyền khác theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu khác có liên quan.

9. Phương thức thực hiện quyền: Không áp dụng

10. Cam kết về đảm bảo

10.1. Hình thức đảm bảo

Tổ Chức Phát Hành và các Bên Bảo Đảm khác (nếu có) ký kết Các Hợp Đồng Bảo Đảm để cầm cố/thế chấp Các Tài Sản Bảo Đảm cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu (đại diện bởi Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm) nhằm bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm.

10.2. Tài sản đảm bảo

Tại Ngày Phát Hành Đợt 1, Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu được đảm bảo bằng Tài Sản Bảo Đảm sau:

- (a) Quyền sử dụng đất tại Số nhà 147 Phố Bạch Mai, phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Tuấn Hải và vợ là Bà Đỗ Thị Minh Anh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 273288 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 13 tháng 07 năm 2017 ("**Tài Sản Bảo Đảm 1**")
- (b) 116.240.000 cổ phần tự do chuyển nhượng do Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam phát hành thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Tuấn Hải ("**Tài Sản Bảo Đảm 7**")
- (c) 9.760.000 cổ phần tự do chuyển nhượng do Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam phát hành thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Minh Nhật ("**Tài Sản Bảo Đảm 8**")

Muộn nhất trong vòng 150 (một trăm năm mươi) ngày kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1 hoặc tại Ngày Phát Hành Đợt 2, tùy thời điểm nào tới trước, Tổ Chức Phát Hành và Bên Bảo Đảm có liên quan thế chấp bổ sung:

- (d) (i) Quyền sở hữu, sử dụng, quyền kinh doanh khai thác, quyền phát triển đầu tư dự án và các quyền lợi ích hợp pháp khác đối với Dự Án đầu tư xây dựng khu căn hộ No02 có diện tích 33.642,77 m² thuộc Dự án Khu đô thị Mường Hoa, Sa Pa do Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên văn hóa Mường Hoa và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á làm Chủ đầu tư ("**Dự Án**") thuộc sở hữu của Chủ đầu tư Dự Án; và (ii) tất cả các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác mà Chủ đầu tư Dự án nhận được hoặc sẽ nhận được thuộc về hoặc liên quan đến Dự Án (có thể được sửa đổi bổ sung theo thỏa thuận giữa Chủ đầu tư Dự Án và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 (thay mặt và đại diện cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu) tùy từng thời điểm) ("**Tài Sản Bảo Đảm 2**").
- (e) (i) Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do Ủy ban Nhân dân tỉnh Lào Cai cấp liên quan tới khu đất No02 để triển khai Dự Án ("**Quyền Sử Dụng Đất**") và (ii) toàn bộ các quyền lợi ích liên quan đến Quyền Sử Dụng Đất và tài sản gắn liền với đất và toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền với hoặc phát sinh liên quan đến tài sản gắn liền với đất của lô đất được nêu tại Quyền Sử Dụng Đất và (iii) tất cả các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn (kể cả do tài sản bị thiệt hại do lỗi của bên thứ ba) và các khoản thanh toán khác mà các Chủ đầu tư Dự Án có được phát sinh từ hoặc liên quan đến các tài sản được nêu tại mục (i) và (ii) này; và (iv) các tài sản khác như được thay thế và/hoặc bổ sung cho các tài sản được nêu tại các mục (i), (ii), (iii) này ("**Tài Sản Bảo Đảm 3**")

Muộn nhất ngày 31/10/2022 hoặc ngày mở bán chính thức các sản phẩm thuộc Dự Án, Tổ Chức Phát Hành và Bên Bảo Đảm có liên quan thế chấp bổ sung:

- (f) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở và nhà ở hình thành trong tương lai khu căn hộ No02 có diện tích 33.642,77 m² thuộc Dự án Khu đô thị Mường Hoa, Sa Pa thuộc sở hữu của Liên

danh Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên văn hóa Mường Hoa và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á ("**Tài Sản Bảo Đảm 4**")

Khi thực hiện giải chấp các căn hộ nghỉ dưỡng để thực hiện bán hàng, Tổ Chức Phát Hành và Bên Bảo Đảm có liên quan thế chấp bổ sung các tài sản sau đây trong trường hợp Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm thấp hơn Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm tối thiểu:

- (g) Các quyền tài sản là quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán, quyền được bồi thường thiệt hại, quyền thụ hưởng bảo hiểm phát sinh từ các Hợp đồng mua bán các sản phẩm (gọi chung là "**Căn Hộ Nghỉ Dưỡng**") hình thành trên lô đất được nêu tại Quyền Sử Dụng Đất ("**Tài Sản Bảo Đảm 5**")
- (h) Số dư tiền gửi và lãi phát sinh trên Tài Khoản Chuyên Thu; số dư tiền gửi và lãi phát sinh của các khoản tiền gửi có nguồn gốc từ Tài Khoản Chuyên Thu hoặc số tiết kiệm, tiền mặt khác ("**Tài Sản Bảo Đảm 6**")

Sau khi hoàn thành các thủ tục thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm 3, (các) Bên Bảo Đảm liên quan được phép rút tối đa 57.700.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam thuộc Tài Sản Bảo Đảm 7 và/hoặc Tài Sản Bảo Đảm 8, đảm bảo số lượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam thuộc Tài Sản Bảo Đảm 7 và Tài Sản Bảo Đảm 8 còn lại tương đương 35,48% vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành.

Chi tiết về Tài Sản Bảo Đảm được quy định tại Điều Kiện 3 Các Điều Kiện Trái Phiếu đính kèm bản Công Bố Thông Tin này.

11. Mua lại trái phiếu trước hạn

11.1. Mua lại định kỳ

Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn định kỳ 06 (sáu) tháng/lần bắt đầu từ ngày tròn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1 (mỗi ngày mua lại là một ("**Ngày Mua Lại Định Kỳ**") theo lịch mua lại như sau với giá Trái Phiếu được xác định bằng mệnh giá cộng lãi cộng dồn chưa thanh toán và mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu bắt buộc phải bán lại:

Ngày Mua Lại Định Kỳ	Tỷ lệ Trái Phiếu mua lại tính trên tổng mệnh giá Trái Phiếu phát hành thành công của mỗi đợt
Ngày tròn 12 tháng kể từ Ngày Phát Hành mỗi đợt	20%
Ngày tròn 18 tháng kể từ Ngày Phát Hành mỗi đợt	30%
Ngày Đáo Hạn của mỗi đợt	Toàn bộ Trái Phiếu còn lại đang lưu hành của mỗi đợt

11.2. Mua lại Trái Phiếu trước hạn theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành

- (a) Ngoài quy định về việc Mua Lại Trái Phiếu Định Kỳ, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ và phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, Tổ Chức Phát Hành có thể đề nghị mua lại Trái Phiếu vào bất cứ lúc nào bằng bất cứ phương thức nào và với bất cứ giá nào phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
- (b) Khi nhận được đề nghị bán lại của Tổ Chức Phát Hành, mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền quyết định có bán Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Phát Hành hay không. Việc chào mua Trái Phiếu được thực hiện công khai đối với tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu.

11.3. Mua lại Trái Phiếu trước hạn theo đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu

- (a) Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể đề nghị Tổ Chức Phát Hành mua lại một phần hoặc toàn bộ các Trái Phiếu do Người Sở Hữu Trái Phiếu đó nắm giữ vào bất cứ lúc nào, bằng bất cứ phương thức nào và với bất cứ giá nào. Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định việc có thực hiện việc mua lại Trái Phiếu được chào bán đó hay không.
- (b) Trong trường hợp quyết định mua lại, Tổ Chức Phát Hành phải thực hiện thông báo và chào mua công khai với tất cả những Người Sở Hữu Trái Phiếu còn lại với phương án mua lại như sau:
 - (i) Tổ Chức Phát Hành công bố tổng mệnh giá Trái Phiếu mua lại tối đa
 - (ii) Người Sở Hữu Trái Phiếu có nhu cầu bán lại đăng ký khối lượng và giá bán lại Trái Phiếu
 - (iii) Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái phiếu từ Người Sở Hữu Trái Phiếu theo nguyên tắc lựa chọn giá từ thấp đến cao cho đến khi đủ tổng mệnh giá mua lại Trái phiếu tối đa đã công bố.

11.4. Mua lại bắt buộc

Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu trong trường hợp xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm.

Chi tiết quy định về mua lại trước hạn Trái Phiếu được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu đính kèm tại Bản Công Bố Thông Tin này.

12. Cam kết của doanh nghiệp phát hành trái phiếu:

- (a) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc và lãi trái phiếu khi đến hạn;
 - (b) Tuân thủ quy định về mục đích sử dụng tiền thu được từ trái phiếu;
 - (c) Mua lại Trái Phiếu trước hạn thanh toán trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành vi phạm quy định pháp luật về phát hành trái phiếu, vi phạm phương án phát hành trái phiếu đã được Hội đồng quản trị phê duyệt;
 - (d) Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành trái phiếu;
 - (e) Tuân thủ quy định về công bố thông tin theo quy định tại Nghị Định 153;
 - (f) Cung cấp thông tin cần thiết cho người sở hữu trái phiếu theo quy định;
 - (g) Đảm bảo các quyền lợi kèm theo trái phiếu (nếu có) của người sở hữu trái phiếu;
 - (h) Các nghĩa vụ khác quy định trong các điều kiện và điều khoản cụ thể của trái phiếu
13. **Các Điều khoản và Điều kiện khác:** Chi tiết được nêu tại Phụ lục I Các Điều Khoản Trái Phiếu.

(Phần còn lại của trang này được để trống)

IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GÓC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ

1. Kế Hoạch Sử Dụng Tiền Thu Được Từ Đợt Phát Hành Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu để Thực hiện chương trình, dự án đầu tư cụ thể là thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên văn hóa Mường Hoa và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á để triển khai Dự án khu căn hộ No02 có diện tích 33.642,77 m² thuộc Dự án Khu Đô thị Mường Hoa, Sa Pa do Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên văn hóa Mường Hoa và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á làm Chủ đầu tư (“**Dự Án**”).
Cụ thể:

TT	Thời gian giải ngân dự kiến	Giá trị dự kiến (VNĐ)	Mục đích
1	Đợt 1 (giải ngân trong quý 1/2022)	Tối đa 200.000.000.000 VNĐ	Thực hiện chương trình, dự án đầu tư cụ thể là thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên Văn hóa Mường Hoa và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á để triển khai Dự Án
2	Đợt 2 trong quý 1 hoặc quý 2 năm 2022	Tối đa 500.000.000.000 VNĐ trừ (-) đi giá trị Trái Phiếu đã chào bán thành công (theo mệnh giá) đợt 1	Thực hiện chương trình, dự án đầu tư cụ thể là thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên Văn hóa Mường Hoa và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á để triển khai Dự Án
	Tổng cộng	500.000.000.000	

2. Phương Thức, Kế Hoạch Và Nguồn Thanh Toán Gốc, Lãi Cho Nhà Đầu Tư

2.1. Phương thức và kế hoạch thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu

- (a) Phương thức và kế hoạch thanh toán lãi Trái Phiếu: Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau 6 tháng/lần kể từ Ngày Phát Hành của mỗi đợt, trong đó tiền lãi Trái Phiếu ALPCH2123001 được thanh toán định kỳ vào các ngày 29/06 và 29/12 hàng năm
- (b) Phương thức và kế hoạch thanh toán gốc Trái Phiếu: Vào Ngày Đáo Hạn và các ngày mua lại theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá và lãi Trái Phiếu phát sinh chưa thanh toán lũy kế đến thời điểm mua lại.

2.2. Nguồn thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu:

Nguồn tiền thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu là các Nguồn thu từ Dự Án, nguồn thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh, nguồn cổ tức/phân phối lợi nhuận nhận được từ các công ty con, công ty liên kết và các nguồn thu khác hợp pháp của Tổ Chức Phát Hành. Dòng tiền thanh toán gốc, lãi của Tổ Chức Phát Hành dự kiến như sau:

Đơn vị: triệu đồng

	2021	2022	2023	2024
Dòng tiền vào	0	285.501	1.170.553	447.284
Dòng tiền bán hàng Dự Án	0	285.501	1.170.553	447.284
Dòng tiền ra	333.570	503.313	561.099	208.680
Chi phí đầu tư xây dựng Dự Án	333.570	486.183	434.707	144.639
Chi phí bán hàng, chi phí môi giới, quảng cáo Dự Án	0	14.275	58.528	22.364
Thuế thu nhập doanh nghiệp	0	2.855	39.474	13.003
Thuế VAT phải nộp	0	0	28.390	28.673
Dòng tiền ròng Dự Án	(333.570)	(217.813)	609.454	238.604
Vốn chủ sở hữu	183.723	112.897	0	-
Vốn vay	200.000	300.000	0	-
Trả nợ gốc vay	0	40.000	310.000	150.000
Chi phí lãi vay phải trả	0	48.038	33.994	1.969

	2021	2022	2023	2024
Dòng tiền Dự Án sau huy động vốn	50.153	107.047	265.460	86.636

V. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN

1.1. *Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành*

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, Tầng 9, Toà nhà Thaiholdings, số 210 Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số điện thoại: (84) 243935 2722

Số fax: (84) 242220 0669

Email: ib.bsc@bsc.com.vn

1.2. *Đại lý đăng ký, lưu ký, quản lý chuyển nhượng và thanh toán Trái Phiếu:*

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 8, Tầng 9, Toà nhà Thaiholdings, số 210 Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số điện thoại: (84) 243935 2722

Số fax: (84) 242220 0669

Email: hn.dvck@bsc.com.vn

1.3. *Đại lý quản lý tài sản bảo đảm:*

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 8, Tầng 9, Toà nhà Thaiholdings, số 210 Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số điện thoại: (84) 243935 2722

Số fax: (84) 242220 0669

Email: hn.dvck@bsc.com.vn

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: Tầng I đến tầng 5, 11B Cát Linh, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, Hà Nội

Số điện thoại: 024 3974 6666

Số fax: 024 3974 7065

Email:

1.4. Đại lý quản lý tài khoản

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: Tầng 1 đến tầng 5, 11B Cát Linh, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, Hà Nội

Số điện thoại: 024 3974 6666

Số fax: 024 3974 7065

Email:

1.5. Tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - BSC

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, Tầng 9, Toà nhà Thaiholdings, số 210 Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số điện thoại: (84) 243935 2722

Số fax: (84) 242220 0669

Email: ib.bsc@bsc.com.vn

(Phần còn lại của trang này được để trống)

VI. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

Lưu ý Nhà đầu tư: Trước khi đưa ra quyết định đầu tư vào Trái Phiếu, các Nhà Đầu Tư phải cân nhắc cẩn thận các yếu tố rủi ro nêu dưới đây cùng các vấn đề khác trong Bản Công Bố Thông Tin này. Việc một hoặc nhiều sự kiện nêu dưới đây xảy ra có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến tình hình kinh doanh, tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, và có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán tiền gốc và/hoặc tiền lãi Trái Phiếu. Những vấn đề cần quan tâm và những khả năng không chắc chắn khác mà Tổ Chức Phát Hành hiện không biết đến hoặc cho là không quan trọng cũng có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái Phiếu. Một số nhân tố rủi ro có thể xảy ra hoặc có thể không xảy ra. Tổ Chức Phát Hành không đưa ra khả năng cụ thể về việc xảy ra bất cứ nhân tố rủi ro nào.

1. Rủi ro liên quan đến Tổ Chức Phát Hành

1.1. Rủi ro kinh tế vĩ mô

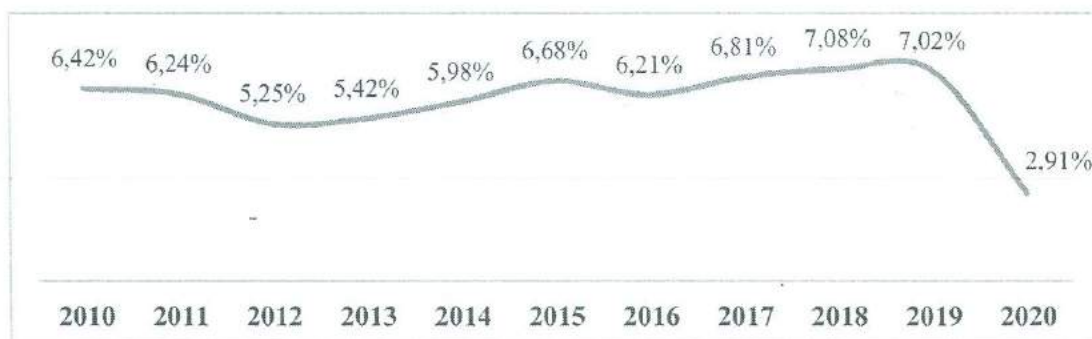
Rủi ro về kinh tế vĩ mô hình thành từ chính sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, chính sách kinh tế của Chính phủ. Tổ Chức Phát Hành cũng như các doanh nghiệp khác là một chủ thể tham gia vào nền kinh tế nên không nằm ngoài những ảnh hưởng và tác động từ sự biến động về kinh tế vĩ mô đó. Khi nền kinh tế trong chu kỳ tăng trưởng, các yếu tố vĩ mô được kiểm soát tốt, sức cầu tăng mạnh là động lực thúc đẩy các doanh nghiệp phát triển; ngược lại, khi nền kinh tế suy thoái, lãi suất, lạm phát, tỷ giá tăng cao là lực cản không nhỏ tác động đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của Tổ Chức Phát Hành nói riêng.

Trong những năm trở lại đây, Việt Nam được đánh giá là một trong những quốc gia có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao nhất trong khu vực nhờ vào những nỗ lực của Chính phủ nhằm kích thích nền kinh tế thông qua chính sách tiền tệ và tài khóa linh hoạt nhưng vẫn giữ được những mục tiêu cơ bản của nền kinh tế như thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, kiềm chế lạm phát, mặt bằng lãi suất và tỷ giá ổn định.

❖ Rủi ro về tăng trưởng kinh tế

Trong những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam đã ghi nhận sự tăng trưởng vượt bậc. Với tốc độ tăng trưởng bình quân 6,57% giai đoạn 2015 – 2017, đặc biệt năm 2018 đạt 7,08% – mức cao nhất thập kỷ qua và tiếp tục duy trì mức tăng trưởng cao 7,02% trong năm 2019, Việt Nam đã ghi tên vào nhóm những nước tăng trưởng nhanh nhất khu vực và trên thế giới.

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2010 – 2020



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Năm 2020, đại dịch Covid-19 bùng phát đã làm hoạt động của nền kinh tế toàn cầu đình trệ một cách nghiêm trọng. Tuy là một trong những quốc gia ứng phó thành công nhất với đại dịch theo đánh giá của cộng đồng quốc tế, Việt Nam vẫn chịu ảnh hưởng nặng nề về mọi mặt kinh tế, xã hội khi tăng trưởng GDP chỉ đạt 2,91% trong năm 2020 - mức tăng thấp nhất của thập kỷ vừa qua. Mặc dù vậy, trong bối cảnh dịch Covid-19 vẫn đang diễn biến phức tạp ở nhiều nước thì đây có thể xem là thành công lớn của Việt Nam vì mức tăng trưởng năm 2020 thuộc nhóm cao nhất thế giới. Điều này đạt được là nhờ tính đúng đắn trong chỉ đạo về điều hành kinh tế, phòng chống dịch bệnh của Nhà nước và sự quyết tâm, đồng lòng của toàn xã hội để thực hiện mục tiêu “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế – xã hội”.

Bước sang năm 2021, đại dịch Covid-19 tiếp tục ảnh hưởng đến toàn thế giới khi xuất hiện biến thể mới Delta có tốc độ lây lan cao hơn. Nền kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng nặng nề trong quý 3 do các hoạt động giãn cách xã hội tại các thành phố lớn trên cả nước, GDP quý 3 giảm 6,17% so với cùng kỳ, lũy kế 9 tháng GDP chỉ tăng trưởng 1,42%. Tuy nhiên, với các biện pháp chỉ đạo sát của Chính phủ cũng như việc đẩy mạnh tiêm chủng vaccine cho người dân, kinh tế xã hội dự kiến sẽ mở cửa trở lại trong những tháng cuối năm giúp tăng trưởng kinh tế có thể ổn định trở lại.

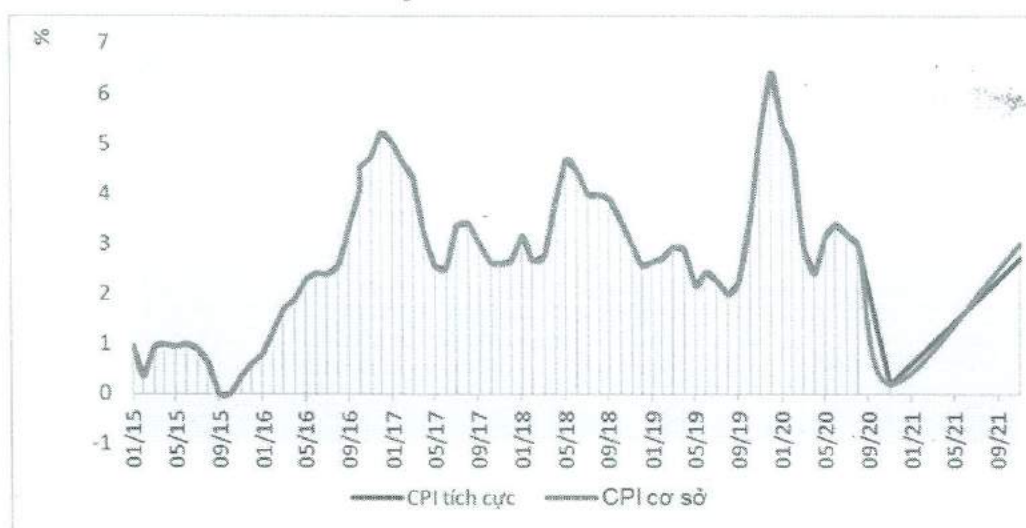
Hiện tại, tình hình dịch bệnh tại Việt Nam cơ bản được kiểm soát, Chính phủ đã và đang nỗ lực thực thi các chính sách để đẩy nhanh quá trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội trong “trạng thái bình thường mới” và dự kiến tăng trưởng GDP sẽ đạt 2,5% trong 2021 và đạt 7% năm 2022.

Đối với Tổ Chức Phát Hành, những hoạt động kinh doanh sắp tới sẽ chịu tác động từ sức tăng trưởng của nền kinh tế, khi mà tốc độ tăng trưởng kinh tế tác động trực tiếp tới các hoạt động kinh doanh, sản xuất đồng thời cũng ảnh hưởng lớn tới việc đầu tư, phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty.

❖ Tình hình lạm phát

Lạm phát biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp nói riêng. Rủi ro lạm phát tăng sẽ dẫn đến tăng chi phí sản xuất kinh doanh trong khi giá hàng hoá lại bị ảnh hưởng bởi nhu cầu thị trường. Ngược lại, giảm phát cũng tiềm ẩn rủi ro đối với các doanh nghiệp trong nền kinh tế, đi kèm với sự suy giảm nhu cầu thị trường và đình trệ chi tiêu của toàn bộ nền kinh tế.

Biểu đồ 2: Tình hình lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2010 – 2020



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Giai đoạn 2016-2019, lạm phát bình quân của Việt Nam ở mức thấp kỷ lục trong nhiều năm qua, một phần là do ảnh hưởng của sự lao dốc của giá dầu thô. Tuy nhiên trong 6 tháng đầu năm 2020, lạm phát tăng cao trở lại khi chỉ số giá tiêu dùng (CPI) giai đoạn này đạt 4,19% - mức cao nhất cùng kỳ trong 5 năm trở lại đây, chủ yếu do sự tăng giá của các mặt hàng lương thực, thực phẩm, đặc biệt là giá thịt lợn. Tuy vậy, việc giá dầu thế giới giảm sâu từ tháng 4/2020 do ảnh hưởng của dịch bệnh trên toàn cầu và những nỗ lực của Chính phủ trong việc điều hành và kiểm soát các hàng hóa cơ bản như thực phẩm, điện, xăng dầu... đã giúp giảm áp lực lạm phát, nên CPI cả năm 2020 ở mức 3,23%. Mức lạm phát năm 2020 đạt mục tiêu khống chế lạm phát dưới mức 4% của Chính phủ và cũng là tiền đề quan trọng để giảm lãi suất nhằm thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Trong những tháng đầu năm 2021, dưới tác động của đại dịch COVID-19, Chính phủ đã có những biện pháp chỉ đạo nhằm hỗ trợ người dân như giảm giá thuê nhà trong thời gian thực hiện giãn cách xã hội; học phí năm học 2021 – 2022 được miễn, giảm tại một số địa phương; giá thực phẩm giảm do nguồn cung bảo đảm; thực hiện Nghị quyết số 83/NQ-CP ngày 31/7/2021 của Chính phủ về phương án hỗ trợ giảm giá điện, giảm tiền điện đợt 4 cho khách hàng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 là các nguyên nhân chính làm chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 9/2021 giảm 0,62% so với tháng trước, tăng 1,88% so với tháng 12/2020. So với cùng kỳ năm trước, CPI tháng Chín tăng 2,06%; CPI bình quân quý III/2021 tăng 2,51%. Tính chung 9 tháng năm

2021, CPI tăng 1,82% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016. Lạm phát cơ bản 9 tháng tăng 0,88%.

❖ Rủi ro về lãi suất

Trong quá trình sản xuất kinh doanh, tùy vào đặc điểm kinh doanh của mình, mỗi doanh nghiệp có cơ cấu vốn khác nhau. Tuy nhiên, phần lớn các doanh nghiệp trong đó có Tổ Chức Phát Hành đều sử dụng nguồn vay từ các ngân hàng nên việc biến động lãi suất ngân hàng sẽ gây nên những rủi ro nhất định cho doanh nghiệp.

Trong những năm gần đây, lãi suất cho vay của ngân hàng đã trở nên ổn định, qua đó hỗ trợ tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung. Đặc biệt trong bối cảnh dịch bệnh tác động sâu rộng đến mọi mặt kinh tế- xã hội, việc Ngân hàng Nhà nước hạ lãi suất điều hành và ban hành các gói tín dụng hỗ trợ là cơ sở giúp hạ lãi suất cho vay, hỗ trợ doanh nghiệp phục hồi sản xuất kinh doanh.

Đề đối phó với dịch bệnh, trong năm 2020 Ngân hàng Nhà nước đã có 3 lần cắt giảm lãi suất điều hành và trần lãi suất cho vay, tiền gửi ngắn hạn. Theo thống kê, lãi suất huy động đã giảm tổng cộng từ 2-2,5% trong năm 2020, trong đó mạnh nhất là trong Quý III/2020; lãi suất cho vay giảm từ 1-1,5%. Sang đến Quý I/2021, đã có một số điều chỉnh tăng nhẹ từ 0,1%-0,4%, tập trung vào các kỳ hạn ngắn và nhóm khách hàng cá nhân. Nhìn chung, lãi suất huy động vẫn giữ nguyên ở mức từ 3-4%/năm với kỳ hạn dưới 6 tháng; từ 3,5-5,5%/năm với kỳ hạn từ 6-12 tháng và từ 4,6-6%/năm với kỳ hạn từ 12 tháng trở lên.

Đến năm 2021, trong những tháng đầu năm, lãi suất cho vay và huy động giữ ở mức ổn định do hoạt động sản xuất – kinh doanh của nền kinh tế diễn ra bình thường. Đến quý 2, khi làn sóng dịch bệnh lần thứ 4 xuất hiện tại Việt Nam, trước tình hình sản xuất kinh doanh khó khăn do các lệnh giãn cách, phong tỏa, Ngân hàng Nhà nước đã có những chỉ đạo cho các ngân hàng thương mại giảm lãi suất cho vay đối với những khoản dư nợ hiện hữu từ giữa tháng 7 đến hết năm 2021 để hỗ trợ, giảm bớt khó khăn cho các doanh nghiệp bị ảnh hưởng. Hiện nay, mặt bằng lãi suất cho vay đã giảm từ 0,55% - 1,55%/năm so với thời điểm trước dịch. Ngân hàng Nhà nước dự kiến sẽ không cắt giảm lãi suất điều hành trong năm nay, nhưng sẽ duy trì các biện pháp hỗ trợ khác, trong đó bao gồm tăng hạn mức tín dụng để tạo điều kiện giúp các ngân hàng thương mại có thể giảm thêm mặt bằng lãi suất cho vay. Như vậy, lãi suất trong những tháng cuối năm dự báo sẽ không có sự biến động lớn.

Với quan điểm nhất quán, xuyên suốt của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước trong việc điều hành chính sách tài chính, tiền tệ hiện nay đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển kinh tế. Tuy vậy, việc duy trì lãi suất ở mức thấp trong thời gian dài có thể dẫn đến rủi ro bong bóng tài sản ở một số lĩnh vực, cũng như tạo ra áp lực về lạm phát trong bối cảnh hậu Covid-19.

1.2. Rủi ro về chính sách pháp luật

Rủi ro về chính sách pháp luật phát sinh do sự thay đổi về các quy định pháp luật dẫn đến việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp với các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động của doanh nghiệp. Việt Nam hiện là một nước đang phát triển, do đó, luật và các văn bản dưới luật ở giai đoạn này đang trong quá trình hoàn thiện. Sự thay đổi về chính sách, đặc biệt là những điều chỉnh trong Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định khác liên quan đến ngành nghề là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Tuy nhiên, rủi ro pháp lý là rủi ro thuộc khía cạnh hệ thống, đòi hỏi mỗi doanh nghiệp phải có những điều chỉnh và thích ứng phù hợp để phát huy tối đa mặt thuận lợi, hạn chế mặt bất lợi mà mỗi sự thay đổi chính sách gây ra đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Ngoài ra, các chuẩn mực kế toán, kiểm toán mới vẫn đang từng bước xây dựng và hoàn chỉnh nên Công ty phải thường xuyên theo dõi, cập nhật để kịp thời áp dụng các quy định mới, đảm bảo công tác hạch toán theo đúng pháp luật.

1.3. Rủi ro liên quan đến ngành nghề kinh doanh bất động sản của Tổ Chức Phát Hành

Ngành kinh doanh bất động sản là một ngành chu kỳ, chịu tác động từ nhiều yếu tố bao gồm từ các chính sách kinh tế vĩ mô cho đến các yếu tố đặc thù của ngành, cụ thể một số yếu tố tác động như sau:

- thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- ảnh hưởng tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản);
- vi phạm cam kết của khách mua bất động sản;
- các thay đổi của thị trường vốn nợ và vốn chủ sở hữu có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc không có các nguồn vốn này;
- thay đổi lãi suất, thuế suất và các chi phí điều hành khác;
- thay đổi các luật và quy định về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính, tiền tệ;
- thay đổi giá dịch vụ (bao gồm giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
- chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;
- thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;
- cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về khách thuê, dẫn đến tăng mặt bằng trống, hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư;

- không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại mặt bằng khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ;
 - không thể thu tiền thuê của khách thuê đúng hạn hoặc không thu được tiền thuê vì lý do khách thuê bị phá sản hoặc mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
 - phí bảo hiểm tăng;
 - tỷ lệ lạm phát tăng;
 - hỏng hóc của tài sản cần tu sửa, hoặc phát sinh việc sửa chữa và bảo dưỡng cần thiết khác đối với bất động sản, dẫn đến phát sinh chi phí xây dựng cơ bản nằm ngoài dự tính;
 - sử dụng bất động sản khi chưa được cho phép, dẫn đến quyền thu hồi bất động sản của Chính phủ;
 - tính không thanh khoản của bất động sản;
 - hòa hoãn hoặc thiệt hại khác về tài sản và thiên tai;
- phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán.

1.4. Rủi ro về cân đối dòng tiền

Quản trị dòng tiền là hoạt động làm cho dòng tiền (ra, vào) của doanh nghiệp luôn luôn được cân đối và đáp ứng được sự phát triển của doanh nghiệp. Trên thực tế, tại những thời điểm nhất định có thể xảy ra, hiện tượng lượng tiền vào doanh nghiệp (số thu) nhỏ hơn lượng tiền ra khỏi doanh nghiệp (số chi) đến hạn. Khi đó, tình trạng mất cân đối về dòng tiền xảy ra. Sự mất cân đối này tiềm ẩn một rủi ro lớn đối với hoạt động kinh doanh. Do thiếu tiền, việc mua nguyên liệu, vật liệu, nhiên liệu... phục vụ cho sản xuất kinh doanh có thể bị dừng lại, dẫn đến ngừng sản xuất, kinh doanh; tiền lương của nhân viên và các khoản vay không được trả đúng hạn ảnh hưởng lớn tới uy tín của doanh nghiệp, v.v...

1.5. Rủi ro liên quan đến khả năng huy động vốn của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành có thể phải huy động nguồn tài trợ bổ sung lớn để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của mình vì các nguồn vốn chủ sở hữu cùng với số vốn đầu tư huy động được có thể không đủ để thực hiện. Tuy nhiên sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành, chẳng hạn như:

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

Không thể bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ có được khoản tài trợ từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành.

Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể huy động được đủ các nguồn vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án đầu tư với các điều khoản thuận lợi thì tiến độ triển khai hoặc hoàn thành các dự án đó có thể sẽ bị ảnh hưởng. Điều đó sẽ tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

2. Rủi ro liên quan đến Trái Phiếu

2.1. Rủi ro thanh toán

Các nguồn trả nợ gốc và lãi Trái Phiếu do Tổ Chức Phát Hành phát hành bao gồm toàn bộ các nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh của Công ty. Do vậy khi doanh thu và các nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh của Công ty không được đảm bảo như dự kiến sẽ ảnh hưởng đến khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu.

2.2. Trái Phiếu không được Chính Phủ bảo lãnh

Tổ Chức Phát Hành phát hành Trái Phiếu để thực hiện các kế hoạch kinh doanh của chính mình và không thuộc trường hợp được Chính Phủ bảo lãnh. Trái Phiếu cũng không xếp hạng ngang bằng về thứ tự thanh toán so với các khoản nợ của Chính Phủ, và Chính Phủ không có nghĩa vụ để bảo lãnh việc thanh toán Trái Phiếu trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành không thể thanh toán hoặc vi phạm các nghĩa vụ theo hợp đồng đặt mua Trái Phiếu.

2.3. Tình thanh khoản của tài sản bảo đảm khi xử lý tài sản bảo đảm có thể không tốt

Trái Phiếu sẽ được đảm bảo bằng Tài Sản Bảo Đảm (được định nghĩa tại phần “Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu”) sau khi Hợp Đồng Bảo Đảm (được định nghĩa tại phần “Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu”) được ký kết và hoàn thành các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm. Người sở hữu Trái Phiếu cần đọc kỹ và cân nhắc các rủi ro liên quan tới Tài Sản Bảo Đảm như trình bày dưới đây.

Giá trị của Tài Sản Bảo Đảm có thể không đủ để đáp ứng các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với Trái Phiếu

Khả năng của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm, nhân danh người sở hữu Trái Phiếu, thu giữ Tài Sản Bảo Đảm khi xảy ra sự kiện vi phạm hoặc các sự kiện khác, phụ thuộc vào tình trạng đăng ký giao dịch bảo đảm và thứ tự ưu tiên trong một số trường hợp nhất định theo quy định của pháp luật Việt Nam tùy từng trường hợp. Mặc dù các thủ tục sẽ được tiến hành để đảm bảo tính hiệu lực và khả năng thi hành các biện pháp bảo đảm, không có gì bảo đảm rằng Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm hoặc người sở hữu Trái Phiếu sẽ thực hiện được các quyền đối với Tài Sản Bảo Đảm.

Trong trường hợp xử lý Tài Sản Bảo Đám, giá trị của Tài Sản Bảo Đám được thể chấp sẽ phụ thuộc vào các điều kiện thị trường và các yếu tố khác. Hơn nữa, giá trị Tài Sản Bảo Đám có thể giảm trong tương lai. Vì thế, Tổ Chức Phát Hành không thể cam kết với người sở hữu Trái Phiếu rằng khoản tiền thu được từ bất kỳ việc bán các Tài Sản Bảo Đám sau khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu sẽ đủ để đáp ứng, hoặc sẽ không ít hơn một cách đáng kể so với, các khoản tiền đến hạn và phải thanh toán của Trái Phiếu này. Nếu khoản tiền thu được từ bất kỳ việc bán các Tài Sản Bảo Đám không đủ để thanh toán tất cả các nghĩa vụ theo Trái Phiếu này thì mỗi người sở hữu Trái Phiếu sẽ chỉ nhận được khoản thanh toán theo tỷ lệ tương ứng giữa tổng mệnh giá trái phiếu mình đang nắm giữ với tổng giá trị khoản nợ theo Trái Phiếu này.

Có thể gặp khó khăn khi xử lý Tài Sản Bảo Đám

Việc xử lý Tài Sản Bảo Đám phụ thuộc vào quy định của luật pháp Việt Nam tại thời điểm xử lý. Nếu vào bất kỳ thời điểm nào trong tương lai, luật pháp Việt Nam hạn chế việc chuyển nhượng hoặc áp đặt các điều kiện chuyển nhượng đối với Tài Sản Bảo Đám thì người sở hữu Trái Phiếu sẽ gặp khó khăn khi xử lý tài sản này. Đồng thời người sở hữu Trái Phiếu có thể phải chịu các chi phí có liên quan khi xử lý Tài Sản Bảo Đám.

Ngoài ra, tùy thuộc vào pháp luật quản lý ngoại hối của Việt Nam, tiền xử lý Tài Sản Bảo Đám trước khi được chuyển cho người sở hữu Trái Phiếu ở nước ngoài phải thỏa mãn các điều kiện về quản lý ngoại hối tại Việt Nam.

2.4. Tổ chức phát hành có thể phát hành thêm chứng khoán

Tùy từng thời điểm và theo nhu cầu về vốn mà Tổ Chức Phát Hành có thể huy động thêm vốn thông qua các hình thức và cách thức mà được Tổ Chức Phát Hành cho là phù hợp, bao gồm cả việc phát hành cổ phiếu và trái phiếu (với các điều kiện và điều khoản tương tự hoặc khác với Trái Phiếu này). Tổ Chức Phát Hành không đảm bảo rằng việc huy động vốn theo các cách thức nêu trên sẽ không ảnh hưởng tiêu cực đến giá Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp

2.5. Rủi ro thanh khoản - Thị trường giao dịch Trái Phiếu thứ cấp có thể không phát triển

Hiện không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của Trái Phiếu trên thị trường và không có gì bảo đảm rằng một thị trường giao dịch cho Trái Phiếu sẽ phát triển. Giả thiết có thị trường thứ cấp thì Trái Phiếu có thể được giao dịch với giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu tùy thuộc vào nhiều yếu tố, chẳng hạn như:

- Lãi suất áp dụng vào thời điểm đó;
- Tình hình tài chính, hoạt động và triển vọng kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành;
- Tỷ giá hối đoái giữa tiền Đồng và các ngoại tệ;
- Tình hình phát triển kinh tế và chính trị của Việt Nam; và

- Điều kiện thị trường của các chứng khoán tương tự.

2.6. Các biện pháp bảo vệ về pháp lý đối với chủ sở hữu Trái Phiếu có thể bị hạn chế

Hệ thống quy định pháp luật của Việt Nam chưa phát triển, chưa ổn định, không có khả năng dự liệu bằng hệ thống pháp luật của các nước phát triển. Hơn nữa, những thay đổi về chính sách và sự giải thích về các luật áp dụng có thể gây ra những hệ quả ngoài dự tính có thể gây ra ảnh hưởng bất lợi đáng kể cho các đối tượng hoạt động kinh doanh trong nước.

Các phán quyết của tòa án nước ngoài đối với Tổ Chức Phát Hành khó có thể được thi hành tại Việt Nam. Việt Nam không tham gia ký kết bất kỳ công ước đa phương nào về việc công nhận và cho thi hành các phán quyết của tòa án nước ngoài và chỉ tham gia ký kết các hiệp định tương trợ tư pháp với một số quốc gia. Vì vậy các tòa án Việt Nam có quyền từ chối công nhận và cho thi hành các phán quyết của tòa án nước ngoài nếu quốc gia của tòa án ra phán quyết đó không phải là quốc gia ký kết hiệp định tương trợ tư pháp với Việt Nam hoặc hiệp định tương trợ tư pháp đó không quy định về việc công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án.

3. Rủi ro về thuế

Tiền lãi Trái Phiếu có thể là đối tượng bị khấu trừ hoặc khấu lưu thuế nếu pháp luật Việt Nam có quy định. Nhà Đầu Tư cần biết rằng tiền lãi Trái Phiếu và lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Tổ Chức Phát Hành hoặc Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán sẽ theo quy định của pháp luật khấu trừ thuế (nếu có) đối với các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu.

4. Các rủi ro khác

4.1. Tổ Chức Phát Hành phải chịu rủi ro về thiên tai, thảm họa tự nhiên, hỏa hoạn dịch bệnh, khủng bố hoặc các hành động bạo lực, chiến tranh

Thiên tai, thảm họa tự nhiên, hỏa hoạn, dịch bệnh, khủng bố và các hành động bạo lực nằm ngoài tầm kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành và có thể ảnh hưởng một cách sâu sắc và tiêu cực đến nền kinh tế, hệ thống hạ tầng của Việt Nam, từ đó có thể ảnh hưởng xấu đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành. Những tổn thất không lường trước được này có thể dẫn đến chi phí khắc phục lớn (mà có thể không được chi trả đầy đủ bởi công ty bảo hiểm); gián đoạn thời gian hoạt động; giảm thiểu công suất v.v.

Hiện nay, Việt Nam cùng với các nước trên thế giới phải đối mặt với tình hình dịch bệnh COVID19 lan rộng trên phạm vi toàn thế giới với những diễn biến phức tạp. Nhiều địa phương đã thực hiện các biện pháp phong tỏa, giãn cách xã hội kéo dài ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, doanh thu và lợi nhuận của Tổ Chức Phát Hành có thể bị giảm sút.

4.2. Các Báo Cáo Tài Chính của Tổ Chức Phát Hành được lập theo Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành (“VAS”). Không nên so sánh các Báo Cáo Tài Chính của Tổ Chức Phát Hành với các Báo Cáo Tài Chính

của các công ty được lập theo chuẩn mực Báo Cáo Tài Chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ chuẩn mực kế toán nào khác mà có thể quen thuộc hơn đối với các nhà đầu tư Trái Phiếu

Các Báo Cáo Tài Chính của Tổ Chức Phát Hành là một phần không tách rời của Bản Công Bố Thông Tin này. Các Báo Cáo Tài Chính này không được lập để phục vụ cho các đối tượng không quen thuộc các nguyên tắc, chuẩn mực, và thực hành kế toán của Việt Nam, và không nhằm để thể hiện tình hình tài chính, kết quả hoạt động và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc, chuẩn mực, và thực hành kế toán được chấp nhận rộng rãi tại các quốc gia không phải là Việt Nam. Do đó, không nên so sánh các Báo Cáo Tài Chính của Tổ Chức Phát Hành với các Báo Cáo Tài Chính của các công ty được lập theo chuẩn mực Báo Cáo Tài Chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ chuẩn mực kế toán nào khác có thể quen thuộc hơn đối với các nhà đầu tư Trái Phiếu.

4.3. Kết quả hoạt động thực tế của Tổ Chức Phát Hành có thể khác biệt so với việc công bố hoặc hàm ý bởi những tuyên bố có tính dự báo

Có những tuyên bố trong Bản Công Bố Thông Tin này tạo thành “tuyên bố có tính dự báo”. Các từ “dự báo”, “tiên đoán”, “tin tưởng”, “đánh giá”, “kỳ vọng”, “dự kiến”, “theo đuổi”, “có kế hoạch”, “có thể”, “sẽ”, và những diễn giải tương tự được dùng để chỉ các tuyên bố có tính dự báo.

Các tuyên bố mà không phải là các tuyên bố về sự việc trong quá khứ, bao gồm các tuyên bố liên quan tới chiến lược, kế hoạch và mục tiêu của Tổ Chức Phát Hành và triển vọng của thị trường bất động sản Việt Nam là các tuyên bố có tính dự báo.

Các tuyên bố có tính dự báo (bao hàm việc biết hoặc không biết tới những rủi ro, tính không chắc chắn và các yếu tố khác (bao gồm sự thay đổi chính sách của Chính phủ) có thể là nguyên nhân làm cho các kết quả hoạt động, và thành tích thực tế của Tổ Chức Phát Hành hoặc của ngành có thể sẽ rất khác so với các kết quả hoạt động, và thành tích tương lai được công bố hoặc hàm ý bởi các tuyên bố có tính dự báo.

Các tuyên bố có tính dự báo được đưa ra dựa trên nhiều giả thiết liên quan tới chiến lược hiện tại, tương lai và môi trường mà Tổ Chức Phát Hành sẽ hoạt động trong tương lai. Do các tuyên bố phản ánh kỳ vọng và mục tiêu hiện tại liên quan tới các sự kiện tương lai, các tuyên bố cần dựa trên các rủi ro, sự không chắc chắn và các giả thiết. Thành tích thực tế của Tổ Chức Phát Hành có thể khác so với tuyên bố có tính dự báo.

DANH MỤC CÁC YẾU TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ VỀ TẤT CẢ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐẦU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU. CÁC NHÀ ĐẦU TƯ CẦN CÓ NHỮNG ĐÁNH GIÁ KHÁCH QUAN ĐỂ CÓ THỂ NHẬN ĐỊNH MỘT CÁCH ĐẦY ĐỦ CÁC NHÂN TỐ RỦI RO CÓ

75
1
A
7
1
IN

THẸ TÁC ĐỘNG ĐẾN VIỆC ĐẦU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.

VII. THUẾ

Bản trình bày về Thuế trong phần này dựa trên luật hiện hành vào ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin này và phụ thuộc vào bất kỳ thay đổi nào về luật mà có thể có hiệu lực hồi tố được ban hành sau ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin này. Những nội dung tóm tắt dưới đây không phải là những phân tích có tính toàn diện về các điểm cần lưu ý về thuế có thể ảnh hưởng tới quyết định mua, sở hữu hoặc bán Trái Phiếu và không nhằm mục đích giải quyết các vấn đề về thuế đối với tất cả các nhà đầu tư, một số nhà đầu tư (như người môi giới chứng khoán hoặc môi giới mua bán hàng hóa) phải tuân theo các quy định riêng.

1. Thuế Thu Nhập Cá Nhân

Tại Việt Nam, thuế thu nhập cá nhân được điều chỉnh bởi các văn bản pháp luật sau đây: (i) Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân số 04/2007/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21 tháng 11 năm 2007 và Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân (gọi chung là “**Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân**”); (ii) Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2013 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân (“**Nghị Định 65**”) và các văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung Nghị định này; và (iii) Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 8 năm 2013 và Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 8 năm 2014 của Bộ Tài chính và các văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung các Thông tư này.

Theo Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán của nhà đầu tư là cá nhân không cư trú và cá nhân cư trú là đối tượng chịu thuế và các nhà đầu tư là cá nhân không cư trú và cá nhân cư trú sẽ phải nộp thuế với thuế suất 5% trên thu nhập từ lãi Trái Phiếu.

Ngoài ra, theo Nghị Định 65, thu nhập từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu của nhà đầu tư là cá nhân cư trú sẽ chịu mức thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm với điều kiện là người trả thuế đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về kế toán, hóa đơn, chứng từ, xác định được thu nhập tính thuế và đăng ký thực hiện ổn định với cơ quan thuế từ tháng 12 của năm trước. Đối với trường hợp khác, áp dụng mức thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng Trái Phiếu từng lần.

Thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu của nhà đầu tư là cá nhân không cư trú được xác định bằng tổng số tiền mà cá nhân không cư trú nhận được từ việc chuyển nhượng x (nhân) với thuế suất 0,1% không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay nước ngoài (việc được miễn giảm tùy thuộc vào hiệp định tránh đánh thuế hai lần).

Theo pháp luật hiện hành, Tổ Chức Phát Hành, với tư cách là bên thanh toán, sẽ khấu trừ và nộp thuế thu nhập cá nhân trên lãi Trái Phiếu trước khi trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

2. Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

Theo quy định hiện hành, thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng đối với mọi tổ chức thực hiện hoạt động thương mại, dịch vụ hoặc kinh doanh tại Việt Nam có lợi nhuận phát sinh tại Việt Nam từ hoạt động thương mại, dịch vụ hoặc kinh doanh đó.

Theo quy định pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, lãi Trái Phiếu sẽ được coi là một phần trong tổng doanh thu của một tổ chức trong nước và là đối tượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, nhưng sẽ không bị khấu trừ tại nguồn trên lãnh thổ Việt Nam. Tuy nhiên, đối với các nhà đầu tư nước ngoài, Tổ Chức Phát Hành, với tư cách là bên thanh toán, sẽ có nghĩa vụ khấu trừ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp trên lãi Trái Phiếu trước khi trả các khoản thanh toán có liên quan.

Thông tư 103/2014/TT-BTC ngày 06 tháng 8 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam (“**Thông tư 103/2014/TT-BTC**”) quy định lãi Trái Phiếu áp dụng đối với các nhà đầu tư nước ngoài phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thu bằng 5% số lãi Trái Phiếu được nhận. Đồng thời, thu nhập phát sinh từ việc bán Trái Phiếu áp dụng đối với các nhà đầu tư nước ngoài cũng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thu khoán bằng 0,1% tổng giá trị Trái Phiếu bán ra. Tổ Chức Phát Hành sẽ khấu trừ thuế thu nhập doanh nghiệp căn cứ theo Thông tư 103/2014/TT-BTC. Tuy nhiên Tổ Chức Phát Hành có quyền, vào bất kỳ thời điểm nào và không phụ thuộc vào phương pháp khấu trừ thuế, khấu trừ thuế với mức cao hơn để nộp cho Ngân sách Nhà nước nếu Tổ Chức Phát Hành tin rằng làm như vậy theo đúng quy định của pháp luật. Tổ Chức Phát Hành không chịu trách nhiệm về bất kỳ nghĩa vụ thuế nào của các Nhà Đầu tư Trái phiếu tiềm năng liên quan đến Trái Phiếu và bất kỳ khiếu nại nào về việc áp dụng phương thức khấu trừ thuế.

3. Thuế Giá Trị Gia Tăng

Theo quy định tại Luật số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008 về Thuế giá trị gia tăng và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013, hoạt động phát hành và chuyển nhượng Trái Phiếu không là đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng. Trong trường hợp pháp luật Việt Nam có quy định áp dụng thuế giá trị gia tăng đối với việc chuyển nhượng Trái Phiếu sau Ngày Phát Hành thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ thanh toán thuế giá trị gia tăng này.

VIII. THÔNG TIN CHUNG

1. Tranh tụng

Không có vụ kiện tụng hoặc thủ tục tố tụng nào chưa giải quyết xong có liên quan hoặc ảnh hưởng đến Tổ Chức Phát Hành, bất kỳ đơn vị thành viên nào của Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ tài sản nào của các đơn vị thành viên, được xác định có thể gây bất lợi và tác động nghiêm trọng đến Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ đơn vị thành viên nào của Tổ Chức Phát Hành đối với

tình hình hoạt động (tài chính hoặc các vấn đề khác), triển vọng, kết quả hoạt động hoặc tình hình kinh doanh nói chung của Tổ Chức Phát Hành và toàn bộ các đơn vị thành viên của Tổ Chức Phát Hành, hoặc có thể ảnh hưởng nghiêm trọng và bất lợi đến khả năng của Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghĩa vụ của mình theo các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu hoặc các vấn đề quan trọng khác liên quan đến Trái Phiếu.

2. Cấp phép

Tổ Chức Phát Hành đã có được tất cả những chấp thuận, phê chuẩn cần thiết để phát hành và bán Trái Phiếu.

3. Không có thay đổi bất lợi nghiêm trọng:

Không có thay đổi bất lợi nghiêm trọng nào về tình hình tài chính hoặc kinh doanh hoặc triển vọng của Tổ Chức Phát Hành kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2020, là ngày lập báo cáo tài chính được kiểm toán gần nhất của Tổ Chức Phát Hành.

Vì mục đích của quy định này, thay đổi bất lợi nghiêm trọng có nghĩa là bất kỳ sự kiện, hoàn cảnh, hoặc diễn biến nào (i) mà việc xảy ra sự kiện, hoàn cảnh, hoặc diễn biến đó là do các hành động hoặc sự bỏ sót không hành động của Tổ Chức Phát Hành, hoặc do bất kỳ chủ thể liên quan nào của Tổ Chức Phát Hành, bất kỳ người quản lý hoặc cán bộ nào của Tổ Chức Phát Hành vi phạm nghiêm trọng các quy định của pháp luật Việt Nam; và/hoặc (ii) riêng rẽ hoặc cùng nhau, ảnh hưởng bất lợi hoặc có khả năng có ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tài sản, điều kiện tài chính, kết quả hoạt động hoặc triển vọng của Tổ Chức Phát Hành, và/hoặc khả năng, tiềm năng của Tổ Chức Phát Hành thực hiện các mục đích phát hành ghi nhận tại mục “Sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán” của Bản Công Bố Thông Tin, hoặc thực hiện thanh toán theo mục “Phương án trả nợ gốc và lãi trái phiếu” của Bản Công Bố Thông Tin.

4. Tài liệu liên quan

Bản sao báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất được kiểm toán gần nhất và các tài liệu liên quan của Tổ Chức Phát Hành sẽ được cung cấp tại trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.

(Phần còn lại của trang này được để trống)

Hưng Yên, ngày 27. tháng 12. năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ALPHANAM *W*

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Bùi Hoàng Tuấn

PHỤ LỤC

(Kèm theo Bản công bố thông tin trước đợt chào bán trái phiếu)

1. **Phụ lục I:** Các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu
2. **Phụ lục II:** Quy định về Hội nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu
3. **Phụ lục III:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0900191660 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 30/11/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 26/03/2021; Bản sao Quyết định bổ nhiệm người đại diện theo pháp luật, Kế toán trưởng của doanh nghiệp.
4. **Phụ lục IV:** Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty.
5. **Phụ lục V:** Bản sao Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm 2020.
6. **Phụ lục VI:** Bản sao Báo cáo tài chính riêng được kiểm toán năm 2020.
7. **Phụ lục VII:** Bản sao hợp lệ Phương án phát hành trái phiếu được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt kèm theo Nghị quyết HĐQT số ngày ../../2021