

CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VĂN BẢN ĐẾN**THEO PHƯƠNG THỨC RIÊNG LẺ**

Ngày: 30-07-2020

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MẶT TRỜI CÁT BÀ

Số:.....

(Giấy chứng nhận đăng ký thành lập và hoạt động số 0201755057 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 14 tháng 12 năm 2016, được sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm) 30171200

TRÁI PHIẾU 300 TỶ ĐỒNG LÃI SUẤT KẾT HỢP GIỮA LÃI SUẤT CÓ ĐỊNH VÀ LÃI SUẤT THẢ NỔI - ĐÁO HẠN NĂM 2023**Giá Phát Hành: 100% bằng mệnh giá**

Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản và có bảo lãnh thanh toán được phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, với tổng mệnh giá lên tới 300 tỷ Đồng, đáo hạn vào năm 2023 (“Trái Phiếu”) sẽ xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Mặt Trời Cát Bà (“Công Ty”, “Tổ Chức Phát Hành” hoặc “CBS”).

Trái Phiếu được hưởng lãi kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành (được định nghĩa dưới đây) cho đến, nhưng không bao gồm ngày Ngày Đáo Hạn (được định nghĩa dưới đây) hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn. Tiền lãi Trái Phiếu được trả định kỳ theo quy định tại phần “Thông Tin Về Đợt Phát Hành Trái Phiếu”.

Trừ khi được mua lại hoặc hủy bỏ trước hạn, Trái Phiếu sẽ được hoàn trả bằng 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

Đề nghị các nhà đầu tư tiềm năng xem phần “Các Nhân Tố Rủi Ro” để biết về một số yếu tố cần cân nhắc khi đầu tư vào Trái Phiếu.

TRỪ KHI ĐƯỢC CÔNG BỐ THÔNG TIN THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT, 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

THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ, TỔ CHỨC PHÁT HÀNH SẼ KHÔNG CẦN XIN PHÊ DUYỆT/CHẤP THUẬN CỦA BẤT KỲ CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN NÀO CỦA VIỆT NAM KHI BAN HÀNH BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY.

*Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành***Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương****TECHCOMSECURITIES***Dejoke***Bản Công Bố Thông Tin này được phát hành ngày 30 tháng 7 năm 2020**

CÁC KHÁI NIỆM

“**Bản Công Bố Thông Tin**”: Bản Công Bố Thông Tin này và cũng là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Phát Hành về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư Trái Phiếu.

“**BCTC**”: Báo cáo tài chính.

“**Công ty CP**” hoặc “**CTCP**”: Công ty cổ phần.

“**Công ty TNHH**”: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn.

“**CBNV**”: Cán bộ nhân viên

“**Điều Lệ**”: Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành.

“**Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu**” có nghĩa như được quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

“**HĐTV**”: Hội đồng Thành viên.

“**SGDCK**”: Sở Giao dịch Chứng khoán.

“**Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành**”: Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương.

“**Tổ Chức Phát Hành**”, hoặc “**CBS**”: Công ty TNHH Mặt Trời Cát Bà.

“**Tổng Giá Trị Bảo Đảm**” có nghĩa như được quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

“**UBND**”: Ủy ban Nhân dân.

“**TNHH**”: Trách nhiệm hữu hạn.

“**CP**”: Cổ phần.

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Công Bố Thông Tin này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Công Bố Thông Tin này.

NỘI DUNG

CÁC KHÁI NIỆM.....	2
PHẦN 1: TÓM TẮT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	4
PHẦN 2: THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	6
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU.....	6
II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	7
III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU.....	22
IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ	27
V. CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁI PHIẾU.....	28
VI. CÁC YẾU TỐ RỦI RO	32
1. Rủi Ro Về Kinh Tế.....	32
2. Rủi Ro Về Luật Pháp	34
3. Rủi Ro Liên Quan Đến Tổ Chức Phát Hành	35
4. Rủi Ro Liên Quan Tới Tài Sản Bảo Đảm Của Trái Phiếu	36
5. Rủi Ro Của Trái Phiếu	37
6. Rủi Ro Khác.....	37
VII. CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ.....	39
VIII. THÔNG TIN QUAN TRỌNG	41
IX. CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO.....	42
X. NGUỒN THÔNG TIN THAM KHẢO	43
VI. HẠN CHẾ BÁN TRÁI PHIẾU	44
VII. THÔNG TIN CHUNG.....	45
CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC PHÁT HÀNH.....	46
PHỤ LỤC/CÁC TÀI LIỆU GỬI KÈM CHO NHÀ ĐẦU TƯ	49

PHẦN 1: TÓM TẮT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Sau đây là các thông tin tóm tắt về các điều khoản của Trái Phiếu được chào bán. Để biết thêm chi tiết về các thông tin liên quan đến các điều khoản của Trái Phiếu, vui lòng xem thêm mục III “*THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU*”. Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong phần này mà không được định nghĩa sẽ có nghĩa như được quy định tại những phần khác trong Bản Công Bố Thông Tin này.

1. Tổ Chức Phát Hành: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Mặt Trời Cát Bà.
 2. Loại hình doanh nghiệp: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn
 3. Tên Trái Phiếu: CBS022023.
 4. Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành: **3.000.000** Trái Phiếu.
 5. Tổng giá trị phát hành: Tối đa **300.000.000.000** VND (Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng Việt Nam).
 6. Giá chào bán: 100% mệnh giá
 7. Mục đích phát hành: Trái Phiếu được phát hành nhằm mục đích: (i) tăng quy mô vốn hoạt động; và/hoặc (ii) thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.
 8. Điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
 - a. Kỳ hạn Trái Phiếu: Tối đa 3 (ba) năm.
 - b. Mệnh giá: 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)
 - c. Loại hình Trái Phiếu: Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản, được bảo lãnh thanh toán. Quyền yêu cầu thanh toán đối với các Trái Phiếu phát hành cùng đợt là ngang nhau, không Trái Phiếu nào có quyền ưu tiên thanh toán hơn Trái Phiếu nào khác.
 - d. Hình thức Trái Phiếu: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
 - e. Lãi suất danh nghĩa dự kiến:
 - ✓ Lãi suất của Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 9% (*chín phần trăm*)/năm; và
 - ✓ Lãi suất của 03 (ba) Kỳ Tính Lãi sau Kỳ Tính Lãi đầu tiên là tổng của 2,45% (hai phẩy bốn mươi lăm phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu; và
 - ✓ Lãi suất cho các Kỳ Tính Lãi còn lại: bằng tổng của 4,5% (*bốn phẩy năm phần trăm*)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.
 9. Ngày Phát Hành dự kiến: Ngày Phát Hành là ngày trái phiếu đầu tiên được thanh toán, dự kiến là
- Trong đó, “**Lãi Suất Tham Chiếu**” là lãi suất cơ sở áp dụng cho khách hàng doanh nghiệp của Khối ngân hàng bán buôn áp dụng đối với các khoản vay trung hạn bằng Đồng Việt Nam có lãi suất thả nổi với kỳ định giá 03 (ba) tháng/lần do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam công bố vào (và trước thời điểm 11:00 giờ sáng) Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó..
- “**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục từ Ngày Phát Hành đến Ngày Đáo Hạn.

ngày 10 tháng 8 năm 2020.

10. Thời gian phân phối trái phiếu Dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Phát Hành.
11. Ngày Đáo Hạn dự kiến: Ngày 10 tháng 8 năm 2023.
12. Mua Lại Trước Hạn: Trái Phiếu sẽ được mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ trong một số trường hợp theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.
13. Cam kết về bảo đảm
- (a) Tài sản bảo đảm của Trái Phiếu ("**Tài Sản Bảo Đảm**") dự kiến:
- (a) Các bất động sản thuộc Dự Án Hòa Quý Đồng Nò;
 - (b) Toàn bộ phần vốn góp (tương đương 100% vốn điều lệ) của Công ty TNHH Mặt trời Cát bà thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn;
 - (c) Tài sản thuộc Dự Án Tuyển Cấp Treo Cát Hải – Phù Long;
 - (d) Các tài sản, quyền tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba;
- (b) Bảo lãnh thanh toán: toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến các Trái Phiếu được bảo lãnh thanh toán bởi một bên thứ ba.
14. Giao dịch trái phiếu:
- (a) Trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu chỉ được giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
- (b) Sau 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành: Trái Phiếu sẽ được tự do bán, chuyển nhượng, tặng, cho, góp vốn, hoán đổi, trao đổi, để lại thừa kế, chiết khấu hoặc chuyển quyền sở hữu theo hình thức khác phù hợp với các quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu, Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký và các quy định của pháp luật có liên quan;
- (c) Trong suốt kỳ hạn Trái Phiếu và phụ thuộc vào điểm (a) nêu trên, Trái Phiếu được sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc tham gia các quan hệ dân sự và/hoặc thương mại hợp pháp khác phù hợp với các quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu, các Văn Kiện Trái Phiếu và các quy định của pháp luật có liên quan.
15. Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành theo hình thức cố gắng tối đa: Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương ("**TCBS**").
- Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12 tòa nhà Techcombank 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam.*
- Điện thoại: +84 24 3944 6368 Fax: +84 24 3944 6583*
16. Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam ("**TCB**").
- Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12 tòa nhà Techcombank 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam.*
- Điện thoại: +84 24 3944 6368 Fax: +84 24 3944 6583*
17. Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản: TCB.
- Địa chỉ: 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam.*

Điện thoại: +84 24 3944 6368

Fax: +84 24 3944 6432

18. Đại Diện Người Sở Hữu Trái
Phiếu:

TCBS.

*Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12 tòa nhà Techcombank 191 Bà Triệu,
phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam.*

Điện thoại: +84 24 3944 6368

Fax: +84 24 3944 6583

19. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký:

TCBS.

*Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12 tòa nhà Techcombank 191 Bà Triệu,
phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam.*

Điện thoại: +84 24 3944 6368

Fax: +84 24 3944 6583

PHẦN 2: THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

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

Tổ Chức Phát Hành: **CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI CÁT BÀ**

Ông Nguyễn Chí Thành Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên

Ông Phạm Hùng Chức vụ: Giám đốc

Ông Đào Thanh Bình Chức vụ: Kế toán trưởng

Hiện tại, Tổ Chức Phát Hành không thành lập Ban Kiểm Soát

Chúng tôi cam kết rằng các thông tin và số liệu trong Bản Công Bố Thông Tin này là chính xác, phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm Tắt Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển

1.1. Thông tin chung

- Tên Công ty: Công ty TNHH Mặt Trời Cát Bà
- Trụ sở chính: Thôn Chân, xã Đồng Bài, huyện Cát Hải, TP. Hải Phòng.
- Website: <http://mattroicatba.wecan-group.com/>
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0201755057 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 14 tháng 12 năm 2016, được sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 750.000.000.000 VND.
- Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chí Thành – Chủ tịch Hội đồng thành viên

1.2. Ngành nghề kinh doanh chính

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các ngành nghề kinh doanh chính sau:

STT	Ngành nghề	Mã ngành
1	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	5510 (Chính)
2	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường ...)	5630
3	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
4	Hoạt động của các cơ sở thể thao Chi tiết: Sân vận động bóng đá; bể bơi; sân golf	9311
5	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề	9321
6	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Kinh doanh khu du lịch sinh thái	9329
7	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt) Chi tiết: Vận tải hành khách bằng đường bộ trong nội, ngoại thành, vận tải hành khách bằng ô tô điện	4931
8	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng hệ thống cáp treo và máng trượt. Kinh doanh vận tải theo hợp đồng. Kinh doanh vận tải khách theo tuyến cố định. Kinh doanh vận tải khách du lịch	4932
9	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933

10	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
11	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp	4100
12	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, công trình điện đến 110KV, công trình cấp-thoát nước. Xử lý nền móng công trình xây dựng; Các công trình thể thao ngoài trời	4290
13	Đại lý du lịch Chi tiết: Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa – quốc tế	7911
14	Phá dỡ	4311
15	Chuẩn bị mặt bằng	4312
16	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
17	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
18	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống	5610
19	Khai thác, xử lý và cung cấp nước Chi tiết: Khai thác, xử lý, phân phối nước sinh hoạt	3600
20	Quảng cáo Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại	7310
21	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	810
22	Thu gom rác thải không độc hại	3811
23	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Bán lẻ hàng thủ công mỹ nghệ; Bán lẻ đồng hồ và đồ trang sức; Bán lẻ tranh, tượng và các tác phẩm nghệ thuật khác mang tính thương mại	4773
24	Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác Chi tiết: Dịch vụ vệ sinh công nghiệp và dân dụng	8129
25	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại Chi tiết: Tổ chức hội chợ, hội nghị, hội thảo, triển lãm thương mại	8230
26	Lắp đặt hệ thống điện Chi tiết: Lắp đặt hệ thống cơ điện công trình dân dụng	4321
27	Bốc xếp hàng hóa Chi tiết: bốc xếp hàng hóa đường bộ; bốc xếp hàng hóa cảng biển	5224
28	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy	5222
29	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải Chi tiết: Gửi hàng sắp xếp hoặc tổ chức các hoạt động vận tải đường biển, giao nhận hàng hóa; Thu, phát các chứng từ vận tải và vận đơn; Hoạt động của đại lý làm thủ tục hải quan; Hoạt động của các đại lý vận tải hàng hóa đường biển	5229
30	Vận tải hành khách đường thủy nội địa	5021

31	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa	5022
32	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương Chi tiết: Vận tải hành khách ven biển	5011
33	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương Chi tiết: Vận tải hàng hóa ven biển	5012
34	Xây dựng công trình đường sắt	4211
35	Xây dựng công trình đường bộ	4212
36	Xây dựng nhà để ở	4101
37	Xây dựng nhà không để ở	4102
38	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
39	Xây dựng công trình công ích khác	4229
40	Xây dựng công trình thủy	4291
41	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
42	Xây dựng công trình chế biến, chế biến	4293
43	Xây dựng công trình điện	4221
44	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
45	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223

1.3. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty TNHH Mặt Trời Cát Bà được thành lập vào ngày 14/12/2016 với ngành nghề kinh doanh chính là du lịch, vui chơi giải trí, bất động sản cao cấp và đầu tư hạ tầng. Đến nay, Vốn điều lệ của Công Ty đã lên tới 750 tỷ đồng với các dự án cáp treo, bất động sản và du lịch quy mô lớn đang trong quá trình đầu tư phát triển ở thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, TP.Hải Phòng. Một số mốc phát triển quan trọng của Công Ty như sau:

- ✓ Tháng 12/2016, Công ty TNHH Mặt Trời Cát Bà được thành lập với vốn điều lệ ban đầu là: 200.000.000.000 đồng.
- ✓ Tháng 06/2017, Công ty TNHH Mặt Trời Cát Bà được thành lập với vốn điều lệ ban đầu là: 400.000.000.000 đồng.
- ✓ Tháng 11/2018, Công ty TNHH Mặt Trời Cát Bà được thành lập với vốn điều lệ ban đầu là: 750.000.000.000 đồng.

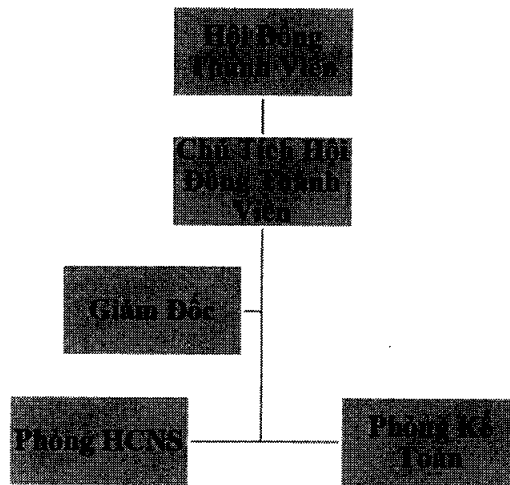
2. Cơ Cấu Tổ Chức Và Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Phát Hành

Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành hiện tại bao gồm:

- Hội Đồng Thành Viên;
- Chủ Tịch Hội Đồng Thành Viên;

- Giám Đốc.

Sơ đồ sau thể hiện chi tiết cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm hiện tại:



2.1. Hội Đồng Thành Viên

HĐTV bao gồm tất cả thành viên Công Ty, là cơ quan quyết định cao nhất của Công Ty. Thành viên là tổ chức phải chỉ định người đại diện theo ủy quyền tham gia HĐTV. HĐTV họp mỗi năm ít nhất một lần theo thông báo của Chủ Tịch HĐTV. HĐTV có các quyền và nhiệm vụ chính sau đây:

- Quyết định chiến lược phát triển và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công Ty;
- Quyết định tăng hoặc giảm Vốn Điều Lệ, quyết định thời điểm và phương thức huy động thêm vốn;
- Thông qua hợp đồng vay, cho vay, bán tài sản, cầm cố, thế chấp, có giá trị (i) bằng hoặc lớn hơn 50 tỷ đồng; hoặc (ii) bằng hoặc lớn hơn 10% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm công bố gần nhất của Công Ty;
- Thông qua các hợp đồng mua có giá trị (i) bằng hoặc lớn hơn 50 tỷ đồng; hoặc (ii) bằng hoặc lớn hơn 30% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tại thời điểm công bố gần nhất của Công Ty;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ Tịch HĐTV; quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, ký và chấm dứt hợp đồng đối với Giám Đốc, các Phó Giám Đốc, và Kế Toán Trưởng của Công Ty;
- Quyết định cơ cấu tổ chức quản lý Công Ty;

2.2. Chủ Tịch Hội Đồng Thành Viên

HĐTV bầu một thành viên làm Chủ Tịch. Chủ Tịch HĐTV có thể kiêm Giám đốc Công Ty.

Chủ tịch HĐTV có các quyền và nhiệm vụ sau đây:

- Chuẩn bị hoặc tổ chức việc chuẩn bị chương trình, kế hoạch hoạt động của HĐTV;
- Chuẩn bị hoặc tổ chức việc chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu họp HĐTV hoặc để lấy ý kiến các thành viên;
- Triệu tập, chủ trì cuộc họp HĐTV hoặc tổ chức việc lấy ý kiến các thành viên;
- Giám sát hoặc tổ chức giám sát việc thực hiện các quyết định của HĐTV;
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2.3. Giám Đốc

Giám Đốc Công Ty là người điều hành hoạt động kinh doanh hằng ngày của Công Ty, chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình. Giám Đốc có các quyền và nghĩa vụ chính sau đây:

- Tổ chức thực hiện các quyết định của HĐQT;
- Quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh hằng ngày của Công Ty;
- Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công Ty;
- Quyết định các hợp đồng, giao dịch, các vấn đề không cần phải có HĐQT phê chuẩn theo quy định của Điều Lệ Công Ty;
- Trình báo cáo quyết toán tài chính hằng năm lên HĐQT;
- Tuyển dụng lao động;
- Các quyền và nhiệm vụ khác được quy định tại Điều Lệ này, hợp đồng lao động mà Giám Đốc ký với Công Ty theo quyết định của HĐQT;

3. Cơ Cấu Thành Viên góp vốn

Tại thời điểm hiện tại, các thành viên của Tổ Chức Phát Hành được thể hiện như sau:

Danh sách các thành viên góp vốn của Tổ Chức Phát Hành tại ngày lập Bản Công Bố Thông Tin này:

STT	Tên cổ đông	Số CMND/ĐK KD	Địa chỉ	Giá trị phần vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
1.	Công ty Cổ Phần Dịch vụ Cáp treo Bà Nà	0400585547	Thôn An Sơn, Xã Hòa Ninh, Huyện Hòa Vang, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	367.500.000.000	49%
2	Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Cáp treo Fansipan Sa pa	5300634655	Số nhà 89B, đường Nguyễn Chí Thanh, Thị Trấn Sapa, Huyện Sapa, Tỉnh Lào Cai	367.500.000.000	49%
3.	Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Mặt Trời	0305016195	Tầng 9, Tòa nhà Đà Nẵng ACB Tower – 218 Bạch Đằng, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	15.000.000.000	2%
Tổng				750.000.000.000	100%

(Nguồn: Công ty TNHH Mặt Trời Cát Bà)

4. Vị Trí Của Tổ Chức Phát Hành

Hiện tại, Tổ Chức Phát Hành hoạt động độc lập và hiện có các thành viên góp vốn như nêu tại mục 3.

4.1. Thông tin về Công ty mẹ của Tổ Chức Phát Hành:

Không áp dụng.

4.2. Danh Sách các Công Ty Con và Công Ty Liên Kết của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành không có công ty con, công ty liên kết

4.3. Hội Đồng Thành Viên, Giám Đốc

Dưới đây là các thành viên Hội Đồng Thành Viên, Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành tính đến ngày lập Bản Công Bố Thông Tin này:

Họ tên	Chức danh
Nguyễn Chí Thành	Chủ tịch Hội Đồng Thành Viên
Phạm Hùng	Giám Đốc
Đào Thanh Bình	Kế Toán Trưởng

4.3.1. Sơ yếu lý lịch các thành viên Hội Đồng Thành Viên:

a. Ông Nguyễn Chí Thành – Chủ tịch HĐQTV

- Họ và tên: Nguyễn Chí Thành
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 23/09/1969
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Tốt nghiệp đại học
- Chức vụ đang nắm giữ tại công ty: Chủ tịch HĐQTV
- Quá trình công tác và (các) chức vụ đang nắm giữ:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2007 - 2018	Tập đoàn SunGroup	Phụ trách Vùng Đông Bắc
2018 - nay	Công ty TNHH Mặt Trời Cát Bà	Chủ tịch HĐQTV Công ty TNHH Mặt Trời Cát Bà

b. Ông Phạm Hùng - Giám Đốc

- Họ và tên: Phạm Hùng
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 24/12/1980
- Nơi sinh: Xã Nghi Ân, TP.Vinh, Tỉnh Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Tốt nghiệp đại học
- Chức vụ đang nắm giữ tại công ty: Giám đốc

- Quá trình công tác và (các) chức vụ đang nắm giữ:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2003 - 2004	Công ty Xây Dựng Bưu Điện	Kỹ sư kết cấu
2004 - 2006	Công ty CPXD Bảo Tàng HCM	Kỹ sư trưởng
2007 - 2012	Tập đoàn SunGroup	Cán bộ BPTDA – Ban PTDA
2013 -2017	Tập đoàn SunGroup	Trợ lý Phó chủ tịch –VPCT Trợ lý Chủ tịch –VPCT Phụ trách ban PTDA
2018- nay	Tập đoàn SunGroup	Giám đốc Công ty TNHH Mặt Trời Cát Bà Trưởng ban PTDA vùng Đông Bắc Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Sun Group

c. Ông Đào Thanh Bình – Kế Toán Trưởng

- Họ và tên: Đào Thanh Bình
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 01/10/1975
- Nơi sinh: Hải Phòng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc Sĩ
- Chức vụ đang nắm giữ tại công ty: Kế Toán Trưởng
- Quá trình công tác và (các) chức vụ đang nắm giữ:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2008 - 2011	Công ty TNHH Phước Hồng	Phó Giám đốc
2011 - 2015	Công ty TNHH SX Lốp xe Bridestone	Trưởng phòng
2015 – 2017	Công ty 4P Election Tràng Duệ Hải Phòng	Trưởng Phòng

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2017 - nay	Công ty TNHH Mặt Trời Cát Bà	Kế Toán Trưởng

5. Hoạt Động Kinh Doanh Chính Và Các Dự Án Đang Triển Khai Của Tổ Chức Phát Hành

Du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, bất động sản cao cấp và đầu tư hạ tầng sẽ là một trong những hướng đi chính và là hoạt động kinh doanh mà Tổ Chức Phát Hành muốn phát triển trong thời gian tới. Hiện tại, Tổ Chức Phát Hành đang trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng Dự án Xây dựng tuyến Cáp treo Cát Hải – Phù Long, Dự án Xây dựng tuyến cáp treo Phù Long–Cát Bà, Dự án Vịnh Đồng Hồ tại Thành phố Hải Phòng.

Các dự án chính đang triển khai của Tổ Chức Phát Hành:

5.1. Dự án tuyến Cáp treo Cát Hải – Phù Long (“Dự Án Tuyến Cáp Treo Cát Hải – Phù Long”)

➤ Giới thiệu chung

Dự Án Cáp treo Cát Hải – Phù Long xây dựng tuyến cáp treo 03 dây dài 3.955 mét với tổng vốn đầu tư hơn 2.200 tỷ đồng. Địa điểm xây dựng dự án thuộc xã Đồng Bài và xã Phù Long, huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng với tổng diện tích đất sử dụng hơn 20 ha.



➤ Mục tiêu của dự án

- Đầu tư xây dựng Tuyến cáp treo 3 dây, bãi đỗ xe trên đảo Cát Hải, Cát Bà thuộc huyện Cát Hải theo hướng quy hoạch tổng thể được duyệt, khai thác tiềm năng du lịch đảo Cát Bà, phát triển theo hướng sinh thái thông minh;
- Phục vụ vận chuyển khách du lịch đến Phù Long, đảo Cát Bà, thay thế cho hình thức vận chuyển bằng đường biển (tàu, thuyền, phà);
- Đầu tư xây dựng Bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe khách du lịch khi đến tham quan tại dự án;
- Góp phần làm sôi động thêm hoạt động thương mại dịch vụ du lịch ở khu vực. Đóng góp vào sự phát triển kinh tế xã hội của thành phố Hải Phòng thông qua các khoản thuế, tạo công ăn việc làm ổn định cho một lượng lớn lao động địa phương khi dự án triển khai đi vào hoạt động.

➤ **Vị trí dự án**

Dự án có vị trí tại xã Đồng Bài, xã Phù Long, Huyện Cát Hải, đảo Cát Bà, Thành phố Hải Phòng.

➤ **Quy mô dự án**

- Xây dựng Tuyến cáp treo 3 dây nổi điểm đi Cát Hải và điểm đến Phù Long, có chiều dài 3.955 m với công nghệ hiện đại. Đây là tuyến cáp treo vượt nhịp lớn, với 04 trụ cáp, có công suất lớn nhất thế giới 4.500 khách/giờ với 60 cabin như một chiếc xe buýt nhỏ, có sức chứa tới 30 khách. Thời gian hành trình tuyến là 9 phút.
- Toàn bộ phạm vi lập dự án với tổng diện tích 204.396 m² bao gồm khu ga đi, bãi đỗ xe tại xã Đồng Bài – đảo Cát Hải, khu ga đến tại xã Phù Long – đảo Cát Bà
- Toàn tuyến có 2 trụ đỡ giữa tuyến (có chiều cao T2=173m và T3=202m) và 2 trụ đỡ phía trước nhà Ga đi, ga đến (có chiều cao T1=39,4m và T4=85,5m). Với diện tích xây dựng 4 trụ cáp từ T1 đến T4 là 23.622 m².
- Phạm vi diện tích hành lang tuyến cáp treo là 116.250 m².

➤ **Tổng mức đầu tư dự kiến của Dự án:**

Đơn vị: 1.000.000 đồng

NỘI DUNG	Giá trị trước VAT	VAT	Giá trị sau VAT
Tổng mức đầu tư dự án	1.845	176	2.374
Chi phí xây dựng	705	71	776
Chi phí thiết bị	1.054	106	1.160
Chi phí đất và GPMB	80		80
Chi phí tư vấn, quản lý dự án, phí khác	55	6	61
Chi phí dự phòng	75	7	82
Lãi vay trong thời gian xây dựng	185		185
Vốn lưu động	30		30

➤ **Tiến độ triển khai, khai thác dự kiến:**

- Dự án đã hoàn thành và đưa vào hoạt động ngày 6/6/2020
- Một số hình ảnh về dự án:





➤ **Hồ sơ pháp lý chính:**

Hiện tại, hồ sơ pháp lý của Dự án bao gồm:

- Quyết định số 1878/QĐ-UBND ngày 24/7/2017 của UBND Hải Phòng về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án xây dựng tuyến cáp treo Cát Hải - Phù Long;
- Quyết định số 1259/QĐ-UBND ngày 08/9/2017 của UBND huyện Cát Hải về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng tuyến cáp treo Cát Hải - Phù Long và Điều lệ quản lý theo đồ án quy hoạch;

- Quyết định số 2348/QĐ-UBND ngày 08/9/2017 của UBND thành phố về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án xây dựng tuyến cáp treo Cát Hải - Phù Long;
- Quyết định số 3650/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND TP về việc cho Công ty TNHH Mặt trời Cát Bà thuê đất để thực hiện Dự án xây dựng tuyến cáp treo Cát Hải - Phù Long tại Huyện Cát Hải;
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 878/TĐ-PCCC-P6 ngày 29/6/2018 của Cục PCCC và CNCH với Công trình Nhà ga đến và nhà ga đi Cát Hải - Phù Long, thuộc dự án Cáp treo Cát Hải - Phù Long;
- Công văn số 1902/TTg-CN ngày 28 tháng 12 năm 2018;
- Thông báo số 91/HĐXD-QLDA ngày 1/2/2019 về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án tuyến cáp treo Cát Hải - Phù Long;
- Thông báo số 188/HĐXD-QLTK của Bộ Xây dựng ngày 29/3/2019 về kết quả thẩm định thiết kế hạ tầng kỹ thuật;
- Công văn số 151/TC-QC ngày 12/4/2019 của Cục Tác Chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;
- Giấy phép số 01/GPXD ngày 6/6/2019 của UBND thành phố v/v Cấp phép xây dựng dự án Cát Hải - Phù Long.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 504 849 do Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hải Phòng cấp ngày 20/4/2020 cho diện tích 204.395,5 m2 liên quan tới dự án cáp treo Cát Hải – Phù Long.

Các thủ tục pháp lý đang triển khai:

- Thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của Pháp luật và yêu cầu của UBND Thành phố Hải Phòng để UBND Hải Phòng hoàn tất thủ tục cập nhật và xin điều chỉnh quy hoạch tuyến cáp treo Cát Hải - Phù Long, quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Đình Vũ-Cát Hải và quy hoạch chung thành phố Hải Phòng theo công văn chấp thuận số 1902/TTg-CN ngày 28 tháng 12 năm 2018, Thủ Tướng Chính Phủ.

Tiến độ thực hiện thực tế của dự án cáp treo Cát Hải-Phù Long phụ thuộc vào việc Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh các quy hoạch này.

5.2. Dự án xây dựng tuyến cáp treo Phù Long – Cát Bà (“Dự Án Cáp treo Phù Long – Cát Bà”)

➤ Giới thiệu chung

Dự án gồm 1 tuyến cáp treo 1 dây nối điểm đi Phù Long và điểm đến Khu trung tâm giải trí và du lịch thị trấn Cát Bà.

5.3. Dự án Bến thủy nội địa vịnh Đồng Hồ (“Dự án Vịnh Đồng Hồ”)

➤ Giới thiệu chung về Dự án Vịnh Đồng Hồ

Dự án được đầu tư xây dựng nhằm mục đích phục vụ các tàu khách khi dỡ bỏ bến tàu trung tâm, phục vụ vận chuyển khách nội bộ của Công ty khi không sử dụng tuyến cáp treo từ Cát Hải đến Cát Bà, xây dựng Bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe khách du lịch, khách nội bộ và góp phần hoàn thiện cơ sở hạ tầng để phát triển du lịch Nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, vui chơi giải trí trên đảo Cát Bà.



➤ Vị trí dự án

Địa điểm xây dựng thuộc vịnh Đồng Hồ - đảo Cát Bà – huyện Cát Hải – Thành phố Hải Phòng.

➤ Quy mô dự án

- Tổng diện tích dự kiến đầu tư, triển khai xây dựng dự án là 17.764 m², tổng mức đầu tư khoảng 91 tỷ đồng, với chiều dài và chiều rộng bến như sau:
 - ✓ Bến tàu cánh ngầm, tàu cao tốc tại khu vực Đồng Hồ được xây dựng nhằm phục vụ khách nội bộ của Tập đoàn, có quy mô bến tàu với chiều dài 115 m, rộng 19 m, diện tích 1.751 m²;
 - ✓ Xây dựng các hạng mục nhà chờ, bãi xe, hạ tầng giao thông, cảnh quan, ... có diện tích 3.800 m²

➤ Tiến độ triển khai, khai thác Dự án dự kiến:

- Đã hoàn thành Giai đoạn I của dự án.

➤ Hồ sơ pháp lý của Dự án:

Hiện tại, hồ sơ pháp lý của Dự án bao gồm:

- Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 7/11/2017 của UBND thành phố về việc Quyết định chủ trương đầu tư dự án Bến thủy nội địa Vịnh Đồng Hồ, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng;
- Văn bản số 55/SXD-TTĐT ngày 12/12/2017 của Sở Xây dựng Hải Phòng chấp thuận tổng mặt bằng dự án Bến thủy nội địa Vịnh Đồng Hồ;
- Giấy xác nhận đăng ký Kế hoạch bảo vệ môi trường số 50/GXN-STNMT ngày 20/12/2017 của Sở TNMT Hải Phòng của dự án Bến thủy nội địa Vịnh Đồng Hồ;
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 42/TD-PCCC - ngày 06/03/2018 của Cảnh sát PCCC Hải Phòng;
- Quyết định 2759/QĐ-UBND ngày 23/10/2018 của UBND thành phố v/v cho công ty thuê đất để thực hiện Dự án Bến thủy nội địa Vịnh Đồng Hồ;
- Giấy phép xây dựng số 09/GPXD ngày 09/4/2019 của Sở Xây dựng v/v cấp phép xây dựng Dự án Bến thủy nội địa Vịnh Đồng Hồ.

6. Tình Hình Tài Chính Của Tổ Chức Phát Hành

6.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu tài chính cơ bản

Các chỉ tiêu chủ yếu về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị: Tỷ VND

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Tổng giá trị tài sản	783	1.230	2.279
Vốn chủ sở hữu	750	757	766
Lợi nhuận sau thuế	0	7	8
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	0,044	0,625	1,97
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%)	0,0	0,9%	1%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019 của Công ty TNHH Mặt Trời Cát Bà)

Tính đến 31/12/2019, tổng tài sản của Công Ty đạt hơn 2.279 tỷ đồng, tăng mạnh so với tại thời điểm cuối năm 2018 do tăng mạnh khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Trong năm 2019, Công Ty tiếp tục đẩy mạnh thi công để đưa dự án cáp treo Cát Hải – Phù Long đi vào vận hành trong năm 2020. Tính đến 31/12/2019, lợi nhuận sau thuế của Công Ty là 7,8 tỷ đồng, là lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ cuối kỳ.

6.2. Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành đã phát hành 01 trái phiếu trị giá 400 tỷ vào ngày 26/11/2019 và 01 trái phiếu trị giá 368 tỷ vào ngày 01/04/2020. Hiện Tổ Chức Phát Hành đang trả nợ gốc và lãi cho các trái phiếu này đầy đủ và đúng hạn.

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

Tổng dư nợ vay của Công Ty đến 31/12/2019 như sau:

Đơn vị: Tỷ VND

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	0	375	1.039
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	0	0	400
Tổng khoản vay	0	375	1.439

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019 của Công ty TNHH Mặt Trời Cát Bà)

6.3. Tình hình nộp ngân sách Nhà nước:

Các loại thuế, bảo hiểm phải nộp theo luật định đã được Tổ Chức Phát Hành thực hiện kê khai theo đúng các quy định hiện hành và được thanh toán cho cơ quan thuế đúng hạn.

Theo Bảng cân đối kế toán trong BCTC kiểm toán đến hết ngày 31/12/2019, tổng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 31/12/2019 của Tổ Chức Phát Hành là 60,649 tỷ Đồng

Đơn vị: Tỷ VND

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Thuế GTGT	0	0	0
Thuế TNDN	0	1,60	0
Thuế khác	0	0	60,648
Tổng cộng	0	1,60	60,649

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019 của Công ty TNHH Mặt Trời Cát Bà)

6.4. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

Khó khăn

Với ngành nghề kinh doanh chính là vui chơi giải trí, khó khăn trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành đến từ việc cạnh tranh cùng ngành với các dự án vui chơi giải trí khác trong cùng khu vực. Với việc Cát Bà đang dần trở nên phổ biến hơn với du khách trong và ngoài nước, số lượng các dự án du lịch vui chơi giải trí cũng ngày càng tăng khiến việc cạnh tranh trong ngành ngày càng khốc liệt hơn. Trong quý I năm 2020, sự bùng phát của COVID-19 bắt đầu từ Vũ Hán, Trung Quốc đã dẫn đến việc hàng loạt các quốc gia thực hiện biện pháp đóng cửa với khách du lịch và cách ly xã hội để chặn đứng bệnh dịch. Nhưng biện pháp này có những tác động nặng nề đến ngành du lịch, vui chơi giải trí khắp thế giới trong đó Việt Nam cũng không phải ngoại lệ. Hiện dịch bệnh đã phần nào được kiểm soát ở một số nước châu Á và châu Âu tuy nhiên thời điểm mở cửa lại của các nước vẫn chưa được xác định rõ ràng. Tuy nhiên với ưu thế về địa điểm dự án độc nhất, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng lớn, kinh nghiệm quản lý, đội ngũ nhân sự với trình độ chuyên môn cao cấp và dịch vụ chuyên nghiệp, Tổ Chức Phát Hành có nhiều cơ hội để tăng trưởng trở lại sau khi dịch bệnh kết thúc.

Thuận lợi

Tăng trưởng du lịch đến Cát Bà trong năm 2019 đã có những bước tăng trưởng ấn tượng so với các năm trước. Trong năm 2019, kinh tế-xã hội của Thành phố tiếp tục có bước phát triển lớn: trong 10 tháng đầu năm 2019 chỉ riêng Cát Bà đã đón hơn 2,6 triệu lượt khách, đạt 97% kế hoạch 2019 và vượt lượng khách đón cả năm 2018. Việc Cát Bà đang nhận được các dòng vốn đầu tư lớn đã tạo điều kiện phát triển kinh tế xã hội, du lịch, tác động tích cực đến thị trường bất động sản nghỉ dưỡng của Cát Bà nói riêng và thành phố Hải Phòng nói chung.

III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Phần III - “THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU” trình bày thông tin sơ bộ về đợt phát hành trái phiếu và các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu. Các điều khoản và điều kiện đầy đủ của Trái Phiếu (sau đây gọi là “Các Điều Kiện Trái Phiếu”) được quy định trong Phụ lục I của hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu số 02/2020/BHA/CBS-TCBS sẽ được ký kết giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương với tư cách là tổ chức đại diện người sở hữu Trái Phiếu ban đầu (sau đây gọi là “Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”) và Tổ Chức Phát Hành (sau đây gọi là “Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”).

Trái Phiếu, sau khi được phát hành, sẽ được đăng ký và lưu ký tại tổ chức đăng ký và lưu ký (sau đây gọi là “Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký”) trên cơ sở hợp đồng đại lý đăng ký và lưu ký số 02/2020/AA/CBS-TCBS ký giữa Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký và Tổ Chức Phát Hành (sau đây gọi là “Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký”). Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký ban đầu sẽ là Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương.

Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản bảo đảm được xác định dưới đây. Chừng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành, sẽ luôn có một tổ chức được lựa chọn làm tổ chức nhận và quản lý tài sản bảo đảm (sau đây gọi là “Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm”) nhằm đại diện cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu, hành động nhân danh, thay mặt và vì lợi ích của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu về mọi khía cạnh liên quan đến tài sản bảo đảm. Tổ Chức Nhận Tài Sản Ban Đầu ban đầu sẽ là Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. Việc bảo đảm sẽ được quy định trong hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm và các hợp đồng/thỏa thuận bảo đảm có liên quan (gọi chung là các “Hợp Đồng Bảo Đảm”).

Tổ Chức Phát Hành sẽ chỉ định một tổ chức thực hiện việc quản lý các tài khoản liên quan đến Trái Phiếu (sau đây gọi là “Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản”) trên cơ sở hợp đồng quản lý tài khoản ký giữa Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản và Tổ Chức Phát Hành (sau đây gọi là “Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản”). Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản ban đầu sẽ là Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

Ngoài Các Điều Kiện Trái Phiếu, Trái Phiếu còn chịu sự điều chỉnh của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký, Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản các Hợp Đồng Bảo Đảm và các văn kiện khác có thể được ký kết (gọi chung là “Văn Kiện Trái Phiếu”). Phụ thuộc vào việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện phát hành như trình bày dưới đây, các Văn Kiện Trái Phiếu sẽ được ký kết/phát hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu. Bản sao các Văn Kiện Trái Phiếu được lưu giữ tại địa chỉ nêu dưới đây của các tổ chức tham gia đợt phát hành để nhà đầu tư nghiên cứu trong giờ hành chính. Nhà đầu tư trái phiếu cần nghiên cứu kỹ các Văn Kiện Trái Phiếu trước khi đưa ra quyết định mua Trái Phiếu hay không.

A. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH:

- Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp (“**Nghị Định 163**”)
- Biên bản số 12/2020/BBH-HĐTV-CBS ngày 15.7/2020 của Hội đồng Thành viên của Tổ Chức Phát Hành thông qua việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2020;
- Nghị quyết số 14/2020/NQ-HĐTV-CBS ngày 15.7/2020 của Hội đồng Thành viên của Tổ Chức Phát Hành thông qua việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2020;

B. VIỆC ĐÁP ỨNG CÁC ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CỦA DOANH NGHIỆP (theo quy định tại Điều 10 Nghị định 163):

- **Điều kiện loại hình doanh nghiệp:** Nghị Định 163 yêu cầu doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với tư cách là công ty trách nhiệm hữu hạn, Tổ chức Phát hành đáp ứng điều kiện này.

- **Điều kiện về thời gian hoạt động:** Nghị Định 163 yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 (một) năm. Với việc được thành lập và hoạt động từ năm 2016 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0201755057 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 14 tháng 12 năm 2016, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
- **Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm trước liền kề năm phát hành** (căn cứ theo báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán do Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019 của Tổ Chức Phát Hành); vui lòng xem thông tin chi tiết tại Mục 6 “Tình Hình Tài Chính Của Tổ Chức Phát Hành”.
- **Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua trái phiếu của đợt phát hành:** dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
- **Phương án phát hành Trái Phiếu đã được phê duyệt tại:** Nghị quyết số 14/2020/NQ-HĐTV-CBS ngày 15/7/2020 của Hội đồng Thành viên Tổ Chức Phát Hành.
- **Tình hình thanh toán các khoản nợ trái phiếu đến hạn trong 03 (ba) năm liền kề trước đợt phát hành Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành đã phát hành 01 trái phiếu trị giá 400 tỷ vào ngày 26/11/2019 và 01 trái phiếu trị giá 368 tỷ vào ngày 01/04/2020. Hiện Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ và đúng hạn nợ gốc và lãi của các trái phiếu này.
- **Việc đáp ứng các tỷ lệ an toàn hoạt động theo quy định pháp luật:** không áp dụng.
- **Hợp đồng bảo lãnh phát hành số 02/BLPH/TCBS-CBS ký ngày 11/7/2020** giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương với tư cách là Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành theo hình thức cố gắng tối đa.

C. MỤC ĐÍCH CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng vào mục đích sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động; và/hoặc
- Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

D. TỔNG GIÁ TRỊ TRÁI PHIẾU DỰ KIẾN PHÁT HÀNH:

Tối đa 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ đồng), tương đương số lượng Trái Phiếu được phát hành là 3.000.000 (Ba triệu) Trái Phiếu.

E. MỘT SỐ ĐIỀU KIỆN, ĐIỀU KHOẢN CỦA TRÁI PHIẾU (theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 163/2018/NĐ-CP về phát hành trái phiếu doanh nghiệp)

- Kỳ hạn trái phiếu: 3 (ba) năm,
- Mệnh giá: 100.000 Đồng (Một trăm nghìn Đồng Việt Nam)/Trái Phiếu
- Loại hình trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản, được bảo lãnh thanh toán và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành
- Hình thức trái phiếu: các Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ
- Dự kiến lãi suất danh nghĩa:
 - (i) Lãi suất của Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 9% (chín phần trăm)/năm; và
 - (ii) Lãi suất của 03 (ba) Kỳ Tính Lãi sau Kỳ Tính Lãi đầu tiên là tổng của 2,45% (hai phẩy bốn mươi lăm phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu; và
 - (iii) Lãi suất cho các Kỳ Tính Lãi còn lại: bằng tổng của 4,5% (bốn phẩy năm phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.

Trong đó,

“**Lãi Suất Tham Chiếu**” là lãi suất cơ sở áp dụng cho khách hàng doanh nghiệp của Khối ngân hàng bán buôn áp dụng đối với các khoản vay trung hạn bằng Đồng Việt Nam có lãi suất thả nổi với kỳ định giá 03 (ba) tháng/lần do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam công bố vào (và trước thời điểm 11:00 giờ sáng) Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó.

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục từ Ngày Phát Hành đến Ngày Đáo Hạn. Để tránh nhầm lẫn, ngày kết thúc một Kỳ Tính Lãi cũng là ngày bắt đầu của Kỳ Tính Lãi tiếp theo.

“**Ngày Thanh Toán Lãi**”, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi đó.

“**Ngày Xác Định Lãi Suất**”, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là Ngày Làm Việc thứ 11 (mười một) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.

- Thanh toán gốc: Gốc Trái Phiếu được thanh toán vào Ngày Đáo Hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn, mua lại trước hạn định kỳ hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).

F. NGÀY PHÁT HÀNH DỰ KIẾN:

Ngày phát hành là ngày Trái Phiếu đầu tiên được thanh toán, dự kiến là ngày 10/8./2020.

Thời gian phân phối Trái Phiếu dự kiến: trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Phát Hành.

G. PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH: bảo lãnh phát hành trái phiếu theo hình thức cố gắng tối đa.

H. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA ĐỢT PHÁT HÀNH:

Tổ chức bảo lãnh phát hành:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương.
Đại lý đăng ký và lưu ký:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương.
Tổ chức nhận tài sản bảo đảm:	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
Tổ chức quản lý tài khoản:	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
Đại diện người sở hữu trái phiếu:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương.
Tổ chức tư vấn luật:	Công ty Luật TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAF – Hồng Đức)

I. QUYỀN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

Nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu (“**Người Sở Hữu Trái Phiếu**”) có các quyền sau:

- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo Các Điều Kiện Trái Phiếu;
- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ, 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;
- Các quyền khác theo quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu.

J. PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN QUYỀN

Không áp dụng

K. CAM KẾT VỀ ĐẢM BẢO

Hình thức bảo đảm:

1. Bảo lãnh thanh toán: toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến các Trái Phiếu được bảo lãnh thanh toán bởi một bên thứ ba.
2. Tài sản bảo đảm:

Tài sản bảo đảm của Trái Phiếu ("**Tài Sản Bảo Đảm**") dự kiến:

- (a) Các bất động sản thuộc Dự Án Hòa Quý Đồng Nò;
- (b) Toàn bộ phần vốn góp (tương đương 100% vốn điều lệ) của Công ty TNHH Mặt trời Cát bà thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn;
- (c) Tài sản thuộc Dự Án Tuyển Cấp Treo Cát Hải – Phù Long;
- (d) Các tài sản, quyền tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba;

Trong đó,

"**Dự Án Hòa Quý Đồng Nò**" có nghĩa là dự án Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1909/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân thành phố Đà Nẵng ban hành ngày 11 tháng 05 năm 2018.

Để làm rõ, một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm có thể được dùng để bảo đảm cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

Quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm sẽ được đại diện bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm. Các quy định về giá trị tài sản, thời điểm thế chấp/cầm cố với mỗi loại Tài Sản Bảo Đảm, tổ chức định giá, cách tính, việc chia sẻ Tài Sản Bảo Đảm... sẽ được quy định cụ thể trong các Hợp Đồng Bảo Đảm và Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

L. MUA LẠI TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN, HOÁN ĐỔI TRÁI PHIẾU

Mua Lại Trước Hạn

Sau 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành có thể mua lại toàn bộ hoặc một phần số Trái Phiếu đang lưu hành với điều kiện Tổ Chức Phát Hành phải gửi thông báo mua lại trước hạn tối thiểu 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc. Chi tiết việc mua lại sẽ theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

Mua Lại Trước Hạn Định Kỳ

Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại trước hạn một phần Trái Phiếu định kỳ theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

Mua Lại Khi Không Duy Trì Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu

Trong trường hợp Tổng Giá Trị Bảo Đảm thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu, Tổ Chức Phát Hành lựa chọn (i) bổ sung Tài Sản Bảo Đảm theo quy định của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hoặc (ii) mua lại Trái Phiếu trước hạn. Nếu Tổ Chức Phát Hành lựa chọn mua lại Trái Phiếu thì việc mua lại như vậy sẽ được thực hiện theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

Ngoài các quy định trên đây, các trường hợp mua lại khác thực hiện theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

M. CAM KẾT CỦA DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

- Sử dụng vốn từ các đợt phát hành Trái Phiếu đúng mục đích theo quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này và phương án phát hành trái phiếu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) cho Người Sở Hữu Trái Phiếu;
 - Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố; và
 - Các cam kết khác theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu.
- N. NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU TỰ ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ RỦI RO TRONG VIỆC ĐẦU TƯ TRÁI PHIẾU, HẠN CHẾ VỀ GIAO DỊCH TRÁI PHIẾU ĐƯỢC ĐẦU TƯ VÀ TỰ CHỊU TRÁCH NHIỆM VỀ QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ CỦA MÌNH**
- O. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN KHÁC:**
Quy định chi tiết tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu.

IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ

1. Kế Hoạch Sử Dụng Tiền Từ Đợt Phát Hành

Vốn huy động được sau khi trừ đi các chi phí phát hành Trái Phiếu (nếu có) sẽ được sử dụng vào mục đích sau:

- tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- thực hiện các chương trình, dự án đầu tư trong lĩnh vực du lịch giải trí của Tổ Chức Phát Hành tại đảo Cát Bà.

Thời điểm giải ngân nguồn vốn từ phát hành Trái Phiếu: trong quý III và IV/2020.

2. Phương Thức Thanh Toán Gốc Lãi Cho Nhà Đầu Tư

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác để thanh toán tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn.

V. CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁI PHIẾU

Bản trình bày về thuế trong phần này dựa trên luật hiện hành tại ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin này và phụ thuộc vào bất kỳ thay đổi về luật nào mà có thể có hiệu lực hồi tố được ban hành sau ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin. 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 hoá) 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:

- 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 21/11/2007; Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế (gọi chung là *Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân*).
- Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 sửa đổi, một số điều tại các Nghị định quy định về thuế và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;
- Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân;
- Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện thuế Giá trị gia tăng và Thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.

Căn cứ vào các văn bản nêu trên:

Thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán của nhà đầu tư là cá nhân là đối tượng chịu thuế. Cụ thể các nhà đầu tư cá nhân sẽ phải nộp 5% thuế thu được từ tiền lãi Trái Phiếu. Ngoài ra, thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu của nhà đầu tư là cá nhân sẽ chịu mức thuế 20% tính trên thu nhập thuần từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu (trường hợp xác định được giá mua) hoặc chịu mức thuế 0,1% tính trên giá bán Trái Phiếu từng lần (trường hợp không xác định được giá mua).

2. Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế.

- Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.
- Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014 về việc 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 số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ;
- Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài Chính.

Căn cứ vào các văn bản trên:

Đối với nhà đầu tư là tổ chức trong nước

Doanh nghiệp có thu nhập từ lãi vay thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%, trừ trường hợp được ưu đãi về thuế suất.

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán của doanh nghiệp là thu nhập có được từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định. Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%, trừ trường hợp được ưu đãi về thuế suất.

Đối với nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài

Theo quy định pháp luật về 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 thì tổ chức nước ngoài kinh doanh có cơ sở thường trú tại Việt Nam hoặc không có cơ sở thường trú tại Việt Nam; cá nhân nước ngoài kinh doanh là đối tượng cư trú tại Việt Nam hoặc không là đối tượng cư trú tại Việt Nam doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập phát sinh tại Việt Nam trên cơ sở hợp đồng, thoả thuận, hoặc cam kết giữa Nhà thầu nước ngoài với tổ chức, cá nhân Việt Nam hoặc giữa Nhà thầu nước ngoài với Nhà thầu phụ nước ngoài để thực hiện một phần công việc của Hợp đồng nhà thầu thì là đối tượng chịu thuế nhà thầu.

Theo quy định về thuế nhà thầu thì thu nhập từ lãi tiền vay là thu nhập của bên cho vay từ các khoản cho vay dưới bất kỳ dạng nào mà khoản vay đó có hay không được đảm bảo bằng thế chấp, người cho vay đó có hay không được hưởng lợi tức của người đi vay; thu nhập từ lãi tiền gửi (trừ lãi tiền gửi của các cá nhân người nước ngoài và lãi tiền gửi phát sinh từ tài khoản tiền gửi để duy trì hoạt động tại Việt Nam của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế, tổ chức phi chính phủ tại Việt Nam), kể cả các khoản thường đi kèm lãi tiền gửi (nếu có); thu nhập từ lãi trả chậm theo quy định của các hợp đồng; thu nhập từ lãi trái phiếu, chiết khấu giá trái phiếu (trừ trái phiếu thuộc diện miễn thuế), tín phiếu kho bạc; thu nhập từ lãi chứng chỉ tiền gửi. Lãi tiền vay bao gồm cả các khoản phí mà Bên Việt Nam phải trả theo quy định của hợp đồng.

Do vậy, thu nhập từ lãi trái phiếu do tổ chức/cá nhân nước ngoài nắm giữ sẽ chịu thuế nhà thầu. Tỷ lệ (%) Thuế Thu nhập Doanh nghiệp tính trên doanh thu tính thuế đối với lãi tiền vay (lãi trái phiếu) là 5%.

Ngoài ra, trường hợp tổ chức/cá nhân nước ngoài chuyển nhượng trái phiếu thì áp dụng thuế tỷ lệ (%) thuế Thu nhập Doanh nghiệp tính trên doanh thu tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng chứng khoán (bao gồm chuyển nhượng trái phiếu) là 0,1%.

Trong trường hợp Hiệp định Tránh đánh thuế hai lần có quy định khác đi và có lợi hơn, các doanh nghiệp này có thể áp dụng các điều khoản của Hiệp định và thông báo cho bên Việt Nam về việc miễn, giảm thuế theo Hiệp định tại Việt Nam.

Tổ Chức Phát Hành sẽ tiến hành khấu trừ thuế thay cho nhà thầu nước ngoài. 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

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 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; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế; và luật số 106/2016/QH13 ngày 6/4/2016 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế.
- Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế; Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 1/7/2016 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế; Nghị định số 10/2017/NĐ-CP ngày 9/2/2017 ban hành quy chế quản lý tài chính của Tập đoàn Điện lực Việt Nam và sửa đổi, bổ sung khoản 4 điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013.
- Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 hướng dẫn thi hành Luật thuế Giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật thuế Giá trị gia tăng.
- Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế.

- Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế.
- Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ.
- Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12/8/2016 hướng dẫn nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 1/7/2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế Giá trị gia tăng, Luật thuế Tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý Thuế và sửa đổi một số điều tại các thông tư về thuế.

Theo quy định trên, hoạt động chuyển nhượng chứng khoán và lãi cho vay không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT. Theo đó, chuyển nhượng trái phiếu và lãi trái phiếu sẽ không chịu thuế GTGT.

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.

VI. CÁC YẾU TỐ RỦI RO

Nhà đầu tư tiềm năng nên cân nhắc kỹ lưỡng các yếu tố rủi ro trình bày trong phần này cùng với những thông tin khác được cung cấp trong Bản Công Bố Thông Tin trước khi đầu tư vào Trái Phiếu. Khi một hoặc nhiều sự kiện nêu dưới đây xảy ra có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình 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 tiền lãi của Trái Phiếu. Những vấn đề khác và những rủi ro khác mà Tổ Chức Phát Hành hiện chưa biết đến hoặc cho là không quan trọng và không được trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin cũng có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến khoản đầu tư vào Trái Phiếu.

1. Rủi Ro Về Kinh Tế

Thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành

Tất cả doanh thu của Tổ Chức Phát Hành đều phát sinh ở Việt Nam, và toàn bộ đơn vị phụ thuộc của Tổ Chức Phát Hành đều đặt tại Việt Nam. Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam mà các điều kiện đó khác biệt với các điều kiện ở các nước có nền kinh tế phát triển hơn xét trên các khía cạnh quan trọng, bao gồm cả mức độ can thiệp của chính phủ, trình độ phát triển, tốc độ tăng trưởng, quản lý ngoại hối, kiểm soát lương và giá cả, và hạn chế đối với hàng hóa xuất nhập khẩu. Mặc dù kể từ cuối những năm 1980 Chính phủ Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp chú trọng đến việc sử dụng tác động thị trường để cải cách kinh tế, việc giảm sở hữu Nhà nước đối với tư liệu sản xuất và việc thiết lập bộ máy quản lý cải tiến trong các doanh nghiệp, một phần đáng kể tư liệu sản xuất ở Việt Nam vẫn thuộc sở hữu của Nhà nước. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi những thay đổi chính sách và biện pháp đó.

Mặc dù nền kinh tế Việt Nam đã tăng trưởng đáng kể trong những thập kỷ qua, tỷ lệ tăng trưởng vẫn không đồng đều, cả về mặt địa lý lẫn giữa các ngành khác nhau của nền kinh tế. Chính phủ Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp khác nhau để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và hướng dẫn phân bổ các nguồn lực. Một số trong các biện pháp này có thể mang lại lợi ích cho tổng thể nền kinh tế Việt Nam, nhưng có khả năng tác động tiêu cực đến Tổ Chức Phát Hành. Chẳng hạn, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi việc tăng lãi suất cho vay để kiểm soát tốc độ tăng trưởng kinh tế và lạm phát. Các biện pháp đó có thể làm giảm hoạt động kinh tế ở Việt Nam, từ đó có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành và cũng có thể làm tăng chi phí vốn vay của Tổ Chức Phát Hành. Hoặc nhằm thúc đẩy nền kinh tế của một địa phương, chính phủ Việt Nam có thể có các chính sách ưu đãi cho các địa phương đó. Các chính sách ưu đãi này có thể tạo áp lực cạnh tranh lên địa bàn mà Tổ Chức Phát Hành có thực hiện các hoạt động kinh doanh, từ đó ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Chính phủ Việt Nam có thể can thiệp vào nền kinh tế Việt Nam và tạo ra những thay đổi quan trọng về chính sách, bao gồm cả việc thay đổi về cơ chế kiểm soát lương và giá cả, quản lý vốn và ngoại hối và hạn chế đối với hàng xuất khẩu và/hoặc nhập khẩu khiến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi từ những thay đổi chính sách đó. Cụ thể, với bản chất kinh doanh cần vốn đầu tư máy móc thiết bị lớn của Tổ Chức Phát Hành, việc thay đổi về cơ chế chính sách quản lý máy móc thiết bị nhập khẩu của Chính phủ có thể dẫn đến các tác động trọng yếu đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Ngoài ra việc chính phủ thường xuyên đưa ra các chính sách kiểm soát mức lương tối thiểu của người lao động cho từng vùng cũng gián tiếp làm tăng chi phí hoạt động và do đó làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Tình hình kinh tế Việt Nam cũng ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Các yếu tố đã và có khả năng tiếp tục ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam bao gồm các nguy cơ bùng phát bệnh dịch do các yếu tố trong nước hoặc ngoài nước; biến động tỷ giá; tỷ lệ lạm phát cao và việc Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam tăng lãi suất; thay đổi về thuế; các thiên tai, bao gồm cả sóng thần, hỏa hoạn, lũ lụt và các thảm họa tương tự khác; thay đổi giá dầu; sự phát triển về chính sách, chính trị hoặc kinh tế khác ở Việt Nam hoặc ảnh hưởng đến Việt Nam. Ngoài ra, với đặc thù hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành là vui chơi giải trí và nhu cầu du lịch chịu ảnh hưởng trọng yếu bởi GDP/ đầu người và thu nhập bình quân/ đầu người, các xu hướng kinh tế toàn cầu mang tính tiêu cực bao gồm khủng hoảng kinh tế toàn cầu dẫn đến việc đình trệ tăng trưởng kinh tế tại Việt Nam có thể gián tiếp làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

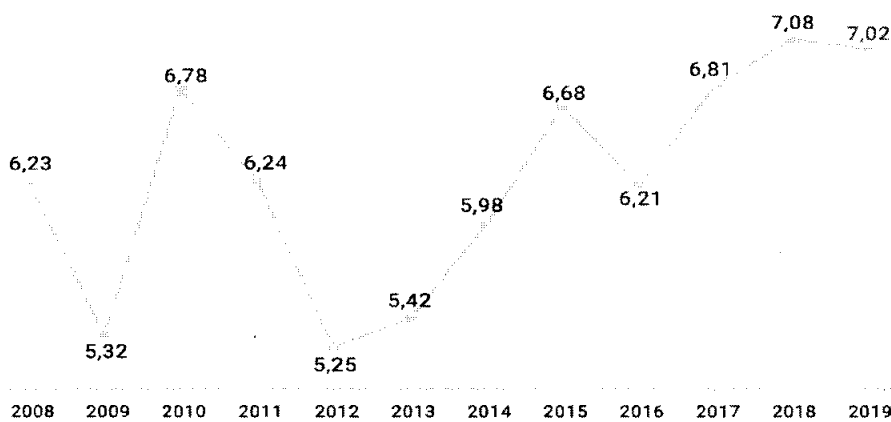
Tổ Chức Phát Hành không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành.

Mức độ lạm phát cao ở Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

Từ năm 2010 đến nay, trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều bất ổn, sản xuất trong nước gặp nhiều khó khăn, Chính phủ đã tập trung chỉ đạo quyết liệt các ngành, các cấp thực hiện ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô. GDP Việt Nam đã tăng trưởng tích cực:

TĂNG TRƯỞNG GDP CỦA VIỆT NAM TRONG 11 NĂM GẦN ĐÂY

(Từ năm 2008 đến năm 2019, đơn vị: %)



VnEconomy

Nguồn: Tổng cục Thống kê

Năm 2013, GDP của Việt Nam tăng trưởng 5,42% so với năm 2012. Mức tăng trưởng này tuy thấp hơn mục tiêu đề ra là 5,5%, nhưng cao hơn mức tăng 5,25% của năm 2012 và có tín hiệu phục hồi. Tỷ lệ lạm phát bình quân năm 2013 đạt mức 6,6%, thấp hơn mức 9,21% của năm 2012. Tiếp đà phục hồi tăng trưởng của nền kinh tế, sang năm 2014 GDP của Việt Nam tăng khoảng 5,93% so với năm 2013 và cao hơn so với mục tiêu của Chính phủ đặt ra là 5,8%. Trong khi đó tỷ lệ lạm phát bình quân năm 2014 được kiểm soát ở mức 4,09%. Nền kinh tế tiếp tục phục hồi rõ nét trong năm 2015, cụ thể là, tỷ lệ lạm phát được tính bằng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2015 là 0,63% - mức thấp nhất trong vòng 15 năm trở lại đây, đồng thời tăng trưởng GDP cả năm tăng 6,68% so với năm trước, mức tăng cao nhất trong giai đoạn 5 năm từ 2011 – 2015. Năm 2016 theo báo cáo của Tổng cục Thống kê GDP cả năm tăng 6,21% so với năm 2015 trong khi mức lạm phát bình quân cả năm tăng 1,83% so với bình quân cả năm 2015, thấp hơn nhiều so với giới hạn mục tiêu

5% mà Quốc hội đề ra. Trong năm 2007, GDP của cả năm tăng 6,81%, vượt mục tiêu đề ra là 6,7%. Năm 2019, tăng trưởng kinh tế đạt mức tăng cao trong 11 năm trở lại đây với tăng trưởng GDP cả năm là 7,02%.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây, không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai, đặc biệt trong thời gian tới khi nền kinh tế được dự báo là tăng trưởng nhanh trở lại. Mặc dù tại thời điểm hiện tại, khoảng 25% chi phí của Tổ Chức Phát Hành là các chi phí cố định (khấu hao hoặc phân bổ), trong trường hợp lạm phát ở Việt Nam tăng cao đáng kể, thì chi phí của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm cả chi phí trả lương người lao động, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác, dự kiến sẽ tăng. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá bán cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Hơn nữa, tỷ lệ lạm phát có thể ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và niềm tin của người tiêu dùng nói chung, và do đó ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Ngoài ra, Tổ Chức Phát Hành không bảo đảm rằng Chính phủ Việt Nam sẽ tiếp tục thực hiện các chính sách chống lạm phát, bao gồm cả việc cấm tăng hoặc hạn chế tăng giá cả một số mặt hàng và sản phẩm do Chính phủ kiểm soát.

Nền kinh tế Việt Nam vẫn còn phải chịu các rủi ro gắn liền với một nền kinh tế mới nổi

Nền kinh tế Việt Nam vẫn phải chịu các rủi ro gắn liền với nền kinh tế mới nổi. Các nhà đầu tư tại các thị trường mới nổi, như Việt Nam, nên lưu ý rằng các thị trường mới nổi này có thể tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn các nền kinh tế đã phát triển, trong một số trường hợp bao gồm rủi ro đáng kể về kinh tế và pháp lý. Hơn thế nữa, những thay đổi chính sách quản lý của Chính Phủ cũng như việc diễn giải về mặt pháp lý đối với pháp luật áp dụng có thể gây ra các hệ quả không lường trước mà có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh trong nước. Các nhà đầu tư cũng nên lưu ý rằng các nền kinh tế mới nổi như nền kinh tế Việt Nam thường biến đổi một cách nhanh chóng. Do đó, các nhà đầu tư nên thận trọng trong việc đánh giá các rủi ro có liên quan và từ đó đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp có tính đến các rủi ro đó. Nhìn chung, hoạt động đầu tư ở các thị trường mới nổi chỉ phù hợp cho những nhà đầu tư có tổ chức và chuyên nghiệp và có khả năng đánh giá một cách toàn diện tầm quan trọng của các rủi ro có liên quan.

Xếp hạng tín dụng của Việt Nam và các công ty Việt Nam giảm có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến Tổ Chức Phát Hành và khả năng huy động vốn của Tổ Chức Phát Hành

Công ty xếp hạng tín dụng Standard & Poor's Financial Services và các cơ quan xếp hạng tín dụng khác có thể sẽ thay đổi xếp hạng tín dụng của Việt Nam hoặc của các công ty Việt Nam. Việc thay đổi xếp hạng như vậy có thể ảnh hưởng bất lợi đến tính thanh khoản trong các thị trường tài chính của Việt Nam, đến khả năng của Chính Phủ và các doanh nghiệp Việt Nam, bao gồm cả Tổ Chức Phát Hành, trong việc huy động vốn bổ sung, và có thể tác động đến lãi suất và các điều khoản thương mại khác mà việc huy động vốn bổ sung được thực hiện trên cơ sở lãi suất và các điều khoản thương mại khác đó. Tất cả các yếu tố đó có thể tác động bất lợi đáng kể đến Tổ Chức Phát Hành.

2. Rủi Ro Về Luật Pháp

Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, thuế xuất nhập khẩu, phí bản quyền) đã thay đổi đáng kể kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2016 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Những thay đổi về tình trạng thuế hoặc các quy định pháp luật

về thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

Thay đổi trong chính sách ưu đãi cho ngành du lịch

Hiện nay Chính phủ đã và đang thực hiện một số các thay đổi và đưa ra các chính sách, đề án mới nhằm khuyến khích đẩy mạnh phát triển du lịch tại Việt Nam. Cụ thể, Chính phủ đã thực hiện một số giải pháp để tạo môi trường thuận lợi hơn cho phát triển du lịch như: miễn thị thực có thời hạn với công dân cho một số quốc gia; đưa ra các chỉ thị về việc tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước, tập trung khắc phục yếu kém, thúc đẩy phát triển du lịch; thực hiện thí điểm cấp thị thực điện tử cho người nước ngoài nhập cảnh vào Việt Nam. Trên thực tế, lượng khách du lịch nước ngoài đến Cát Bà năm 2018 đã đạt mức tăng trưởng 18% so với năm 2017, trong đó, khách quốc tế đạt 608 nghìn lượt, tăng 27%, khách nội địa đạt 1,9 triệu lượt. Tuy Chính phủ đã có các chính sách tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển du lịch tại Việt Nam trong những năm gần đây, Tổ Chức Phát Hành không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào về việc Chính phủ sẽ tiếp tục duy trì và mở rộng các chính sách thuận lợi cho ngành du lịch trong tương lai.

3. Rủi Ro Liên Quan Đến Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành phải chịu rủi ro trong lĩnh vực đầu tư du lịch, vui chơi giải trí

Tổ Chức Phát Hành hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư du lịch, khu vui chơi giải trí, dịch vụ nhà hàng, khách sạn. Kết quả kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào tình hình khách đến Cát Bà. Với thu nhập và đời sống ngày càng được nâng cao, nhu cầu du lịch, vui chơi giải trí ngày một tăng lên, du khách có nhiều sự lựa chọn địa điểm du lịch. Tuy nhiên, Cát Bà là địa điểm du lịch có lợi thế riêng về mặt địa lý, địa hình và phong cảnh thu hút du khách tới thăm quan và nghỉ dưỡng.

Tăng sự cạnh tranh có thể ảnh hưởng bất lợi đến lợi nhuận

Tổ Chức Phát Hành đang đối mặt với sự cạnh tranh từ nhiều đối thủ trong lĩnh vực đầu tư du lịch, vui chơi giải trí. Không có gì có thể bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành có thể cạnh tranh thành công với các đối thủ tiềm năng hiện tại hoặc Tổ Chức Phát Hành phải tăng chi phí đầu tư cho các hoạt động tiếp thị/quảng bá thương hiệu để cạnh tranh với các đối thủ này. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể đáp ứng những thay đổi về điều kiện thị trường hoặc thay đổi về những chính sách ưu tiên dành cho khách hàng một cách hiệu quả so với các đối thủ cạnh tranh của Tổ Chức Phát Hành, hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng.

Tổ Chức Phát Hành có thể gặp phải các rủi ro đặc thù phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành đòi hỏi vốn đầu tư lớn và Tổ Chức Phát Hành có thể không thu xếp được nguồn vốn cần thiết cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành đòi hỏi vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, huy động thông qua vay nợ ngân hàng hoặc các hình thức vay nợ khác, và dòng tiền từ các dự án đầu tư hiện tại của Tổ Chức Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành sẽ cần nguồn tài trợ bổ sung lớn để tài trợ cho các phương án mà Tổ Chức Phát Hành đang có kế hoạch đầu tư. Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành, như là:

- 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 các tổ chức tín dụng 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; và
- tình hình hoạt động kinh doanh nội tại của chính Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành phải chịu rủi ro trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản

Tổ Chức Phát Hành phải chịu các rủi ro chung liên quan đến lĩnh vực đầu tư, bao gồm, nhưng không giới hạn trong:

- thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường đối với các hoạt động kinh doanh của các công ty con, công ty liên kết, liên doanh của Tổ Chức Phát Hành;
- ảnh hưởng gián tiếp từ biến động và rủi ro trong lĩnh vực bất động sản do hoạt động của các công ty con, công ty liên kết, liên doanh chủ yếu trong lĩnh vực này;
 - ✓ các thay đổi của thị trường vốn 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 có thể không huy động được vốn;
 - ✓ thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả 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;
 - ✓ phí bảo hiểm tăng;
 - ✓ bất động sản không có thanh khoản trên thực tế.
- hòa hoãn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản.

4. Rủi Ro Liên Quan Tới Tài Sản Bảo Đảm Của Trái Phiếu

Trái Phiếu sẽ được đảm bảo bằng Tài Sản Bảo Đảm sau khi Hợp Đồng Bảo Đảm 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 những 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 có thể thực hiện được hoặc không gặp khó khăn vướng mắc nào khi thực hiện 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 cầm cố, thế 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 Khoản 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 Đám

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

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

5. Rủi Ro Của Trái Phiếu

Tính thanh khoản của thị trường thứ cấp đối với Trái Phiếu

Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của thị trường đối với Trái Phiếu và không có gì bảo đảm rằng có tồn tại một thị trường giao dịch có thanh khoản cao cho Trái Phiếu. Trái Phiếu có thể được giao dịch ở các mức giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố, bao gồm cả yếu tố về lãi suất áp dụng, kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành và hoạt động của thị trường dành cho các loại chứng khoán tương tự.

Các khoản thanh toán tiền lãi Trái Phiếu có thể bị giảm trừ hoặc khấu trừ thuế nếu pháp luật yêu cầu

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. Do đó các khoản tiền mà nhà đầu tư có thể nhận được liên quan đến Trái Phiếu có thể sẽ bị khấu trừ thuế theo quy định của pháp luật. Để biết thêm chi tiết, vui lòng xem thêm phần “Thuế” trong Bản Công Bố Thông Tin này.

Những thay đổi đáng kể về lãi suất của Trái Phiếu

Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi. Lãi suất cho các kỳ tính lãi không phải là kỳ tính lãi đầu tiên của Trái Phiếu có thể thay đổi đáng kể phụ thuộc vào mức lãi suất trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng Đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân TMCP Kỹ Thương Việt Nam tại Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan. Bất kỳ thay đổi đáng kể nào về lãi suất đều có thể ảnh hưởng bất lợi đến dòng lưu chuyển tiền tệ và điều kiện tài chính của Tổ Chức Phát Hành cũng như nhà đầu tư Trái Phiếu.

6. Rủi Ro Khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Tổ Chức Phát Hành còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, bãi công, đảo chính, chiến tranh, v.v... là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, phòng ngừa, dự kiến của Tổ Chức Phát Hành. Các rủi ro này, nếu xảy ra, chắc chắn sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Mình chứng cho sự ảnh hưởng to lớn của những rủi ro này đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành đó chính là sự bùng phát dịch bệnh do virus Covid-19 đang diễn ra trên toàn thế giới và bao gồm cả Việt Nam từ cuối năm 2019 cho đến nay.

Khởi nguồn từ Vũ Hán - Trung Quốc từ đầu tháng 12/2019, đến hết ngày 15/07/2020, đại dịch Covid-19 đã lan ra tại 210 quốc gia/vùng lãnh thổ, với gần 13,5 triệu ca nhiễm, hơn 508 nghìn ca tử vong. Đến nay, dịch bệnh vẫn chưa được kiểm soát và còn lây lan nhanh, diễn biến phức tạp tại Châu Âu, Mỹ và nhiều nước châu Á và tác động tiêu cực đối với mọi hoạt động kinh tế - xã hội toàn cầu và Việt Nam. Trong đó, hầu hết các ngành, lĩnh vực kinh tế đều chịu tác động tiêu cực.

Đối với Việt Nam, có thể thấy Việt Nam là nước chịu tác động mạnh và trực tiếp, cả phía cầu và phía cung.

Theo đó, một số chuyên gia kinh tế trong nước đã đưa ra các báo cáo cập nhật kịch bản tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2020 trong bối cảnh đại dịch Covid-19, trong đó đưa ra 3 kịch bản tăng trưởng:

- Với kịch bản cơ sở, nhóm chuyên gia nhận định, các biện pháp của Chính phủ trong phòng chống dịch cũng như các chính sách hỗ trợ nền kinh tế, doanh nghiệp và người dân tiếp tục phát huy hiệu quả, dịch bệnh tại Việt Nam được kiểm soát trong quý 2/2020 và các hoạt động kinh tế, xã hội sớm trở lại "bình thường" từ tháng 6 hoặc đầu tháng 7/2020. Theo kịch bản này, tăng trưởng GDP VN năm 2020 sẽ giảm khoảng 1,8 đến 2 điểm %, tương đương mức tăng trưởng khoảng từ 4,81 - 5,01% (trong đó, quý 1 đạt mức tăng trưởng 3,82%; quý 2 dự báo tăng 3,45 - 3,67%; 6 tháng đầu năm dự báo tăng 3,81 - 4,05%).
- Với kịch bản tích cực, các nước trên thế giới đạt được kết quả tích cực trong phòng, chống dịch bệnh, các biện pháp phong tỏa, cách ly không bị kéo dài (đỉnh dịch tại Mỹ và châu Âu rơi vào cuối tháng 4 đến nửa đầu tháng 5, sau đó Mỹ và châu Âu có thể khống chế dịch trong tháng 06/2020) và đại dịch Covid-19 cơ bản được kiểm soát vào giữa quý 3/2020; hoạt động sản xuất -kinh doanh sớm hồi phục từ cuối quý 3. Tại Việt Nam, với giả định dịch Covid-19 sẽ được kiểm soát trong tháng 04/2020 hoặc giữa tháng 05/2020; hoạt động sản xuất – kinh doanh được khởi động ngay sau đó. Theo kịch bản này, tăng trưởng GDP Việt Nam năm 2020 giảm khoảng 1,4% và đạt mức 5,4 - 5,6%.
- Với kịch bản tiêu cực, dịch bệnh bùng phát, đại dịch không được kiểm soát đến hết quý 3, bất chấp nỗ lực ứng phó của Chính phủ các nước. Còn tại Việt Nam, dịch bệnh được kiểm soát trong quý 2, nhưng chịu tác động tiêu cực từ tổng cung và tổng cầu từ bên ngoài. Theo kịch bản này, tăng trưởng GDP Việt Nam giảm khoảng 2,58%, đạt mức 4,07 - 4,42% năm 2020.

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.

VII. CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

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 Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương với tư cách là tổ chức bảo lãnh phát hành ("**Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành**") và Tổ Chức 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 đến việc mua Trái Phiếu 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 Bảo Lãnh Phát Hành hoặc người đại diện của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành.
3. Nhà đầu tư hiểu và đồng ý rằng nhà đầu tư không dựa vào bất kỳ việc điều tra nào mà Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên nào của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc bất kỳ người nào đại diện hoặc thay mặt Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành có thể đã được tiến hành liên quan đến Tổ Chức Phát Hành. Nhà đầu tư cũng đồng ý rằng Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên, nhân viên, viên chức, nhà quản lý hoặc người đại diện nào của Tổ Chức Bảo Lãnh 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 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 Bảo Lãnh Phát Hành và các công ty thành viên của Tổ Chức Bảo Lãnh 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:
 - (a) 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
 - (b) 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), và đã gửi các thông báo cần thiết để có thể đầu tư vào Trái Phiếu như dự tính; và nhà đầu tư có thể chịu rủi ro về mặt tài chính 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 Bảo Lãnh 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 Bảo Lãnh Phát Hành không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với nhà đầu tư liên quan đến Trái Phiếu.
9. Tổ Chức Bảo Lãnh 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.

VIII. THÔNG TIN QUAN TRỌNG

Bản Công Bố Thông Tin này nhằm mục đích công bố thông tin phục vụ việc chào bán Trái Phiếu riêng lẻ của Tổ Chức Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành chịu toàn bộ trách nhiệm về thông tin có trong Bản Công Bố Thông Tin này. Tổ Chức Phát Hành xác nhận rằng (i) Bản Công Bố Thông Tin này chứa đựng các thông tin liên quan đến Tổ Chức Phát Hành, cùng các công ty con và Trái Phiếu mà có tính chất trọng yếu đối với việc chào bán và phát hành Trái Phiếu, (ii) các tuyên bố về các sự kiện thực tế nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn về mọi khía cạnh trọng yếu, và (iii) Tổ Chức Phát Hành không bỏ sót bất kỳ sự kiện nào khác liên quan đến Tổ Chức Phát Hành mà nếu sự kiện đó bị bỏ sót khỏi Bản Công Bố Thông Tin này có thể làm cho bất kỳ tuyên bố nào trong Bản Công Bố Thông Tin này bị hiểu sai về bất kỳ khía cạnh quan trọng nào.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (“TCBS”) với tư cách là Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành theo hình thức cố gắng tối đa dựa vào các thông tin và số liệu do Tổ Chức Phát Hành cung cấp khi thực hiện việc tư vấn chào bán Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành.

Tổ Chức Phát Hành sẽ chỉ định TCBS làm đại diện người sở hữu Trái Phiếu để bảo vệ quyền lợi của người sở hữu Trái Phiếu trên cơ sở **Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**. Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là đã chấp thuận việc chỉ định TCBS làm đại diện người sở hữu Trái Phiếu như vậy.

Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên nghiên cứu đầy đủ nội dung của Bản Công Bố Thông Tin này, lưu ý phần “Các Yếu Tố Rủi Ro” và “Thông Tin Về Đợt Phát Hành Trái Phiếu” và các tài liệu đính kèm và các văn kiện liên quan đến Trái Phiếu. Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là (i) đã nghiên cứu đầy đủ và cẩn trọng và chấp thuận toàn bộ nội dung của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu, (ii) được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu, và (iii) chịu sự ràng buộc của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu.

Nhà đầu tư nên tự mình đánh giá tính liên quan của thông tin có trong Bản Công Bố Thông Tin này, và nếu thấy cần thiết, nên tham khảo ý kiến của các nhà tư vấn thuế, pháp lý hoặc kinh doanh của mình để quyết định có mua Trái Phiếu hay không. Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu không nên đăng ký mua Trái Phiếu trừ khi đã tự mình hoặc thông qua đại diện đầu tư của mình yêu cầu và đã nhận được tất cả thông tin để có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của giao dịch mua Trái Phiếu dự kiến và đã hài lòng về việc đó.

Trừ khi được quy định khác hoặc ngữ cảnh yêu cầu khác đi, trong Bản Công Bố Thông Tin này, các dẫn chiếu đến “Đồng” hoặc “VND” là đồng tiền hợp pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (“**Việt Nam**”), và các dẫn chiếu đến “Chính phủ” là dẫn chiếu đến Chính phủ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Bất kỳ sự khác biệt nào trong các bảng trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này về số liệu của mỗi hạng mục và các mục tổng cộng số tiền là do đã được làm tròn số. Vì thế, các con số tổng cộng trong một số bảng có thể không là tổng số số học của những con số đứng trước nó.

IX. CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO

Một số tuyên bố có trong Bản Công Bố Thông Tin này là các “tuyên bố mang tính dự báo”. Những tuyên bố đó có sử dụng các từ mang tính dự báo như “dự kiến”, “tin tưởng”, “kế hoạch”, “dự định”, “dự đoán”, “ước tính”, “có thể”, “có khả năng” hoặc các từ ngữ hoặc cách diễn đạt tương tự. Các tuyên bố mang tính dự báo đó có thể bao hàm các rủi ro đã biết hoặc tiềm ẩn, sự không chắc chắn và các yếu tố khác có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Phát Hành đạt được trên thực tế, hoặc các kết quả hoạt động chung của toàn ngành, sẽ có những khác biệt đáng kể so với các kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu được đề cập, một cách rõ ràng hay ngụ ý, trong các tuyên bố mang tính dự báo đó. Các tuyên bố mang tính dự báo đó được đưa ra dựa trên một số giả định về chiến lược kinh doanh và môi trường kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành vào thời điểm hiện tại và trong tương lai. Các nhân tố quan trọng có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Phát Hành đạt được trên thực tế sẽ khác biệt đáng kể so với các thông tin được nêu trong các tuyên bố mang tính dự báo đó bao gồm những nhân tố sau đây (và các nhân tố khác không được liệt kê): tình hình và những thay đổi của nền kinh tế Việt Nam và các nền kinh tế trong khu vực và trên thế giới có thể ảnh hưởng bất lợi đến thị trường bất động sản tại Việt Nam, sức cạnh tranh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, khả năng của Tổ Chức Phát Hành trong việc bổ sung thêm quỹ đất để phát triển các dự án và có được các chấp thuận và nguồn vốn cần thiết để triển khai các dự án đó và việc quản lý và điều hành một cách hiệu quả các chi phí cho việc phát triển thêm các dự án mới và nguồn nguyên liệu thô phục vụ cho các dự án xây dựng của Tổ Chức Phát Hành. Các nhân tố khác có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Phát Hành đạt được trên thực tế khác biệt đáng kể với các dự báo còn bao gồm, nhưng không chỉ giới hạn ở các nội dung được đề cập tại mục “Các Yếu Tố Rủi Ro” và “Hoạt Động Kinh Doanh Chính Và Các Dự Án Đang Triển Khai Của Tổ Chức Phát Hành”. Các tuyên bố mang tính dự báo chỉ đề cập đến các vấn đề có liên quan tại ngày lập Bản Công Bố Thông Tin này. Tổ Chức Phát Hành tuyên bố một cách rõ ràng rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm hoặc đưa ra bất kỳ cam kết nào về việc Tổ Chức Phát Hành sẽ công bố bất kỳ thông tin cập nhật hoặc đưa ra bất kỳ sửa đổi nào đối với bất kỳ tuyên bố mang tính dự báo nào được nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này để sửa đổi bất kỳ dự báo nào do Tổ Chức Phát Hành đưa ra liên quan đến vấn đề đó hoặc để thể hiện bất kỳ sự thay đổi nào về các sự kiện, điều kiện hoặc tình huống được sử dụng để đưa ra dự báo đó.

X. NGUỒN THÔNG TIN THAM KHẢO

Các thông tin tài chính trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này được trích từ các báo cáo tài chính đã kiểm toán do Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2017; cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018 và cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019 của Tổ Chức Phát Hành phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam (VAS). Các báo cáo tài chính này được đính kèm theo Bản Công Bố Thông Tin này.

20
V
Ô

VI. HẠN CHẾ BÁN TRÁI PHIẾU

Trái Phiếu không phải là đối tượng của việc chào bán ra công chúng tại Việt Nam và chỉ được chào bán theo quy định của Nghị Định 163 và trong trường hợp nhà đầu tư Trái Phiếu là các tổ chức tín dụng thì phải tuân thủ các quy định của Thông tư số 22/2016/TT-NHNN của Ngân Hàng Nhà Nước ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư sửa đổi bổ sung số 15/2018/TT-NHNN ngày 18 tháng 6 năm 2018, cũng như các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm và các quy định pháp luật hiện hành.

VII. 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 hoặc bất cứ công ty thành viên nào của Tổ Chức Phát Hành hoặc bất cứ tài sản nào của các công ty thành viên, mà vụ kiện hoặc thủ tục đó có thể được xác định là bất lợi đối với Tổ Chức Phát Hành, có thể có ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng đến điều kiện (tài chính hoặc các vấn đề khác), triển vọng, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc các công việc chung của Tổ Chức Phát Hành và toàn bộ các công ty thành viên của Tổ Chức Phát Hành, hoặc sẽ có ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng đến khả năng 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 và giấy phép cần thiết để phát hành và bán Trái Phiếu. Việc phát hành Trái Phiếu đã được chấp thuận và thông qua theo Nghị quyết số 14./2020/NQ-HĐTV-CBS ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Hội đồng thành viên của Tổ Chức Phát Hành.

3. Không Có Ảnh Hưởng Bất Lợi Nghiêm Trọng

Không có ảnh hưởng 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 2019 là ngày gần nhất của báo cáo tài chính kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành.

4. Cung Cấp Tài Liệu Liên Quan

Bản sao các tài liệu gửi kèm Bản Công Bố Thông Tin này sẽ được cung cấp tại trụ sở của Tổ Chức Phát Hành.

5. Công Ty Kiểm Toán

Các báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành được tham chiếu để tham khảo trong Bản Công Bố Thông Tin này được trích từ báo cáo tài chính kiểm toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017; năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC PHÁT HÀNH

1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI CÁT BÀ

Địa chỉ : Thôn Chấn, Xã Đồng Bài, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
Số fax :
Số điện thoại : (0225) 8331 836
Website :

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN AASC

Địa chỉ : Số 1, Lê Phụng Hiểu, Trảng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Số fax : (84-24) 3825 3973
Số điện thoại : (84-24) 3824 1991
Website : www.aasc.com.vn

3. TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ : Tầng 10 + Tầng 12, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Số Fax : (84-24) 3944 6583
Điện thoại : (84-24) 3944 6368
Website : www.tcbs.com.vn

4. ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ VÀ LƯU KÝ: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ : Tầng 10 + Tầng 12, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Số fax : (84-24) 3944 6583
Điện thoại : (84-24) 3944 6368
Website : www.tcbs.com.vn

5. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ : Tầng 10 + Tầng 12, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Số fax : (84-24) 3944 6583
Điện thoại : (84-24) 3944 6368
Website : www.tcbs.com.vn

6. TỔ CHỨC NHẬN TÀI SẢN BẢO ĐẢM: NGÂN HÀNG TMCP KỸ THƯƠNG VIỆT NAM

Địa chỉ : Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Số fax : (84-24) 3944 6362
Điện thoại : (84-24) 3944 6368
Website : www.techcombank.com.vn

7. TỔ CHỨC QUẢN LÝ TÀI KHOẢN: NGÂN HÀNG TMCP KỸ THƯƠNG VIỆT NAM

Địa chỉ : Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Số fax : (84-24) 3944 6362
Điện thoại : (84-24) 3944 6368

Website : www.techcombank.com.vn

8. TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁP LÝ: CÔNG TY LUẬT TNHH QUỐC TẾ VIỆT NAM (VILAF – HÔNG ĐỨC)

Địa chỉ : Phòng 603, Tòa nhà HCO, 44B phố Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số fax : (84-24) 3934 8530

Số điện thoại : (84-24) 3934 8531

[Faint signature or stamp]

Hải Phòng, ngày 27 tháng 7 năm 2020

TỜ CHỨC PHÁT HÀNH

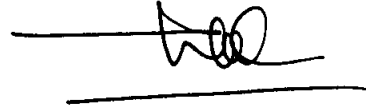
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MẶT TRỜI CÁT BÀ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN




Nguyễn Chí Thành

GIÁM ĐỐC



Phạm Hùng

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Đào Thanh Bình

PHỤ LỤC/CÁC TÀI LIỆU GỬI KÈM CHO NHÀ ĐẦU TƯ

1. **Phụ lục I:** Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. **Phụ lục II:** Điều lệ Công ty
3. **Phụ lục III:** Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017, năm 2018 và năm 2019



