

Số: 1598/2022/CU-ALP

Hung Yên, ngày 28 tháng 12 năm 2022

V/v công bố thông tin về đợt mua lại trái phiếu

**Kính gửi: Những Người Sở Hữu Trái Phiếu ALPCH2123001  
Số Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Căn cứ quy định tại Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 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, Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam công bố thông tin về đợt mua lại trái phiếu trước hạn như sau:

**1. Thông tin doanh nghiệp**

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ALPHANAM
- Địa chỉ trụ sở chính: Khu Công Nghiệp Phố Nối A, Xã Trung Trác, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam
- Số điện thoại: 0221 3980 386 Fax: 0221 3980 385
- Địa chỉ thư điện tử: info@alphanam.com
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần chưa đại chúng
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh 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 chuyển hàng hoá

**2. Thông tin về đợt mua lại**

- Mã trái phiếu mua lại: ALPCH2123001
- Phương thức tổ chức mua lại: Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn định kỳ một phần Trái phiếu theo quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu.
- Khối lượng trái phiếu dự kiến mua lại (theo mệnh giá): 40.000.000.000 đồng.
- Điều kiện, điều khoản của trái phiếu được mua lại trước hạn:
  - o Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000.000 (Hai triệu) trái phiếu
  - o Mệnh giá: 100.000 VND (Một trăm nghìn Đồng)/Trái phiếu
  - o Kỳ hạn: 24 tháng kể từ Ngày Phát Hành
  - o Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyên đổi và không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm



- o Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ
  - o Lãi suất danh nghĩa: cố định 10,5%/năm (Mười phẩy năm phần trăm một năm).
  - o Kỳ hạn trả lãi: Tiền lãi Trái Phiếu của mỗi Kỳ Tính Lãi được thanh toán sau, định kỳ 06 (sáu) tháng/lần kể từ Ngày Phát Hành, vào các ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi.
- Nguồn mua lại: Nguồn tiền 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
  - Thời gian dự kiến tổ chức mua lại: Ngày 29/12/2022.

(kèm theo Bản Công bố thông tin đính kèm Phụ lục Điều khoản và Điều kiện Trái phiếu phát hành ngày 29/12/2021 của Tổ Chức Phát Hành)

### 3. Các tổ chức tham gia đợt mua lại:

#### **ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ, LƯU KÝ, QUẢN LÝ CHUYÊN NHƯỢNG VÀ THANH TOÁN VÀ 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, Tòa nhà Thái Holdings, 210 Đường Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Số điện thoại: (024) 3935 2722

Số fax: (024) 2220 0669



#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VP.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

x Ms. Mỹ



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Ngọc Mỹ*



# 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 ..... tháng ..... 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

<b>PHẦN 1. TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU .....</b>	<b>5</b>
I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP .....	5
II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN .....	5
<b>PHẦN 2. THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU .....</b>	<b>8</b>
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
<b>PHỤ LỤC .....</b>	<b>57</b>



## 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 Trưng Trắc, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

Điện thoại : 0221 3980 386

Số fax giao dịch : 0221 3980 385

Email : [info@alphanam.com](mailto: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 chuyển 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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 Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số điện thoại: (84) 243935 2722

Số fax: (84) 242220 0669

Email: [ib.bsc@bsc.com.vn](mailto: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

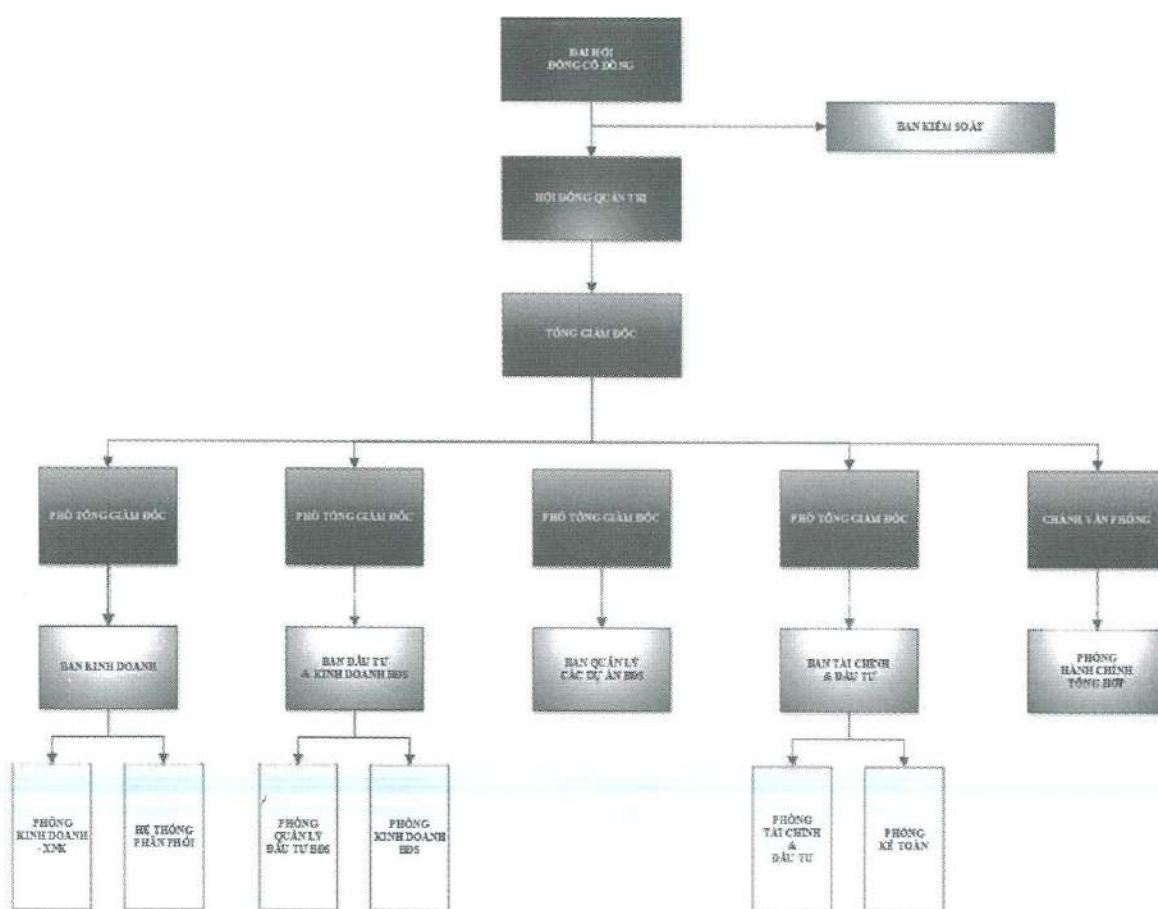
Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam tiền thân là Công ty Cổ phần Alphanam Công nghiệp và được thành lập theo Giấy phép ĐKKD số 0503000009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hưng Yên cấp ngày 30/11/2001. Ngay từ ngày đầu thành lập, Công ty Cổ phần Alphanam Công nghiệp đã tiến hành đầu tư, xây dựng nhà máy sản xuất các thiết bị điện với tổng diện tích khoảng 53.000 m<sup>2</sup> 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 (%)
<b>I Công ty con</b>		
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
<b>II Công ty liên kết</b>		
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 IIDQT
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 Bố 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 Yến	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 Yến – 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 Giống Cây trồng Hà Nội
- 2006-2011: Công tác tại Công ty CP Alphanam
- 2011-2012: Công tác tại Công ty CP Đầu tư Minh Nguyễn
- 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 (sơn, 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 sơn Kansai Alphanam, thang máy ALPEC và thiết bị vệ sinh TOTO.

**Sơn Kansai Alphanam:** Alphanam và tập đoàn sơn 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 m<sup>2</sup> 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,...

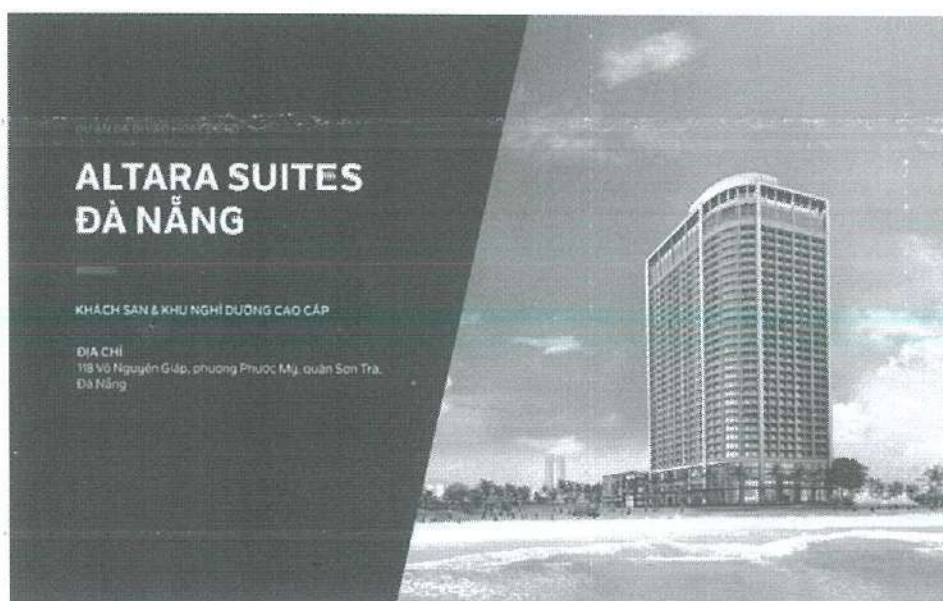
- **Nhà thầu xây dựng**

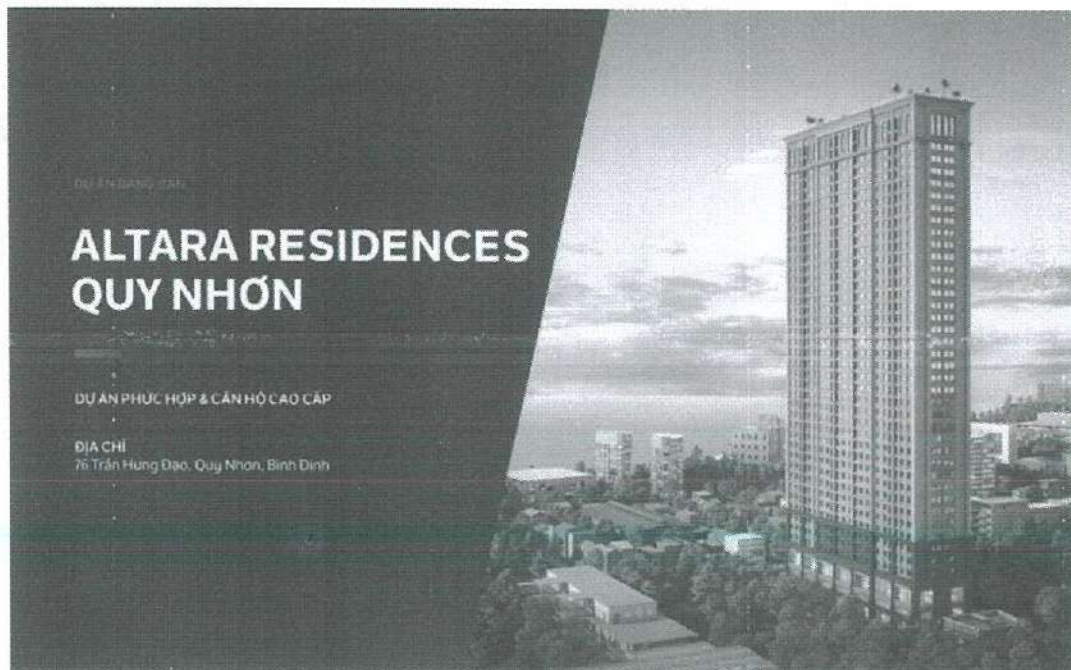
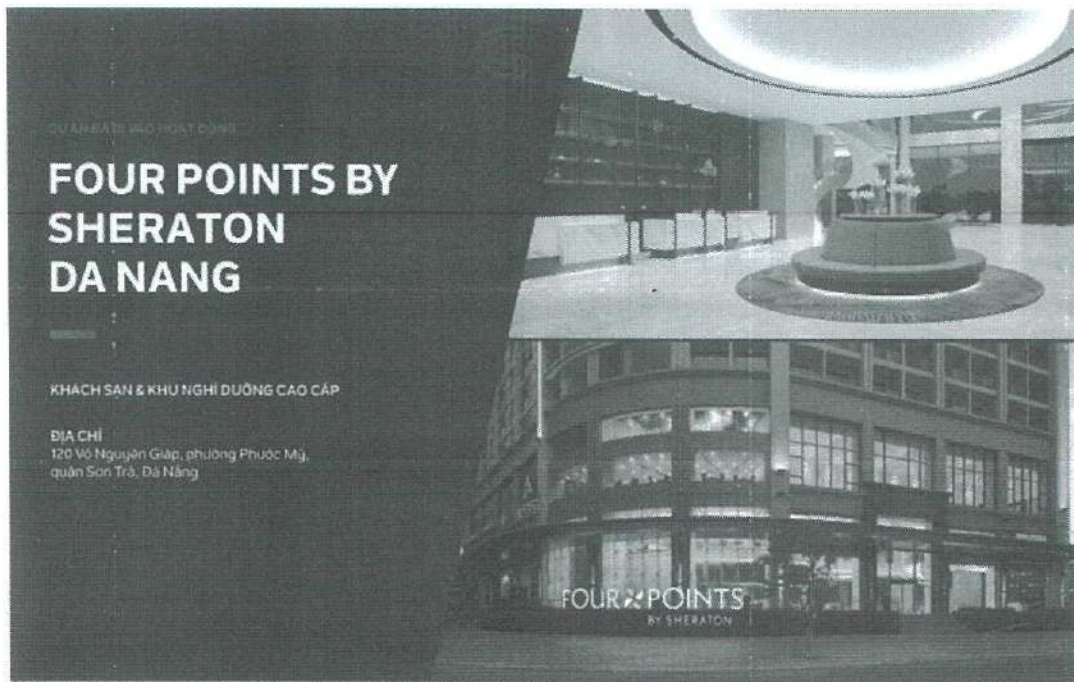
Alphanam là đơn vị xây dựng nhà máy bán dẫn điện tử đầu tiên tại Hà Nội, đã tham gia thi công hạ tầng kỹ thuật của nhiều công trình tên tuổi. Alphanam có kinh nghiệm triển khai nhiều công trình trọng điểm, các khu phức hợp – căn hộ cao cấp, các toà nhà văn phòng, các dự án công nghiệp,... Alphanam được 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**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
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*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2020</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.863.218</b>	<b>2.166.526</b>	<b>3.560.710</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>1.424.723</b>	<b>1.562.888</b>	<b>2.653.119</b>
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

Chi 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
<b>Tổng nợ dài hạn</b>	<b>438.494</b>	<b>603.638</b>	<b>907.590</b>
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

Chi tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>569.880</b>	<b>663.184</b>	<b>422.453</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>569.715</b>	<b>663.029</b>	<b>331.247</b>
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
<b>Tổng nợ dài hạn</b>	<b>164</b>	<b>154</b>	<b>91.206</b>
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	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>17.319</b>	<b>9.970</b>	<b>7.400</b>

(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	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>295</b>	<b>248</b>	<b>244</b>

(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 1493/2021/NQ.ALPH.HĐQT ngày 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); từ 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 1493/2021/NQ.ALPH. HĐQT ngày 24/12/2021 và công văn cam kết đính kèm bản Công Báo 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 1493/2021/NQ.ALPH. HĐQT 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 1493/2021/NQ.ALPH. HĐQT 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 Báo 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 m<sup>2</sup> thuộc Dự án Khu Đô thị Mường Hoa, Sa Pado 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Một số chỉ tiêu xây dựng chính của Dự Án như sau:

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

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

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 Kiện 7 Các Điều Kiện 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 Kiện 5 Các Điều Kiện 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 Kiện 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 Kiện 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 Kiện 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 Kiện 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 Kiện 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 Kiện 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Khoản 3 Các Điều Khoản 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 Dợt 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:



<b>Ngày Mua Lại Định Kỳ</b>	<b>Tỷ lệ Trái Phiếu mua lại tính trên tổng mệnh giá Trái Phiếu phát hành thành công của mỗi đợt</b>
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 Kiện 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 Kiện 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 GỐC 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 m<sup>2</sup> 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
	<b>Tổng cộng</b>	<b>500.000.000.000</b>	



## 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
<b>Dòng tiền vào</b>	<b>0</b>	<b>285.501</b>	<b>1.170.553</b>	<b>447.284</b>
Dòng tiền bán hàng Dự Án	0	285.501	1.170.553	447.284
<b>Dòng tiền ra</b>	<b>333.570</b>	<b>503.313</b>	<b>561.099</b>	<b>208.680</b>
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
<b>Dòng tiền ròng Dự Án</b>	<b>(333.570)</b>	<b>(217.813)</b>	<b>609.454</b>	<b>238.604</b>
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 Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số điện thoại: (84) 243935 2722

Số fax: (84) 242220 0669

Email: [ib.bsc@bsc.com.vn](mailto: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 Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số điện thoại: (84) 243935 2722

Số fax: (84) 242220 0669

Email: [hn.dvck@bsc.com.vn](mailto: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 Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số điện thoại: (84) 243935 2722

Số fax: (84) 242220 0669

Email: [hn.dvck@bsc.com.vn](mailto: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

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](mailto: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**

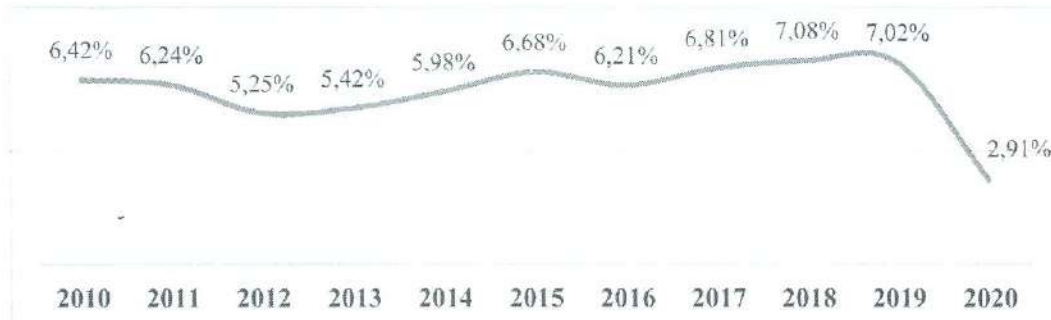
Rủi ro về kinh tế vĩ mô hình thành từ chính sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, chính sách kinh tế của Chính phủ. Tổ Chức Phát Hành cũng như các doanh nghiệp khác là một chủ thể tham gia vào nền kinh tế nên không nằm ngoài những ảnh hưởng và 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, kiểm 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.

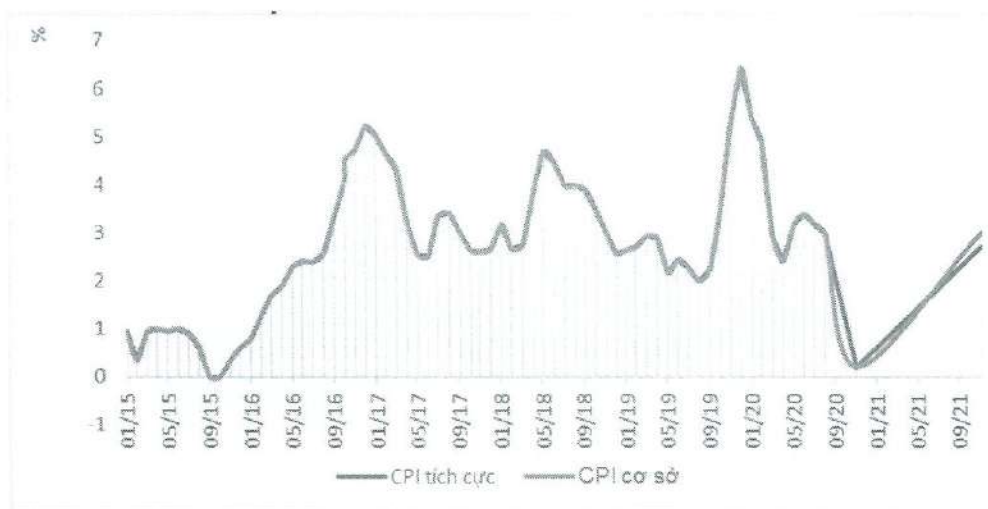
Đối với Tổ Chức Phát Hành, những hoạt động kinh doanh sắp tới sẽ chịu tác động từ sức tăng trưởng của nền kinh tế, khi mà tốc độ tăng trưởng kinh tế tác động trực tiếp tới các hoạt động kinh doanh, sản xuất đồng thời cũng ảnh hưởng lớn tới việc đầu tư, phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty.

❖ 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 mật độ 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;
  - hỏa hoạn 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 qua 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. Tính 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 Đảm, giá trị của Tài Sản Bảo Đảm được thể chấp sẽ phụ thuộc vào các điều kiện thị trường và các yếu tố khác. Hơn nữa, giá trị Tài Sản Bảo Đảm 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 Đảm 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 Đảm 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 Đảm**

Việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm 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 Đảm 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 Đảm.

Ngoài ra, tùy thuộc vào pháp luật quản lý ngoại hối của Việt Nam, tiền xử lý Tài Sản Bảo Đảm 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, tình hình 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**

## THỂ 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, những 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 ..... tháng ..... năm 2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ALPHANAM**  
**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Bùi Hoàng Tuấn*

## PHỤ LỤC I: CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN TRÁI PHIẾU

*(Đính kèm Bản Công bố thông tin chào bán Trái phiếu được Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam ban hành ngày 27/12/2021)*

### A. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Các điều khoản và điều kiện trái phiếu này ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") điều chỉnh đợt chào bán trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, bằng Việt Nam đồng ("**VND**" hay "**Đồng**"), với tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng), được bảo đảm bằng tài sản, có lãi suất cố định của Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam ("**Tổ Chức Phát Hành**" hoặc "**ALP**") đã được phê duyệt theo Nghị quyết số 1493/2021/NQ.ALP.HDQT ngày 24/12/2021 của Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành. Trái Phiếu được dự kiến phát hành thành 02 đợt, trong đó đợt 1 dự kiến được phát hành vào ngày 29/12/2021 ("**Ngày Phát Hành Đợt 1**") với tổng giá trị phát hành lên tới 200 (hai trăm) tỷ đồng, đáo hạn vào ngày 29/12/2023 ("**Ngày Đáo Hạn Đợt 1**") (sau đây gọi là "**Trái Phiếu ALPCH2123001**") và đợt 2 được dự kiến chào bán vào quý 1 hoặc quý 2 năm 2022 và đáo hạn vào ngày tròn 24 tháng kể từ Ngày Phát Hành đợt 2 (sau đây gọi là "**Trái Phiếu ALPCH2224001**"). Trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này, Trái Phiếu ALPCH2123001 và Trái Phiếu ALPCH2224001 được gọi chung là "**Trái Phiếu**".
2. Trái Phiếu được điều chỉnh bởi Các Điều Kiện Trái Phiếu và các quy định có liên quan của Các Hợp Đồng Đại Lý và Các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây). Bản sao Các Hợp Đồng Đại Lý và Các Hợp Đồng Bảo Đảm được lưu giữ tại địa chỉ đăng ký của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để Người Sở Hữu Trái Phiếu tự do tiếp cận, tìm hiểu và nghiên cứu trong giờ làm việc bình thường.
3. Với việc mua và trở thành chủ sở hữu Trái Phiếu, từng Người Sở Hữu Trái Phiếu được cho là (i) đã biết nội dung của Các Hợp Đồng Đại Lý và Các Hợp Đồng Bảo Đảm, (ii) chấp thuận mọi điều khoản và điều kiện của Các Hợp Đồng Đại Lý và Các Hợp Đồng Bảo Đảm, (iii) được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Các Hợp Đồng Đại Lý và Các Hợp Đồng Bảo Đảm, và (iv) chịu sự ràng buộc của các quy định có liên quan của Các Hợp Đồng Đại Lý và Các Hợp Đồng Bảo Đảm.
4. Với việc mua và trở thành chủ sở hữu Trái Phiếu, từng Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng được cho là đồng ý với việc chỉ định Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội làm Đại Lý Quản Lý Tài Khoản kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1 để thực hiện (i) nhận và quản lý tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu (Tài Khoản Trái Phiếu); (ii) nhận và quản lý dòng tiền phát sinh liên quan đến Dự Án của Bên Thế Chấp 1 (Tài Khoản Chuyên Thu và Tài Khoản Chuyên Chi) và (iii) nhận và quản lý tài khoản nhận tiền để tích lũy thanh toán các khoản nợ gốc và lãi đến hạn của Trái Phiếu (Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ).



5. Với việc mua và trở thành chủ sở hữu Trái Phiếu, từng Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng được cho là đồng ý với việc chỉ định Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội làm Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám 2 và Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám 1 (sau đây gọi chung là “**Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám**” kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1 để hành động thay mặt và vì lợi ích của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện việc quản lý Các Tài Sản Bảo Đám theo quy định của Các Hợp Đồng Bảo Đám và Các Điều Khoản Trái Phiếu này và các Văn Khoản Trái Phiếu khác. Việc thay thế Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám sau Ngày Phát Hành Đợt 1 sẽ được thực hiện theo Nghị quyết của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua theo phương thức quy định tại Điều Khoản 10 (*Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu*).
6. Với việc mua và trở thành chủ sở hữu Trái Phiếu, từng Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng được cho là đồng ý với việc chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1 để thực hiện chức năng đại lý đăng ký, lưu ký, quản lý chuyển nhượng và các dịch vụ thanh toán liên quan đến Trái Phiếu.
7. Đồng thời, với việc mua và trở thành chủ sở hữu Trái Phiếu, từng Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng được cho là đồng ý với việc chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm tổ chức đại diện cho quyền lợi của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (“**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”) theo Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ khác theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này và các Văn Khoản Trái Phiếu khác.

## B. ĐỊNH NGHĨA

Trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này, các dẫn chiếu đến:

- (a) “**Bản Công Bố Thông Tin**” có nghĩa là Bản công bố thông tin chào bán Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành lập và ban hành, xác nhận về các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu phát hành mà Tổ Chức Phát Hành có quyền và nghĩa vụ đối với những Người Sở Hữu Trái Phiếu (bao gồm nhưng không giới hạn khối lượng, lãi suất, các cam kết khác) của Trái Phiếu phát hành;
- (b) “**Các Bên Bảo Đám**” có nghĩa là các bên đồng ý và cam kết dùng các tài sản của mình để cầm cố, thế chấp và/hoặc tạo lập biện pháp bảo đảm khác để bảo đảm cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đám theo Các Hợp Đồng Bảo Đám; và “**Bên Bảo Đám**” là Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Bảo Đám 1 và/hoặc bất kỳ một bên nào trong số Các Bên Bảo Đám;
- (c) “**Bên Bảo Đám 1**” hoặc “**Bên Thế Chấp 1**” có nghĩa là (i) Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên văn hoá Mường Hoa, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5300726472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lào Cai cấp lần đầu ngày 16/03/2017 và đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 20/02/2019 (được sửa đổi, bổ sung tại

từng thời điểm) và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100108060 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 06/05/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 13/12/2017 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm) theo Thỏa thuận liên danh số 30.06/2019/TTLĐ/LN-TID ngày 30/06/2019 và Phụ lục Thỏa thuận liên danh số ...../PL-TTLĐ ngày ...../...../2021 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên văn hoá Mường Hoa và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á, (sau đây gọi tắt là “**Liên Danh**”); hoặc (ii) Đại Diện Liên Danh (như được định nghĩa dưới đây) (tùy từng trường hợp áp dụng).

- (d) “**Bên Bảo Đảm 2**” hoặc “**Bên Thế Chấp 2**” có nghĩa là Ông Nguyễn Tuấn Hải có Căn cước công dân số 001065000667 do Cục Cảnh Sát Quản Lý Hành Chính về Trật Tự Xã Hội cấp ngày 20/12/2018 và vợ là Bà Đỗ Thị Minh Anh có Căn cước công dân số 001165000562 do Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 11/05/2017.
- (e) “**Bên Bảo Đảm 3**” hoặc “**Bên Thế Chấp 3**” có nghĩa là Ông Nguyễn Tuấn Hải có Căn cước công dân số 001065000667 do Cục Cảnh Sát Quản Lý Hành Chính về Trật Tự Xã Hội cấp ngày 20/12/2018.
- (f) “**Bên Bảo Đảm 4**” hoặc “**Bên Thế Chấp 4**” có nghĩa là Ông Nguyễn Minh Nhật có Chứng minh nhân dân số 001088006037 do Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 25/05/2015.
- (g) “**Đại Diện Liên Danh**” có nghĩa là Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên văn hoá Mường Hoa, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5300726472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lào Cai cấp lần đầu ngày 16/03/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 20/02/2019 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm). Theo Thỏa thuận liên danh số 30.06/2019/TTLĐ/LN-TID ngày 30/06/2019 và Phụ lục Thỏa thuận liên danh số ...../PL-TTLĐ ngày ...../...../2021 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên văn hoá Mường Hoa và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á, Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên văn hoá Mường Hoa là Đại diện hợp pháp của Liên Danh để thực hiện các công việc và ký kết các hồ sơ phát sinh liên quan trong quá trình đầu tư và kinh doanh Dự án Khu Đô Thị Mường Hoa, Sa Pa;
- (h) “**Tổ Chức Phát Hành**” có nghĩa là Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam có 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;
- (i) “**Các Đại Lý**” có nghĩa là Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán; Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 1; Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2; và Đại Lý Quản Lý Tài Khoản;
- (j) “**Các Hợp Đồng Bảo Đảm**” bao gồm nhưng không giới hạn ở:



- (i) Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Sử Dụng Đất 1;
  - (ii) Hợp Đồng Thế Chấp Chứng Khoán;
  - (iii) Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Tài Sản 1;
  - (iv) Hợp Đồng Thế Chấp Dự Án;
  - (v) Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Sử Dụng Đất 2;
  - (vi) Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Tài Sản 2;
  - (vii) Hợp Đồng Cầm Cố/Thế Chấp Tiền Gửi;
  - (viii) Bất kỳ thỏa thuận nào được ký kết bởi Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Bảo Đảm có liên quan và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (hành động thay mặt và vì lợi ích của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu) (nếu có), theo đó Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Bảo Đảm có liên quan cầm cố/thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm.
- (k) “**Các Hợp Đồng Đại Lý**” có nghĩa bao gồm (i) Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán; (ii) các Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm; và (iii) Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản.
- (l) “**Các Tài Sản Bảo Đảm**” có nghĩa là các tài sản được bất kỳ Bên Bảo Đảm nào cầm cố, thế chấp và/hoặc tạo lập biện pháp bảo đảm để bảo đảm cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm và được ghi nhận cụ thể trong Các Hợp Đồng Bảo Đảm; “**Tài Sản Bảo Đảm**” có nghĩa là bất kỳ tài sản nào trong số Các Tài Sản Bảo Đảm, bao gồm:
- (i) 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 Bên Thế Chấp 2 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**”)
  - (ii) (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 của Bên Thế Chấp 1 đối với Dự Án khu căn hộ No02 có diện tích 33.642,77 m<sup>2</sup> thuộc dự án Khu đô thị Mùng Hoa, Sa Pa do Bên Thế Chấp 1 làm Chủ đầu tư (“**Dự Án**”); và (ii) tất cả các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác mà Bên Thế Chấp 1 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 Bên Thế Chấp 1 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**”)



- (iii) (i) Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do UBND tỉnh Lào Cai cấp liên quan tới lô 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 Bên Thế Chấp 1 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**").
- (iv) 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 m<sup>2</sup> thuộc dự án Khu Đô thị Mường Hoa, Sa Pa thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp 1 ("**Tài Sản Bảo Đảm 4**").
- (v) 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 Nghi Dưỡng**") hình thành trên lô đất được nêu tại Quyền Sử Dụng Đất ("**Tài Sản Bảo Đảm 5**")
- (vi) 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**")
- (vii) 116.240.000 Cổ Phần Thế Chấp thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp 3 ("**Tài Sản Bảo Đảm 7**")
- (viii) 9.760.000 Cổ Phần Thế Chấp thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp 4 ("**Tài Sản Bảo Đảm 8**")
- (ix) các Tài Sản Bảo Đảm Khác (nếu có) được Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các Bên Bảo Đảm khác (nếu có) cầm cố, thế chấp và/hoặc tạo lập biện pháp bảo đảm để bảo đảm cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm và được ghi nhận cụ thể trong Các Hợp Đồng Bảo Đảm.
- (m) "**Tài Sản Bảo Đảm Khác**" có nghĩa là bất kỳ tài sản nào (bao gồm cả động sản và bất động sản) mà Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Các Bên Bảo Đảm sử dụng làm tài sản bảo đảm bổ sung và/hoặc thay thế cho Tài Sản Bảo Đảm hiện hữu nhằm đảm bảo cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm theo quy định tại Điều Kiện 3.2(h);
- (n) "**Cổ Phần Thế Chấp**" có nghĩa là cổ phần do Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam phát hành, được tự do chuyển nhượng thuộc sở hữu của Bên Bảo Đảm 3 và Bên Bảo Đảm 4 và được thế chấp tại Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 1 (hành động thay mặt và vì lợi ích

của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu) theo các Hợp Đồng Thế Chấp Chứng Khoán để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm

- (o) **“Công Ty Định Giá Được Phép”** có nghĩa là một công ty định giá có uy tín tại Việt Nam, thuộc danh sách công ty thẩm định giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá tài sản do Bộ Tài Chính công bố tại từng thời điểm và được Tổ Chức Phát Hành thuê bằng chi phí của chính mình (sau khi đã có sự đồng ý của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm) để định giá/định giá lại giá trị Các Tài Sản Bảo Đảm theo các quy định của Các Hợp Đồng Bảo Đảm và Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- (p) **“Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Sử Dụng Đất 1”** có nghĩa là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sẽ được ký giữa Bên Thế Chấp 2 và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 (hành động thay mặt và vì lợi ích của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu) và các sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế vào từng thời điểm (nếu có), theo đó Bên Thế Chấp 2 thế chấp Tài Sản Bảo Đảm 1 thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp 2 để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm.
- (q) **“Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Tài Sản 1”** là hợp đồng thế chấp quyền tài sản sẽ được ký giữa Bên Thế Chấp 1 và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 (hành động thay mặt và vì lợi ích của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu) và các sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế vào từng thời điểm (nếu có), theo đó Bên Thế Chấp 1 thế chấp Tài Sản Bảo Đảm 2 thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp 1 để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm;
- (r) **“Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Sử Dụng Đất 2”** là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sẽ được ký giữa Bên Thế Chấp 1 và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 (hành động thay mặt và vì lợi ích của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu) và các sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế vào từng thời điểm (nếu có), theo đó Bên Thế Chấp 1 thế chấp Tài Sản Bảo Đảm 3 thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp 1 để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm;
- (s) **“Hợp Đồng Thế Chấp Dự Án”** là hợp đồng thế chấp dự án và nhà ở hình thành trong tương lai sẽ được ký giữa Bên Thế Chấp 1 và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 (hành động thay mặt và vì lợi ích của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu) và các sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế vào từng thời điểm (nếu có), theo đó Bên Thế Chấp 1 thế chấp Tài Sản Bảo Đảm 4 thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp 1 để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm;
- (t) **“Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Tài Sản 2”** là hợp đồng thế chấp quyền tài sản sẽ được ký giữa Bên Thế Chấp 1 và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 (hành động thay mặt và vì lợi ích của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu) và các sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế vào từng thời điểm (nếu có), theo đó Bên Thế Chấp 1 thế chấp Tài Sản Bảo Đảm 5 thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp 1 để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm;
- (b) **“Hợp Đồng Cầm Cố/Thế Chấp Tiền Gửi”** là hợp đồng cầm cố/thế chấp tiền gửi sẽ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Thế Chấp 1 và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 (hành động thay mặt và vì lợi ích của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu) và các



sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế vào từng thời điểm (nếu có), theo đó Bên Thế Chấp 1 và/hoặc Tổ Chức Phát Hành cầm cố/thế chấp Tài Sản Bảo Đám 6 thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp 1 để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đám.

- (u) **“Hợp Đồng Thế Chấp Chứng Khoán”** có nghĩa là:
- (i) **“Hợp Đồng Thế Chấp Chứng Khoán 1”** là hợp đồng thế chấp chứng khoán sẽ được ký giữa Bên Thế Chấp 3, Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám 1 (hành động thay mặt và vì lợi ích của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu) và các sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế vào từng thời điểm (nếu có), theo đó Bên Thế Chấp 3 thế chấp Tài Sản Bảo Đám 7 thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp 2 để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đám;
  - (ii) **“Hợp Đồng Thế Chấp Chứng Khoán 2”** là hợp đồng thế chấp chứng khoán sẽ được ký giữa Bên Thế Chấp 4, Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám 1 (hành động thay mặt và vì lợi ích của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu) và các sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế vào từng thời điểm (nếu có), theo đó Bên Thế Chấp 4 thế chấp Tài Sản Bảo Đám 8 thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp 4 để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đám;
- (v) **“Giá Trị Bảo Đám”** có nghĩa là giá trị của mỗi Tài Sản Bảo Đám theo biên bản định giá gần nhất ký giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám 1 (đối với Tài Sản Bảo Đám 7 và Tài Sản Bảo Đám 8) hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám 2 (đối với Tài Sản Bảo Đám 1, Tài Sản Bảo Đám 2, Tài Sản Bảo Đám 3, Tài Sản Bảo Đám 4, Tài Sản Bảo Đám 5 và Tài Sản Bảo Đám 6) và Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Bảo Đám có liên quan dựa trên báo cáo định giá do Công Ty Định Giá Được Phép cung cấp theo quy định tại Điều Kiện [3.2];
- (w) **“Giá Trị Bảo Đám Tối Thiểu”** có nghĩa như quy định tại Điều Kiện 3.1(d);
- (x) **“Hợp Đồng Đặt Mua Trái Phiếu”** có nghĩa là hợp đồng đặt mua Trái Phiếu được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và (các) Nhà Đầu Tư để đặt mua các Trái Phiếu được phát hành sơ cấp;
- (y) **“Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”** có nghĩa là Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được ký kết muộn nhất vào Ngày Phát Hành Đợt 1 giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (**“Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”**) để chỉ định Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu làm tổ chức đại diện cho quyền lợi của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ khác theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác (như được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế vào từng thời điểm);
- (z) **“Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán”** có nghĩa là Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán



sẽ được ký kết muộn nhất vào Ngày Phát Hành Đợt 1 giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“**Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyên Nhượng Và Thanh Toán**”) để chỉ định Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyên Nhượng Và Thanh Toán thực hiện chức năng đại lý đăng ký, lưu ký, quản lý chuyên nhượng và các dịch vụ thanh toán liên quan đến Trái Phiếu (như được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế vào từng thời điểm);

- (aa) “**Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản**” có nghĩa là (các) Hợp đồng/Thỏa thuận quản lý tài khoản sẽ được ký kết muộn nhất vào Ngày Phát Hành Đợt 1 giữa Tổ Chức Phát Hành, Bên Bảo Đảm 1 (hoặc Đại Diện Liên Danh) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (“**Đại Lý Quản Lý Tài Khoản**”) để chỉ định Đại Lý Quản Lý Tài Khoản (i) nhận và quản lý tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu (Tài Khoản Trái Phiếu); (ii) nhận và quản lý dòng tiền phát sinh liên quan đến Dự Án của Bên Thế Chấp 1 (Tài Khoản Chuyên Thu và Tài Khoản Chuyên Chi); và (iii) nhận và quản lý tài khoản nhận tiền để tích lũy thanh toán các khoản nợ gốc và lãi đến hạn của Trái Phiếu (Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ).
- (bb) “**Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**” có nghĩa là Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 1 và/hoặc Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 (tùy từng trường hợp áp dụng).
- (cc) “**Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 1**” có nghĩa Hợp đồng quản lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ được ký kết muộn nhất vào Ngày Phát Hành Đợt 1 giữa Tổ Chức Phát Hành, Bên Bảo Đảm 3, Bên Bảo Đảm 4 và Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“**Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 1**”) để chỉ định Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (thay mặt và đại diện cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu) quản lý Tài Sản Bảo Đảm 7 và Tài Sản Bảo Đảm 8;
- (dd) “**Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2**” có nghĩa Hợp đồng quản lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ được ký kết muộn nhất vào Ngày Phát Hành Đợt 1 giữa Tổ Chức Phát Hành, Bên Bảo Đảm 1, Bên Bảo Đảm 2 và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (“**Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2**”) để chỉ định Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (thay mặt và đại diện cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu) quản lý Tài Sản Bảo Đảm 1, Tài Sản Bảo Đảm 2, Tài Sản Bảo Đảm 3, Tài Sản Bảo Đảm 4, Tài Sản Bảo Đảm 5 và Tài Sản Bảo Đảm 6;
- (ee) “**Hệ Số Nhân**” là hệ số để xác định mức độ rủi ro đối với mỗi Tài Sản Bảo Đảm và được quy định cụ thể tại từng Hợp Đồng Bảo Đảm tương ứng. Hệ Số Nhân đối với:
  - (i) Tài Sản Bảo Đảm 1 là 0,7;
  - (i) Tài Sản Bảo Đảm 2 và Tài Sản Bảo Đảm 4 là 0;
  - (ii) Tài Sản Bảo Đảm 3 là 0,6
  - (iii) Tài Sản Bảo Đảm 5 là 0,3;

(iv) Tài Sản Bảo Đảm 6 là 1;

(v) Tài Sản Bảo Đảm 7 và Tài Sản Bảo Đảm 8 là 0,2;

Để tránh nhầm lẫn, Hệ Số Nhân không được dùng để xác định giá trị Tài Sản Bảo Đảm có liên quan khi phát sinh sự kiện xử lý Tài Sản Bảo Đảm này;

- (ff) “**Dự Án**” có nghĩa là Dự Án khu căn hộ No02 có diện tích 33.642,77 m<sup>2</sup> thuộc Dự án Khu đô thị Mường Hoa, Sa Pa do Liên Danh làm Chủ đầu tư theo Quyết định số 4455/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lào Cai phê duyệt chấp thuận đầu tư dự án: Khu đô thị Mường Hoa, Sa Pa và các Quyết định phê duyệt điều chỉnh tại từng thời điểm;
- (gg) “**Cơ Quan Đăng Ký Giao Dịch Bảo Đảm**” có nghĩa là (i) Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội, (ii) Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai và (iii) Trung tâm đăng ký quốc gia giao dịch tài sản tại Hà Nội thuộc Cục Đăng Ký Quốc Gia Giao Dịch Bảo Đảm, Bộ Tư pháp và/hoặc (iv) bất kỳ cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có thẩm quyền nào khác theo quy định của pháp luật Việt Nam tùy từng thời điểm.
- (hh) “**Hợp Đồng Mua Bán**” có nghĩa là hợp đồng mua bán các sản phẩm thuộc Dự Án mà Liên Danh hoặc Đại Diện Liên Danh ký kết với người mua;
- (ii) “**Khoản Nợ**” có nghĩa là một hoặc nhiều khoản nợ có tổng khoản gốc và lãi lớn hơn 100.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng) (hoặc tương đương nếu được ghi nhận bằng loại tiền tệ khác tính theo tỷ giá bán ra giữa đồng Việt Nam và loại tiền tệ đó do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố vào ngày khoản nợ đó bị tuyên bố đến hạn, tài sản bảo đảm của khoản nợ đó bị xử lý, khoản nợ không được thanh toán khi đến hạn hoặc bảo lãnh theo khoản nợ đó không được thực hiện) đối với:
- (i) các khoản tiền vay;
  - (ii) giấy nhận nợ, trái phiếu, hối phiếu nhận nợ hoặc các chứng khoán nợ tương tự khác;
  - (iii) thư tín dụng chấp nhận thanh toán (acceptance credit);
  - (iv) các khoản phải trả từ hàng mua hoặc chiết khấu hoặc bao thanh toán (trừ các khoản được chiết khấu trên cơ sở không truy đòi);
  - (v) các khoản thanh toán trước hoặc khoản trả chậm mà được thu xếp chủ yếu bằng phương thức huy động vốn hoặc tài trợ tài chính để mua bất kỳ tài sản nào;
  - (vi) bất kỳ hợp đồng thuê, hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng hợp tác kinh doanh nào được ký kết chủ yếu với phương thức nhằm huy động vốn hoặc tài trợ tài chính cho việc mua tài sản hoặc hoạt động kinh doanh đó;



- (vii) bất kỳ giao dịch hoán đổi tiền tệ hay hoán đổi lãi suất nào, hoặc bất kỳ giao dịch phái sinh nào khác được ký kết (và trong trường hợp tính giá trị của giao dịch phái sinh, chỉ giá trị thị trường của giao dịch phái sinh đó sẽ được áp dụng);
  - (viii) bất kỳ khoản tiền nào được huy động theo bất kỳ giao dịch nào khác có ảnh hưởng về mặt thương mại như là một khoản vay hoặc hoạt động huy động vốn;
  - (ix) bất kỳ nghĩa vụ hoàn trả nào đối với bất kỳ bảo lãnh, bồi hoàn, trái phiếu, thư tín dụng hoặc bất kỳ công cụ nào khác do một ngân hàng hoặc một định chế tài chính cấp; hoặc
  - (x) bất kỳ nghĩa vụ bảo lãnh, bồi hoàn, bù trừ hoặc các biện pháp bảo đảm tương tự nào khác đối với tổn thất tài chính liên quan đến bất kỳ mục nào được nêu tại các đoạn từ (i) đến (ix) nêu trên.
- (jj) “**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là trừ Kỳ Tính Lãi Đầu Tiên, mỗi thời hạn 06 tháng liên tục bắt đầu từ và bao gồm Ngày Phát Hành của mỗi đợt cho đến khi nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Đáo Hạn của mỗi đợt hoặc ngày mà toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành được Tổ Chức Phát Hành mua lại theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này (tùy trường hợp áp dụng). Để làm rõ, ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi là một Ngày Thanh Toán Lãi và cũng là ngày bắt đầu của Kỳ Tính Lãi tiếp theo. Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính từ và bao gồm Ngày Phát Hành của mỗi đợt hoặc Ngày Thanh Toán, tùy thuộc thời điểm nào tới sau tới cho đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi đầu tiên;
- (kk) “**Ngày Đáo Hạn**” có nghĩa là ngày tròn 24 (hai mươi tư) tháng kể từ Ngày Phát Hành của mỗi đợt, trong đó Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu ALPCH2123001 là ngày 29 tháng 12 năm 2023 (“**Ngày Đáo Hạn Đợt 1**”).
- (ll) “**Ngày Làm Việc**” có nghĩa là ngày từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam) mà vào ngày đó hoạt động thanh toán giữa các ngân hàng tại Việt Nam được thực hiện bình thường;
- (mm) “**Ngày Mua Lại Bắt Buộc**” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản [8.2];
- (nn) “**Ngày Phát Hành Đợt 1**” có nghĩa là ngày 29 tháng 12 năm 2021;
- (oo) “**Ngày Thanh Toán**” có nghĩa là ngày mà Nhà Đầu Tư thanh toán Tiền Mua Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo điều kiện thanh toán được thống nhất giữa Tổ Chức Phát Hành và Nhà Đầu Tư tại Hợp Đồng Đặt Mua Trái Phiếu.
- (pp) “**Ngày Thanh Toán Gốc**” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 5.1;
- (qq) “**Ngày Thanh Toán Lãi**” có nghĩa là các ngày tròn 06 tháng kể từ Ngày Phát Hành của mỗi đợt, trong đó Ngày Thanh Toán Lãi của Trái Phiếu ALPCH2123001 là các ngày 29/12 và ngày 29/06 hàng năm. Trong trường hợp Ngày Thanh Toán Lãi không phải là

một Ngày Làm Việc thì Ngày Thanh Toán Lãi tương ứng sẽ là Ngày Làm Việc liền sau ngày đó;

- (rr) **“Nghĩa Vụ Được Bảo Đám”** có nghĩa là toàn bộ các khoản tiền gốc, lãi, lãi phạt, bồi thường thiệt hại và các khoản tiền khác phải trả theo hoặc liên quan đến Trái Phiếu (bao gồm nhưng không giới hạn ở các phí tổn, phí và chi phí mà những Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám phải gánh chịu liên quan tới việc bảo vệ, duy trì và thực thi các quyền của những Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám theo Các Hợp Đồng Bảo Đám), và các nghĩa vụ và trách nhiệm khác (bất kể là thực tế hay tiềm tàng) của Tổ Chức Phát Hành và các Bên Bảo Đám khác (nếu có) đối với những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và/hoặc Các Hợp Đồng Bảo Đám;
- (ss) **“Nghị Định 153”** có nghĩa là 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 các văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- (tt) **“Người Sở Hữu Trái Phiếu”** có nghĩa như đối với bất kỳ Trái Phiếu nào là người có tên đăng ký trong Sổ Đăng Ký ghi nhận sở hữu Trái Phiếu đó và **“Những Người Sở Hữu Trái Phiếu”** có nghĩa là những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (uu) **“Nhà Đầu Tư”** là tổ chức/cá nhân là Nhà Đầu Tư Chứng Khoán Chuyên Nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán, ký kết Hợp Đồng Đặt Mua Trái Phiếu với Tổ Chức Phát Hành để đặt mua Trái Phiếu;
- (vv) **“Nhà Đầu Tư Chứng Khoán Chuyên Nghiệp”** có nghĩa là các các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của Điều 11 Luật Chứng Khoán;
- (ww) **“Phương Án Phát Hành”** có nghĩa là phương án phát hành đã được Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt tại Nghị Quyết số 1493/2021/NQ.ALPHDQT ngày 24/12/2021;
- (xx) **“Sổ Đăng Ký”** có nghĩa như được quy định tại Điều Kiện 2.1;
- (yy) **“Số Tiền Bán Trái Phiếu”** có nghĩa là số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu;
- (zz) **“Sự Kiện Vi Phạm”** có nghĩa là sự kiện vi phạm được quy định tại Điều Kiện [8.1];
- (aaa) **“Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đám”** có nghĩa như được định nghĩa tại Điều Kiện 3.3;
- (bbb) **“Thời Hạn Bảo Đám”** có nghĩa là giai đoạn bắt đầu từ Ngày Phát Hành Đợt 1 và kết thúc vào ngày mà tất cả các Nghĩa Vụ Được Bảo Đám đã được thanh toán đầy đủ và/hoặc giải trừ toàn bộ theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này và/hoặc Các Hợp Đồng Bảo Đám;



(ccc) “VND” hoặc “Đồng” có nghĩa là đồng tiền hợp pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

(ddd) “**Văn Kiện Trái Phiếu**” có nghĩa mỗi trong số các văn kiện sau:

- (i) Phương án Phát Hành;
- (ii) Bản Công Bố Thông Tin đính kèm Các Điều Kiện Trái Phiếu này;
- (iii) Các Hợp Đồng Đại Lý;
- (iv) Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (v) Các Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (vi) Hợp Đồng Đặt Mua Trái Phiếu;
- (vii) Các văn kiện, hợp đồng và thỏa thuận khác được ký kết hoặc ban hành sau Ngày Phát Hành Đợt 1 có quy định về quyền và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu; của Tổ Chức Phát Hành và Các Đại Lý và/hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với các Trái Phiếu.

## **C. CÁC ĐIỀU KIỆN TRÁI PHIẾU**

### **1. TÍNH CHẤT, MỆNH GIÁ, PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH VÀ QUYỀN SỞ HỮU TRÁI PHIẾU**

#### **1.1. Tính Chất**

- (a) Các Trái Phiếu xác lập, và tại mọi thời điểm kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1 cho tới Ngày Đáo Hạn Đợt 2 hoặc ngày mà Tổ Chức Phát Hành hoàn tất việc mua lại toàn bộ Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu này, sẽ xác lập các nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, được bảo đảm bằng tài sản và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành.
- (b) Các Trái Phiếu tại mọi thời điểm có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau, không Trái Phiếu nào có quyền ưu tiên cao hơn các Trái Phiếu còn lại vì bất kỳ lý do nào. Khi xử lý Các Tài Sản Bảo Đảm (nếu áp dụng) và trừ trường hợp được quy định khác đi tại Các Điều Kiện Trái Phiếu này và/hoặc Các Hợp Đồng Bảo Đảm, Trái Phiếu được ưu tiên thanh toán trước các nghĩa vụ nợ khác không được bảo đảm bằng Các Tài Sản Bảo Đảm (trừ các trường hợp được ưu tiên thanh toán hơn theo các quy định của pháp luật Việt Nam).

#### **1.2. Mệnh Giá và Phương Thức Phát Hành, Mục Đích Phát Hành**

- (a) Trái Phiếu được phát hành và duy trì dưới hình thức bút toán ghi sổ với mệnh giá là 100.000 VND (Bằng chữ: Một trăm ngàn đồng) mỗi Trái Phiếu.
- (b) Trái Phiếu được phát hành riêng lẻ theo phương thức đại lý phát hành quy định tại Nghị Định 153.

- (c) Trái Phiếu được phát hành để phục vụ mục đích nêu tại phần có tiêu đề [*“Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu”*] của Bản Công Bố Thông Tin.

### **1.3. Quyền Sở Hữu Trái Phiếu**

- (a) Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu chỉ được chuyển giao thông qua chuyển nhượng và đăng ký tại Sổ Đăng Ký theo quy định tại Điều Kiện [2.1].
- (b) Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Người Sở Hữu Trái Phiếu của mỗi Trái Phiếu sẽ được coi là chủ sở hữu duy nhất của Trái Phiếu đó về mọi phương diện và cho mọi mục đích liên quan đến Trái Phiếu đó và sẽ có quyền nhận tất cả các khoản thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền khác liên quan đến Trái Phiếu theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này.

## **2. ĐĂNG KÝ, LƯU KÝ VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRÁI PHIẾU**

### **2.1. Sổ Đăng Ký**

- (a) Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán sẽ lập, duy trì và lưu giữ (tại địa chỉ đăng ký của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán) một sổ đăng ký ghi thông tin những Người Sở Hữu Trái Phiếu (*“Sổ Đăng Ký”*) gồm các chi tiết sau:
- (i) Tên, địa chỉ trụ sở chính và mã số doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành;
  - (ii) Các thông tin chính về Trái Phiếu, gồm tổng số Trái Phiếu được phát hành, tổng số Trái Phiếu đang lưu hành, Ngày Phát Hành Đợt 1, Ngày Đáo Hạn, thời hạn, mệnh giá, lãi suất, phương thức thanh toán lãi và gốc;
  - (iii) Họ tên, địa chỉ, thông tin (bao gồm: số, ngày cấp và nơi cấp) của chứng minh nhân dân/thẻ căn cước công dân hoặc tài liệu chứng thực cá nhân hợp pháp khác của Người Sở Hữu Trái Phiếu là cá nhân; tên, địa chỉ đăng ký và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (hoặc tài liệu tương đương) của Người Sở Hữu Trái Phiếu là tổ chức tại thời điểm họ sở hữu Trái Phiếu;
  - (iv) Thông tin chi tiết về Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu, bao gồm nhưng không giới hạn ở tổng mệnh giá Trái Phiếu và tổng số Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ và thông tin về việc sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm và các hạn chế chuyển nhượng Trái Phiếu (nếu có); và
  - (v) Chi tiết về tài khoản ngân hàng hoặc Tài Khoản Giao Dịch Chứng Khoán của Người Sở Hữu Trái Phiếu để nhận các khoản tiền thanh toán liên quan đến Trái Phiếu.
- (b) Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán sẽ lập Sổ Đăng Ký vào Ngày Phát Hành Đợt 1 và ghi nhận thông tin Người Sở Hữu Trái Phiếu vào Sổ Đăng



Ký theo quy định tại Điều 3.1.(ii) của Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán nhận được xác nhận bằng văn bản của Tổ Chức Phát Hành về danh sách và thông tin của các Nhà Đầu Tư đã thanh toán đầy đủ Tiền Mua Trái Phiếu theo quy định tại (các) Hợp Đồng Đặt Mua Trái Phiếu.

- (c) Người Sở Hữu Trái Phiếu (trừ trường hợp pháp luật quy định khác) được coi là người sở hữu tuyệt đối của Trái Phiếu được đăng ký dưới tên của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó tại Sổ Đăng Ký (dù là Trái Phiếu đã đến hạn hay chưa, và dù có hay không có thông báo về quyền sở hữu Trái Phiếu, về việc ủy thác hoặc về lợi ích quy định hoặc ghi trên Trái Phiếu đó) và không ai có nghĩa vụ phải xem xét về Người Sở Hữu Trái Phiếu. Để tránh nhầm lẫn, thông tin được ghi vào Sổ Đăng Ký do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán lưu giữ, trừ khi có lỗi hiển nhiên của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán trong quá trình cập nhật thông tin và lưu giữ Sổ Đăng Ký, sẽ là bằng chứng duy nhất về Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (d) Nếu có bất kỳ thay đổi nào đối với các thông tin được đăng ký trong Sổ Đăng Ký, Người Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan phải thông báo ngay bằng văn bản cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán để Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán cập nhật các thông tin có liên quan vào Sổ Đăng Ký.
- (e) Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán sẽ thanh toán các khoản tiền thanh toán liên quan đến Trái Phiếu vào Tài Khoản Giao Dịch Chứng Khoán (nếu có) của những Người Sở Hữu Trái Phiếu nêu trong Sổ Đăng Ký, trong một số trường hợp giới hạn đặc biệt, Người Sở Hữu Trái Phiếu không thể thực hiện thủ tục mở Tài Khoản Giao Dịch Chứng Khoán thì căn cứ thông tin tài khoản ngân hàng của những Người Sở Hữu Trái Phiếu nêu trong Sổ Đăng Ký, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán sẽ tiến hành thanh toán tiền gốc và/hoặc lãi cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Thanh Toán Gốc phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu.
- (f) Trong trường hợp giới hạn đặc biệt mà Người Sở Hữu Trái Phiếu không thể thực hiện thủ tục mở Tài Khoản Giao Dịch Chứng Khoán thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ thông báo cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán mọi thay đổi về thông tin tài khoản ngân hàng của Người Sở Hữu Trái Phiếu để nhận các khoản tiền thanh toán liên quan đến Trái Phiếu tối thiểu 05 (năm) Ngày Làm Việc trước ngày đến hạn khoản thanh toán có liên quan. Nếu Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán không nhận được thông báo về việc thay đổi tài khoản nhận tiền thanh toán liên quan đến Trái Phiếu trước 05 (năm) Ngày Làm Việc của ngày đến hạn khoản thanh toán có liên quan thì khoản tiền đó sẽ được trả vào tài khoản ngân

hàng đang được ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm đó và Người Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan sẽ không được đưa ra bất kỳ khiếu nại nào về việc chuyển tiền như vậy.

## 2.2. Lưu Ký

- (a) Người Sở Hữu Trái Phiếu mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán ("**Tài Khoản Giao Dịch Chứng Khoán**"). Trái Phiếu sẽ được lưu ký tập trung trên Tài Khoản Giao Dịch Chứng Khoán. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán sẽ cấp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu văn bản trích lục Sổ Đăng Ký thông tin về số Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu có nhu cầu.
- (b) Các trường hợp giới hạn đặc biệt Người Sở Hữu Trái Phiếu không thể thực hiện thủ tục mở Tài Khoản Giao Dịch Chứng Khoán, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán sẽ cấp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu một giấy chứng nhận sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó ("**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu**") hoặc hỗ trợ cung cấp dịch vụ Tài khoản chuyên dụng để quản lý chứng khoán (nếu có). Khi Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể thực hiện thủ tục mở Tài Khoản Giao Dịch Chứng Khoán tại Đại Lý, Đại Lý sẽ thực hiện thu hồi Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu và lưu ký Trái Phiếu trên cơ sở đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo mẫu quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán.
- (c) Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu sẽ tự động hết hiệu lực khi phát sinh một trong các trường hợp sau: (i) Trái Phiếu được mua lại trước hạn toàn bộ; (ii) mọi nghĩa vụ thanh toán theo Trái Phiếu đã được thực hiện đầy đủ; hoặc (ii) Trái Phiếu được hoàn tất lưu ký tập trung tại cơ quan lưu ký theo quy định pháp luật.

## 2.3. Chuyển Nhượng

- (a) Trái Phiếu chỉ được giao dịch giữa các Nhà Đầu Tu Chứng Khoán Chuyên Nghiệp trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Việc mua bán thứ cấp Trái Phiếu có thể thực hiện thông qua kênh giao dịch trực tiếp hoặc nhận thư chuyển phát theo quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng và Thanh Toán hoặc có thể thực hiện chuyển nhượng Trái Phiếu theo phương thức giao dịch điện tử phù hợp với các quy định của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán từng thời kỳ và theo đúng quy định của Pháp luật.
- (b) Việc chuyển nhượng bất kỳ Trái Phiếu nào sẽ chỉ có hiệu lực sau khi các chi phí liên quan tới việc chuyển nhượng (bao gồm nhưng không giới hạn ở phí chuyển nhượng Trái Phiếu (nếu có)) đã được các bên liên quan thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng và Thanh Toán và thông tin về bên nhận chuyển nhượng



và việc sở hữu số Trái Phiếu chuyển nhượng của bên nhận chuyển nhượng đã được đăng ký trong Sổ Đăng Ký. Để làm rõ, bên nhận chuyển nhượng sẽ trở thành Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với Trái Phiếu được chuyển nhượng ngay sau khi quyền sở hữu của bên nhận chuyển nhượng đối với Trái Phiếu được chuyển nhượng được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký.

- (c) Theo Điều Kiện 2.3 này và hồ sơ chuyển nhượng hợp lệ, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán (i) Ghi nhận số lượng Trái Phiếu vào Sổ Đăng Ký và Tài Khoản Giao Dịch Chứng Khoán (nếu có) cho bên nhận chuyển nhượng tương ứng với số lượng Trái Phiếu nhận chuyển nhượng, (ii) Cập nhật quyền sở hữu các Trái Phiếu còn lại cho bên chuyển nhượng nếu bên chuyển nhượng không chuyển nhượng hết toàn bộ số Trái Phiếu thuộc sở hữu của mình trên Sổ Đăng Ký và Tài Khoản Giao Dịch Chứng Khoán (nếu có); và (iii) Thực hiện cấp Trích Lược Sổ Đăng Ký cho bên chuyển nhượng và/hoặc bên nhận chuyển nhượng (nếu có yêu cầu);
- (d) Khi được sử dụng trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này, “**chuyển nhượng**” gồm cả việc chuyển nhượng (mua, bán), cho, tặng, thừa kế hoặc bất kỳ hành động nào khác làm thay đổi quyền sở hữu Trái Phiếu một phần hoặc toàn bộ theo hình thức khác quy định trong Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng và Thanh Toán và/hoặc theo quy định của pháp luật.

### 3. BẢO ĐẢM CHO TRÁI PHIẾU

#### 3.1. Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu

- (a) Các Bên Bảo Đảm đã hoặc sẽ ký kết (tùy trường hợp áp dụng) Các Hợp Đồng Bảo Đảm, tiến hành công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật (nếu áp dụng) và thực hiện mọi công việc cần thiết 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.
- (b) 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 1, Tài Sản Bảo Đảm 7 và Tài Sản Bảo Đảm 8. Tổng Giá trị Tài Sản Bảo Đảm tại Ngày Phát Hành Đợt 1 là 301.602.000.000 (Ba trăm linh một tỷ sáu trăm linh hai triệu) đồng, tương đương 150,80% tổng mệnh giá Trái Phiếu dự kiến phát hành đợt 1.
- (c) Trong vòng 150 (một trăm năm mươi) ngày kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1 hoặc Ngày Phát Hành Đợt 2 (tùy thuộc thời điểm nào đến trước), Tổ Chức Phát Hành và Các Bên Bảo Đảm liên quan bổ sung Tài Sản Bảo Đảm 2 và Tài Sản Bảo Đảm 3 để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm.

- (d) Muộn nhất là ngày 31/10/2022 hoặc ngày thực hiện mở bán chính thức các sản phẩm của Dự Án (tùy thuộc thời điểm nào đến trước), Tổ Chức Phát Hành và Các Bên Bảo Đám liên quan bổ sung Tài Sản Bảo Đám 4 để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đám.
- (d) Khi thực hiện giải chấp Tài Sản Bảo Đám 4 để bán hàng, Tổ Chức Phát Hành và Các Bên Bảo Đám liên quan thế chấp bổ sung Tài Sản Bảo Đám 5 và Tài Sản Bảo Đám 6 để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đám.
- (e) Tổ Chức Phát Hành cam kết rằng vào mọi thời điểm kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1 cho tới khi Nghĩa Vụ Được Bảo Đám được thanh toán đầy đủ và trừ trường hợp được Những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận bằng một Nghị Quyết Đặc Biệt, Tổ Chức Phát Hành sẽ duy trì Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đám luôn ít nhất bằng 100% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành và lãi Trái Phiếu chưa thanh toán tại thời điểm tương ứng ("**Giá Trị Bảo Đám Tối Thiểu**").

### **3.2. Cam Kết Liên Quan Đến Các Tài Sản Bảo Đám**

- (a) Muộn nhất tại Ngày Phát Hành Đợt 1, Bên Thế Chấp 1 cung cấp văn bản chấp thuận của cấp có thẩm quyền phê duyệt của Tổ Chức Phát Hành và Bên Thế Chấp 1 (theo điều lệ của các thành viên liên danh thuộc Bên Thế Chấp 1) về việc sử dụng Tài Sản Bảo Đám 2, Tài Sản Bảo Đám 3, Tài Sản Bảo Đám 4 và Tài Sản Bảo Đám 5 để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đám.
- (b) Tổ Chức Phát Hành cam kết, muộn nhất vào Ngày Phát Hành Đợt 1, Tổ Chức Phát Hành sẽ phối hợp với Các Bên Bảo Đám liên quan hoàn thành việc ký kết Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Sử Dụng Đất 1, Hợp Đồng Thế Chấp Chứng Khoán 1, Hợp Đồng Thế Chấp Chứng Khoán 2 và hoàn thành các thủ tục công chứng (nếu áp dụng). Tổ Chức Phát Hành sẽ phối hợp với Các Bên Bảo Đám liên quan hoàn thiện các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm được tạo lập đối với Tài Sản Bảo Đám 1, Tài Sản Bảo Đám 7 và Tài Sản Bảo Đám 8 phù hợp với quy định của pháp luật và của các Hợp Đồng Bảo Đám tương ứng muộn nhất trước thời điểm thực hiện giải tỏa tiền trên Tài Khoản Trái Phiếu lần đầu tiên.
- (c) 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 thuộc thời điểm nào đến trước), Tổ Chức Phát Hành phối hợp với Các Bên Bảo Đám liên quan thực hiện ký kết Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Tài Sản 1 và Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Sử Dụng Đất 2; hoàn thành các thủ tục công chứng (nếu áp dụng) và hoàn thành thủ tục thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm được tạo lập đối với Tài Sản Bảo Đám 2 và Tài Sản Bảo Đám 3 phù hợp với quy định của pháp luật và của các Hợp Đồng Bảo Đám tương ứng.
- (d) Muộn nhất vào ngày 31/10/2022 hoặc ngày thực hiện mở bán chính thức các sản phẩm của Dự Án (tùy thuộc thời điểm nào đến trước), Tổ Chức Phát Hành phối hợp với Các Bên Bảo Đám liên quan thực hiện ký kết Hợp Đồng Thế Chấp Dự Án; hoàn thành các thủ



tục công chúng (nếu áp dụng) và hoàn thành thủ tục thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm được tạo lập đối với Tài Sản Bảo Đảm 4 phù hợp với quy định của pháp luật và của các Hợp Đồng Bảo Đảm tương ứng.

- (e) Trừ trường hợp được quy định cụ thể trong Các Hợp Đồng Bảo Đảm hoặc được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm liên quan (hành động theo một Nghị Quyết Đặc Biệt), Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Bên Bảo Đảm nào có liên quan sẽ không được mua bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, góp vốn hoặc dùng bất kỳ Tài Sản Bảo Đảm nào để bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ nào khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba cho đến khi tất cả các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm đã được thanh toán đầy đủ và/hoặc giải trừ toàn bộ theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và/hoặc Các Hợp Đồng Bảo Đảm.
- (f) Tổ Chức Phát Hành cam kết rằng trong suốt Thời Hạn Bảo Đảm, Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm luôn ít nhất bằng **Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu**.
- (g) Cho mục đích của Điều Kiện 3.1(e) nêu trên, trên cơ sở báo cáo định giá của Công Ty Định Giá Được Phép (do Tổ Chức Phát Hành thuê và thanh toán chi phí), Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ đánh giá lại giá trị các Tài Sản Bảo Đảm theo nguyên tắc được quy định tại Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan (i) định kỳ theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan, hoặc (ii) tại bất cứ thời điểm nào trong thời gian hiệu lực của Hợp Đồng Bảo Đảm tương ứng nếu theo đánh giá của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm là có sự biến động đáng kể về các yếu tố giá thị trường và/hoặc các yếu tố trọng yếu khác có thể làm giảm giá trị Tài Sản Bảo Đảm đó, hoặc (iii) theo yêu cầu của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện cho ít nhất 50% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành; (iv) khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Các Văn Kiện Trái Phiếu; (v) khi thay thế Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Các Văn Kiện Trái Phiếu; hoặc (vi) theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành. Giá trị của Các Tài Sản Bảo Đảm tại một thời điểm cụ thể sẽ được Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 đại diện cho các Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm tổng hợp và tính toán căn cứ vào Báo cáo/Biên bản định giá của Tài Sản Bảo Đảm đó tại thời điểm gần nhất trước đó.
- (h) Trong trường hợp Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu ("**Sự Kiện Bổ Sung Tài Sản Bảo Đảm**"), Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ bổ sung và/hoặc bảo đảm rằng Các Bên Bảo Đảm khác sẽ bổ sung Tài Sản Bảo Đảm Khác bằng cách cầm cố và/hoặc thế chấp và/hoặc xác lập biện pháp bảo đảm bổ sung đối với Tài Sản Bảo Đảm Khác được Những Người Sở Hữu Trái Phiếu (theo một Nghị Quyết Đặc Biệt) chấp nhận, để bảo đảm cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm đối với Trái Phiếu theo trình tự như sau:
  - (i) Trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ khi xảy ra Sự Kiện Bổ Sung Tài Sản Bảo Đảm, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ gửi thông báo bằng văn bản

(“**Thông Báo Điều Chỉnh**”) cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành để thông báo Sự Kiện Bổ Sung Tài Sản Bảo Đám đã xảy ra và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành bổ sung Tài Sản Bảo Đám Khác sao cho sau khi bổ sung, Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đám không thấp hơn Giá Trị Bảo Đám Tối Thiểu;

- (ii) Trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ khi nhận được Thông Báo Điều Chỉnh, Tổ Chức Phát Hành phải gửi đề xuất bằng văn bản cho tất cả Những Người Sở Hữu Trái Phiếu (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám) về phương án bổ sung Tài Sản Bảo Đám Khác để đảm bảo cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đám;
  - (iii) Trong vòng 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày có chấp thuận bằng văn bản của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám (hành động theo một Nghị Quyết Đặc Biệt) thống nhất về phương án bổ sung Tài Sản Bảo Đám Khác, Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Bảo Đám khác có liên quan phải hoàn thành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật và Các Hợp Đồng Bảo Đám để bổ sung Tài Sản Bảo Đám Khác theo phương án đã thỏa thuận và đăng ký việc bổ sung Tài Sản Bảo Đám Khác với Cơ Quan Đăng Ký Giao Dịch Bảo Đám (nếu áp dụng). Tổ Chức Phát Hành và Bên Bảo Đám khác có liên quan cung cấp cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám các tài liệu theo yêu cầu của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám để chứng minh rằng mọi nhiệm vụ và thủ tục cần thiết theo Điều 3.2(h)(iii) này đã được hoàn tất.
- (i) Nếu Sự Kiện Bổ Sung Tài Sản Bảo Đám đã chấm dứt trước khi Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Bảo Đám hoàn tất việc bổ sung Tài Sản Bảo Đám Khác theo yêu cầu tại Thông Báo Điều Chỉnh liên quan, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám gửi thông báo bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành để miễn cho Tổ Chức Phát Hành việc thực hiện nghĩa vụ tăng Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đám theo Thông Báo Điều Chỉnh đã gửi trước đó trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ ngày Sự Kiện Bổ Sung Tài Sản Bảo Đám đó chấm dứt.

### 3.3. Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đám

- (a) Tổng Giá trị Tài Sản Bảo Đám được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tổng Giá trị Tài Sản Bảo Đám} = \sum \text{Giá trị từng Tài Sản Bảo Đám} \times \text{Hệ Số Nhân đối với từng Tài Sản Bảo Đám}$$

- (b) Nguyên tắc xác định giá trị đối với từng Tài Sản Bảo Đám



- (i) Giá trị của Tài Sản Bảo Đảm 1 được Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 1 xác định căn cứ kết quả định giá của Công Ty Định Giá Được Phép.
- (ii) Giá trị của Tài Sản Bảo Đảm 3 do Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 xác định căn cứ Báo cáo/Chứng thư định giá của Công Ty Định Giá Được Phép tại thời điểm gần nhất nhân với Hệ Số Nhân và trừ đi giá trị các Căn Hộ Nghi Dưỡng đã được giải chấp theo giá trị tương ứng trên Hợp Đồng Mua Bán.
- (iii) Giá trị của Tài Sản Bảo Đảm 7 và Tài Sản Bảo Đảm 8 được xác định bằng giá trị mỗi Cổ Phần Thế Chấp nhân với tổng số Cổ Phần Thế Chấp thuộc Tài Sản Bảo Đảm 7 và Tài Sản Bảo Đảm 8. Trong đó, Giá trị mỗi Cổ Phần Thế Chấp được xác định là mức giá thấp hơn giữa kết quả định giá của Công Ty Định Giá Được Phép và giá trị sổ sách của Cổ Phần Thế Chấp căn cứ trên Báo cáo tài chính kiểm toán (hợp nhất) năm gần nhất của Tổ Chức Phát Hành.
- (iv) Giá trị của Tài Sản Bảo Đảm 2 và Tài Sản Bảo Đảm 4 là 1 đồng.
- (v) Giá trị của Tài Sản Bảo Đảm 5 được xác định bằng giá trị còn phải thu của các Hợp Đồng Mua Bán thuộc danh sách đã ký kết Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Tài Sản 2.
- (vi) Giá trị của Tài Sản Bảo Đảm 6 được xác định bằng tổng giá trị gốc của các Hợp đồng tiền gửi được thế chấp.

#### **3.4. Bổ sung, Rút bớt, Thay thế Tài Sản Bảo Đảm**

- (a) Rút bớt Tài Sản Bảo Đảm sau khi hoàn thành các thủ tục thế chấp Tài Sản Bảo Đảm 3:

Sau khi hoàn thành các thủ tục thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm 3, Bên Thế Chấp 2, Bên Thế Chấp 3 và/hoặc Bên Thế Chấp 4 được phép rút toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm 1 và tối đa 57.700.000 Cổ Phần Thế Chấp thuộc Tài Sản Bảo Đảm 7 và/hoặc Tài Sản Bảo Đảm 8, đảm bảo số lượng Cổ Phần Thế Chấp thuộc Tài Sản Bảo Đảm 7 và Tài Sản Bảo Đảm 8 còn lại là 68.300.000 Cổ Phần Thế Chấp tương đương 35,48% vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành.

- (b) Rút bớt Tài Sản Bảo Đảm sau khi thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn

Trong Thời Hạn Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành/Bên Bảo Đảm có liên quan được phép rút bớt Tài Sản Bảo Đảm khi Tổ Chức Phát Hành mua lại một phần Trái Phiếu trước hạn hoặc mua lại Trái Phiếu định kỳ với điều kiện:

- (i) Giá trị Tài Sản Bảo Đảm được rút bớt tương đương với giá trị Trái Phiếu mua lại trước hạn hoặc mua lại Trái Phiếu định kỳ và Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm sau khi rút bớt không thấp hơn Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm Tối Thiểu.

- (ii) Tổ Chức Phát Hành/Bên Bảo Đảm có liên quan chỉ được rút bớt một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm 7 và Tài Sản Bảo Đảm 8 còn lại sau khi thực hiện rút bớt Tài Sản Bảo Đảm ở mục (a) Điều Khoản này khi tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành có giá trị dưới 200 (hai trăm) tỷ đồng.
- (iii) Số lượng Tài Sản Bảo Đảm được rút bớt được tính toán căn cứ theo kết quả định giá của Tài Sản Bảo Đảm đó tại thời điểm định giá của kỳ định giá gần nhất trước đó và theo nguyên tắc xác định giá trị Tài Sản Bảo Đảm quy định tại Điều Khoản 3.3 (b).

(c) Giải chấp Tài Sản Bảo Đảm để bán hàng

Bên Thế Chấp 1 được đề xuất giải chấp các Căn Hộ Nghi Dưỡng hình thành trong tương lai thuộc Tài Sản Bảo Đảm 4 để bán hàng tối đa một (01) lần mỗi tháng, theo quy tắc sau:

- (i) Bên Thế Chấp 1 gửi tới Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 (A) thông báo bằng văn bản về việc đề nghị giải chấp một phần Tài Sản Bảo Đảm 4 để bán hàng với số Căn Hộ Nghi Dưỡng giải chấp tối thiểu là [20] Căn Hộ Nghi Dưỡng và (B) bản sao y hợp lệ các Hợp Đồng Mua Bán liên quan.
- (ii) Bên Thế Chấp 1 và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 thực hiện ký kết Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Tài Sản 2 để thế chấp các quyền tài sản phát sinh từ các Hợp Đồng Mua Bán đã ký kết và thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký giao dịch bảo đảm được tạo lập tại Cơ Quan Đăng Ký Giao Dịch Bảo Đảm quy định pháp luật.
- (iii) Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 sẽ tiến hành xác định Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm sau khi giải chấp các Căn Hộ Nghi Dưỡng đề xuất theo công thức tại Điều Khoản 3.3. Trong đó, Giá trị Tài Sản Bảo Đảm 1, Tài Sản Bảo Đảm 5 được xác định theo biên bản định giá gần nhất; Giá trị Tài Sản Bảo Đảm 7 và Tài Sản Bảo Đảm 8 căn cứ theo giá trị xác định theo Chứng thu định giá gần nhất và giá trị sổ sách của các Cổ Phần Thế Chấp căn cứ theo báo cáo tài chính kiểm toán (hợp nhất) kỳ gần nhất của Tổ Chức Phát Hành và giá trị Tài Sản Bảo Đảm 3 được xác định theo biên bản định giá gần nhất trừ đi giá trị các Căn Hộ Nghi Dưỡng dự kiến giải chấp theo giá bán đã ký kết trên Hợp Đồng Mua Bán.
- (iv) Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 sẽ cho phép Bên Thế Chấp 1 thực hiện giải chấp một phần Tài Sản Bảo Đảm 4 là các Căn Hộ Nghi Dưỡng để bán hàng khi đề nghị giải chấp đáp ứng các điều kiện sau:
  - (A) Giá bán các Căn Hộ Nghi Dưỡng trên các Hợp Đồng Mua Bán không thấp hơn 35 triệu đồng/m<sup>2</sup> (đã bao gồm VAT) ("**Giá Bán Cam Kết Tối Thiểu**")
  - (B) Tài khoản thanh toán trên Hợp Đồng Mua Bán các Căn Hộ Nghi Dưỡng là Tài Khoản Chuyên Thu.



- (C) Bên mua các Căn Hộ Nghi Dưỡng đã chuyển tiền thanh toán theo các Hợp Đồng Mua Bán đã ký kết vào Tài Khoản Chuyên Thu với giá trị tối thiểu là [30%] tổng giá trị hợp đồng.
- (D) Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm theo tính toán tại Điều Khoản 3.4(c)(iii) không thấp hơn Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm Tối Thiểu.

Trong trường hợp Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm theo tính toán tại Điều Khoản 3.4(c)(iii) thấp hơn Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm Tối Thiểu, Bên Thế Chấp 1 có thể chuyển số tiền mặt dư thừa tại Tài Khoản Chuyên Thu thành tiền gửi có kỳ hạn hoặc Tổ Chức Phát Hành bổ sung Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Đại Lý Quản Lý Tài Khoản để làm tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu và phối hợp với Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 thực hiện cầm cố/thế chấp Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn này ("**Tài Sản Bảo Đảm 6**") để đảm bảo cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm. Việc thế chấp bổ sung này không cần xin ý kiến của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

- (d) Ngoài quy định trên, Tổ Chức Phát Hành và Các Bên Bảo Đảm được quyền đề nghị thay đổi một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm bằng Tài Sản Bảo Đảm Khác với điều kiện việc thay đổi Tài Sản Bảo Đảm này phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua bằng một Nghị Quyết Đặc Biệt.

### 3.5. Xử Lý Các Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Nếu có bất cứ Sự Kiện Vi Phạm nào xảy ra và tiếp diễn theo Điều Khoản 8, ngoại trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa Những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo một nghị quyết được thông qua theo Điều Khoản 10 tại thời điểm tương ứng, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ có quyền xử lý Các Tài Sản Bảo Đảm theo quy định của Các Hợp Đồng Bảo Đảm.
- (b) Số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ được sử dụng theo thứ tự sau:
  - (i) thứ nhất, thanh toán tất cả các chi phí, phí tổn và phí liên quan đến việc thu nhận, chiếm hữu, di chuyển, bảo hiểm, sửa chữa, bảo quản và định đoạt Tài Sản Bảo Đảm và bất kỳ hoặc tất cả các khoản tiền khác liên quan đến việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm;
  - (ii) thứ hai, thanh toán bất kỳ và tất cả thuế, lệ phí do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ấn định đối với việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm;
  - (iii) thứ ba, thanh toán các phí liên quan cho Các Đại Lý theo các Hợp Đồng Đại Lý và các thư thỏa thuận phí tương ứng (nếu có);
  - (iv) thứ tư, thanh toán cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu; và

- (v) cuối cùng, phần còn lại (nếu có) sẽ được chuyển trả cho Các Bên Bảo Đảm có liên quan.
- (c) Vì bất cứ lý do gì nếu sau khi xử lý Các Tài Sản Bảo Đảm mà số tiền thu được từ việc xử lý Các Tài Sản Bảo Đảm vẫn không đủ để thanh toán cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, thì Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán ngay lập tức phần còn thiếu cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

### **3.6. Áp Dụng Các Quy Định Liên Quan Đến Các Tài Sản Bảo Đảm**

- (a) Trong trường hợp có sự khác nhau giữa quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu này, Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Các Hợp Đồng Bảo Đảm liên quan đến Các Tài Sản Bảo Đảm, quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu sẽ được ưu tiên áp dụng.
- (b) Trường hợp Các Hợp Đồng Bảo Đảm không có quy định cụ thể mà Các Điều Khoản Trái Phiếu có quy định cụ thể các quy định về các vấn đề liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm đó vẫn được áp dụng.
- (c) Trong trường hợp Các Điều Khoản Trái Phiếu không có quy định cụ thể mà trong Các Hợp Đồng Bảo Đảm có quy định cụ thể và quy định này không mâu thuẫn với các quy định liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm tại Các Điều Khoản Trái Phiếu thì các quy định về các vấn đề liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm đó vẫn được áp dụng.

## **4. CAM ĐOAN, BẢO ĐẢM VÀ CAM KẾT CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

Tổ Chức Phát Hành cam đoan, bảo đảm và cam kết với những Người Sở Hữu Trái Phiếu như sau:

### **4.1. Thẩm Quyền**

Tổ Chức Phát Hành có đầy đủ quyền, quyền hạn, thẩm quyền và đã thực hiện các thủ tục và có các chấp thuận nội bộ cần thiết phù hợp với điều lệ và các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành để phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo Trái Phiếu.

### **4.2. Cho Phép, Chấp Thuận**

Tổ Chức Phát Hành đã xin được mọi chấp thuận cần thiết, bao gồm cả các phê duyệt nội bộ của Tổ Chức Phát Hành và các phê duyệt, giấy phép, chấp thuận từ (các) cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có), để phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác. Tổ Chức Phát Hành sẽ duy trì hiệu lực của tất cả các phê duyệt, giấy phép cũng như đảm bảo đáp ứng được các điều kiện khác cần thiết để Tổ Chức Phát Hành có thể tuân thủ các nghĩa vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác.

### **4.3. Thứ Tự Thanh Toán**



Trái Phiếu, sau khi được phát hành, sẽ xác lập các nghĩa vụ hợp pháp, có hiệu lực, có giá trị ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này và các Văn Khoản Trái Phiếu khác. Trái Phiếu xác lập và sẽ xác lập tại mọi thời điểm, kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành Đợt 1 cho đến Ngày Đáo Hạn hoặc ngày đến hạn khác khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc mua lại Trái Phiếu theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này, các nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, vô điều kiện, được bảo đảm bằng tài sản và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Tại mọi thời điểm các Trái Phiếu có thứ tự thanh toán ngang nhau, không Trái Phiếu nào có quyền ưu tiên thanh toán cao hơn các Trái Phiếu còn lại vì bất kỳ lý do nào. Khi xử lý Các Tài Sản Bảo Đảm (nếu áp dụng) và trừ trường hợp được quy định khác đi tại Các Điều Khoản Trái Phiếu này và/hoặc các Văn Khoản Trái Phiếu liên quan khác, Trái Phiếu được ưu tiên thanh toán trước các nghĩa vụ nợ khác không được bảo đảm bằng Các Tài Sản Bảo Đảm (trừ các trường hợp được ưu tiên thanh toán hơn theo các quy định của pháp luật Việt Nam).

#### **4.4. Đáp Ứng Quy Định Phát Hành Trái Phiếu:**

Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các quy định của Nghị Định 153 và các văn bản hướng dẫn thi hành để phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở yêu cầu về tỷ lệ an toàn vốn và các hạn chế khác về đảm bảo an toàn trong hoạt động đối với các ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành (nếu có) theo quy định tại pháp luật chuyên ngành và các quy định của pháp luật có liên quan.

#### **4.5. Từ Bỏ Quyền Miễn Trừ**

Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành được hưởng quyền ưu tiên hoặc quyền miễn trừ khác về tố tụng hoặc quyền tài phán của bất cứ tòa án nào, hoặc về bất cứ thủ tục pháp lý nào liên quan tới Tổ Chức Phát Hành hoặc quyền tài sản của Tổ Chức Phát Hành, thì Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ từ bỏ không huỷ ngang quyền miễn trừ đó theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này và cùng với hoặc liên quan tới Trái Phiếu.

#### **4.6. Mua Bảo Hiểm Mọi Rủi Ro Đối Với Các Tài Sản Bảo Đảm**

Trong Thời Hạn Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua bảo hiểm mọi rủi ro đối với Các Tài Sản Bảo Đảm (nếu có) theo quy định của pháp luật và yêu cầu của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có liên quan. Trong hợp đồng bảo hiểm ghi rõ Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm là người thụ hưởng trong trường hợp xảy ra rủi ro hoặc có văn bản chuyển quyền thụ hưởng bảo hiểm cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có liên quan.

#### **4.7. Cam kết về việc thực hiện giải ngân Số Tiền Bán Trái Phiếu**

- (a) Muộn nhất là 01 (một) Ngày Làm Việc trước Ngày Phát Hành Đợt 1, Tổ Chức Phát Hành sẽ mở 01 (một) tài khoản thanh toán tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội để nhận toàn bộ Số Tiền Bán Trái Phiếu thu được từ (các) Nhà Đầu Tư (“**Tài Khoản Trái Phiếu**”).

- (b) Số Tiền Bán Trái Phiếu trên Tài Khoản Trái Phiếu chỉ được dùng để giải ngân cho các mục đích phát hành Trái Phiếu quy định tại Bản Công Bố Thông Tin và Phương Án Phát Hành sau khi Tổ Chức Phát Hành cung cấp các hồ sơ chứng từ và thực hiện đầy đủ các quy định tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản.
- (c) Tại thời điểm giải tỏa Số Tiền Bán Trái Phiếu trên Tài Khoản Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành cung cấp những hồ sơ sau đây:
- (i) Biên bản và Nghị quyết của cơ quan có thẩm quyền từng thành viên trong Liên Danh về việc phê duyệt thoả thuận liên danh theo đúng quy định của pháp luật và điều lệ tại từng thời điểm của từng thành viên trong Liên Danh.
  - (ii) Thoả thuận liên danh số 30.06/2019/TTLĐ/LN-TID ngày 30/06/2019 và Phụ lục thoả thuận liên danh giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên văn hóa Mường Hoa và Công ty Cổ phần dịch vụ và Thương mại Đông Á trong đó bao gồm, nhưng không giới hạn, nội dung về việc hai Bên liên danh nhất trí chỉ định Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên văn hóa Mường Hoa được thay mặt Liên danh thực hiện các hoạt động huy động vốn, hợp tác kinh doanh, bán hàng và thu tiền liên quan đến cho Dự Án Khu đô thị Mường Hoa, Sa Pa.
  - (iii) Biên bản và nghị quyết của cơ quan có thẩm quyền của Liên Danh về việc phê duyệt thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam để triển khai Dự Án trong đó giá trị hợp tác kinh doanh mà bên Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam phải góp là [625] tỷ đồng ("**Hợp Đồng BCC**")
  - (iv) Biên bản và nghị quyết của cơ quan có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt phương án hợp tác kinh doanh với Liên Danh và nội dung Hợp Đồng BCC.
  - (v) Hợp Đồng BCC trong đó có quy định về các nội dung bao gồm việc quản lý tài khoản nhận thanh toán tiền hợp tác kinh doanh và tài trợ cho các chi phí Dự Án ("**Tài Khoản Chuyên Chi**"), tài khoản nhận mọi nguồn thu liên quan đến Dự Án ("**Tài Khoản Chuyên Thu**") và các cam kết khác của Liên Danh/Đại Diện Liên Danh liên quan tới Dự Án
  - (vi) Các hồ sơ chứng từ chứng minh Tổ Chức Phát Hành đã nộp đủ 20% tiền vốn đối ứng trên Hợp Đồng BCC là 125 (một trăm hai mươi lăm) tỷ đồng vào Tài Khoản Chuyên Chi hoặc các hồ sơ chứng từ chứng minh tiền vốn đối ứng của Tổ Chức Phát Hành đã hình thành nên tài sản của Dự Án.
- (d) Số Tiền Bán Trái Phiếu phải được chuyển vào Tài Khoản Chuyên Chi.
- (e) Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ thực hiện báo cáo định kỳ 6 tháng/lần về tình hình sử dụng vốn Trái Phiếu cho đến khi Số Tiền Bán Trái Phiếu được sử dụng hết.

#### 4.8. Cam kết về việc tích lũy trả nợ Trái Phiếu



- (a) Muộn nhất là 01 (một) Ngày Làm Việc trước Ngày Phát Hành Đợt 1, Tổ Chức Phát Hành sẽ mở 01 (một) tài khoản tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội để nhận tiền do Tổ Chức Phát Hành chuyển vào để thanh toán tiền lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu khi đến hạn theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán ("**Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ**").
- (b) Đối với việc thanh toán lãi Trái Phiếu và lãi phát sinh (nếu có) theo các Kỳ Thanh Toán Lãi, Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ đảm bảo duy trì số dư của Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ luôn đáp ứng quy định sau đây:
- (i) Chậm nhất 10 (mười) Ngày Làm Việc trước mỗi Ngày Thanh Toán Lãi, số dư trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ ít nhất bằng 50% (Năm mươi phần trăm) số tiền đến hạn phải thanh toán vào Ngày Thanh Toán Lãi đó cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.
  - (ii) Chậm nhất 15 giờ 30 của Ngày Làm Việc thứ 05 (năm) trước mỗi Ngày Thanh Toán Lãi, số dư trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ ít nhất bằng 100% (Một trăm phần trăm) số tiền đến hạn phải thanh toán vào Ngày Thanh Toán Lãi đó cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (c) Đối với việc thanh toán gốc tại Ngày Thanh Toán Gốc, Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ đảm bảo duy trì số dư của Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ luôn đáp ứng quy định sau đây:
- (i) Chậm nhất 21 (hai mươi một) Ngày Làm Việc trước mỗi Ngày Thanh Toán Gốc, số dư trên Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ ít nhất bằng 20% (Hai mươi phần trăm) tổng số tiền đến hạn phải thanh toán vào Ngày Thanh Toán Gốc cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.
  - (ii) Chậm nhất 10 (mười) Ngày Làm Việc trước mỗi Ngày Thanh Toán Gốc, số dư trên Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ ít nhất bằng 50% (Năm mươi phần trăm) tổng số tiền đến hạn phải thanh toán vào Ngày Thanh Toán Gốc cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.
  - (iii) Chậm nhất là 15 giờ 30 của Ngày Làm Việc thứ 05 (năm) trước Ngày Thanh Toán Gốc, số dư trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ ít nhất bằng 100% (Một trăm phần trăm) tổng số tiền đến hạn phải thanh toán vào Ngày Thanh Toán Gốc cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- Các ngày quy định tại Điều Kiện 4.8(b) và 4.8(c) được gọi là "**Ngày Tích Lũy**".
- (d) Khi thực hiện tích lũy tại các Ngày Tích Lũy, Tổ Chức Phát Hành phải cung cấp xác nhận số dư Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ của Đại Lý Quản Lý Tài Khoản ("**Xác Nhận Số Dư Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ**") cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tại Ngày Tích Lũy, nếu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không nhận được Xác Nhận Số Dư Tài

Khoản Dự Phòng Trả Nợ hoặc thông tin về số tiền tích lũy trên Xác Nhận Số Dư Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ thiếu so với quy định tại Điều Kiện 4.8(b) và 4.8(c), Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ thông báo bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu về tình hình Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ.

- (e) Chậm nhất 15h00 Ngày Làm Việc liền kề trước Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Thanh Toán Gốc, Tổ Chức Phát Hành ủy quyền không hủy ngang cho Đại Lý Quản Lý Tài Khoản thực hiện chuyển khoản số tiền tích lũy trên Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ (sau khi đã giữ lại các khoản thuế từ bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu để nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật) cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng và Thanh Toán theo chỉ dẫn của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng và Thanh Toán để thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đến hạn.
- (f) Tổ Chức Phát Hành cam kết và đảm bảo rằng Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ sẽ không được sử dụng để thanh toán cho bất kỳ nghĩa vụ nào của Tổ Chức Phát Hành đối với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào dù ở Việt Nam hay ở nước ngoài trái với mục đích quy định tại Điều 4.8 này. Ngoài ra, số tiền trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ sẽ không được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ nào của Tổ Chức Phát Hành đối với bất kỳ bên thứ ba nào, kể cả đối với nghĩa vụ thanh toán cho Đại Lý Quản Lý Tài Khoản trong bất kỳ thỏa thuận, hợp đồng nào được ký trước, vào hoặc sau Ngày Phát Hành Đợt 1. Mọi cam kết liên quan đến việc sử dụng số dư của Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ làm tài sản bảo đảm nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với bất kỳ bên thứ ba nào và/hoặc với Đại Lý Quản Lý Tài Khoản đều bị coi là vô hiệu.

#### 4.9. Cam kết về Tài Khoản Chuyên Thu

- (a) Muộn nhất tại Ngày Phát Hành Đợt 1, Tổ Chức Phát Hành yêu cầu Đại Diện Liên Danh mở một tài khoản ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội để nhận và quản lý (i) toàn bộ nguồn thu liên quan đến Dự Án và (ii) Các khoản chuyển tiền, nộp tiền khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Đại Diện Liên Danh ("**Tài Khoản Chuyên Thu**").
- (b) Muộn nhất tại Ngày Phát Hành Đợt 1, Tổ Chức Phát Hành cung cấp văn bản cam kết của Liên Danh về việc:
  - (i) Tài khoản thanh toán trên Hợp đồng Mua Bán là Tài Khoản Chuyên Thu.
  - (ii) Kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1, sử dụng Tài Khoản Chuyên Thu là tài khoản duy nhất để nhận mọi nguồn thu từ và liên quan đến Dự Án, bao gồm nhưng không giới hạn ở nguồn thu từ việc kinh doanh, nhận đặt cọc, hợp tác kinh doanh, góp vốn, bán, cho thuê, chuyển nhượng, nhượng quyền,... các sản phẩm thuộc Dự Án.



- (iii) Kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1 đến ngày hoàn thành Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, Đại Diện Liên Danh chỉ được phép sử dụng Tài Khoản Chuyên Thu cho các mục đích sau:
- (A) Chuyển sang Tài Khoản Chuyên Chi với số tiền tối đa là 50% tổng giá trị thu được lũy kế trên Tài Khoản Chuyên Thu
  - (B) Chuyển cho Tổ Chức Phát Hành vay hoặc hoàn lại tiền góp vốn Hợp Đồng BCC để thanh toán gốc và/hoặc lãi Trái Phiếu đến hạn và tài khoản nhận tiền là Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ.
  - (C) Chuyển thành Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Đại Lý Quản Lý Tài Khoản với điều kiện Đại Diện Liên Danh có cam kết không hủy ngang cho phép Đại Lý Quản Lý Tài Khoản được quyền tất toán (các) Hợp đồng tiền gửi này trước hạn trong trường hợp tới ngày thanh toán lãi và/gốc Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành không tích lũy đủ tiền thanh toán lãi và/gốc Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu với số tiền tương đương với số tiền lãi và/gốc Trái Phiếu đến hạn phải thanh toán chưa tích lũy đủ. Tổ Chức Phát Hành có thể sử dụng Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn để làm Tài Sản Bảo Đảm bổ sung với điều kiện có chấp thuận bằng văn bản của Đại Diện Liên Danh.
  - (D) Ngoài các trường hợp trên, khi có nhu cầu rút tiền tại Tài Khoản Chuyên Thu, Đại Diện Liên Danh phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu cho phép bằng một Nghị Quyết Quá Bán (Nghị quyết được Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ hoặc đại diện tối thiểu 51% tổng số Trái Phiếu đang lưu hành thông qua).
- (iv) Đại Diện Liên Danh ủy quyền không hủy ngang cho Đại Lý Quản Lý Tài Khoản được phép quản lý Tài Khoản Chuyên Thu cho đến khi Tổ Chức Phát Hành hoàn thành toàn bộ Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm. Đại Lý Quản Lý Tài Khoản được phép chuyển tiền từ Tài Khoản Chuyên Thu sang Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ để thanh toán lãi và/gốc Trái Phiếu trong trường hợp trường hợp tới ngày thanh toán lãi và/gốc Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành không tích lũy đủ tiền thanh toán lãi và/gốc Trái Phiếu theo quy định với số tiền tương đương với số tiền lãi và/gốc Trái Phiếu phải thanh toán chưa tích lũy đủ.

#### **4.10. Cam kết về Tài Khoản Chuyên Chi**

- (a) Muộn nhất tại Ngày Phát Hành Đợt 1, Tổ Chức Phát Hành yêu cầu Đại Diện Liên Danh mở một tài khoản ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội để nhận (i) tiền thu được từ Tổ Chức Phát Hành theo Hợp Đồng BCC; (ii) từ Tài Khoản Chuyên Thu; (iii) các khoản nộp tiền khác của Liên Danh để thực hiện thanh toán cho các chi phí liên quan tới việc phát triển Dự Án ("**Tài Khoản Chuyên Chi**").

- (b) **Muộn nhất tại Ngày Phát Hành Đợt 1, Tổ Chức Phát Hành cung cấp văn bản cam kết của Đại Diện Liên Danh về việc:**
- (i) Khi thực hiện chi tiền từ Tài Khoản Chuyên Chi, Đại Diện Liên Danh phải cung cấp cho Đại Lý Quản Lý Tài Khoản các hồ sơ chứng từ chi liên quan tới Dự Án bao gồm không giới hạn các hồ sơ chứng từ chi thanh toán cho nhà thầu, chi mua nguyên vật liệu với tiến độ thanh toán phù hợp với các hợp đồng đã ký kết, chi phí quản lý, tư vấn liên quan đến Dự Án. Trường hợp tạm ứng nhà thầu, số tiền tạm ứng cho 1 hợp đồng trên 100 tỷ đồng và không vượt quá 50% tổng giá trị hợp đồng phải có bảo lãnh thanh toán của một ngân hàng thương mại có uy tín.
  - (ii) Đại Diện Liên Danh ủy quyền không hủy ngang cho Đại Lý Quản Lý Tài Khoản được phép quản lý Tài Khoản Chuyên Chi cho đến khi Tổ Chức Phát Hành hoàn thành toàn bộ Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm. Đại Lý Quản Lý Tài Khoản được phép chuyển tiền từ Tài Khoản Chuyên Chi sang Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ để thanh toán lãi và/gốc Trái Phiếu trong trường hợp trường hợp tới ngày thanh toán lãi và/gốc Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành không tích lũy đủ tiền thanh toán lãi và/gốc Trái Phiếu theo quy định với số tiền tương đương với số tiền lãi và/gốc Trái Phiếu phải thanh toán chưa tích lũy đủ.

#### **4.11. Cam kết về Tài Khoản Môi Giới Dự Án**

- (a) Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành thực hiện phân phối các sản phẩm Dự Án thông qua đơn vị môi giới và phân phối ("**Đơn Vị Môi Giới**"), Tổ Chức Phát Hành yêu cầu Đơn Vị Môi Giới phải mở một tài khoản thanh toán tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội để nhận mọi nguồn thu phát sinh từ hoạt động môi giới các sản phẩm từ Dự Án ("**Tài Khoản Môi Giới Dự Án**").
- (b) Hợp đồng ký kết với Đơn Vị Môi Giới phải có cam kết của Đơn Vị Môi Giới về việc:
  - (i) Đơn Vị Môi Giới chuyển toàn bộ số dư Tài Khoản Môi Giới Dự Án về Tài Khoản Chuyên Thu muộn nhất sau 1 ngày làm việc kể từ ngày Tài khoản này phát sinh số dư.
  - (ii) Đơn Vị Môi Giới phải ký kết thỏa thuận quản lý Tài Khoản Môi Giới Dự Án với Đại Lý Quản Lý Tài Khoản và ủy quyền không hủy ngang cho Đại Lý Quản Lý Tài Khoản được quyền chuyển tiền từ Tài Khoản Môi Giới Dự Án sang Tài Khoản Chuyên Thu trong trường hợp sau một ngày làm việc kể từ thời điểm tài khoản này phát sinh số dư mà Đơn Vị Môi Giới chưa chuyển về Tài Khoản Chuyên Thu theo quy định.
  - (iii) Đơn Vị Môi Giới và Đại Diện Liên Danh cam kết tài khoản thanh toán trên các hợp đồng đặt cọc thiện chí/hợp tác kinh doanh của Đơn Vị Môi Giới ký với Khách hàng mua các sản phẩm Dự Án là Tài Khoản Môi Giới Dự Án.



#### 4.12. Cam kết về tài chính

- (a) Nếu không có chấp thuận trước bằng văn bản của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu (thông qua một Nghị Quyết Đặc Biệt), Tổ Chức Phát Hành không được thực hiện bất kỳ hành động hay công việc nào để vay thêm, phát hành Trái phiếu, cấp bảo lãnh, hay bằng cách khác gánh chịu thêm nghĩa vụ tài chính mà việc vay thêm, cấp bảo lãnh hay bằng cách khác gánh chịu thêm nghĩa vụ tài chính đó dẫn đến Tổng nợ phải trả/Tổng nguồn vốn vượt quá [80%] (căn cứ trên báo cáo tài chính riêng lẻ của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm gần nhất).
- (b) Nếu không có chấp thuận trước bằng văn bản của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu (thông qua một Nghị Quyết Đặc Biệt), Tổ Chức Phát Hành không được thực hiện bất kỳ hành động hay công việc nào để vay thêm, phát hành Trái Phiếu, cấp bảo lãnh hay bằng cách khác gánh chịu thêm nghĩa vụ tài chính mà việc vay thêm, cấp bảo lãnh hay bằng cách khác gánh chịu thêm nghĩa vụ tài chính đó dẫn đến Tổng nợ vay/Tổng tài sản vượt quá 75% (căn cứ trên báo cáo tài chính riêng lẻ của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm gần nhất).

*Để làm rõ, tổng nợ vay và nợ thuê tài chính và vốn chủ sở hữu được xác định dựa trên Báo cáo tài chính công ty mẹ hàng năm được kiểm toán hoặc Báo cáo tài chính công ty mẹ 6 tháng được Hội đồng quản trị của Tổ Chức Phát Hành thông qua chỉ tiêu "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn" và "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn".*

#### 4.13. Cam kết liên quan đến Dự Án

- (a) Tổ Chức Phát Hành cam kết cung cấp cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản Lý Tài Khoản văn bản cam kết của Liên Danh (bằng 1 nghị quyết của cơ quan có thẩm quyền của các thành viên trong Liên Danh) và Tổ Chức Phát Hành với nội dung như sau:
- (i) Nguồn vốn Dự Án phải được sử dụng toàn bộ từ nguồn vốn chủ sở hữu của các thành viên Liên Danh, nguồn vốn từ Hợp Đồng BCC, nguồn vốn Trái Phiếu và nguồn vốn huy động từ người mua các sản phẩm thuộc Dự Án. Trường hợp thực hiện việc huy động vốn từ việc vay nợ các tổ chức tín dụng/bên tài trợ vốn khác (nếu có) để tài trợ Dự Án, Liên Danh phải (thông qua Tổ Chức Phát Hành) xin ý kiến chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng một Nghị Quyết Quá Bán và các tổ chức tín dụng/bên tài trợ vốn này không có bất kỳ quyền nào đối với Dự Án.
- (ii) Các hồ sơ pháp lý Dự Án mà Liên Danh và Tổ Chức Phát Hành cung cấp là theo đúng quy định pháp luật và là toàn bộ các hồ sơ pháp lý mà Liên Danh và Tổ Chức Phát Hành có được tại thời điểm cung cấp.
- (iii) Các thủ tục hồ sơ pháp lý Dự Án và thực hiện triển khai Dự Án theo đúng quy định của pháp luật.

(iv) Cam kết liên quan tới hoàn thiện hồ sơ pháp lý Dự Án:

TT	Tên hồ sơ	Thời điểm hoàn thiện
1	Thông báo nộp tiền thuê chuyên quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước đối với Dự Án	Trong vòng [150] ngày kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1 hoặc Ngày Phát Hành Đợt 2, tùy thuộc thời điểm nào tới trước
2	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Dự Án	Trong vòng [150] ngày kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1 hoặc Ngày Phát Hành Đợt 2, tùy thuộc thời điểm nào tới trước
3	Giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật	Trong vòng [150] ngày kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1 hoặc Ngày Phát Hành Đợt 2, tùy thuộc thời điểm nào tới trước
4	Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật	Trong vòng [180] ngày kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1
5	Bản vẽ thiết kế theo quy định của pháp luật về xây dựng thể hiện được mặt bằng công trình của Dự Án hoặc mặt bằng của công trình trong Dự Án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt	Trong vòng [210] ngày kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1
6	Vấn bản thông báo đủ điều kiện mua bán nhà ở hình thành trong tương lai của Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai	Muộn nhất tháng 10 năm 2022

(v) Cam kết liên quan tới tình hình bán hàng, thi công xây dựng: Muộn nhất ngày 20 tháng đầu tiên của quý tiếp theo, Đại Diện Liên Danh cung cấp Báo cáo bán hàng/thu tiền của Dự Án và báo cáo tiến độ thi công xây dựng (bao gồm các hạng mục đã thi công, đã quyết toán, tổng số tiền đã chi đã thanh toán cho nhà thầu, công nợ còn thanh toán...) cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám 2 và Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu. Trường hợp có sự sai khác giữa Báo cáo bán hàng/thu tiền của Dự Án so với tiến độ thu tiền thực tế trên Tài Khoản Chuyên Thu, Đại Diện Liên Danh và Tổ Chức Phát Hành phải có giải trình và phải được Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận.



- (vi) Trường hợp phân phối các sản phẩm của Dự Án thông qua Đơn Vị Môi Giới, Liên Danh ký hợp đồng môi giới phân phối các sản phẩm Dự Án với Đơn Vị Môi Giới là các đơn vị môi giới có tên tuổi và Đơn Vị Môi Giới phải thực hiện ký hợp đồng/thỏa thuận quản lý Tài Khoản Môi Giới Dự Án với Đại Lý Quản Lý Tài Khoản và chỉ được chuyển tiền từ Tài Khoản Môi Giới Dự Án sang Tài Khoản Chuyên Thu. Trong Hợp đồng môi giới Dự Án ký kết giữa Liên Danh/Đại Diện Liên Danh và Đơn Vị Môi Giới có quy định về mức giá phân phối Dự Án tuân thủ quy định về Giá Bán Cam Kết Tối Thiểu.
- (vii) Cam kết về tiến độ bán hàng như sau:
- (A) Muộn nhất vào ngày tròn [11] tháng kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1, Liên Danh và Tổ Chức Phát Hành phải bảo đảm số tiền thu được lũy kế trên Tài Khoản Chuyên Thu tối thiểu là [80] tỷ đồng.
  - (B) Muộn nhất vào ngày tròn [11] tháng kể từ Ngày Phát Hành Đợt 2, Liên Danh và Tổ Chức Phát Hành phải bảo đảm số tiền thu được lũy kế trên Tài Khoản Chuyên Thu tối thiểu là [200] tỷ đồng.
  - (C) Muộn nhất vào ngày tròn [17] tháng kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1, Liên Danh và Tổ Chức Phát Hành phải bảo đảm số tiền thu được lũy kế trên Tài Khoản Chuyên Thu tối thiểu là [350] tỷ đồng.
  - (D) Muộn nhất vào ngày tròn [17] tháng kể từ Ngày Phát Hành Đợt 2, Liên Danh và Tổ Chức Phát Hành phải bảo đảm số tiền thu được lũy kế trên Tài Khoản Chuyên Thu tối thiểu là [450] tỷ đồng.
  - (E) Muộn nhất vào ngày tròn [23] tháng kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1, Liên Danh và Tổ Chức Phát Hành phải bảo đảm số tiền thu được lũy kế trên Tài Khoản Chuyên Thu tối thiểu là [600] tỷ đồng.
  - (F) Muộn nhất vào ngày tròn [23] tháng kể từ Ngày Phát Hành Đợt 2, Liên Danh và Tổ Chức Phát Hành phải bảo đảm số tiền thu được lũy kế trên Tài Khoản Chuyên Thu tối thiểu là [800] tỷ đồng.

**Các ngày trên gọi là “Ngày Bảo Đảm Tiến Độ Bán Hàng”**

Để làm rõ, trường hợp tại các Ngày Bảo Đảm Tiến Độ Bán Hàng mà Tài Khoản Chuyên Thu không bảo đảm đủ số dư tiền theo quy định nêu trên nhưng trên Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ đã tích lũy đủ số tiền gốc và/hoặc lãi phải thanh toán cho kỳ thanh toán gần nhất thì không được coi là 01 (một) Sự Kiện Vi Phạm. Trường hợp, tại các Ngày Bảo Đảm Tiến Độ Bán Hàng trên Tài Khoản Chuyên Thu không bảo đảm đủ số dư tiền theo quy định nêu trên và trên Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ cũng chưa có đủ số tiền tích lũy thì trong vòng 01 Ngày Làm Việc kể từ Ngày Bảo Đảm Tiến Độ Bán Hàng, Tổ Chức Phát Hành và Liên Doanh phải nộp đủ tiền mặt vào Tài Khoản Chuyên Thu theo đúng số tiền

tích lũy như quy định.

Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2 và/hoặc Đại Diện Người Sở hữu Trái Phiếu có quyền chỉ định Liên Danh thực hiện tăng lượng hàng mở bán và/hoặc chỉ định giảm giá đối với Dự Án trong trường hợp tiến độ bán hàng không đạt theo kế hoạch cam kết trên.

- (b) Muộn nhất tại Ngày Phát Hành Đợt 1, Tổ Chức Phát hành cung cấp cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu một bản gốc/bản sao y hợp lệ Thỏa thuận liên danh số 30.06/2019/TTLĐ/LN-TID ngày 30/06/2019 và Phụ lục thỏa thuận liên danh giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Công viên văn hóa Mường Hoa và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á trong đó bao gồm nội dung về việc các bên liên danh nhất trí chỉ định Công ty Cổ phần Công viên văn hóa Mường Hoa được thay mặt Liên danh thực hiện các hoạt động huy động vốn, hợp tác kinh doanh, bán hàng và thu tiền liên quan đến Dự Án Khu Đô thị Mường Hoa, Sa Pa.

#### **4.14. Cam Kết Khác**

- (a) Tổ Chức Phát Hành sẽ tuân thủ các quy định của pháp luật áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của mình và áp dụng đối với Trái Phiếu;
- (b) Tổ Chức Phát Hành sẽ xin, gia hạn, duy trì hiệu lực và tuân thủ mọi chấp thuận cần thiết và quan trọng cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành cũng như cho việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác;
- (c) Tổ Chức Phát Hành cam kết dùng nguồn thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động đầu tư, cổ tức và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán mọi khoản nợ theo hoặc liên quan đến Trái Phiếu;
- (d) Trong vòng 6 tháng kể từ Ngày Phát Hành của mỗi đợt, Tổ Chức Phát Hành phải cung cấp cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu các hồ sơ chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn Trái Phiếu.
- (e) Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định về công bố thông tin Trái Phiếu theo quy định tại Nghị Định 153 và các văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung (nếu có).
- (f) Tổ Chức Phát Hành cung cấp cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu):
  - (i) Muộn nhất ngày 31/8 hàng năm: Cung cấp Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất bán niên được Hội đồng quản trị thông qua.
  - (ii) Muộn nhất ngày 31/3 hàng năm: Cung cấp Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất năm liền trước được kiểm toán.



- (g) Kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1, Tổ Chức Phát Hành cam kết về việc không thực hiện bất kỳ hành động được liệt kê dưới đây đối với Tổ Chức Phát Hành mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua một Nghị Quyết Đặc Biệt:
- (i) Thực hiện bất kỳ việc chuyển đổi, chia tách, sáp nhập hoặc cơ cấu lại Tổ Chức Phát Hành dẫn đến một bên thứ ba mới sở hữu trên 50% (Năm mươi phần trăm) vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành.
  - (ii) Chuyển nhượng, biếu, tặng hoặc thực hiện bất cứ hình thức định đoạt nào khác đối với tài sản của Tổ Chức Phát Hành mà tổng giá trị các tài sản đó lớn hơn 30% (Ba mươi phần trăm) tổng giá trị tài sản của Tổ Chức Phát Hành (theo số liệu Báo cáo tài chính riêng lẻ kiểm toán năm gần nhất).

## 5. LÃI TRÁI PHIẾU

- 5.1. Trái Phiếu sẽ hưởng lãi kể từ (và bao gồm) Ngày Phát Hành của mỗi đợt hoặc Ngày Thanh Toán tiền mua Trái Phiếu, tùy thuộc thời điểm nào đến sau, cho đến (nhưng không bao gồm) Ngày Đáo Hạn của mỗi đợt, các ngày mua lại trước hạn hoặc Ngày Mua Lại Bắt Buộc (tùy trường hợp áp dụng) (sau đây gọi chung là “**Ngày Thanh Toán Gốc**”). Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, lãi phát sinh trên Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán sau vào Ngày Thanh Toán Lãi tương ứng.
- 5.2. Tiền lãi Trái Phiếu của mỗi Kỳ Tính Lãi được thanh toán sau định kỳ 06 tháng/lần kể từ Ngày Phát Hành của mỗi đợt, trong đó tiền lãi Trái Phiếu ALPCH2123001 được thanh toán vào các ngày 29 tháng 12 và ngày 29 tháng 06 hàng năm (mỗi ngày trong các ngày trên được gọi là một “**Ngày Thanh Toán Lãi**”) cho đến khi Tổ Chức Phát Hành hoàn thành các nghĩa vụ liên quan tới Trái Phiếu, tuy nhiên nếu Ngày Thanh Toán Lãi không phải là một Ngày Làm Việc thì Ngày Thanh Toán Lãi tương ứng sẽ là Ngày Làm Việc liền sau ngày đó.
- 5.3. Lãi suất Trái Phiếu cho các Kỳ Tính Lãi (“**Lãi Suất**”) được xác định cố định là 10,5%/năm.
- 5.4. Tiền lãi của Kỳ Tính Lãi đầu tiên được xác định như sau:
- (a) Kỳ Thanh Toán Lãi đầu tiên sẽ được tính kể từ (và bao gồm) Ngày Phát Hành của mỗi đợt hoặc Ngày Thanh Toán tiền mua Trái Phiếu, tùy thuộc thời điểm nào đến sau, cho đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi đầu tiên.
  - (b) Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu trong Kỳ Tính Lãi đầu tiên được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi Tại Kỳ Trả Lãi} = \text{Mệnh giá} \times \text{Lãi Suất Trái} \times \text{Số ngày thực tế theo lịch của Kỳ Thanh Toán}$$

đầu tiên      Trái Phiếu      Phiếu (%/năm)      Lãi đầu tiên

---

365

Để làm rõ, số ngày thực tế theo lịch của Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính từ (và bao gồm) Ngày Phát Hành của mỗi đợt hoặc Ngày Thanh Toán tiền mua Trái Phiếu, tùy thuộc thời điểm nào đến sau, cho đến (nhưng không bao gồm) ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đầu tiên.

- 5.5. Tiền lãi tại mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo được xác định như sau: Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một Kỳ Tính Lãi hoặc một khoảng thời gian không tròn một Kỳ Tính Lãi kể cả khi Tổ Chức Phát Hành mua lại trái phiếu trước hạn được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi được hưởng} = \text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất Trái Phiếu (\%/năm)} \times \frac{\text{Số ngày thực tế theo lịch của Kỳ Thanh Toán Lãi}}{365}$$

Để làm rõ, số ngày thực tế theo lịch của khoảng thời gian không tròn một Kỳ Tính Lãi được tính từ và bao gồm cả ngày bắt đầu của khoảng thời gian đó cho đến nhưng không bao gồm ngày cuối cùng của khoảng thời gian đó. Lãi Suất áp dụng cho khoảng thời gian này sẽ là Lãi Suất đang áp dụng cho Kỳ Tính Lãi có phát sinh khoảng thời gian đó.

- 5.6. Mặc dù có các quy định trên đây, trong trường hợp pháp luật có quy định áp dụng trần lãi suất đối với Trái Phiếu thì:
- (a) nếu quy định trần lãi suất không áp dụng đối với các lãi suất trái phiếu đã được thoả thuận trước thì Lãi Suất quy định tại Điều 5.3 sẽ được coi là đã được thoả thuận trước;
  - (b) nếu quy định trần lãi suất được nêu rõ là sẽ áp dụng cho cả trường hợp Lãi Suất quy định tại Điều Khoản 5.3 vượt quá trần lãi suất do pháp luật quy định, thì Lãi Suất áp dụng là mức lãi suất trần tối đa được phép áp dụng theo quy định của pháp luật;
  - (c) nếu quy định trần lãi suất được nêu rõ là sẽ áp dụng cho cả trường hợp xác định lại lãi suất của Trái Phiếu nhưng Lãi Suất theo quy định tại Điều Khoản 5.3 thấp hơn trần lãi suất do pháp luật quy định, thì Lãi Suất áp dụng sẽ là mức lãi suất được quy định tại Điều Khoản 5.3; và
  - (d) trong trường hợp quy định trần lãi suất không có hiệu lực áp dụng hoặc không bắt buộc áp dụng hoặc không nêu rõ có áp dụng đối với lãi suất của Trái Phiếu, thì Lãi Suất áp dụng là Lãi Suất định tại Điều Khoản 5.3.
- 5.7. Tổ Chức Phát Hành không có nghĩa vụ thanh toán lãi Trái Phiếu kể từ Ngày Thanh Toán Gốc, trừ khi:



- (a) Tổ Chức Phát Hành không thanh toán đầy đủ tiền gốc của Trái Phiếu đến hạn tương ứng vào Ngày Thanh Toán Gốc; hoặc
- (b) Tổ Chức Phát Hành từ chối thanh toán đầy đủ tiền gốc của Trái Phiếu một cách bất hợp lý.

Trong các trường hợp nêu trên, phần tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán hoặc bị từ chối thanh toán sẽ tiếp tục được hưởng lãi với mức lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) lãi suất Trái Phiếu áp dụng cho Kỳ Tính Lãi ngay trước Ngày Thanh Toán Gốc, và được tính kể từ và bao gồm cả Ngày Thanh Toán Gốc cho đến, nhưng không bao gồm, ngày mà vào ngày đó Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc người được ủy quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được toàn bộ khoản tiền gốc của Trái Phiếu.

- 5.8. Để làm rõ, tiền lãi trên số tiền gốc Trái Phiếu chậm thanh toán được tính toán theo công thức sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Tiền lãi trên số} & & & \text{Lãi suất Trái} & & & \text{Số ngày thực tế} \\ \text{tiền gốc Trái} & = & \text{Tiền gốc} & \text{Phiếu đang áp} & & & \text{bị chậm trả} \\ \text{Phiếu chậm trả} & & \text{Trái Phiếu} & \text{dụng tại thời điểm} & \times & 150\% & \times & \text{tương ứng} \\ & & \text{bị chậm trả} & \text{phát sinh chậm trả} & & & & \hline & & & \text{(\%/năm)} & & & & 365 \end{array}$$

- 5.9. Phụ thuộc vào Điều Khoản [5.2], trường hợp vào Ngày Thanh Toán Lãi mà Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền lãi Trái Phiếu đến hạn thì Tổ Chức Phát Hành phải trả lãi quá hạn đối với số tiền chậm trả tính từ và bao gồm cả ngày phát sinh nghĩa vụ chậm trả cho đến nhưng không bao gồm ngày thanh toán thực tế theo mức lãi suất 10% (mười phần trăm) một năm trên số dư tiền lãi chậm trả phát sinh trong kỳ tính Lãi có Ngày Thanh Toán Lãi bị chậm trả.

- 5.10. Trong trường hợp đến Ngày Thanh Toán Lãi, Ngày Thanh Toán Gốc mà Người Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan không nhận đủ tiền thanh toán lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu đến hạn theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu này, nhưng việc chậm thanh toán này không phải do lỗi của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán, thì số tiền lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu đến hạn đó sẽ được bảo lưu mà không được tính lãi do việc chậm thanh toán nêu trên.

## 6. THANH TOÁN

- 6.1. Vào Ngày Làm Việc thứ 15 (mười lăm) trước Ngày Thanh Toán Lãi, Ngày Mua Lại Định Kỳ hoặc Ngày Đáo Hạn theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành và công bố trên trang điện tử chính thức của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản

Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán về ngày chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu để thanh toán lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán tương ứng;

- 6.2. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán sẽ chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu vào (A) Ngày Làm Việc thứ 07 (bảy) trước Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Đáo Hạn và/hoặc Ngày Mua Lại Định Kỳ, hoặc (B) trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc sau khi Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán nhận được Thông Báo Vi Phạm, hoặc (C) ngày chốt danh sách khác theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu này ("**Ngày Chốt Danh Sách**"). Kể từ Ngày Chốt Danh Sách cho tới Ngày Thanh Toán Lãi tương ứng hoặc Ngày Đáo Hạn, Người Sở Hữu Trái Phiếu được phép chuyển nhượng Trái Phiếu nhưng bên nhận chuyển nhượng không được hưởng lãi kể từ ngày hoàn thành việc chuyển nhượng tới Ngày Thanh Toán Lãi tương ứng hoặc Ngày Đáo Hạn;
- 6.3. Trong vòng 02 (hai) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Chốt Danh Sách theo quy định tại Điều Khoản 6.2 trên đây, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán sẽ (i) tính toán và thông báo cho Tổ Chức Phát Hành số tiền lãi và/hoặc tiền gốc Trái Phiếu mà từng Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ nhận được vào ngày đến hạn thanh toán tương ứng (đã khấu trừ các khoản thuế từ bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu để nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật); (ii) thông báo bằng văn bản cho Đại Lý Quản Lý Tài Khoản tổng số tiền lãi và/hoặc tiền gốc Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán vào ngày đến hạn thanh toán tương ứng (đã khấu trừ các khoản thuế từ bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu để nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật) và chỉ dẫn tài khoản của Đại Lý để Đại Lý Quản Lý Tài Khoản thực hiện trích tổng số tiền lãi và/hoặc tiền gốc Trái Phiếu phải thanh toán từ Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ vào tài khoản do Đại Lý chỉ định;
- 6.4. Chậm nhất 15h00 Ngày Làm Việc liền kề trước Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Thanh Toán Gốc, Tổ Chức Phát Hành ủy quyền không hủy ngang cho Đại Lý Quản Lý Tài Khoản sẽ thực hiện trích tổng số tiền lãi và/hoặc tiền gốc Trái Phiếu phải thanh toán từ Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ hoặc toàn bộ số tiền trên Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ trong trường hợp số tiền trên Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ không đủ để thanh toán tổng số tiền lãi và/hoặc tiền gốc Trái Phiếu đến hạn và thực hiện trích bổ sung số tiền còn thiếu trên Tài Khoản Tích Lũy (nếu tài khoản này còn số dư tiền) vào tài khoản do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán chỉ định để thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đến hạn.
- 6.5. Thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán, Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu phát sinh và đến hạn vào Ngày Thanh Toán



Lãi và/hoặc Ngày Thanh Toán Gốc cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong danh sách do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán lập theo quy định tại Điều Khoản 6.3;

- 6.6. Đối với Trái Phiếu được thanh toán vào Ngày Đáo Hạn hoặc được mua lại trước hạn hoặc được mua lại vào Ngày Mua Lại Bắt Buộc (tùy từng trường hợp áp dụng), thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán, Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đã phát sinh cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong danh sách do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán lập theo quy định tại Điều Khoản 6.3;
- 6.7. Trong trường hợp đến ngày thanh toán mà số tiền do Đại Lý Quản Lý Tài Khoản và/hoặc Tổ Chức Phát Hành chuyển cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán không đủ để thanh toán nghĩa vụ đến hạn thì Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán sẽ vẫn tiến hành thanh toán tiền gốc và/hoặc lãi Trái Phiếu cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu tương ứng với số tiền Tổ Chức Phát Hành đã chuyển cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng và Thanh Toán theo tỷ lệ tương ứng với tổng mệnh giá Trái Phiếu mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu đang nắm giữ trên tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại Ngày Chốt Danh Sách tương ứng.
- 6.8. Nếu ngày đến hạn của một khoản thanh toán không phải là Ngày Làm Việc thì thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng và Thanh Toán, Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản tiền đó vào Ngày Làm Việc ngay sau đó. Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi hay bất kỳ lợi ích nào khác trên số tiền bị chậm thanh toán do ngày đến hạn thanh toán không phải là một Ngày Làm Việc.
- 6.9. Trừ khi có thỏa thuận khác đi, việc thanh toán gốc và lãi của Trái Phiếu sẽ theo thứ tự như sau:
  - (a) Thứ nhất, thanh toán gốc quá hạn của Trái Phiếu đang lưu hành;
  - (b) Thứ hai, thanh toán tiền lãi quá hạn của Trái Phiếu đang lưu hành;
  - (c) Thứ ba, thanh toán tiền lãi đến hạn hoặc tiền lãi phát sinh trong trường hợp không tròn Kỳ Tính Lãi của Trái Phiếu đang lưu hành;
  - (d) Thứ tư, thanh toán tiền gốc đến hạn của Trái Phiếu đang lưu hành; và
  - (e) Thứ năm, thanh toán các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu đang lưu hành (nếu có).
- 6.10. Tổ Chức Phát Hành sẽ chịu trách nhiệm thanh toán mọi chi phí phát sinh (bao gồm cả phí chuyển tiền của ngân hàng (nếu có)) liên quan đến việc thanh toán tiền lãi, gốc và/hoặc các khoản phải thanh toán khác liên quan đến Trái Phiếu cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

## 7. HOÀN TRẢ VÀ MUA LẠI TRÁI PHIẾU

### 7.1. Hoàn Trả Và Mua Lại Vào Ngày Đáo Hạn

Trừ khi được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu này, tiền gốc của mỗi Trái Phiếu sẽ được hoàn trả bằng 100% (Một trăm phần trăm) mệnh giá và lãi phát sinh nhưng chưa được thanh toán của Trái Phiếu đó vào Ngày Đáo Hạn.

### 7.2. Mua lại Trái Phiếu định kỳ

- (a) 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:

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 của mỗi đợt	20%
Ngày tròn 18 tháng kể từ Ngày Phát Hành của mỗi đợt	30%
Ngày Đáo Hạn của mỗi đợt	Toàn bộ Trái Phiếu còn lại đang lưu hành của mỗi đợt

- (b) Giá mua lại mỗi Trái Phiếu sẽ bằng tổng của mệnh giá Trái Phiếu, các khoản lãi, và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán trên Trái Phiếu đó tính đến (nhưng không gồm cả) Ngày Mua Lại Định Kỳ có liên quan.
- (c) Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành với số lượng xác định theo điểm (d) dưới đây.
- (d) Trừ trường hợp được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận khác đi, Tổ Chức Phát Hành phải thực hiện việc mua lại Trái Phiếu đối với tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (theo tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu) theo cùng điều kiện và điều khoản. Nếu có nhiều hơn một Người Sở Hữu Trái Phiếu tại Ngày Chốt Danh Sách, số Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành mua lại của những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được xác định theo tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó và nếu cần thiết, được làm tròn xuống số nguyên gần nhất. Đối với số lượng Trái Phiếu còn lại (được hình thành từ Trái Phiếu lẻ do số lượng Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành mua từ một Người Sở Hữu Trái Phiếu trên cơ sở tỷ lệ không phải là một số nguyên), Tổ Chức Phát Hành có quyền tự quyết định phân bổ số lượng Trái Phiếu lẻ còn lại đó cho (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu để mua lại Trái



Phiếu trong phạm vi số Trái Phiếu đó. Danh sách (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền bán lại Trái Phiếu tương ứng với số lượng Trái Phiếu lẻ (nếu có) sẽ được Tổ Chức Phát Hành gửi cho Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán muộn nhất 02 (hai) Ngày Làm Việc trước Ngày Mua Lại Định Kỳ.

### 7.3. Mua lại trước hạn theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành

- (a) 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 mua lại của Tổ Chức Phát Hành tại Điều Khoản 7.3(a) nêu trên, 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 theo quy định tại mục từ (i) tới (vi) dưới đây:
  - (i) Chậm nhất mười (10) Ngày Làm Việc trước ngày Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn ("**Ngày Mua Lại Theo Chào Mua**"), Tổ Chức Phát Hành đăng trên trang điện tử chính thức của Tổ Chức Phát Hành và gửi thông báo bằng văn bản cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán về kế hoạch mua lại các Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành ("**Thông Báo Mua Lại**"). Thông Báo Mua Lại sẽ quy định, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung: Số lượng Trái Phiếu và tổng giá trị theo mệnh giá Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại; Ngày Mua Lại Theo Chào Mua; Giá mua lại một Trái Phiếu và phương thức thanh toán khoản tiền lãi, gốc của các Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại vào Ngày Mua Lại Theo Chào Mua; Ngày cuối cùng thực hiện đăng ký mua lại trước hạn với điều kiện ngày cuối cùng thực hiện đăng ký mua lại trước hạn phải trước Ngày Mua Lại Theo Chào Mua tối thiểu 03 (ba) Ngày Làm Việc ("**Ngày Chốt Đăng Ký Mua Lại**"); Các thủ tục đăng ký bán lại Trái Phiếu. Thông Báo Chào Mua sẽ không được hủy ngang, Tổ Chức Phát Hành không có quyền rút lại Thông Báo Mua Lại tại bất kỳ thời điểm nào sau khi Thông Báo Mua Lại đã được gửi cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.
  - (ii) Trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ ngày Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán nhận được Thông Báo Mua Lại từ Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán sẽ đăng trên trang điện tử chính thức của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán về Thông Báo Mua Lại của Tổ Chức Phát Hành. Việc mua lại trước hạn chỉ được thực hiện đối với các Trái Phiếu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu đã gửi thông báo đăng ký bán lại Trái Phiếu tới Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán trước 17 giờ 00 phút của Ngày Chốt Đăng Ký Mua Lại theo quy định tại Thông Báo Mua Lại. Mỗi Người Sở Hữu

Trái Phiếu đã hoàn thành thủ tục đăng ký bán lại Trái Phiếu với Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyên Nhượng Và Thanh Toán có nghĩa vụ bán lại số Trái Phiếu như đã đăng ký (nhưng không được lớn hơn số Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành chào mua như được nêu trong Thông Báo Mua Lại), *tuy nhiên với điều kiện là* trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành chỉ mua lại một phần số Trái Phiếu đang lưu hành và tổng số Trái Phiếu mà những Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký bán lại lớn hơn số Trái Phiếu được chào mua theo Thông Báo Mua Lại, thì khi đó số Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại từ mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký bán lại sẽ được xác định bằng số có giá trị thấp hơn giữa (i) số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu đó đồng ý bán lại, và (ii) tích của tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó nhân với số Trái Phiếu chào mua đã nêu trong Thông Báo Chào Mua và nếu cần thiết, được làm tròn xuống số nguyên gần nhất.

- (iii) Tổ Chức Phát Hành không thực hiện mua lại trước hạn đối với các Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu không đăng ký bán lại Trái Phiếu trước hạn. Đối với số lượng Trái Phiếu lẻ còn lại không thể phân chia cho (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu vẫn còn nhu cầu bán lại, Tổ Chức Phát Hành có quyền tự quyết định phân bổ số lượng Trái Phiếu lẻ còn lại đó cho (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu tương ứng. Tổ Chức Phát Hành (có thể thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) sẽ gửi thông báo kết quả phân bổ Trái Phiếu mua lại tới (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý bán. Khi đó, Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý bán lại có nghĩa vụ bán lại số Trái Phiếu được phân bổ cho Tổ Chức Phát Hành.
- (iv) Sau khi đã gửi hoàn thành việc đăng ký bán lại Trái Phiếu trước hạn cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyên Nhượng Và Thanh Toán, Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký bán lại Trái Phiếu trước hạn không được quyền chuyển nhượng các Trái Phiếu cho bên thứ ba nào khác ngoài Tổ Chức Phát Hành cho đến khi Tổ Chức Phát Hành hoàn tất việc mua lại Trái Phiếu. Để tránh hiểu nhầm, Người Sở Hữu Trái Phiếu không đăng ký bán lại Trái Phiếu trước hạn theo Thông Báo Mua Lại vẫn được quyền tự do chuyển nhượng Trái Phiếu phù hợp với các quy định của Văn Kiện Trái Phiếu.
- (v) Trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Chốt Đăng Ký Mua Lại, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyên Nhượng Và Thanh Toán tính toán và gửi lại cho Tổ Chức Phát Hành (cùng danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký bán lại trước hạn) số lượng Trái Phiếu sẽ được mua lại và các khoản tiền phải thanh toán theo các Trái Phiếu đó cho từng Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký bán lại theo Thông Báo Mua Lại của Tổ Chức Phát Hành.



- (vi) Chậm nhất 15h00 Ngày Làm Việc liền kề trước Ngày Mua Lại Theo Chào Mua, Tổ Chức Phát Hành hoặc thông qua Đại Lý Quản Lý Tài Khoản phải chuyển đầy đủ vào tài khoản của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán khoản tiền mua lại Trái Phiếu trước hạn phải thanh toán cho (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu đã đăng ký bán lại trước hạn được tính bằng tổng của (i) tổng khoản tiền gốc của các Trái Phiếu được mua lại, (ii) bất kỳ khoản Lãi nào chưa được thanh toán tính trên khoản tiền gốc của các Trái Phiếu được mua lại kể từ Ngày Thanh Toán Lãi gần nhất cho đến nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại Theo Chào Mua, (iii) tất cả các nghĩa vụ khác phải thanh toán vào thời điểm đó theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này (nếu có). Vào Ngày Mua Lại Theo Chào Mua, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán sẽ thanh toán khoản tiền mua lại Trái Phiếu trước hạn cho (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu.

#### **7.4. 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 bằng cách gửi thông báo bằng Văn bản tới Tổ Chức Phát Hành. 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) Chậm nhất mười (10) Ngày Làm Việc trước ngày **Ngày Mua Lại Theo Chào Mua**, Tổ Chức Phát Hành đăng trên trang điện tử chính thức của Tổ Chức Phát Hành và gửi Thông Báo Mua Lại cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán. Thông Báo Mua Lại sẽ quy định, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung: Số lượng Trái Phiếu và tổng mệnh giá Trái Phiếu mua lại tối đa; Ngày Mua Lại Theo Chào Mua; Phương thức thanh toán khoản tiền lãi, gốc của các Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại vào Ngày Mua Lại Theo Chào Mua; Ngày cuối cùng thực hiện đăng ký mua lại trước hạn với điều kiện ngày cuối cùng thực hiện đăng ký mua lại trước hạn phải trước Ngày Mua Lại Theo Chào Mua tối thiểu 03 (ba) Ngày Làm Việc ("**Ngày Chốt Đăng Ký Mua Lại**"), Các thủ tục đăng ký bán lại Trái Phiếu. Thông Báo Chào Mua sẽ không được hủy ngang, Tổ Chức Phát Hành không có quyền rút lại Thông Báo Mua Lại tại bất kỳ thời điểm nào sau khi Thông Báo Mua Lại đã được gửi cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- (ii) Trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ ngày Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán nhận được Thông Báo Mua Lại từ Tổ Chức

Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán sẽ đăng trên trang điện tử chính thức của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán về Thông Báo Mua Lại của Tổ Chức Phát Hành.

- (iii) Những Người Sở Hữu Trái Phiếu có nhu cầu bán lại đăng ký khối lượng và giá bán lại Trái Phiếu cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán trước 17 giờ 00 phút của Ngày Chốt Đăng Ký Mua Lại theo quy định tại Thông Báo Mua Lại. Sau khi đã gửi hoàn thành việc đăng ký bán lại Trái Phiếu trước hạn cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán, Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký bán lại Trái Phiếu trước hạn không được quyền chuyển nhượng các Trái Phiếu cho bên thứ ba nào khác ngoài Tổ Chức Phát Hành cho đến khi Tổ Chức Phát Hành hoàn tất việc mua lại Trái Phiếu. Để tránh hiểu nhầm, Người Sở Hữu Trái Phiếu không đăng ký bán lại Trái Phiếu trước hạn theo Thông Báo Mua Lại vẫn được quyền tự do chuyển nhượng Trái Phiếu phù hợp với các quy định của Văn Kiện Trái Phiếu.
- (iv) Trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Chốt Đăng Ký Mua Lại, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán tính toán và gửi lại cho Tổ Chức Phát Hành các khoản tiền phải thanh toán theo các Trái Phiếu đó cho từng Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký bán lại theo Thông Báo Mua Lại của Tổ Chức Phát Hành theo nguyên tắc sau:
- (A) Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái phiếu từ Những 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.
- (B) Trường hợp tại mức giá mua lại cao nhất, có nhiều Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng đặt mức giá bằng nhau, nhưng lượng Trái Phiếu còn lại ít hơn tổng số Trái Phiếu những Người Sở Hữu Trái Phiếu này đăng ký bán lại tại mức giá cao nhất thì số Trái Phiếu của từng Người Sở Hữu Trái Phiếu được mua xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Số Trái Phiếu mỗi Người} \\ \text{Sở Hữu Trái Phiếu được} \\ \text{bán lại} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tổng số Trái} \\ \text{Phiếu còn lại} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{Số Trái Phiếu mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu} \\ \text{đăng ký bán tại mức giá bằng nhau} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Tổng số Trái Phiếu những Người Sở Hữu Trái} \\ \text{Phiếu đăng ký bán tại giá bằng nhau} \end{array}}$$

- (C) Trường hợp phát sinh Trái Phiếu lẻ, số Trái Phiếu lẻ này được phân bổ cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu có khối lượng đăng ký bán lớn nhất tại mức giá đó.



- (v) Chậm nhất 15h00 Ngày Làm Việc liền kề trước Ngày Mua Lại Theo Chào Mua, Tổ Chức Phát Hành hoặc thông qua Đại Lý Quản Lý Tài Khoản phải chuyển đầy đủ vào tài khoản của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán khoản tiền mua lại Trái Phiếu trước hạn phải thanh toán cho (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu được bán lại Trái Phiếu. Vào Ngày Mua Lại Theo Chào Mua, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán sẽ thanh toán khoản tiền mua lại Trái Phiếu trước hạn cho (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu

### 7.5. Mua Lại Bắt Buộc

Khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu khi nhận được yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Điều Kiện [8.2].

### 7.6. Hủy Bỏ

Tất cả Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành mua lại hoặc mua theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ được hủy bỏ ngay lập tức và không được phát hành lại hoặc bán lại cũng như sẽ không được tính vào số phiếu được quyền biểu quyết trong Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập hoặc khi lấy ý kiến Những Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản để quyết định những vấn đề liên quan đến các biện pháp xử lý đối với Tổ Chức Phát Hành do vi phạm các quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu này.

## 8. SỰ KIỆN VI PHẠM

### 8.1. Sự Kiện Vi Phạm

Bất kỳ sự kiện nào sau đây sẽ được coi là một sự kiện vi phạm ("**Sự Kiện Vi Phạm**"):

- (a) *Không Thanh Toán:*
  - (i) Tổ Chức Phát Hành không thanh toán bất kỳ khoản tiền gốc nào của Trái Phiếu đến hạn vào Ngày Dáo Hạn hoặc ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn (tùy từng trường hợp áp dụng); hoặc
  - (ii) Tổ Chức Phát Hành không thanh toán bất kỳ khoản tiền lãi nào của Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền lãi đó (bao gồm nhưng không giới hạn ở Ngày Thanh Toán Lãi).
- (b) *Vi Phạm Mục Đích Phát Hành:* Tổ Chức Phát Hành vi phạm hoặc thay đổi mục đích phát hành Trái Phiếu nêu tại phần có tiêu đề "*Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu*" của Bản Công Bố Thông Tin.
- (c) *Vi Phạm Luật:* Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ quy định nào của pháp luật áp dụng đối với việc phát hành Trái Phiếu mà có thể dẫn đến việc giao dịch phát hành Trái Phiếu bị quy là vô hiệu.

- (d) *Vi Phạm Cam Kết Bảo Đảm Cho Trái Phiếu*: Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Bên Bảo Đảm nào không hoàn thiện việc cầm cố, thế chấp hoặc tạo lập biện pháp bảo đảm cho Trái Phiếu trong thời hạn quy định tại Các Hợp Đồng Bảo Đảm.
- (e) *Vi Phạm Các Nghĩa Vụ Khác*: Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) Bên Bảo Đảm vi phạm bất kỳ quy định nào của Các Điều Kiện Trái Phiếu này mà không khắc phục được trong thời hạn quy định hoặc nếu có bất kỳ cam đoan, bảo đảm hoặc cam kết nào của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) Bên Bảo Đảm trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này hoặc trong bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào là không trung thực, không chính xác hoặc gây nhầm lẫn vào ngày cam đoan, bảo đảm hay cam kết đó được đưa ra).
- (f) *Vi Phạm Chéo*:
- (i) Tổ Chức Phát Hành không thanh toán bất kỳ Khoản Nợ nào của mình khi đến hạn (hoặc khi kết thúc thời gian ân hạn áp dụng đối với Khoản Nợ đó, nếu có);
  - (ii) có bất kỳ Khoản Nợ nào của Tổ Chức Phát Hành bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn do Tổ Chức Phát Hành vi phạm nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó;
  - (iii) tài sản bảo đảm của bất kỳ Khoản Nợ nào của Tổ Chức Phát Hành bị xử lý hoặc, không phụ thuộc vào giá trị của Khoản Nợ; hoặc
  - (iv) Tổ Chức Phát Hành không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho bất kỳ Khoản Nợ nào của bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác sau khi đã nhận được yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.
- (g) *Mất Khả Năng Thanh Toán*: Không ảnh hưởng đến quy định tại Điều Kiện 8.1(d) trên, Tổ Chức Phát Hành:
- (i) bị mất khả năng thanh toán, không thể hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn của mình;
  - (ii) đề nghị, đồng ý hoặc phải chấp nhận việc Tổ Chức Phát Hành bị kiểm soát phần lớn hoặc toàn bộ hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình,
  - (iii) tiến hành bất kỳ thủ tục nào theo luật để điều chỉnh lại hoặc trì hoãn bất kỳ nghĩa vụ nào của mình liên quan đến toàn bộ hoặc phần lớn hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình; hoặc
  - (iv) thực hiện hoặc ký kết bất kỳ cam kết chuyển nhượng, thoả thuận hoặc thỏa hiệp nào với hoặc vì lợi ích của một hoặc nhiều chủ nợ liên quan đến toàn bộ hoặc phần lớn hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình.
- (h) *Phá Sản, Giải Thể*: Một tòa án có thẩm quyền của Việt Nam ban hành lệnh hoặc quyết định về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể Tổ Chức Phát Hành hoặc Tổ Chức Phát Hành tiến hành bất kỳ thủ tục nào để phá sản, thanh lý hay giải thể (trừ trường hợp Tổ Chức



Phát Hành bị giải thể hoặc thanh lý liên quan đến việc sáp nhập doanh nghiệp và công ty tồn tại sau sáp nhập sẽ tiếp nhận toàn bộ nghĩa vụ theo Trái Phiếu).

- (i) *Cường Chế Thực Hiện Nghĩa Vụ*: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác đối với phần lớn tài sản hoặc doanh thu của Tổ Chức Phát Hành và việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc thủ tục pháp lý đó không được dỡ bỏ hoặc chấm dứt trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ lúc bắt đầu.
- (j) *Ngừng Hoạt Động Kinh Doanh*: Tổ Chức Phát Hành ngừng hoặc có nguy cơ ngừng tất cả hoặc một phần quan trọng các hoạt động kinh doanh đang được tiến hành vào Ngày Phát Hành Đợt 1 hoặc Tổ Chức Phát Hành tiến hành bất kỳ hành động nào để làm cho giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc tài liệu tương đương) của Tổ Chức Phát Hành bị thu hồi hoặc hủy bỏ. Để làm rõ, quy định này không bao gồm các trường hợp chấm dứt tồn tại do thanh lý, phá sản, giải thể quy định tại Điều Khoản 9.1(h).
- (k) *Bất Hợp Pháp*: Việc Tổ Chức Phát Hành thực hiện hoặc tuân thủ nghĩa vụ của mình theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này hoặc bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào trở nên bất hợp pháp theo quy định của pháp luật có liên quan.
- (l) *Cho Phép Và Chấp Thuận*: Tổ Chức Phát Hành không tiến hành hay thực hiện bất kỳ hành động, yêu cầu hoặc thủ tục nào (kể cả việc xin các chấp thuận, phê chuẩn, cho phép hoặc tiến hành việc đăng ký, thông báo) cần phải được tiến hành hoặc thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành để: (i) cho phép Tổ Chức Phát Hành phát hành Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu một cách hợp pháp; và/hoặc (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu có tính ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành;

## **8.2. Biện Pháp Khắc Phục**

- (a) Khi một Sự Kiện Vi Phạm xảy ra, ngoại trừ các Sự Kiện Vi Phạm quy định tại Điều 8.1 (a)(i), Điều 8.1(b), Điều 8.1 (f) Điều 8.1(g), Điều 8.1(h), Điều 8.1(i), Điều 8.1(j) và Điều 8.1(k), mà các Sự Kiện Vi Phạm đó không khắc phục được hoặc không có phương án khắc phục trong thời gian 21 (hai mươi mốt) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào có thể (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) gửi thông báo bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành, những Người Sở Hữu Trái Phiếu khác và Các Đại Lý để thông báo về Sự Kiện Vi Phạm của Tổ Chức Phát Hành và tuyên bố rằng Trái Phiếu đang được Người Sở Hữu Trái Phiếu đó nắm giữ đến hạn và ngay lập tức toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành và chưa được thanh toán tại thời điểm đó cũng sẽ đến hạn và phải được Tổ Chức Phát Hành mua lại toàn bộ. Để làm rõ, trường hợp xảy ra Sự Kiện Vi Phạm tại các Điều 8.1(a)(i), Điều 8.1(b), Điều 8.1(f), Điều 8.1(g), Điều 8.1(h), Điều 8.1(i), Điều 8.1(j) và Điều 8.1(k) nêu trên, Trái Phiếu được tuyên bố đến hạn ngay lập tức.

- (b) Đối với bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ khi nhận được văn bản tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và phải thanh toán từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào do xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gửi văn bản thông báo về Sự Kiện Vi Phạm và các nội dung có liên quan ("**Thông Báo Vi Phạm**") cho Tổ Chức Phát Hành, các Bên Bảo Đảm có liên quan và Các Đại Lý. Nội dung chính của Thông Báo Vi Phạm bao gồm:
- (i) xác nhận Sự Kiện Vi Phạm đã xảy ra;
  - (ii) ấn định một ngày cụ thể là Ngày Mua Lại Bắt Buộc để Tổ Chức Phát Hành thanh toán các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm phù hợp với quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu này;
  - (iii) tính toán tổng Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm mà Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán tại thời điểm tương ứng; và
  - (iv) thông báo việc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ xử lý Các Tài Sản Bảo Đảm nếu Tổ Chức Phát Hành không thanh toán đầy đủ Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm trước hay đúng vào Ngày Mua Lại Bắt Buộc.
- (c) Trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được Thông Báo Vi Phạm, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán sẽ thực hiện chốt danh sách những Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm tương ứng, gửi bản sao của Thông Báo Vi Phạm tới Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu. Trong vòng 02 (hai) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Chốt Danh Sách, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán gửi danh sách những Người Sở Hữu Trái Phiếu đã được chốt cho Tổ Chức Phát Hành để thanh toán lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu.
- (d) Trừ trường hợp Sự Kiện Vi Phạm đã được khắc phục trước khi Tổ Chức Phát Hành nhận được Thông Báo Vi Phạm như trên, Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua lại ngay toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành vào một Ngày Làm Việc được ấn định bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu tại Thông Báo Vi Phạm, tuy nhiên không muộn hơn Ngày Làm Việc thứ 10 (mười) kể từ ngày gửi Thông Báo Vi Phạm ("**Ngày Mua Lại Bắt Buộc**") với giá mua lại mỗi Trái Phiếu bằng tổng của 100% mệnh giá, toàn bộ lãi và các khoản phải thanh toán khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán trên Trái Phiếu đó tính đến Ngày Mua Lại Bắt Buộc.
- (e) Sau khi nhận được chỉ thị của những Người Sở Hữu Trái Phiếu (theo một nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua theo Điều Khoản 10) Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ xử lý Các Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Các Hợp Đồng Bảo Đảm nếu đến hết Ngày Mua Lại Bắt Buộc mà Tổ Chức Phát Hành vẫn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm.



## 9. THUẾ

Tổ Chức Phát Hành sẽ (thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán) thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo Trái Phiếu sau khi đã khấu trừ tất cả các loại thuế, lệ phí, phí hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác có tính chất tương tự ("**Thuế**") mà các cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam áp dụng đối với khoản thanh toán đó theo quy định của pháp luật. Để tránh nhầm lẫn, khoản tiền mà Tổ Chức Phát Hành thanh toán theo Trái Phiếu sẽ là khoản tiền còn lại sau khi đã khấu trừ Thuế và Tổ Chức Phát Hành không phải thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào khác để bù đắp cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Để làm rõ, Tổ Chức Phát Hành sẽ trực tiếp khấu trừ hoặc giữ lại các khoản Thuế từ bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu để nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

## 10. HỘI NGHỊ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

- 10.1. Những Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền bằng hình thức (i) biểu quyết tại một Hội nghị của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu ("**Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu**") được tổ chức hợp lệ, hoặc (ii) lấy ý kiến của Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản.
- 10.2. Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được triệu tập theo yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc nhóm Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng nhau sở hữu ít nhất mười phần trăm 10% (mười phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm triệu tập hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám (đối với các vấn đề cần hành động theo chỉ thị của tất cả hoặc đa số Những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của mỗi Hợp Đồng Bảo Đám). Trừ trường hợp Tổ Chức Phát Hành đồng ý khác đi, chi phí tổ chức hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ do bên yêu cầu triệu tập chi trả.
- 10.3. Việc triệu tập và tiến hành Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng như việc lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu để thông qua nghị quyết bằng văn bản sẽ được thực hiện theo quy định trong Phụ Lục II của Bản Công Bố Thông Tin.
- 10.4. Không phụ thuộc vào các quy định tại các Điều từ 10.1 đến 10.4 nêu trên, trường hợp chỉ có một Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất sở hữu 100% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành thì không cần triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất sẽ thỏa thuận thông qua các nội dung cần sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung liên quan đến Các Điều Kiện Trái Phiếu bằng văn bản thỏa thuận giữa hai bên hoặc bằng bộ văn bản gồm văn bản của bên xin ý kiến và văn bản trả lời trực tiếp của bên được xin ý kiến về nội dung cần sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung đó, và trong trường hợp này, văn bản thỏa thuận thống nhất giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất và/hoặc bộ văn bản gồm văn bản của bên xin ý kiến và văn bản trả lời đồng ý/chấp thuận của bên được xin ý kiến sẽ có giá trị pháp lý như một Nghị quyết Hội

Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu đã được Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận thông qua. Đối với các nội dung đề xử lý các Sự Kiện Vi Phạm của Tổ Chức Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất có quyền thông qua các nội dung cần sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung liên quan đến Các Điều Kiện Trái Phiếu mà không cần sự chấp thuận của Tổ Chức Phát Hành.

## **11. THÔNG BÁO VÀ ĐỊA CHỈ ĐĂNG KÝ**

### **11.1. Thông Báo**

- (a) Mọi thông báo, thư liên lạc gửi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Phát Hành sẽ được coi là được gửi hợp lệ bằng cách (i) chuyển tận tay, (ii) gửi qua fax (nhưng bản gốc thông báo, thư liên lạc phải được gửi trong thời hạn [2 (hai)] Ngày Làm Việc sau đó), (iii) thư điện tử, (iv) gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi qua dịch vụ chuyển phát của tổ chức cung cấp dịch vụ chuyển phát đến địa chỉ quy định tại điểm (c) dưới đây.
- (b) Trừ trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu đã thông báo cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán về việc thay đổi địa chỉ ít nhất [5 (năm)] Ngày Làm Việc trước ngày gửi thông báo, thư liên lạc theo quy định tại Điều Kiện 11 này, địa chỉ đăng ký của Người Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ đăng ký của Người Sở Hữu Trái Phiếu ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc.
- (c) Bất kỳ thông báo hoặc thư liên lạc nào như vậy sẽ được coi là đã nhận được:
  - (i) nếu được chuyển giao tận tay, tại thời điểm giao; hoặc
  - (ii) nếu được gửi bằng thư trả trước thông dụng, tại thời điểm kết thúc thời hạn 3 (ba) Ngày Làm Việc sau khi phong bì đựng thông báo được bỏ vào hòm thư; hoặc
  - (iii) nếu được gửi qua fax, khi người gửi nhận được báo cáo chuyển fax xác nhận rằng thông báo hoặc thông điệp đã được gửi đầy đủ đến máy fax của người nhận, hoặc cách thức nhận báo cáo xác nhận tương tự khác, hoặc
  - (iv) nếu được gửi qua thư điện tử, khi người gửi đã hoàn thành việc gửi thư điện tử đến đúng địa chỉ đăng ký trong Sổ Đăng Ký của người nhận (để tránh nhầm lẫn, người gửi sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu người nhận không nhận được thư điện tử của người gửi do địa chỉ thư điện tử đăng ký trong Sổ Đăng Ký của người nhận bị sai, bị đầy dung lượng hoặc tự động chặn/trả lại thư điện tử của người gửi); hoặc
  - (v) nếu được gửi qua dịch vụ chuyển phát của công ty chuyển phát, tại thời điểm xác nhận nhận được gói bưu kiện đựng thông báo hoặc thư liên lạc có liên quan.
- (d) Địa chỉ liên hệ, địa chỉ thư điện tử và số fax của Người Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ liên hệ, địa chỉ thư điện tử và số fax của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó ghi trong Sổ Đăng Ký



tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc và địa chỉ và số fax của Tổ Chức Phát Hành, Các Đại Lý là các địa chỉ tương ứng quy định tại Điều Khoản 11.2.

## **11.2. Địa Chỉ Đăng Ký**

- (a) Địa chỉ đăng ký của Tổ Chức Phát Hành và Các Đại Lý sẽ dùng cho việc nhận thông báo và các mục đích khác quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu này ghi dưới đây hoặc bất kỳ địa chỉ nào khác được bên tương ứng thông báo bằng văn bản cho các bên có liên quan theo phương thức quy định tại Điều Khoản 11.1:

### **Tổ Chức Phát Hành:**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ALPHANAM**

Địa chỉ: Tòa nhà King Palace - 108 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại: 0989695820

Email: tamtt@alphanam.com

Người nhận: Bà Thiều Thị Tâm - Phòng Nguồn vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam

#### **Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 1, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán: Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM**

Địa chỉ: Tầng 8 và 9, Toà Thaiholdings, 210 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84) 243935 2722

Số fax: (84) 242220 0669

Người nhận: Phòng Tư vấn Tài chính

#### **Đại Lý Quản Lý Tài Khoản, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 2**

#### **NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ NỘI**

Địa chỉ: 11B Cát Linh, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: 0984 959 096

Email: thuongph.han@vietcombank.com.vn

Người nhận: Bà Phạm Hoài Thương – Phòng Khách hàng doanh nghiệp

## **12. SỬA ĐỔI**

- (a) Bất kỳ sửa đổi nào đối với Các Điều Khoản Trái Phiếu này phải được những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận theo phương thức quy định tại Điều Khoản 10. Tuy nhiên, Tổ Chức

Phát Hành có thể tự mình sửa đổi Các Điều Khoản Trái Phiếu này để xử lý bất kỳ lỗi hoặc sai sót rõ ràng nào tại Các Điều Khoản Trái Phiếu này mà không cần chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu với điều kiện là bất kỳ sửa đổi nào như vậy (i) sẽ chỉ được tiến hành sau khi đã trao đổi với Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và (ii) phải được thông báo cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ngay khi có thể với điều kiện thêm là bất kỳ sửa đổi nào do Tổ Chức Phát Hành thực hiện trái với quy định tại Điều Khoản 14 này sẽ không có giá trị ràng buộc những Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

- (b) Việc sửa đổi, bổ sung mỗi Văn Khoản Trái Phiếu sẽ theo phương thức quy định tại chính Văn Khoản Trái Phiếu đó.

### **13. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

#### **13.1. Luật Điều Chỉnh**

Trái Phiếu và Các Điều Khoản Trái Phiếu này được điều chỉnh và diễn giải theo pháp luật Việt Nam.

#### **13.2. Giải Quyết Tranh Chấp**

Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Trái Phiếu và/hoặc Các Điều Khoản Trái Phiếu này sẽ được giải quyết trước hết thông qua thương lượng. Trong trường hợp việc thương lượng không đạt kết quả trong vòng 30 Ngày Làm Việc, tranh chấp kể cả bất kỳ tranh chấp nào về sự tồn tại, hiệu lực hoặc chấm dứt của Trái Phiếu và/hoặc Các Điều Khoản Trái Phiếu này sẽ được giải quyết tại tòa án có thẩm quyền của Việt Nam. Ngôn ngữ sử dụng trong thủ tục tố tụng là tiếng Việt.

### **14. NGUYÊN TẮC DIỄN GIẢI**

- 14.1. Các cụm từ “của Các Điều Khoản Trái Phiếu này”, “trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này” và “theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này” và các cụm từ có nội dung tương tự sẽ đề cập đến toàn bộ Các Điều Khoản Trái Phiếu này, mà không phải là đề cập đến bất kỳ quy định cụ thể nào của Các Điều Khoản Trái Phiếu này.
- 14.2. Trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này, đề cập đến “Điều Khoản”, “điểm” hay “mục” là đề cập đến Điều Khoản, điểm hay mục của Các Điều Khoản Trái Phiếu này, trừ khi văn cảnh đòi hỏi cách diễn giải khác.
- 14.3. Các tiêu đề của bất kỳ Điều Khoản hay đoạn nào chỉ để tiện cho việc tra cứu và không ảnh hưởng đến việc giải thích nội dung của Điều Khoản hay đoạn đó.
- 14.4. Trái Phiếu “đang lưu hành” có nghĩa là Trái Phiếu đã được phát hành hợp lệ nhưng chưa được Tổ Chức Phát Hành mua lại và bị hủy bỏ theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này.



- 14.5. Trừ khi văn cảnh đòi hỏi cách diễn giải khác, đề cập đến bất kỳ tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng nào sẽ (i) gồm tất cả phụ lục và các văn bản đính kèm khác của tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó, (ii) gồm tất cả tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng được ban hành hoặc được ký kết để thay thế tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó, và (iii) có nghĩa là tài liệu, văn kiện, hoặc hợp đồng, hoặc các văn bản thay thế hoặc văn bản bị thay thế của tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó, được sửa đổi, chỉnh sửa và bổ sung tùy từng thời điểm phù hợp với các điều khoản của tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó và có hiệu lực tại thời điểm nhất định.
- 14.6. Trừ khi văn cảnh đòi hỏi cách diễn giải khác, nếu có bất kỳ văn bản pháp luật nào được đề cập trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này đã bị sửa đổi, bổ sung, gia hạn hiệu lực hoặc thay thế thì dẫn chiếu đến văn bản pháp luật đó trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ được hiểu là dẫn chiếu tới văn bản pháp luật đó mà đã được sửa đổi, bổ sung, gia hạn như vậy hoặc văn bản thay thế văn bản pháp luật đó
- 14.7. Đề cập đến một chủ thể (kể cả Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyển Nhượng Và Thanh Toán, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này là đề cập đến cả chủ thể kế nhiệm, chủ thể nhận chuyển nhượng hoặc chuyển giao quyền và/hoặc nghĩa vụ từ chủ thể đó.
- 14.8. Đề cập đến đến “quyết định”, “yêu cầu”, “ý kiến”, “chỉ thị”, “phê duyệt” hay “chấp thuận” của những Người Sở Hữu Trái Phiếu là đề cập đến quyết định, yêu cầu, ý kiến, chỉ thị, phê duyệt hay chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua dưới hình thức quyết định tại một Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu này.

## PHỤ LỤC II. QUY ĐỊNH VỀ HỘI NGHỊ CỦA NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

### 1. Các định nghĩa

Trong Phụ lục II này, những từ ngữ dưới đây có nghĩa như sau:

- (a) “**Chủ Tọa**”, tại bất kỳ Hội Nghị nào, được hiểu là cá nhân giữ ghế chủ tọa theo quy định tại đoạn 6 (Chủ tọa);
- (b) “**Vấn Đề Loại Trừ**” được hiểu là bất cứ đề xuất nào nhằm:
  - (i) thay đổi Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu;
  - (ii) thay đổi bất kỳ Ngày Thanh Toán Lãi nào của Trái Phiếu;
  - (iii) giảm hoặc ngừng thanh toán gốc hoặc thay đổi Lãi Suất của Trái Phiếu;
  - (iv) thay đổi loại tiền tệ thanh toán Trái Phiếu;
  - (v) thay đổi yêu cầu về số đại biểu cần thiết để tổ chức Hội Nghị; hoặc tỷ lệ cần thiết để thông qua nghị quyết liên quan tới các Vấn Đề Loại Trừ hoặc một Nghị Quyết Đặc Biệt hoặc các Nghị quyết khác của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
  - (vi) thay đổi Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám;
  - (vii) các vấn đề liên quan đến Biện Pháp Bảo Đám, bao gồm nhưng không giới hạn việc thay đổi, điều chỉnh, bổ sung, thay thế Tài Sản Bảo Đám, ngoại trừ các vấn đề đã được Người Sở Hữu Trái Phiếu ủy quyền cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám theo Các Điều Kiện Trái Phiếu;
  - (viii) bất kỳ vấn đề nào khác được yêu cầu một cách cụ thể phải có Nghị Quyết Đặc Biệt như được quy định trong các phần khác của Các Điều Kiện Trái Phiếu;
  - (ix) sửa đổi định nghĩa về “Vấn Đề Loại Trừ” này;
- (c) “**Nghị Quyết Đặc Biệt**” được hiểu là nghị quyết được thông qua bởi Những Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ hoặc đại diện cho ít nhất (i) 75% tổng mệnh giá Trái Phiếu của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu có mặt và biểu quyết tại Hội Nghị được triệu tập và tổ chức phù hợp với quy định tại Phụ Lục này; hoặc (ii) 75% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành trong trường hợp xin ý kiến bằng văn bản;
- (d) “**Nghị Quyết Quá Bán**” được hiểu là nghị quyết được thông qua bởi Những Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ hoặc đại diện cho ít nhất (i) 51% tổng mệnh giá Trái Phiếu của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu có mặt và biểu quyết tại Hội Nghị được triệu tập và tổ chức phù hợp với quy định tại Phụ Lục này; hoặc (ii) 51% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành trong trường hợp xin ý kiến bằng văn bản;
- (e) “**Văn Bản Ủy Quyền**”, được hiểu là một tài liệu bằng tiếng Việt được Người Sở Hữu Trái Phiếu ký hoặc, trong trường hợp là một doanh nghiệp, được đóng dấu và ký đại diện



cho doanh nghiệp đó bởi một đại diện được ủy quyền hợp lệ và được gửi cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ít nhất 48 giờ trước thời điểm tiến hành Hội Nghị đó để chỉ định cá nhân hoặc các cá nhân có tên được nêu tại văn bản đó được bỏ phiếu liên quan đến Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó; hoặc (ii) trong trường hợp lấy ý kiến bằng văn bản, là tài liệu được gửi kèm phiếu lấy ý kiến của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó để chỉ định cá nhân có tên được nêu tại văn bản có thẩm quyền để ký tên trên phiếu lấy ý kiến (trường hợp người ký tên không phải đại diện theo pháp luật đối với tổ chức hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với cá nhân);

- (f) **“Hội Nghị”** được hiểu là hội nghị của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu (bất kể được triệu tập từ đầu hay được tiếp tục sau khi tạm dừng, bất kể được tổ chức dưới hình thức nào);
- (g) **“Người Được Ủy Quyền”**, là người được chỉ định để bỏ phiếu hoặc ký tên trên phiếu lấy ý kiến theo Văn Bản Ủy Quyền, trừ các trường hợp:
  - (i) việc chỉ định người đó đã bị thu hồi và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đã nhận được thông báo bằng văn bản về việc thu hồi đó trước thời điểm được ấn định để tiến hành Hội Nghị đó 48 giờ; và
  - (ii) Hội Nghị mà người đó được chỉ định để bỏ phiếu tại Hội Nghị đó đã được hoãn lại vì thiếu số đại biểu cần thiết để tiến hành họp và người đó không được chỉ định lại để bỏ phiếu tại Hội Nghị được triệu tập lại;
- (h) **“Người Biểu Quyết”**, tại bất kỳ Hội Nghị nào, được hiểu là (a) một Người Được Ủy Quyền, hoặc (b) một Người Sở Hữu Trái Phiếu; tuy nhiên với điều kiện là Người Sở Hữu Trái Phiếu đó chưa chỉ định một Người Được Ủy Quyền hoặc đã chỉ định một Người Được Ủy Quyền theo Văn Bản Ủy Quyền nhưng đã thu hồi việc chỉ định đó và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đã nhận được thông báo bằng văn bản về việc thu hồi đó ít nhất 48 giờ trước thời gian được ấn định để tiến hành Hội Nghị đó;
- (i) **“Nghị Quyết Bằng Văn Bản”** được hiểu là nghị quyết được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền biểu quyết tại thời điểm tương ứng và được chấp thuận, ký, hoặc ký nhân danh, Những Người Sở Hữu Trái Phiếu. Nghị Quyết Bằng Văn Bản là Nghị Quyết Đặc Biệt đối với việc thông qua các Vấn Đề Loại Trừ hoặc Nghị Quyết Quá Bán đối với các vấn đề khác.

*Thuật ngữ nào được sử dụng trong Phụ Lục này mà chưa được định nghĩa trong Phụ Lục này thì có nghĩa như quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.*

## **2. Văn Bản Ủy Quyền**

Bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào đã được đăng ký cũng có thể nhận được một mẫu Văn Bản Ủy Quyền trống và chưa ký từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Văn Bản Ủy Quyền sẽ chỉ có giá trị nếu được giao tại trụ sở đăng ký của Đại Diện Người Sở

Hữu Trái Phiếu hoặc một địa chỉ khác được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận, chậm nhất là 48 giờ trước thời gian được ấn định để tiến hành Hội Nghị hoặc trước khi Hội Nghị bắt đầu (nếu được Chủ Tọa chấp thuận). Nếu được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, yêu cầu, Người Được Ủy Quyền phải xuất trình một bản sao công chứng của Văn Bản Ủy Quyền và các bằng chứng thích hợp để xác định từng Người Được Ủy Quyền có tên trong Văn Bản Ủy Quyền đó. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, không có nghĩa vụ xác minh về hiệu lực pháp lý của bất kỳ Văn Bản Ủy Quyền nào hoặc quyền hạn của bất kỳ Người Được Ủy Quyền nào.

### **3. Ngày chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu**

Trên cơ sở nhận được yêu cầu triệu tập Hội Nghị từ các bên liên quan, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể ấn định ngày chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu để tiến hành một Hội Nghị cụ thể hoặc để triệu tập lại Hội Nghị sau khi tạm hoãn vì không đủ số người tham dự cần thiết, với điều kiện là ngày chốt danh sách đó không quá 15 (mười lăm) ngày trước thời điểm được ấn định để tiến hành Hội Nghị đó hoặc Hội Nghị được triệu tập lại (tùy từng trường hợp áp dụng). Người có tên được ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm hết giờ làm việc của ngày chốt danh sách sẽ được coi là Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền tham dự Hội Nghị, không phụ thuộc vào việc có bất kỳ hoạt động chuyển nhượng nào đối với Trái Phiếu của người đó hoặc thay đổi thông tin trên Sổ Đăng Ký sau thời điểm đó.

### **4. Thẩm quyền triệu tập Hội Nghị hoặc xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản**

- 4.1. Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được triệu tập hoặc việc xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản có thể thực hiện
  - (a) theo yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành; hoặc
  - (b) theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc nhóm Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng nhau sở hữu ít nhất 10% (mười phần trăm) tổng số tiền gốc của các Trái Phiếu đang lưu hành và chưa được thanh toán tại thời điểm đó; hoặc
  - (c) Theo yêu cầu của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám (đối với các vấn đề cần hành động theo chỉ thị của tất cả hoặc đa số Những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của mỗi Hợp Đồng Bảo Đám).
- 4.2. Người có thẩm quyền triệu tập Hội Nghị có thể trực tiếp thực hiện thủ tục triệu tập Hội Nghị hoặc ủy quyền cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để thực hiện các thủ tục liên quan.
- 4.3. Việc tổ chức xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản phải thực hiện thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.



## **5. Thông báo**

Thông báo bằng văn bản về việc triệu tập Hội Nghị phải được người triệu tập hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (trường hợp được người triệu tập ủy quyền) gửi trước ít nhất 10 (mười) Ngày Làm Việc trước ngày tổ chức Hội Nghị đến: (i) Những Người Sở Hữu Trái Phiếu, (ii) Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyên Nhượng và Thanh Toán; (iii) Tổ Chức Phát Hành và (iv) Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám (nếu vấn đề liên quan hoặc có thể liên quan đến Tài Sản Bảo Đám, Tổ Chức Phát Hành hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu) (không bao gồm ngày gửi thông báo và ngày tổ chức Hội Nghị liên quan), nêu rõ ngày, giờ và địa điểm tổ chức Hội Nghị. Thông báo phải nêu đầy đủ nội dung của các nghị quyết dự kiến được đệ trình và nêu rõ rằng Những Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể chỉ định Người Được Ủy Quyền bằng cách ký và gửi Văn Bản Ủy Quyền cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Mục 2 – Văn Bản Ủy Quyền của Phụ Lục này.

## **6. Chủ tọa**

- 6.1. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ chỉ định chủ tọa Hội Nghị và một hoặc một số người làm thư ký Hội Nghị khi bắt đầu Hội Nghị.
- 6.2. Chủ Tọa của Hội Nghị được triệu tập lại không nhất thiết phải là người đã là Chủ Tọa trong Hội Nghị lần đầu.
- 6.3. Hội Nghị sẽ bầu ban kiểm phiếu không quá 3 (ba) người trong số các đại biểu tham dự Hội Nghị. Chủ tọa và thư ký không được tham gia ban kiểm phiếu.

## **7. Số người tham dự cần thiết**

- 7.1. Hội Nghị thông qua bất kỳ Vấn Đề Loại Trừ nào được tiến hành hợp lệ khi có số đại biểu dự họp nắm giữ hoặc đại diện ít nhất 75% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành và chưa được thanh toán tại thời điểm đó.
- 7.2. Trong trường hợp Hội Nghị để thông qua Vấn Đề Loại Trừ không đủ điều kiện quy định tại Đoạn 7.1 để tiến hành, Hội Nghị có thể được triệu tập lại lần hai. Hội Nghị triệu tập lần hai được tiến hành hợp lệ khi có số đại biểu dự họp nắm giữ hoặc đại diện trên 50% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành và chưa được thanh toán tại thời điểm triệu tập lại Hội Nghị đó.
- 7.3. Một Hội Nghị nhằm thông qua các vấn đề còn lại (không phải là Vấn Đề Loại Trừ) được tiến hành hợp lệ khi có số đại biểu dự họp nắm giữ hoặc đại diện cho ít nhất 50% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành và chưa được thanh toán tại thời điểm đó. Trong trường hợp Hội Nghị đó không đủ điều kiện để tiến hành, Hội Nghị có thể được triệu tập lại lần hai. Hội Nghị triệu tập lần hai được tiến hành không phụ thuộc vào số đại biểu dự họp và số Trái Phiếu mà các đại biểu dự họp này nắm giữ hoặc đại diện.

## **8. Hoãn Hội Nghị vì thiếu số người tham dự cần thiết**

Nếu trong vòng 15 phút sau thời điểm được ấn định để tổ chức Hội Nghị mà số người tham dự cần thiết theo quy định không có mặt, thì:

- (a) Nếu Hội Nghị đó do Những Người Sở Hữu Trái Phiếu triệu tập thì Hội Nghị đó sẽ bị hủy bỏ; và
- (b) Nếu Hội Nghị đó do Tổ Chức Phát Hành hoặc các bên khác triệu tập thì Hội Nghị sẽ được hoãn lại trong ít nhất 14 (mười bốn) ngày và không quá 42 (bốn mươi hai) ngày và được tổ chức lại tại địa điểm do Chủ Tọa quyết định; tuy nhiên với điều kiện là:
  - (i) Hội Nghị đó sẽ bị hủy bỏ nếu Tổ Chức Phát Hành quyết định như vậy (trong trường hợp Hội Nghị do Tổ Chức Phát Hành triệu tập); và
  - (ii) Một Hội Nghị sẽ chỉ được hoãn một lần vì lý do thiếu số người tham dự cần thiết.

## **9. Hội Nghị bị hoãn**

Nếu được các đại biểu tham dự Hội Nghị chấp thuận, Chủ Tọa có thể hoãn Hội Nghị vào thời gian và địa điểm khác. Tuy nhiên, Hội Nghị được triệu tập lại sẽ chỉ xem xét và giải quyết các công việc lẽ ra phải được giải quyết hợp pháp tại Hội Nghị đã bị hoãn lại trước đó.

## **10. Thông báo sau khi Hội Nghị bị hoãn**

Đoạn 5 (*Thông báo*) sẽ được áp dụng đối với bất kỳ Hội Nghị nào được triệu tập lại vì thiếu số người tham dự cần thiết; tuy nhiên, với điều kiện là:

- (a) thông báo được gửi trước mười (10) ngày sẽ được coi là hợp lệ (không kể ngày gửi thông báo và ngày Hội Nghị sẽ được triệu tập); và
- (b) thông báo phải nêu cụ thể yêu cầu về số người tham dự cần thiết sẽ được áp dụng khi Hội Nghị được triệu tập lại.

## **11. Dự họp**

Những người dưới đây có thể tham dự và phát biểu tại Hội Nghị:

- (a) Những Người Biểu Quyết;
- (b) các đại diện của Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyên Nhượng và Thanh Toán, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (c) các cố vấn tài chính của Tổ Chức Phát Hành;
- (d) các tư vấn pháp lý của Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Quản Lý Chuyên Nhượng và Thanh Toán, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;



- (e) Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám (trong trường hợp Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám là người triệu tập Hội Nghị hoặc Hội Nghị đề cập đến những vấn đề liên quan đến Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám); và
- (f) bất kỳ người nào khác được Chủ Tọa của Hội Nghị chấp thuận.

#### **12. Biểu quyết bằng hình thức giơ tay**

Mọi vấn đề được đưa ra trước Hội Nghị trước hết sẽ được quyết định bằng hình thức giơ tay biểu quyết. Trừ khi có yêu cầu hợp lệ về việc biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu được đưa ra trước khi hoặc tại thời điểm công bố kết quả, các tuyên bố của Chủ Tọa về việc một nghị quyết đã được thông qua bằng hình thức giơ tay biểu quyết, hoặc đã được thông qua theo tỷ lệ quy định tại Đoạn 16 dưới đây bằng hình thức giơ tay biểu quyết, sẽ có tính quyết định cuối cùng mà không cần phải chứng minh số biểu quyết đã ủng hộ hay phản đối nghị quyết đó. Trong trường hợp chỉ có một Người Biểu Quyết thì đoạn này sẽ không được áp dụng và nghị quyết sẽ được quyết định theo hình thức bỏ phiếu.

#### **13. Biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu**

Yêu cầu về việc biểu quyết theo hình thức bỏ phiếu sẽ có hiệu lực nếu yêu cầu được đưa ra bởi Chủ Tọa, Tổ Chức Phát Hành hoặc một hay nhiều Người Biểu Quyết đại diện hoặc sở hữu tối thiểu mười phần trăm (10%) tổng mệnh giá các Trái Phiếu đang lưu hành. Việc biểu quyết bằng cách bỏ phiếu có thể được thực hiện ngay hoặc sau khi Hội Nghị bị hoãn theo chỉ thị của Chủ Tọa, nhưng việc biểu quyết theo hình thức bỏ phiếu được yêu cầu để bầu Chủ Tọa hoặc để hoãn Hội Nghị sẽ được tiến hành ngay tại Hội Nghị mà không cần hoãn Hội Nghị. Yêu cầu về việc biểu quyết bằng cách bỏ phiếu được đưa ra hợp lệ sẽ không cản trở việc tiếp tục bất kỳ hoạt động nào khác của Hội Nghị theo chỉ thị của Chủ Tọa.

#### **14. Phiếu biểu quyết**

Mỗi Người Biểu Quyết sẽ có:

- (a) một phiếu biểu quyết khi biểu quyết bằng hình thức giơ tay; và
- (b) một phiếu biểu quyết, theo hình thức biểu quyết bằng cách bỏ phiếu, tương ứng với tổng mệnh giá của (các) Trái Phiếu đang lưu hành do người đó đại diện hoặc nắm giữ.

Trong trường hợp kết quả biểu quyết ngang bằng, thì Chủ Tọa sẽ bỏ phiếu quyết định.

#### **15. Tính hợp lệ của các phiếu biểu quyết do Người Được Ủy Quyền thực hiện**

Bất kỳ việc biểu quyết nào do Người Được Ủy Quyền thực hiện theo Văn Bản Ủy Quyền sẽ có hiệu lực ngay cả khi Văn Bản Ủy Quyền hay bất kỳ chỉ thị nào trong Văn Bản Ủy Quyền đó đã được sửa đổi hay bị hủy nhưng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không nhận được thông báo bằng văn bản về việc sửa đổi hay hủy đó trong thời hạn 48 giờ trước thời điểm được ấn định để tổ chức Hội Nghị tương ứng. Trừ trường hợp bị hủy, bất kỳ việc chỉ định một Người Được Ủy

Quyền nào theo Văn Bản Ủy Quyền liên quan đến một Hội Nghị sẽ vẫn giữ nguyên hiệu lực đối với Hội Nghị được triệu tập sau khi Hội Nghị đó bị hoãn; tuy nhiên, với điều kiện là việc chỉ định một Người Được Ủy Quyền cho một Hội Nghị được triệu tập lần đầu mà sau đó bị hoãn vì thiếu số người tham dự cần thiết sẽ không còn hiệu lực tại Hội Nghị được triệu tập lại. Khi đó cần phải có Văn Bản Ủy Quyền khác để Người Được Ủy Quyền được biểu quyết tại Hội Nghị được triệu tập lại đó.

#### **16. Thâm quyền**

Nghị quyết được thông qua bởi Những Người Sở Hữu Trái Phiếu/Người Biểu Quyết nắm giữ hoặc đại diện ít nhất 51% tổng mệnh giá Trái Phiếu của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu/Người Biểu Quyết tham dự Hội Nghị sẽ ràng buộc tất cả Những Người Sở Hữu Trái Phiếu (dù họ có tham dự trực tiếp Hội Nghị hay không), tuy nhiên với điều kiện là bất kỳ nghị quyết nào về Vấn Đề Loại Trừ phải được sự chấp thuận của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu/Người Biểu Quyết nắm giữ hoặc đại diện cho ít nhất 75% tổng mệnh giá Trái Phiếu của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu/Người Biểu Quyết có mặt và biểu quyết tại một Hội Nghị được tổ chức hợp lệ theo quy định tại Phụ lục này.

Để tránh hiểu nhầm, bất kỳ nghị quyết nào của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua theo quy định của Phụ lục này sẽ chỉ có giá trị ràng buộc đối với Tổ Chức Phát Hành nếu được Tổ Chức Phát Hành đồng ý bằng văn bản (ngoại trừ: (i) các nghị quyết của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu về những vấn đề thuộc quyền quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Các Văn Kiện Trái Phiếu và/hoặc được thông qua trên cơ sở đề xuất của Tổ Chức Phát Hành (bao gồm nhưng không giới hạn cả trường hợp thông qua liên quan đến các vấn đề thay thế, bổ sung Tài Sản Bảo Đảm); (ii) các nghị quyết của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua sau khi đã phát sinh Sự Kiện Vi Phạm sẽ có giá trị ràng buộc vô điều kiện với Tổ Chức Phát Hành).

#### **17. Biên bản**

Biên bản phải được lập cho tất cả các nghị quyết và thủ tục tiến hành tại từng Hội Nghị. Chủ tọa sẽ ký các biên bản này, và các biên bản này sẽ là chứng cứ đầy đủ về các thủ tục tiến hành Hội Nghị được ghi trong biên bản đó. Trừ khi và cho đến khi được chứng minh ngược lại, mọi Hội Nghị có biên bản tóm tắt các nội dung diễn ra tại Hội Nghị được ký kết hợp lệ sẽ được coi là đã được triệu tập và tổ chức hợp lệ và tất cả các nghị quyết đã được thông qua hoặc các thủ tục được tiến hành tại Hội Nghị được coi là đã được thông qua và tiến hành một cách hợp lệ.

#### **18. Nghị Quyết Đặc Biệt ràng buộc tất cả Những Người Sở Hữu Trái Phiếu**

Một Nghị Quyết Đặc Biệt sẽ ràng buộc tất cả Những Người Sở Hữu Trái Phiếu, bất kể việc người đó có mặt hay không tại Hội Nghị đó. Thông báo về kết quả biểu quyết thông qua Nghị Quyết Đặc Biệt sẽ được gửi cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký (với một bản sao gửi tới Tổ Chức Phát Hành) trong vòng 14 ngày kể từ ngày kết thúc Hội Nghị.



## 19. Nghị Quyết Bằng Văn Bản

Mặc dù có các quyết định trên đây, Những Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể thông qua nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản (mà không cần tiến hành họp Hội Nghị). Người có thẩm quyền triệu tập Hội Nghị theo quy định tại Đoạn 4 (*Triệu tập Hội Nghị*) có nghĩa vụ gửi phiếu lấy ý kiến và dự thảo Nghị Quyết Bằng Văn Bản cùng với các tài liệu có liên quan cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền biểu quyết tại thời điểm tương ứng. Trong phiếu lấy ý kiến phải quy định rõ là Những Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gửi lại phiếu lấy ý kiến đã được điền đầy đủ thông tin sau tối đa là 10 (mười) ngày kể từ ngày phiếu lấy ý kiến được gửi đi. Các phiếu lấy ý kiến nhận được trong thời hạn nêu trên, cho dù được ký riêng bởi từng Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc được ký thay mặt cho nhiều Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền biểu quyết trên cùng một phiếu lấy ý kiến, đều được coi là hợp lệ. Các phiếu lấy ý kiến nhận được sau thời hạn nêu trên sẽ không được tính vào số phiếu biểu quyết hợp lệ để thông qua Nghị Quyết Bằng Văn Bản có liên quan.

Một Nghị Quyết Bằng Văn Bản được thông qua hợp lệ sẽ có hiệu lực ràng buộc tất cả Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

