

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH GOLF LONG THÀNH KHUYẾN NGHỊ CÁC NHÀ ĐẦU TƯ NÊN ĐỌC CÁC THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH MUA TRÁI PHIẾU. BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY CHƯA ĐƯỢC VÀ SẼ KHÔNG ĐƯỢC PHÊ CHUẨN BỞI BẤT KỲ CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC NÀO TẠI VIỆT NAM.

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN
PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ KHÔNG CHUYỂN ĐỔI ĐỢT 1**



TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH GOLF LONG THÀNH

Trụ sở chính: 99A Đường Phước Tân – Long Hưng, ấp Hương Phước, xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 03, 59 Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: 024.3944 5888

Fax: 024.3944 5889

VI Securities
CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM

Hà Nội, tháng 12/2018

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ngày 25 tháng 12 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH GOLF LONG THÀNH

TRÁI PHIẾU KHÔNG CHUYỂN ĐỔI, KHÔNG KÈM CHỨNG QUYỀN, BẰNG ĐỒNG VIỆT NAM, CÓ TÀI SẢN ĐẢM BẢO, CÓ BẢO LÃNH NGÂN HÀNG, TỔNG MỆNH GIÁ 2.250 TỶ ĐỒNG

Giá phát hành: 100% bằng mệnh giá

Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, bằng Đồng Việt Nam, có tài sản đảm bảo, có bảo lãnh ngân hàng, có tổng mệnh giá 2.250 tỷ VND (“Trái Phiếu”) xác nhận nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành (“Công ty” hoặc “Tổ Chức Phát Hành”) và có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ thanh toán chung không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.

Trái phiếu được phát hành thành nhiều đợt. Trái phiếu phát hành đợt 01 có Tổng mệnh giá là 550 tỷ VND. Tiền lãi Trái Phiếu phát hành đợt 1 được trả lần đầu sau 12 (Mười hai) tháng kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2018 (“Ngày Phát Hành”), các lần trả lãi sau được thanh toán 06 (Sáu) tháng một lần liên tục cho đến ngày 29 tháng 12 năm 2021 (“Ngày Đáo Hạn”), và lần trả lãi đầu tiên là ngày 29 tháng 12 năm 2019.

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

Việc đầu tư vào Trái Phiếu là đầu tư vào lĩnh vực mang tính rủi ro. Xin xem phần “Yếu tố Rủi ro” để biết về một số yếu tố rủi ro cần cân nhắc khi đầu tư vào Trái Phiếu.

Bản Công Bố Thông Tin này và các nội dung trong đó, hoặc bất kỳ thông tin nào được cung cấp theo yêu cầu phải được giữ bí mật hoàn toàn. Bản Công Bố Thông Tin này chưa được và sẽ không được bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào kể cả cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam hay bất kỳ bộ ngành nào của Chính phủ Việt Nam phê duyệt. Việc phát hành Trái Phiếu không phải là phát hành chứng khoán ra công chúng tại Việt Nam và sẽ chỉ được chào bán tại Việt Nam theo Nghị định số 90/2011/NĐ-CP ngày 14 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

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.

MỤC LỤC

CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ.....	3
CÁC NỘI DUNG CÓ TÍNH CHẤT DỰ BÁO.....	6
TRÁI PHIẾU CHÀO BÁN.....	8
CÁC YẾU TỐ RỦI RO.....	12
RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	12
RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁI PHIẾU.....	16
RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆT NAM.....	17
1. Giới thiệu Dự án Khu Đô thị Nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh.....	21
2. Giới thiệu về Hạng mục công trình Hạ tầng của Dự án.....	33
3. Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán nợ gốc và lãi trái phiếu.....	34
4. Thông tin về Hạng mục Đất nền của Dự án.....	36
THÔNG TIN TÀI CHÍNH TIÊU BIỂU.....	38
TỔNG QUAN DOANH NGHIỆP VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU.....	40
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	40
2. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	41
3. Cơ cấu cổ đông của Công ty.....	43
4. Danh sách các đơn vị trực thuộc, Công ty thành viên, Công ty liên doanh liên kết với CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành.....	44
4.1 Danh sách các công ty con.....	44
4.2. Danh sách các công ty liên kết.....	45
5. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty.....	45
6. Giới thiệu về Công ty TNHH KN Cam Ranh Chủ đầu tư của Dự án “Khu Đô thị Nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh”.....	45
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.....	47
1. Thông tin về sản phẩm/dịch vụ chính của Công ty.....	47
2. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ qua các năm của công ty.....	47
3. Tình hình thực hiện các Dự án tiêu biểu của Công ty.....	49
4. Kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận các năm tiếp theo.....	51
PHÂN TÍCH NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN.....	53
CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA TRÁI PHIẾU.....	57
THUẾ.....	83
THÔNG BÁO TỚI CÁC NHÀ ĐẦU TƯ.....	85
THÔNG TIN CHUNG.....	88
CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN.....	89

CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

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

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

Khi đầu tư vào Trái Phiếu, Nhà Đầu Tư khi có được Bản Công Bố Thông Tin này được xem là đã thừa nhận, khẳng định và bảo đảm, và đồng ý (tùy từng trường hợp) vì lợi ích của Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (“VIS”) với tư cách là Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành rằng:

1. Nhà Đầu Tư hiểu rằng việc đầu tư vào Trái Phiếu là đầu tư vào lĩnh vực mang tính rủi ro và rằng đầu tư vào Trái Phiếu là hình thức đầu tư cần tính toán phân tích trước khi quyết định đầu tư.
2. Nhà Đầu Tư (i) đã tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn pháp lý, thuế, kinh doanh, đầu tư, tài chính và kế toán liên quan trong chừng mực Nhà Đầu Tư thấy cần thiết; (ii) đã nghiên cứu mọi thông tin mà Nhà Đầu Tư cho là cần thiết và thích hợp liên quan đến việc mua Trái Phiếu; và (iii) tự mình đưa ra quyết định đầu tư dựa vào các suy xét, thẩm định của chính mình và dựa vào ý kiến tư vấn từ các chuyên gia tư vấn nếu Nhà Đầu Tư cho là cần thiết phải có và không dựa vào bất kỳ ý kiến nào của Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý 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 Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành hoặc bất kỳ người nào đại diện hoặc thay mặt Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành có thể đã tiến hành liên quan đến Công ty và Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành hoặc bất kỳ nhân viên, viên chức, nhà quản lý hoặc người đại diện nào của Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành không khẳng định bất kỳ điều gì đối với Nhà Đầu Tư dù là khẳng định rõ ràng hay ngụ ý, liên quan đến việc Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu.
4. Nhà Đầu Tư đã có được mọi thông tin mà Nhà Đầu Tư cho là cần thiết và thích hợp để quyết định mua Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin đầy đủ về tình hình hoạt động kinh doanh, hoạt động tài chính 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 Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành không thẩm tra các thông tin đó hoặc không đưa ra những khẳng định hoặc bảo đảm về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin đó.
7. Nhà Đầu Tư đã đọc toàn bộ Bản Công Bố Thông Tin này và Nhà Đầu Tư hiểu và thừa nhận rằng mọi rủi ro đã được trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này. Dựa vào tất cả các phân tích nêu trên, Nhà Đầu Tư xác định rằng:
 - i. Trái Phiếu là đối tượng đầu tư phù hợp đối với Nhà Đầu Tư và việc đầu tư vào Trái Phiếu, sau khi được mua, không và sẽ không, vi phạm bất kỳ hướng dẫn, chính sách hoặc hạn chế nào về đầu tư (áp dụng đối với pháp nhân hoặc đối tượng khác), hoặc bất kỳ quy định pháp luật, quy tắc, quy chế hoặc lệnh nào áp dụng đối với Nhà Đầu Tư; và
 - ii. Nhà Đầu Tư đã có được mọi giấy phép và chấp thuận (dù là chấp thuận và giấy phép trong nội bộ Nhà Đầu Tư hay từ các cơ quan có thẩm quyền liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các luật, quy định của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam liên quan đến việc đầu tư Trái Phiếu), và đã gửi các thông báo cần thiết để có thể đầu tư vào Trái Phiếu như dự tính; và
 - iii. Nhà Đầu Tư có thể chịu rủi ro về mặt tài chính/pháp lý của việc đầu tư và có thể phải chịu lỗ toàn bộ tiền vốn đầu tư 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. Nhà Đầu Tư sẽ mua Trái Phiếu cho chính mình và hoặc phục vụ các mục đích khác, không trái với quy định của pháp luật.
9. Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành không đưa ra, và Nhà Đầu Tư không dựa vào, bất kỳ khẳng định, bảo đảm hoặc điều kiện nào (dù được thể hiện rõ ràng hay ngụ ý), trong Bản Công Bố Thông Tin này hay theo bất kỳ cách thức nào khác, và Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với Nhà Đầu Tư liên quan đến Trái Phiếu.
10. Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành sẽ không có nghĩa vụ mua tất cả hoặc một phần Trái Phiếu mà Nhà Đầu Tư đã mua hoặc không có nghĩa vụ hỗ trợ các khoản lỗ mà Nhà Đầu Tư phải chịu, nếu có, dù là trực tiếp hay gián tiếp liên quan đến Trái Phiếu vì bất kỳ lý do gì, bao gồm cả 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 bất kỳ người khác.

MỘT SỐ ĐỊNH NGHĨA, QUY ƯỚC VÀ KÝ HIỆU TIỀN TỆ

Khi lập Bản Công Bố Thông Tin này, Tổ Chức Phát Hành đã sử dụng một số quy ước mà Nhà Đầu Tư nên lưu ý khi đọc các thông tin đó trong Bản Công Bố Thông Tin này. Toàn bộ dẫn chiếu đến "Công ty" và "Tổ Chức Phát Hành", trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác đi, là chỉ dẫn chiếu duy nhất đến Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành. Trong Bản Công Bố Thông Tin này, dẫn chiếu đến "Việt Nam" là dẫn chiếu đến nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, và dẫn chiếu đến "Chính phủ" là dẫn chiếu đến Chính phủ Việt Nam. Khi được sử dụng trong Bản Công Bố Thông Tin này, toàn bộ dẫn chiếu đến "Điều lệ" là dẫn chiếu đến điều lệ của Tổ Chức Phát Hành được ban hành vào năm 2018.

Dữ liệu thị trường và một số dự báo, thống kê của ngành trong Bản Công Bố Thông Tin này được thu thập, tổng hợp từ các nguồn tin công khai và nguồn tin nội bộ, bao gồm nghiên cứu thị trường, các thông tin và ấn phẩm của ngành đã được công bố. Mặc dù Tổ Chức Phát Hành cho rằng các thông tin này là đáng tin cậy, nhưng các thông tin đó chưa được Tổ Chức Phát Hành hoặc Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành hoặc các giám đốc và chuyên gia tư vấn của Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành xác minh độc lập; và Tổ Chức Phát Hành, Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành, cũng như các giám đốc và chuyên gia tư vấn của Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành không đưa ra bất kỳ khẳng định nào về tính chính xác, cập nhật và hoàn chỉnh của thông tin đó. Ngoài ra, các bên cung cấp thông tin thứ ba có thể thu thập thông tin từ những người tham gia giao dịch trên thị trường, và thông tin đó có thể chưa được xác minh độc lập. Bản Công Bố Thông Tin này tóm tắt một số tài liệu và thông tin khác, và các Nhà Đầu Tư nên tham khảo các tài liệu và thông tin đó để có thể hiểu đầy đủ hơn về những vấn đề nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này. Để đưa ra quyết định đầu tư, mỗi Nhà Đầu Tư phải tự thẩm tra Tổ Chức Phát Hành và các điều khoản của việc chào bán Trái Phiếu, bao gồm cả các lợi ích và rủi ro liên quan.

Một số thống kê liên quan đến Việt Nam và lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này được thu thập hoặc trích dẫn từ các nguồn tổng hợp trong nước và quốc tế. Tổ Chức Phát Hành và Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành không đưa ra bất kỳ khẳng định nào về tính chính xác, cập nhật và hoàn chỉnh của các thống kê và các thống kê này có thể không phù hợp với các thông tin khác được thu thập tại hoặc ngoài lãnh thổ Việt Nam. Do các phương pháp thu thập có thể không nhất quán, toàn diện và đồng thời tại cùng một thời điểm, các thống kê trong Bản Công Bố Thông Tin này có thể không chính xác, cập nhật và hoàn chỉnh nên Nhà Đầu Tư không nên quá tin tưởng vào các thống kê này và không nên chỉ đưa ra quyết định đầu tư dựa trên các thông tin này.

Trong Bản Công Bố Thông Tin này, dẫn chiếu đến "Đồng Việt Nam" hoặc "VND" là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Việt Nam; các dẫn chiếu đến "Đô La Mỹ", ký hiệu "USD" là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Hoa Kỳ; và các dẫn chiếu đến "Euro" là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Khu vực các nước sử dụng đồng tiền chung châu Âu.

Một số số liệu và tỷ lệ phần trăm trong Bản Công Bố Thông Tin này đã được làm tròn số. Do đó, trong một số trường hợp, các số liệu cộng trong một cột có thể không bằng với số liệu tổng cộng của cột đó.

CÁC NỘI DUNG CÓ TÍNH CHẤT DỰ BÁO

Bản Công Bố Thông Tin này bao gồm "các báo cáo có tính dự báo". Các từ "dự báo", "tiên đoán", "tin tưởng", "đánh giá", "kỳ vọng", "dự kiến", "theo đuổi", "có kế hoạch", "có thể", "sẽ", và những diễn giải tương tự được dùng để chỉ các tuyên bố có tính dự báo. Các tuyên bố mà không phải là các tuyên bố về sự việc trong quá khứ, bao gồm các tuyên bố liên quan tới chiến lược, kế hoạch và mục tiêu của Tổ Chức Phát Hành và triển vọng của ngành bất động sản Việt Nam là các tuyên bố có tính dự báo. Các tuyên bố có tính dự báo bao hàm việc biết hoặc không biết tới những rủi ro, sự không chắc chắn và các yếu tố khác (bao gồm sự thay đổi chính sách của Chính phủ) có thể là nguyên nhân làm cho các kết quả hoạt động, và thành tích thực tế của Tổ Chức Phát Hành hoặc của ngành có thể sẽ rất khác so với các kết quả hoạt động, thành tích và thành tựu tương lai được công bố hoặc ngụ ý bởi các tuyên bố có tính dự báo. Các tuyên bố có tính dự báo được dựa trên nhiều giả thiết liên quan tới chiến lược hiện tại và tương lai và môi trường mà Tổ Chức Phát Hành sẽ hoạt động trong tương lai. Do các tuyên bố phản ánh kỳ vọng và mục tiêu hiện tại liên quan tới các sự kiện tương lai, các tuyên bố cần dựa trên các rủi ro, sự không chắc chắn và các giả thiết. Thành tích thực tế của Tổ Chức Phát Hành trong tương lai có thể rất khác so với tuyên bố có tính dự báo.

TÓM LƯỢC

Phần tóm lược này chỉ cung cấp một số thông tin cơ bản, có thể được coi là quan trọng đối với Nhà Đầu Tư khi quyết định đầu tư vào Trái Phiếu. Nhà Đầu Tư không nên chỉ đọc mỗi Phần tóm lược này, mà nên đọc toàn bộ Bản Công Bố Thông Tin này, bao gồm cả phần có tiêu đề "Các Yếu Tố Rủi Ro" và báo cáo tài chính và các thuyết minh tài chính liên quan đến báo cáo tài chính đó trong Bản Công Bố Thông Tin này, trước khi đưa ra quyết định đầu tư Trái Phiếu.

Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 3600718503 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 31/01/2005, thay đổi lần thứ 17 ngày 18/06/2018, với ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng, kinh doanh và quản lý sân golf; Kinh doanh bất động sản... Trụ sở chính của Công ty ở số 99A Đường Phước Tân – Long Hưng, ấp Hương Phước, Xã Phước Tân, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Vốn điều lệ của Công ty là **4.325.097.000.000 VND** (*Bốn nghìn ba trăm hai mươi lăm tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu đồng*).

Hiện tại, Công ty đang có nhu cầu phát hành trái phiếu bằng đồng Việt Nam với tổng mệnh giá **2.250.000.000.000 VNĐ** (*Hai nghìn hai trăm năm mươi tỷ đồng*). Trái phiếu được phát hành thành nhiều đợt. Trái phiếu phát hành đợt 01 có Tổng mệnh giá là 550 tỷ VND, với các thông tin chi tiết được nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này, để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của doanh nghiệp và/hoặc tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp. Xin xem phần "*Sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành*" để biết thêm chi tiết về mục đích sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành.

TRÁI PHIẾU CHÀO BÁN

Dưới đây là tóm lược các thông tin cơ bản về Trái Phiếu. Để biết thêm chi tiết về các thông tin liên quan đến các điều khoản Trái Phiếu, xem phần "Các Điều kiện và Điều khoản của 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.

Tổ chức phát hành	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH GOLF LONG THÀNH
Loại trái phiếu	Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, bằng Đồng Việt Nam, có tài sản đảm bảo, có bảo lãnh thanh toán của ngân hàng
Tên trái phiếu	Trái phiếu CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành năm 2018 đợt 1 (“ Trái phiếu ”)
Mã Trái phiếu	GLT.BOND1.2018
Hình thức phát hành	Bút toán ghi sổ, có phát hành Giấy chứng nhận sở hữu Trái phiếu
Phương thức phát hành	Trái Phiếu được phát hành riêng lẻ trong nước, thông qua đại lý phát hành.
Đối tượng chào bán	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dưới 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. ▪ Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư để chào bán Trái phiếu: Là tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có tiềm năng về tài chính.
Đồng tiền thanh toán	Đồng Việt Nam (VNĐ)
Mệnh giá trái phiếu	1.000.000.000 VNĐ (Một tỷ đồng)/ Trái phiếu
Khối lượng phát hành	tối đa 2.250 trái phiếu, trong đó: Đợt 1: khối lượng phát hành tối đa là 550 trái phiếu. Đợt 2: khối lượng phát hành tối đa là 1.700 trái phiếu.
Tổng giá trị phát hành, Số đợt phát hành trái phiếu và thời gian phát hành dự kiến	Tổng giá trị trái phiếu phát hành tối đa là 2.250 tỷ đồng, chia làm 02 đợt phát hành: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Đợt 1: 550 tỷ đồng, dự kiến phát hành vào tháng 12/2018 ▪ Đợt 2: 1.700 tỷ đồng, dự kiến phát hành vào năm 2019
Giá Phát hành:	100% mệnh giá.
Kỳ hạn trái phiếu	Kỳ hạn của mỗi đợt phát hành trái phiếu là 03 năm
Ngày Phát Hành của mỗi đợt Phát hành	Là ngày đầu tiên Tổ Chức Phát Hành bắt đầu thu tiền mua trái phiếu của Nhà đầu tư theo quy định tại các Hợp đồng đặt mua trái phiếu trái phiếu và cũng là ngày trái phiếu bắt đầu có hiệu lực. Đồng thời, là thời điểm làm căn cứ để xác định ngày đầu tiên của Kỳ Trả Lãi đầu tiên .
Ngày hoàn tất đợt phát hành của mỗi đợt	Là ngày cuối cùng Nhà đầu tư thanh toán đủ tiền mua Trái phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo các Hợp đồng đặt mua trái phiếu

Phát hành	
Ngày Đáo Hạn của mỗi đợt Phát hành	Là ngày dù 03 năm kể từ Ngày Phát Hành
Lãi suất trái phiếu của đợt Phát hành (Đợt 1 với khối lượng phát hành tối đa là 550 tỷ)	<p>Trái Phiếu được trả lãi sau vào Ngày Thanh Toán Lãi, với lãi suất được điều chỉnh theo phương thức sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Trái Phiếu có lãi suất cố định cho năm đầu tiên là 10,3%/năm; ▪ Từ năm thứ hai, Lãi suất Trái Phiếu được điều chỉnh theo Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của Lãi Suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (thông thường) bằng Đồng Việt Nam, trả lãi sau, kỳ hạn 12 tháng được niêm yết công khai bởi Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) cộng (+) biên độ 3,5%/năm. <p>(để làm rõ, (i) lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân thông thường là lãi suất áp dụng chung (mà không chỉ áp dụng cho một hoặc một số đối tượng cụ thể) và (ii) trong trường hợp không có kỳ hạn lãi suất nêu trên thì sẽ sử dụng lãi suất của kỳ dài hơn liền kề)</p>
Tài sản bảo đảm cho Trái phiếu phát hành đợt 1	<p>“Quyền Sử Dụng Đất” thuộc quyền sử dụng của Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm theo các Hợp đồng thế chấp và các phụ lục phát sinh đính kèm đối với các lô, thửa đất bao gồm:</p> <p>(i) Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 569963, số vào sổ cấp GCN: CT – 16384 do UBND Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 11/09/2018 đối với Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 39 (diện tích 18.834 m²) tại Khu đô thị nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa;</p> <p>(ii) Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 569964, số vào sổ cấp GCN: CT – 16385 do UBND Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 11/09/2018 đối với Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 140 (diện tích 36.676 m² đất) tại Khu đô thị nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa;</p>
Phương thức trả lãi của đợt Phát hành (Đợt 1 với khối lượng phát hành tối đa là 550 tỷ)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kỳ thanh toán lãi đầu tiên: sau 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành; ▪ Các kỳ thanh toán lãi tiếp theo: Lãi được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng một lần (1 kỳ 6 tháng) kể từ và bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó, cho đến, nhưng không bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi liền sau

Phương thức tính lãi	▪ Cơ sở tính lãi là 1 năm tính lãi có 365 ngày
Ngày Xác Định Lãi Suất	là Ngày Làm Việc thứ 05 (năm) trước Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của mỗi Kỳ Tính Lãi, hoặc là Ngày Làm Việc tiếp theo của ngày đó nếu ngày xác định được theo nguyên tắc nêu trên không phải là Ngày Làm Việc.
Kỳ điều chỉnh lãi của đợt Phát hành (Đợt 1 với khối lượng phát hành tối đa là 550 tỷ)	Kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên bắt đầu từ ngày đầu tiên của năm thứ hai (hoặc của tháng thứ 13) của Kỳ hạn Trái phiếu cho đến, nhưng không bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ điều chỉnh lãi suất liền sau Định kỳ 06 (sáu) tháng 1 lần, kể từ và bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ điều chỉnh lãi suất đó, cho đến, nhưng không bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ điều chỉnh lãi suất tiếp theo.
Kỳ Tính Lãi của đợt Phát hành (Đợt 1 với khối lượng phát hành tối đa là 550 tỷ)	Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của Kỳ Tính Lãi đầu tiên là Ngày Phát Hành. Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính kể từ và bao gồm Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của Kỳ Tính Lãi này cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của Kỳ Tính Lãi thứ hai. Các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: 06(sáu) tháng một lần, kể từ và bao gồm Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của Kỳ Tính Lãi đó, cho đến và không bao gồm Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của Kỳ Tính Lãi liền sau hoặc Ngày Đáo Hạn hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn.
Ngày Hoàn trả Cuối cùng	Trừ khi được mua lại hoặc hủy bỏ trước hạn theo Các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu, toàn bộ Trái Phiếu sẽ đáo hạn và được thanh toán bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.
Thứ tự ưu tiên thanh toán:	Tại mọi thời điểm sau khi được phát hành, Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, vô điều kiện của Tổ Chức Phát Hành, có bảo đảm, có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ thanh toán chung không phải là nợ thứ cấp và không được bảo đảm khác (dù là nghĩa vụ hiện tại hay tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật). Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.
Sử dụng Tiền thu được:	Để biết thêm thông tin chi tiết, xin xem phần " <i>Sử dụng Tiền từ đợt Phát hành Trái Phiếu</i> ".
Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành:	Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam(VIS).
Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký	Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam(VIS).

Đại lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm:	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Đồng Nai
Đại lý Thanh toán	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Đồng Nai
Tổ Chức Quản lý Tài Khoản	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Đồng Nai
Thuế:	Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ phải nộp hay khấu trừ thuế trong trường hợp pháp luật Việt Nam quy định. Xem phần “Thuế” của “ <i>Các Điều khoản và Điều kiện của Trái Phiếu</i> ”.
Sự kiện Vi phạm:	Trái Phiếu có thể được coi là đến hạn và phải được thanh toán trước hạn bắt buộc nếu Tổ Chức Phát Hành xảy ra Sự kiện Vi phạm được quy định tại phần “ <i>Các Điều khoản và Điều kiện của Trái Phiếu</i> ” mục “ <i>Sự kiện Vi phạm</i> ”.
Niêm yết:	Hiện tại Tổ Chức Phát Hành không dự định niêm yết Trái Phiếu trên bất kỳ thị trường chứng khoán nào.
Chuyển nhượng trái phiếu	Trái phiếu được tự do chuyển nhượng kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành theo thủ tục chuyển nhượng quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu
Các điều khoản khác	Trái phiếu được phép cầm cố, bán - mua lại tại các Định chế tài chính khác theo Quy định Pháp luật hiện hành;

CÁC YẾU TỐ RỦI RO

Nhà Đầu Tư tiềm năng nên xem xét kỹ lưỡng các vấn đề cần quan tâm nêu dưới đây, ngoài những thông tin khác được cung cấp trong Bản Công Bố Thông Tin này trước khi mua Trái Phiếu.

Việc một hoặc nhiều sự kiện nêu dưới đây xảy ra có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến tình hình hoạt động kinh doanh và năng lực tài chính của Tổ Chức Phát Hành, từ đó có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán tiền gốc và/hoặc tiền lãi Trái Phiếu. Những vấn đề cần quan tâm và những khả năng không chắc chắn khác mà Tổ Chức Phát Hành hiện không biết đến hoặc cho là không quan trọng cũng có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái Phiếu.

RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Rủi ro trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Tổng quan các rủi ro trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Hoạt động kinh doanh Bất động sản của Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành phụ thuộc nhiều vào hiệu quả hoạt động của thị trường Bất động sản Việt Nam, bao gồm nguồn cung, khả năng thanh khoản, xu hướng phát triển sản phẩm... Bất kì diễn biến bất lợi nào trên thị trường đều có thể gây ảnh hưởng bất lợi tới việc kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Công ty, và có thể làm ảnh hưởng tới khả năng thanh toán tiền lãi và tiền gốc của Trái Phiếu. Những rủi ro chung của thị trường Bất động sản mà Công ty có thể gặp phải:

- (a) thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- (b) ảnh hưởng tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản và thương mại thép);
- (c) vi phạm cam kết của khách mua bất động sản;
- (d) các thay đổi của thị trường nợ và vốn chủ sở hữu có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc không có các nguồn vốn này;
- (e) thay đổi lãi suất, thuế suất và các chi phí điều hành khác;
- (f) thay đổi các luật và quy định về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính, tiền tệ;
- (g) thay đổi giá dịch vụ (bao gồm giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
- (h) chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;
- (i) 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 trong một phân khúc thị trường nhất định;
- (j) cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về thu hút khách thuê, dẫn đến tỷ lệ lấp đầy không cao, hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư;
- (k) không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại mặt bằng khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ;

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

Công ty phải chịu những rủi ro phát sinh từ giá cả, việc cung ứng, hay chất lượng của các nguyên vật liệu thô

Trong quá trình xây dựng các dự án bất động sản, chi phí đầu tư có thể bị ảnh hưởng đáng kể bởi biến động giá của một số nguyên vật liệu đầu vào, nguyên nhân do mất cân bằng cung cầu trong và ngoài nước, thuế xuất/nhập khẩu, thuế trong nước, và các nhân tố khác nằm ngoài kiểm soát của Công ty, từ đó, ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp. Mặc dù hầu hết các hợp đồng xây dựng của Công ty với các nhà thầu chủ yếu sử dụng đơn giá cố định đối với nguyên vật liệu thô do nhà thầu sử dụng, nhưng nếu giá cơ bản của các nguyên vật liệu thô đó biến động vượt ra ngoài biên độ đã được hai bên thống nhất, thì đơn giá sẽ được thương thảo lại theo biến động của thị trường. Sự tăng giá trong tương lai có thể ảnh hưởng bất lợi đối với tình hình tài chính, kết quả hoạt động của Công ty.

Ngoài ra, một số sự cố ngoài tầm kiểm soát của Công ty có thể dẫn đến việc nhà cung cấp/đối tác của Công ty không thể giao toàn bộ hoặc một phần, nguyên liệu thô, trang thiết bị và các dịch vụ bảo dưỡng hoặc nguyên vật liệu thô, trang thiết bị và các dịch vụ bảo dưỡng không theo quy chuẩn kỹ thuật. Bên cạnh đó, việc không hoàn thành nhiệm vụ cung cấp này có thể làm tăng chi phí hoạt động chung gây ảnh hưởng bất lợi đối với lợi nhuận biên của dự án của Công ty, cũng như sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh Công ty.

Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản ở Việt Nam

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty tập trung toàn bộ vào thị trường Việt Nam và vào một vài dự án bất động sản ở Thành phố Hồ Chí Minh và ở các tỉnh như Đồng Nai, Vũng Tàu, Đà Lạt... Do đó hoạt động của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào biến động của thị trường bất động sản và nếu không có phương án dự phòng đối với hoạt động sản xuất kinh doanh, dự án có thể bị chậm tiến độ.

Nhu cầu của thị trường Việt Nam về bất động sản chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm môi trường kinh tế địa phương và các biện pháp kiểm soát vĩ mô hoặc các biện pháp luật định được chính

quyền cấp tinh hoặc cấp trung ương áp dụng. Nhu cầu về bất động sản có thể sẽ suy giảm do các yếu tố cung-cầu hoặc do tình hình thị trường chung diễn biến xấu. Nhu cầu thấp có thể ảnh hưởng lớn và bất lợi đến doanh thu và giá bán bất động sản của Công ty. Qua đó sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu được từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty .

Các biện pháp kiểm soát tốc độ tăng trưởng tín dụng, kiểm chế lạm phát của Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam có thể tác động bất lợi đáng kể đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty

Theo Chi thị số 01/CT-NHNN ngày 15 tháng 2 năm 2012 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về tổ chức thực hiện chính sách tiền tệ và đảm bảo hoạt động ngân hàng an toàn, hiệu quả năm 2012 và Công văn số 647/NHNN-CSTT ngày 15 tháng 2 năm 2012 về kiểm soát hoạt động tín dụng năm 2012, tỷ trọng dư nợ cho vay đối với các lĩnh vực không khuyến khích (bất động sản, chứng khoán, tiêu dùng) tại các tổ chức tín dụng vẫn giới hạn tối đa 16% trên tổng dư nợ cho vay. Các hệ thống ngân hàng thương mại đều có xu hướng giảm, hoặc “siết chặt” các khoản cho vay liên quan đến bất động sản. Điều này làm cho thị trường bất động sản đã “chững lại” từ năm 2011.

Sang năm 2013, do những khó khăn của nền kinh tế, trong đó có sự suy giảm mạnh của thị trường bất động sản, Ngân hàng Nhà nước không còn kiểm soát tỷ trọng dư nợ cho vay đối với các lĩnh vực không khuyến khích, nhưng đã yêu cầu tổ chức tín dụng tập trung vốn cho các lĩnh vực ưu tiên.

Việc Ngân hàng Nhà nước có thể tiếp tục ban hành các chính sách kiểm soát tăng trưởng tín dụng trong tương lai sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty trong thời gian tới.

Hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản của Công ty bị ảnh hưởng bởi sự cạnh tranh ngày càng mạnh

Trong những năm gần đây, khi thị trường bất động sản đã khởi sắc trở lại thì hoạt động của các nhà phát triển bất động sản tại Việt Nam cũng trở nên tích cực và sôi nổi hơn. Các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và ở nhiều phân khúc khác nhau để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng trở nên khốc liệt hơn giữa các công ty trong ngành. Trên thực tế, Công ty đang phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ trên nhiều khía cạnh như quy mô, năng lực tài chính, quỹ đất, uy tín và thương hiệu. Công ty tin rằng mức độ cạnh tranh giữa các công ty phát triển bất động sản có thể sẽ tiếp tục tăng trong tương lai, qua đó sẽ có ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, triển vọng, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Công ty .

Rủi ro về khả năng huy động vốn để đầu tư cho các Dự án

Công ty có thể không có khả năng huy động đủ các nguồn tài chính để tài trợ cho dự án đầu tư được trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này vì các nguồn vốn tự có cùng với tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu có thể sẽ không đủ để tài trợ cho dự án đó. Các nguồn huy động vốn bên ngoài phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố ngoài tầm kiểm soát của Công ty , trong đó có các điều kiện của thị trường.

Nếu Công ty không thể huy động được đủ các nguồn vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án phát triển tiềm năng với các điều khoản thuận lợi hoặc không huy động được vốn, thì khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án đó có thể sẽ bị ảnh hưởng.

Rủi ro do năng lực quản lý dự án

Chi phí xây dựng cơ bản thực tế trong các dự án phát triển tiềm năng của Công ty có thể vượt ngoài dự toán do có nhiều yếu tố nằm ngoài tầm kiểm soát của Công ty. Nếu chi phí xây dựng cơ bản thực tế của Công ty trong các dự án đầu tư tiềm năng vượt dự toán, hoặc ngay cả khi dự toán đủ cho các dự án đó, thì vẫn có khả năng Công ty không thu được lợi nhuận như dự kiến, và điều đó có thể có ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Công ty. Công ty có thể phải đối mặt với các trở ngại khác như chậm tiến độ xây dựng và có thể không đủ kinh nghiệm đối phó với các rủi ro và vấn đề khác phát sinh từ các dự án này.

Tại Việt Nam đang xảy ra tình trạng thiếu nhà quản lý có tiêu chuẩn phù hợp và giàu kinh nghiệm, do đó Công ty có thể không tuyển dụng được và giữ chân được đủ số lượng các nhà quản lý có kỹ năng để tiến hành thực hiện dự án, cũng như có thể không đủ khả năng đào tạo số nhân lực gia tăng để quản lý hoạt động của Công ty khi việc kinh doanh được mở rộng.

Để có được quyền sử dụng đất ở Việt Nam là một quá trình phức tạp, bao gồm (nhưng không giới hạn bởi) việc (i) xin chấp thuận chủ trương từ cơ quan có thẩm quyền; (ii) khảo sát đất; (iii) lập phương án bồi thường; (iv) cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất; (v) thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng; (vi) ký hợp đồng thuê đất với cơ quan có thẩm quyền và (vii) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, nhà đầu tư còn phải xin giấy chứng nhận đầu tư cho dự án. Mặc dù các dự án đầu tư phải được phê duyệt theo quy định, nhưng không có bảo đảm nào về việc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ cấp các phê duyệt cần thiết cho từng giai đoạn của các dự án này. Nếu các phê duyệt cần thiết không được cấp kịp thời hoặc không được cấp, hoặc được cấp nhưng kèm theo điều kiện khó khăn, thì Công ty có thể sẽ gặp khó khăn hoặc không có khả năng thực hiện hoặc hoàn tất các dự án đó theo kế hoạch.

Các báo cáo tài chính của Công ty được lập theo Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành (“VAS”). Không nên so sánh các báo cáo tài chính của Công ty với báo cáo tài chính của các công ty được lập theo chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ chuẩn mực kế toán nào khác có thể quen thuộc hơn đối với các nhà đầu tư Trái Phiếu

Các báo cáo tài chính của Công ty là một phần không tách rời của Bản Công Bố Thông Tin này. Các báo cáo tài chính này không được lập để phục vụ cho các đối tượng không quen thuộc các nguyên tắc, chuẩn mực, và thực hành kế toán của Việt Nam, và không nhằm để thể hiện tình hình tài chính, kết quả hoạt động và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc, chuẩn mực, và thực hành kế toán được chấp nhận rộng rãi tại các quốc gia không phải là Việt Nam. Do đó, không nên so sánh các báo cáo tài chính của Công ty với các báo cáo tài chính của các công ty được lập theo chuẩn mực báo cáo tài

chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ chuẩn mực kế toán nào khác có thể quen thuộc hơn đối với các nhà đầu tư Trái Phiếu.

Kết quả hoạt động thực tế của Công ty có thể khác biệt so với việc công bố hoặc hàm ý bởi những tuyên bố có tính dự báo

Có những tuyên bố trong Bản Công Bố Thông Tin này tạo thành “tuyên bố có tính dự báo”. Các từ “dự báo”, “dự đoán”, “tin tưởng”, “đánh giá”, “kỳ vọng”, “dự kiến”, “dự kiến đạt được”, “có kế hoạch”, “có thể”, “sẽ”, và những diễn giải tương tự được dùng để chỉ các tuyên bố có tính dự báo. Các tuyên bố mà không phải là các tuyên bố về sự việc trong quá khứ, bao gồm các tuyên bố liên quan tới chiến lược, kế hoạch và mục tiêu của Công ty và triển vọng của thị trường bất động sản Việt Nam là các tuyên bố có tính dự báo. Các tuyên bố có tính dự báo bao hàm việc biết hoặc không biết tới những rủi ro, sự không chắc chắn và các yếu tố khác (bao gồm sự thay đổi chính sách của Chính phủ) có thể là nguyên nhân làm cho các kết quả hoạt động, và thành tích thực tế của Công ty hoặc của ngành có thể sẽ rất khác so với các kết quả hoạt động, và thành tựu tương lai được công bố hoặc hàm ý bởi các tuyên bố có tính dự báo. Các tuyên bố có tính dự báo được dựa trên nhiều giả thiết liên quan tới chiến lược hiện tại và tương lai và môi trường mà Công ty sẽ hoạt động trong tương lai. Do các tuyên bố phản ánh kỳ vọng và mục tiêu hiện tại liên quan tới các sự kiện tương lai, các tuyên bố cần dựa trên các rủi ro, sự không chắc chắn và các giả thiết. Thành tích thực tế của Công ty có thể khác so với tuyên bố có tính dự báo.

RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁI PHIẾU

Việc bảo hộ pháp lý dành cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể bị hạn chế

Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành được thành lập và hoạt động tại Việt Nam dưới hình thức là công ty cổ phần. Toàn bộ tài sản của Công ty cũng như các dự án bất động sản tiềm năng và các hoạt động kinh doanh khác được triển khai ở Việt Nam, nên các hoạt động của Công ty chủ yếu được điều chỉnh theo luật pháp và quy định của Việt Nam.

Thị trường giao dịch Trái Phiếu thứ cấp chưa phát triển

Hiện nay, Công ty chưa dự định niêm yết Trái Phiếu trên thị trường chứng khoán. Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp và không có gì bảo đảm rằng một thị trường giao dịch cho Trái Phiếu sẽ phát triển. Giả thiết có thị trường giao dịch cho Trái Phiếu thì Trái Phiếu có thể được giao dịch với giá cao hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu tùy thuộc vào nhiều yếu tố bao gồm lãi suất trên thị trường tại thời điểm giao dịch, tình hình hoạt động của Công ty và thị trường của các chứng khoán tương tự.

Tiền lãi Trái Phiếu có thể là đối tượng bị khấu trừ hoặc khấu lưu thuế nếu pháp luật Việt Nam có quy định

Nhà Đầu Tư cần biết rằng tiền lãi Trái Phiếu và lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành hoặc đại lý đăng ký lưu ký và/hoặc đại lý thanh toán Trái Phiếu sẽ, theo quy

định của pháp luật khấu trừ thuế (nếu có) đối với các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu. Để biết thêm chi tiết, xin xem phần “*Các Điều khoản và Điều kiện Trái Phiếu*” và phần “*Thuế*”.

RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆT NAM

Tình hình chính trị, xã hội, pháp lý ở Việt Nam sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty

Hiện tại, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu ở thị trường Việt Nam. Vì vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng lớn từ môi trường chính trị, xã hội và pháp lý ở Việt Nam, và môi trường này có thể khác biệt đáng kể trên một số phương diện trọng yếu so với môi trường ở các quốc gia khác. Hệ thống pháp luật của Việt Nam có thể chưa được xây dựng hoàn thiện để bảo vệ đầy đủ cho các doanh nghiệp tư nhân. Môi trường xã hội có thể rơi vào tình trạng bất ổn không thể lường trước.

Sự thay đổi trong môi trường chính trị, pháp lý, xã hội ở Việt Nam có thể làm giảm sức cạnh tranh của Công ty, hạn chế các hoạt động hoặc làm tăng chi phí của Công ty khi tuân thủ các quy định pháp luật. Các bất cập về mặt khuôn khổ pháp luật và chính sách tác động đến nền kinh tế và điều chỉnh các hoạt động kinh doanh và thương mại có những ảnh hưởng nhất định tới Tổ Chức Phát Hành. Vì vậy, khả năng thực hiện các nghĩa vụ của Công ty theo hoặc liên quan đến Trái Phiếu có thể bị ảnh hưởng.

Nền kinh tế Việt Nam đã có những tín hiệu hồi phục dần từ năm 2012 trở lại đây, tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro, bất ổn.

Trong bối cảnh kinh tế thế giới những năm qua 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 chính sách điều hành nền kinh tế ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô. Theo đó, GDP năm 2015 tăng 6,68% so với năm 2014, vượt mục tiêu 6,2% của Quốc hội và dự báo của nhiều tổ chức trong nước và quốc tế. Tuy nhiên, động lực của tăng trưởng chủ yếu đến từ khối FDI trong khi khó khăn và những vấn đề nội tại của nền kinh tế trong nước vẫn chưa được giải quyết như cầu tiêu dùng và cầu đầu tư nội địa phục hồi yếu, quá trình tái cơ cấu hệ thống ngân hàng và giải quyết nợ xấu chưa có những chuyển biến rõ nét. Cùng với đó, lạm phát ở mức thấp cũng thể hiện nhu cầu trong nước đang phục hồi rất chậm. Năm 2017 khép lại với mức tăng trưởng kinh tế đạt 6,81%, vượt mục tiêu 6,7% Quốc hội giao; lạm phát cán đích 3,53%, thấp hơn kế hoạch đưa ra là 4%. Đây cũng là mức tăng GDP ấn tượng nhất, cao nhất trong 6 năm qua. Cùng với đó 13 chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội Quốc hội giao đều đạt và vượt kế hoạch. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều vấn đề nội tại cố hữu của nền kinh tế chưa giải quyết triệt để, bao gồm động lực tăng trưởng kinh tế vẫn chưa đến từ việc tăng năng suất lao động, thâm hụt ngân sách và nợ công vẫn ở mức cao, việc phụ thuộc nhiều vào nền kinh tế thế giới và khu vực kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sẽ tạo ra nhiều bất trắc tiềm ẩn cho nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là trong bối cảnh thế giới năm 2018 có thể đối mặt với nhiều rủi ro liên quan tới chính trị và sự phát triển nhanh chóng của Khoa học Công nghệ Thế giới. Nhìn chung, mặc dù các điều kiện về kinh tế trong nước cũng như toàn cầu đã và

đang được cải thiện nhưng vẫn chưa phục hồi hoàn toàn sau khủng hoảng, tăng trưởng vẫn còn chậm và tiềm ẩn nhiều nguy cơ bất lợi.

Các vấn đề nghiêm trọng về sức khỏe cộng đồng khác ở châu Á (bao gồm Việt Nam) và các quốc gia khác có thể ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế của Việt Nam.

Năm 2003, Việt Nam cùng với nhiều quốc gia khác tại Châu Á đã phải đối mặt với sự bùng phát Hội chứng Viêm Đường Hô Hấp Cấp ("SARS"). Sự bùng phát bệnh cúm A (H1N1) ("Virus H1N1") vào tháng 4 năm 2009, dịch bệnh Ebola bùng phát trong năm 2014 đã gây nên nhiều hậu quả nặng nề cho nhiều nền kinh tế trên thế giới. Năm 2016, sau Brazil, virus Zika lần lượt tấn công các quốc gia ở khu vực Nam Mỹ, các nước lân cận khu vực này và nhanh chóng lan sang Châu Á, trong đó có Việt Nam. Các tác động liên đới của các yếu tố này sẽ ảnh hưởng đến sự phát triển của Việt Nam. Khi đó tình hình tài chính của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bất lợi.

Chuẩn mực về công bố thông tin và kế toán doanh nghiệp, chuẩn mực quản trị doanh nghiệp, các quy định của luật chứng khoán và khuôn khổ pháp lý của Việt Nam không bắt buộc về mức độ hoặc tần suất công bố thông tin như đang được áp dụng ở các quốc gia khác có thị trường phát triển.

Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành được công bố ra công chúng có thể có chuẩn mực thấp hơn so với số lượng và chất lượng của thông tin được thường xuyên công bố bởi các công ty ở các quốc gia phát triển. Vì vậy, số lượng và chất lượng của thông tin về Công ty được cung cấp cho nhà đầu tư có thể không bằng và có thể bảo vệ cho nhà đầu tư ít hơn so với thông tin về một công ty tại quốc gia có thị trường phát triển.

Ngoài ra, các chuẩn mực về quản trị doanh nghiệp ở Việt Nam nhìn chung khác biệt so với các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp ở các quốc gia khác có thị trường phát triển. Chẳng hạn như, có thể có sự khác biệt về mức độ giám sát của hội đồng quản trị, sự tồn tại và phạm vi của các cơ chế giám sát nội bộ, thiếu yêu cầu về các ủy ban bắt buộc thuộc hội đồng quản trị như ủy ban kiểm toán, mức độ yêu cầu liên quan đến tính độc lập của các thành viên hội đồng quản trị và các cổ đông không có khả năng khởi kiện các thành viên hội đồng quản trị. Ngoài ra, cơ chế pháp luật về chứng khoán và khuôn khổ pháp lý của Việt Nam khác biệt rất lớn so với các quốc gia có thị trường phát triển, bao gồm việc thiếu các quy định toàn diện của pháp luật điều chỉnh các giao dịch mua bán doanh nghiệp và các khía cạnh khác về bảo vệ nhà đầu tư, sự thi hành không thường xuyên và thiếu quyết liệt đối với các quy định về bảo vệ nhà đầu tư, sự thiếu một khuôn khổ pháp lý hiệu quả liên quan đến vấn đề phá sản, thu hồi nợ và thực thi quyền của các chủ nợ, và thiếu quy định về khởi kiện tập thể và khởi kiện phái sinh theo pháp luật Việt Nam. Vì vậy, các nhà đầu tư vào các công ty Việt Nam có thể không được hưởng mức độ bảo vệ giống như các nhà đầu tư tại các quốc gia khác có thị trường phát triển.

Các quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp

Tại thời điểm hiện tại, Bộ Tài Chính đang xem xét và chuẩn bị trình dự thảo Nghị định thay thế Nghị định 90/2011/NĐ-CP về phát hành trái phiếu doanh nghiệp lên Chính phủ để lấy ý kiến các bộ, ngành

liên quan và dự kiến Chính phủ sẽ ban hành Nghị định mới trong năm 2018. Việc thay đổi quy định pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp trong thời hạn của Trái Phiếu có thể, trong một chừng mực nào đó, ảnh hưởng cả mặt tích cực lẫn tiêu cực đối với quyền và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành và Nhà Đầu Tư liên quan đến việc phát hành và sở hữu Trái Phiếu.

Các quy định về thuế tại Việt Nam

Tất cả các quy định pháp luật chủ yếu về thuế tại Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và thuế tài nguyên) đã có nhiều thay đổi quan trọng trong một thập kỷ trở lại đây và có thể sẽ tiếp tục được bổ sung hoặc làm rõ khi có các vấn đề phát sinh liên quan đến việc diễn giải hoặc thi hành pháp luật. Bất kỳ thay đổi nào về tình trạng thuế của Công ty hoặc các quy định pháp luật về thuế hoặc sự diễn giải khác nhau về các quy định pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam nói chung có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, triển vọng, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Bộ Tài chính và Tổng Cục Thuế Việt Nam đã đưa ra tuyên bố về nghĩa vụ thuế của một doanh nghiệp; việc xem xét lại quyết định của cơ quan chức năng hiếm khi được thực hiện tại Việt Nam, và các trường hợp yêu cầu xem xét lại quyết định của cơ quan chức năng đã được tiến hành tại Việt Nam cho đến thời điểm này đều không thành công.

Việc xử lý tài sản liên quan đến các thủ tục phá sản có thể mất nhiều thời gian và tốn kém.

Luật phá sản của Việt Nam có thể không được thực thi dễ dàng. Để được tuyên bố phá sản, một doanh nghiệp hoặc các chủ nợ của doanh nghiệp phải có đầy đủ căn cứ chứng minh tình trạng mất khả năng thanh toán và phá sản của doanh nghiệp đó. Các quy định về vấn đề này rất phức tạp và không rõ ràng. Giả sử thẩm phán của vụ việc liên quan cho rằng có đầy đủ căn cứ để tiến hành thủ tục phá sản, thì căn cứ vào các quy định có liên quan, thẩm phán đó có thể ra quyết định về việc phục hồi hoạt động kinh doanh hoặc thanh lý tài sản của doanh nghiệp. Trong trường hợp tòa án ra quyết định phục hồi hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp và nếu trong giai đoạn phục hồi hoạt động kinh doanh mà phát hiện không thể tái cấu trúc doanh nghiệp thì thủ tục phá sản sẽ chuyển sang lựa chọn thứ hai là thanh lý tài sản của doanh nghiệp đó, trong trường hợp này, chủ nợ có thể yêu cầu bán các tài sản của con nợ. Do đó, thủ tục phá sản có thể bị kéo dài trong một thời gian dài trước khi chủ nợ có thể thu hồi nợ từ con nợ ở Việt Nam.

Hạn chế chuyển tiền về nước

Đối với nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào Trái Phiếu, quyền chuyển tiền thu được từ các khoản đầu tư hay thu nhập từ các khoản đầu tư vào Trái Phiếu về nước chịu sự hạn chế theo các quy định về quản lý ngoại hối (bao gồm cả việc chuyển đổi ngoại tệ) và thuế (bao gồm cả thuế đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh hoặc có thu nhập tại Việt Nam).

DANH MỤC CÁC YẾU TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ, TOÀN DIỆN VỀ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN ĐẦU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU. THỨ TỰ CÁC RỦI RO NÊU TRÊN CŨNG KHÔNG HÀM Ý MỨC ĐỘ QUAN

TRỌNG, NHẤN MẠNH HAY ƯU TIÊN CỦA BẤT KỲ YẾU TỐ RỦI RO NÀO SO VỚI CÁC YẾU TỐ RỦI RO KHÁC.

CÔNG TY KHẲNG ĐỊNH RẰNG NẾU XẢY RA BẤT KỲ SỰ KIỆN VI PHẠM NÀO (VI PHẠM MỘT TRONG CÁC CAM KẾT THEO ĐIỀU KIỆN - CÁC CAM KẾT HOẶC ĐỂ XẢY RA BẤT KỲ SỰ KIỆN NÀO TRONG ĐIỀU KIỆN - SỰ KIỆN VI PHẠM TẠI CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA TRÁI PHIẾU), CÔNG TY - VỚI TƯ CÁCH LÀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH - SẼ KHÔNG VIỆN DẪN CÁC NHÂN TỐ RỦI RO NÊU TRÊN ĐỂ LẤN TRÁNH VIỆC TUÂN THỦ NGHĨA VỤ VÀ THỰC HIỆN TRÁCH NHIỆM CỦA CÔNG TY THEO CÁC ĐIỀU KHOẢN ĐIỀU KIỆN TRÁI PHIẾU ĐƯỢC BAN HÀNH TẠI BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY.

SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH

Toàn bộ số tiền thu được trong đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng để đầu tư triển khai các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật của Dự án “*Khu Đô thị Nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh*”

Tổ Chức Phát Hành cam kết sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu cho mục đích nêu trên phù hợp với các quy định của Pháp luật Việt Nam.

1. Giới thiệu Dự án Khu Đô thị Nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh

- ❖ Tên Dự án: “**Khu Đô thị Nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh**”
- ❖ Chủ đầu tư: Công ty TNHH KN Cam Ranh. Công ty TNHH KN Cam Ranh là Công ty con của Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành với tỉ lệ sở hữu là 90%.
- ❖ Vị trí Dự án : Khu vực Bãi Dài, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa. Dự án cách trung tâm thị xã Cam Ranh 15km, cách khu resort Bãi Dài 6km, cách cảng mở Cam Ranh 15km, cách trung tâm TP Nha Trang 16km và Nha Trang 35km. Dự án còn nằm gần các trục giao thông huyết mạch của cả nước, có tuyến đường bộ Nha Trang- Sân bay Cam Ranh chạy qua có quốc lộ 1A và tuyến đường D4 chạy qua, có tuyến đường sắt thống nhất Bắc-Nam với ga mới dự kiến xây dựng cách 25km và có cảng biển nước sâu rất thuận lợi cho việc xây dựng trung tâm tiếp nhận và trung chuyển khách du lịch trong và ngoài nước.
- ❖ Tổng diện tích đất theo Quy hoạch 1/500 đã được phê duyệt:

Đơn vị tính: m²

STT	Chức năng	Diện tích
A	Phân khu đô thị	3.656.275
A.I	Đất dịch vụ đô thị	308.919
A.II	Đất ở	1.601.483
A.III	Đất cây xanh, mặt nước, vui chơi giải trí	864.774
A.IV	Đất giao thông	714.217
A.V	Đất khác	166.882
B	Phân khu sân Golf	900.000
C	Phân khu nghỉ dưỡng	3.388.253
C.I	Đất Thương mại – Dịch vụ - Khách sạn	128.000
C.II	Đất ở lâu dài không hình thành đơn vị ở	1.551.444
C.III	Đất cây xanh, mặt nước, vui chơi giải trí	1.111.565
C.IV	Đất giao thông	567.289
C.V	Đất khác	29.955
Tổng		7.944.528

Nguồn: Công ty TNHH KN Cam Ranh

Phối cảnh tổng thể Khu Đô thị Nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh



Nguồn: Công ty TNHH KN Cam Ranh

❖ Tổng mức đầu tư: **46.266.469.322.000** đồng

Hạng mục	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng
CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐẦU TƯ CHÍNH		
Chi phí đất và liên quan đến đất	1.150.000	2,49%
Chi phí xây dựng	41.229.708	89,11%
<i>Chi phí hạ tầng</i>	9.464.672	20,46%
<i>Chi phí xây dựng condotel</i>	19.826.519	42,85%
<i>Chi phí xây dựng khách sạn</i>	3.539.200	7,65%
<i>CPXD các công trình thương mại DV</i>	429.182	0,93%
<i>CPXD các công trình công cộng</i>	636.776	1,38%
<i>Chi phí xây dựng nhà phố</i>	2.814.121	6,08%
<i>Chi phí xây dựng biệt thự</i>	3.883.850	8,39%
<i>Chi phí xây dựng hệ thống Sân Golf</i>	635.387	1,37%
Chi phí khác	3.886.761	8,40%
Tổng cộng	46.266.469	100%
CƠ CẤU VỐN ĐẦU TƯ		
Vốn tự có	7.102.607	15,4%
Vốn vay (ngân hàng + phát hành trái phiếu)	24.151.097	52,2%
Vốn thu từ Dự án	15.012.766	32,4%

Tổng cộng	46.266.469	100%
------------------	-------------------	-------------

Nguồn: Công ty TNHH KN Cam Ranh

❖ Các hạng mục công trình:

Dự án **Khu Đô thị Nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh** được chia thành nhiều khu chức năng với những tiện ích, kiến trúc phù hợp với từng loại hình sản phẩm khác nhau nhằm phục vụ đa dạng đối tượng khách hàng từ 3 sao đến 6 sao khắp nơi trên thế giới về đây du lịch. Các loại hình bất động sản trong Dự án bao gồm:

- + Nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ (shophouse): Tổng diện tích là 430.252,76 m², gồm: 3.292 căn.
 - Diện tích đất trung bình : khoảng 115 m²
 - Mật độ xây dựng : Từ 70% đến 80%
 - Tầng cao xây dựng tối đa : 4 tầng

Shophouse được thiết kế với 2 mặt tiền, vừa riêng biệt vừa thuận tiện cho việc ở kết hợp cho thuê kinh doanh. Với bề rộng mặt tiền điển hình từ 7-9m, Shophouse phù hợp cho nhiều mục đích sử dụng của các lĩnh vực kinh doanh khác nhau. Khu shop house được thiết kế theo phong cách hiện đại mang đến cho chủ sở hữu cơ hội đầu tư sinh lời hấp dẫn với 2 công năng vừa kinh doanh vừa làm nhà ở. Do đặc thù sản phẩm, vị trí Shophouse thường được đặt tại những vị trí trung tâm nhất của khu đô thị. Những nơi có đông cư dân đi lại, vui chơi – giải trí và những cửa hàng sang trọng, tạo nên khu buôn bán sầm uất thu hút đông đảo cư dân vào mua sắm.

Phối cảnh chi tiết khu nhà phố thương mại



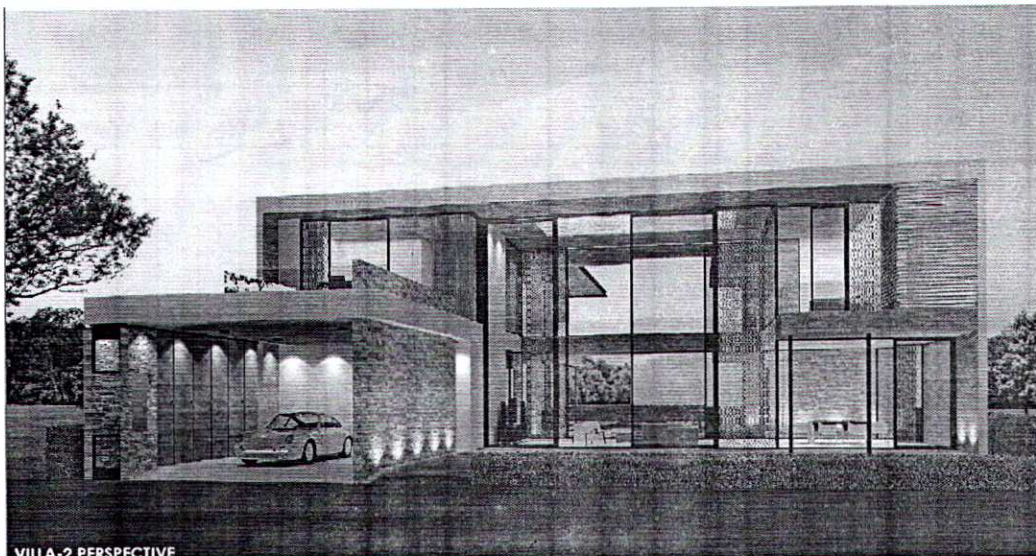
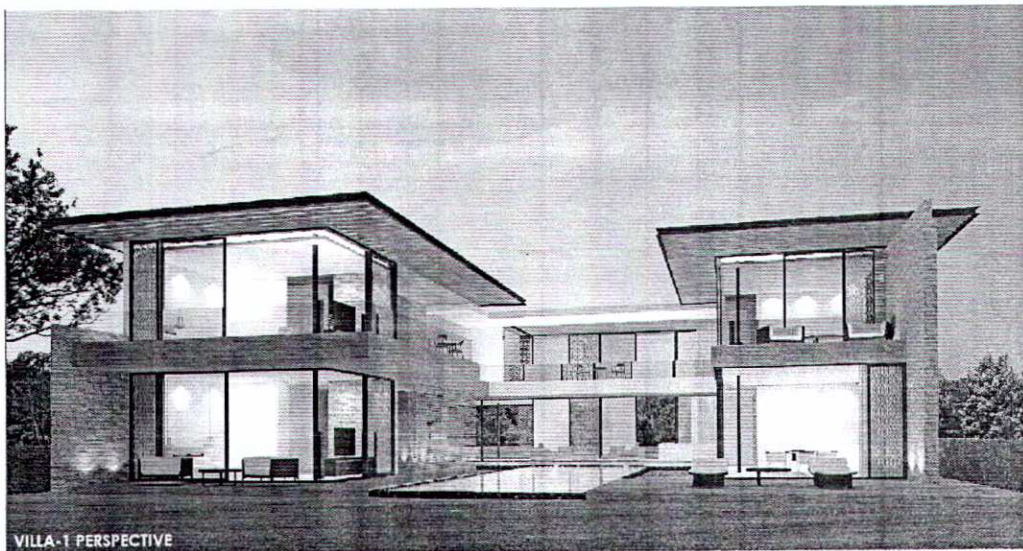
Nguồn: Công ty TNHH KN Cam Ranh

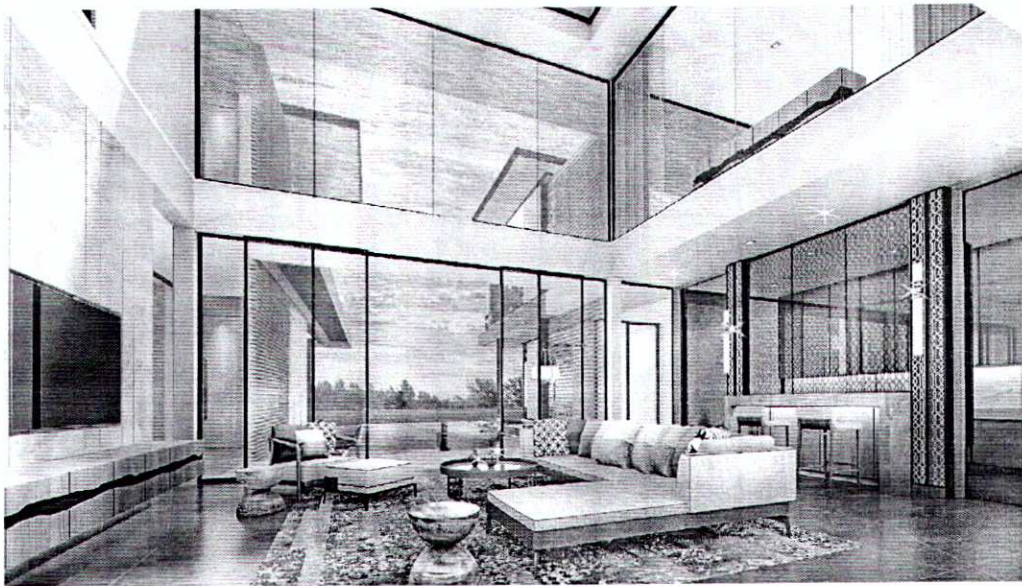


- + Biệt thự: Tổng diện tích đất là 322.521,51 m², gồm 900 căn biệt thự
 - Diện tích đất trung bình : khoảng 360 m²
 - Mật độ xây dựng : 55%
 - Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng

Biệt thự The Lotus Cam Ranh được thiết kế theo phong cách Châu Âu sang trọng, nằm tại những vị trí thanh bình, độc lập tạo ra không gian sống bình yên, thoải mái mang tầm đẳng cấp. Biệt thự The Lotus Cam Ranh là biệt thự đẳng cấp sang trọng. Không chỉ đảm bảo không gian sống xanh, lành mạnh mà còn đảm bảo tiện nghi nội thất, an ninh dân sinh và môi trường sống văn minh nhất. Được thiết kế bởi kiến trúc sư đẳng cấp thế giới, biệt thự The Lotus Cam Ranh có sự kết hợp giữa kiến trúc hiện đại và phong cách truyền thống, chắc hẳn sẽ làm ấn tượng không ít quý khách hàng.

Phối cảnh chi tiết biệt thự





Nguồn: Công ty TNHH KN Cam Ranh

- + Nhà ở liền kề: Tổng diện tích đất là 658.068 m², gồm 5.049 căn biệt thự
 - Diện tích đất trung bình : khoảng 130 m²
 - Mật độ xây dựng : 75%
 - Tầng cao xây dựng tối đa : 4 tầng

Nhằm đáp ứng nhu cầu cho nhiều phân khúc khách hàng khác nhau dự án cung cấp số lượng nhà liền kề lớn ra thị trường với thiết kế hợp lý, thân thiện với môi trường biển hứa hẹn sẽ là một sản phẩm rất được số lượng lớn người tiêu dùng lựa chọn để đầu tư, an cư và nghỉ dưỡng.

- + Căn hộ chung cư cao cấp (Condotel) với diện tích đất: 1.519.272 m², gồm 23.335 căn hộ có diện tích từ 58 đến 140m²
 - Mật độ xây dựng : 40%
 - Tầng cao xây dựng tối đa : Từ 9 đến 25 tầng

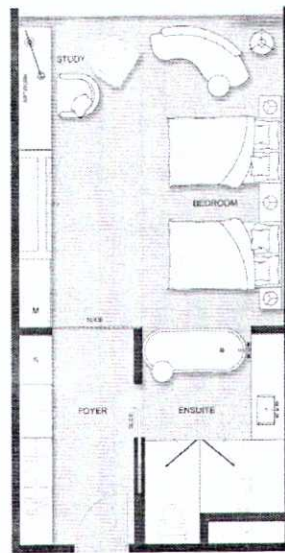
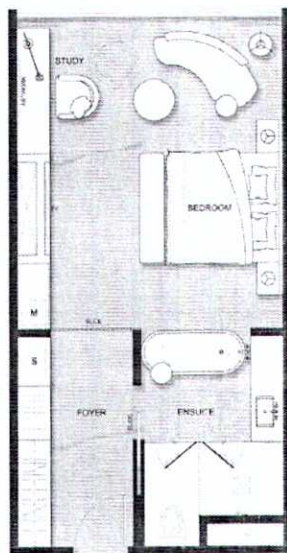
The Lotus Cam Ranh Condotel được thiết kế linh hoạt, đầy đủ các khu vực: tiếp khách, ăn, ngủ, bếp và có cả máy giặt, khu vệ sinh. Với các trang thiết bị đầy đủ trong mỗi căn hộ nghỉ dưỡng không chỉ thuận tiện trong việc sử dụng các dịch vụ của khách sạn mà còn có thể tiết kiệm chi phí cho kỳ nghỉ dưỡng dài ngày. Tất cả các căn hộ nghỉ dưỡng đều có ban công, được thiết kế hướng Đông và nhìn thấy biển. The Lotus Cam Ranh Condotel Cam Ranh mang các đặc điểm ưu việt của The Lotus Cam Ranh Villas nhưng hướng đến đối tượng có ngân sách đầu tư thấp hơn. Với The Lotus Cam Ranh Condotel, nhà đầu tư cũng được ở tại căn hộ của mình với thời gian lên đến 180 ngày trong năm, được chủ đầu tư cam kết lợi nhuận tối thiểu 10%/năm trong 5 năm và được quyền lựa chọn bảo lãnh ngân hàng với mức 9%/năm. Toàn bộ các căn hộ nghỉ dưỡng

được chăm sóc, vận hành, quản lý theo tiêu chuẩn 5 sao quốc tế và chủ sở hữu được quyền mua bán, chuyển nhượng và sử dụng dưới thương hiệu nổi tiếng quốc tế, hứa hẹn sẽ mang đến cho quý khách cuộc sống chất lượng và thoải mái hơn cả mong đợi

Phối cảnh chi tiết Condotel trong dự án



Phối cảnh chi tiết mặt bằng Condotel trong dự án



Nguồn: Công ty TNHH KN Cam Ranh

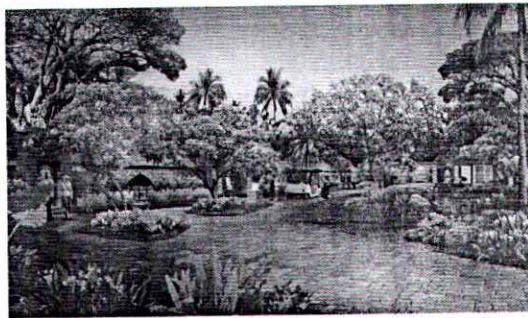
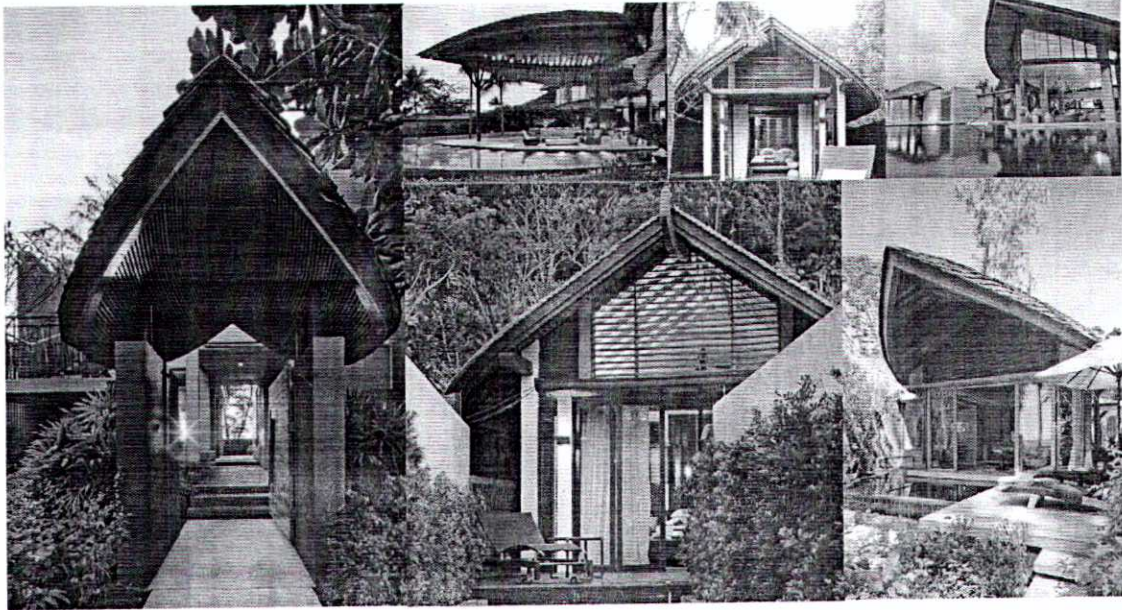
+ Nhà ở nghỉ dưỡng Lodges diện tích: 56.519 m² gồm 210 căn.

- Diện tích đất trung bình : khoảng 270 m²

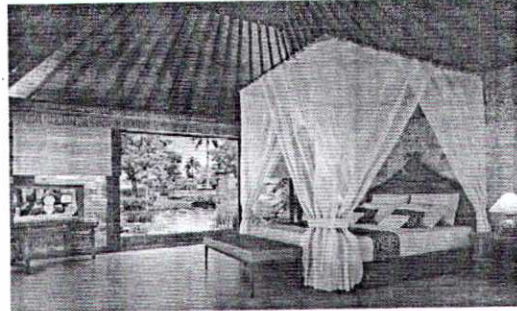
- Mật độ xây dựng : 50%
- Tầng cao xây dựng tối đa : 2 tầng.

Phối cảnh chi tiết nhà ở nghỉ dưỡng Lodges

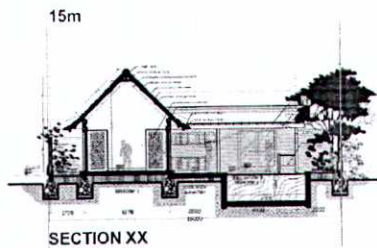
CONCEPTUAL DESIGN
GOLF LODGE IMAGE



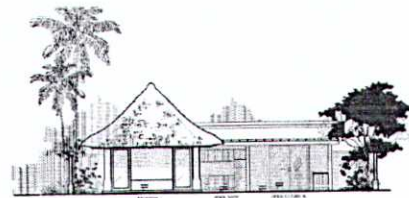
BUGGY PATH ENTRY TO LODGES



LODGE BEDROOM



SECTION XX



ENTRY ELEVATION

Nguồn: Công ty TNHH KN Cam Ranh

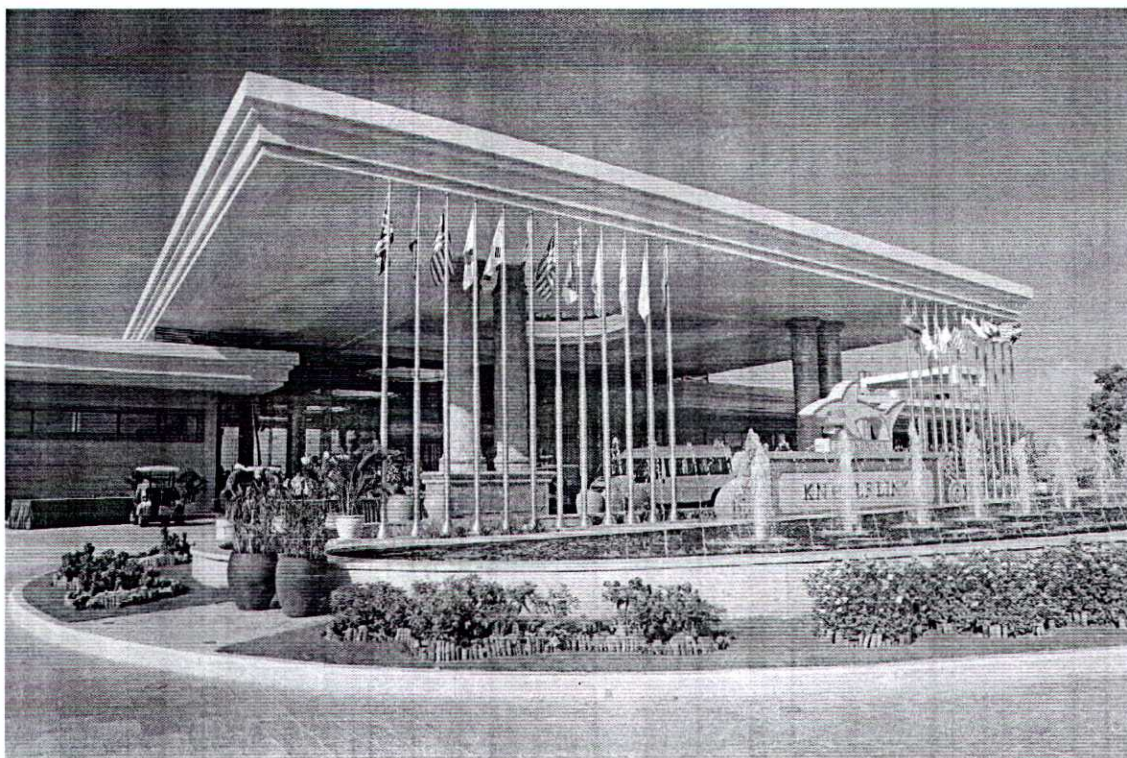
+ Sân golf: Diện tích đất 900.000 m² được thiết kế bởi nhà thiết kế, danh thủ huyền thoại

Greg Norman đạt tiêu chuẩn thi đấu các giải quốc tế với hệ thống 27 đường golf (18 đường links và 9 đường oasis), sân tập, nhà câu lạc bộ, nhà nông cơ, nhà xe điện và các tiện ích phục vụ sân golf đã chính thức được khai trương vào ngày 27/10/2018. Nơi đây được thiên nhiên ban tặng bờ cát trắng trải dài thênh thang cùng mặt biển xanh biếc với khí hậu ôn hòa quanh năm. Khi đến The Lotus Cam Ranh Golf Links, golf thủ có thể chiêm ngưỡng cảnh quan thiên nhiên tuyệt đẹp, nơi được mệnh danh là một trong những vịnh đẹp nhất Châu Á

Hình ảnh thực tế sân golf và lễ khai trương sân Golf links



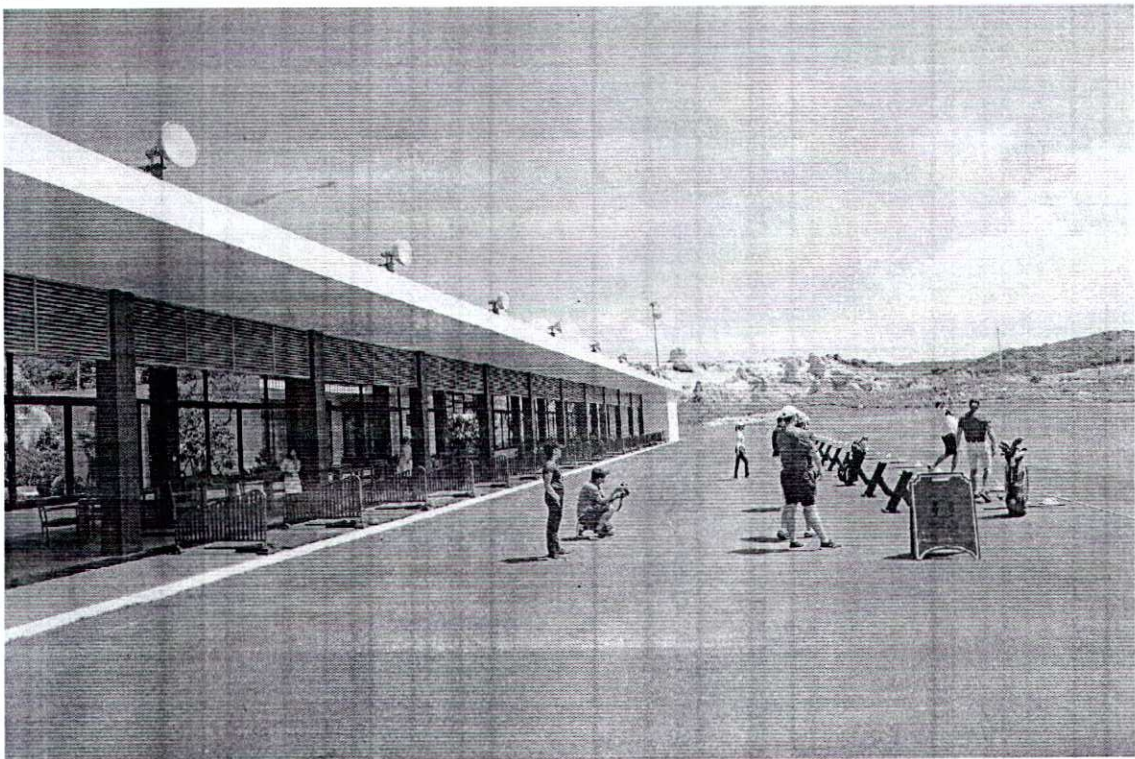
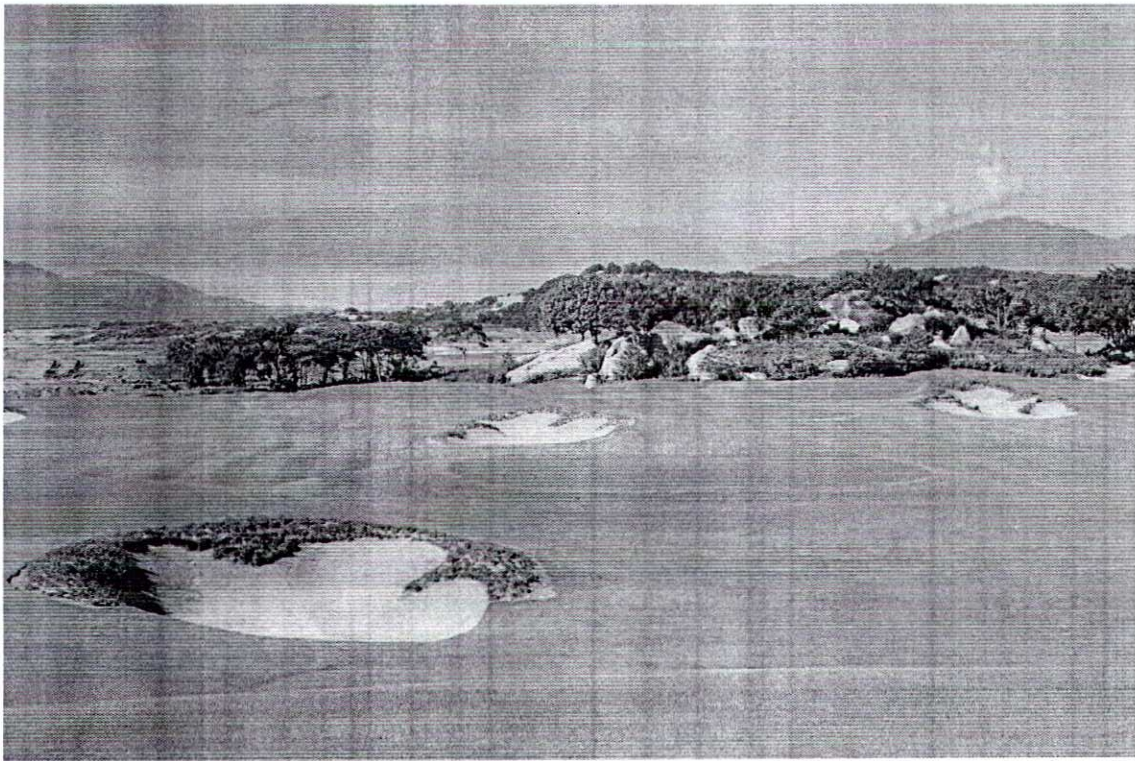
Lễ khai trương sân KN golf links



Nhà CLB sân golf KN golf links



Hình ảnh thực tế đường golf số 7



Sân tập golf KN Golf links

Nguồn: Công ty TNHH KN Cam Ranh

+ Tiện ích của dự án:

Quần thể Dự án gồm có một sân Golf 27 lỗ tiêu chuẩn quốc tế cùng hệ thống Sân tập, Nhà điều hành Golf được thiết kế bởi kiến trúc sư hàng đầu thế giới Greg Norman và quản lý bởi Tập đoàn IMG (Mỹ). Đây cũng là một trong số ít sân golf đạt tiêu chuẩn Link Golf – sân golf hướng biển theo đúng tiêu chuẩn quốc tế với mục tiêu trở thành sân golf nằm trong Top 100 sân golf đẹp nhất thế giới. Khu công viên chuyên đề, công viên nước, thủy cung, biểu diễn nhạc nước với tổng diện tích hơn 21ha để phục vụ cho nhu cầu vui chơi của du khách; Ngoài ra còn có Tổ hợp 12 khách sạn, Spa Resort tiêu chuẩn từ 4 đến 5 sao, biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp sẽ được quản lý bởi các Tập đoàn quản lý khách sạn nổi tiếng trên thế giới như: Wyndham (Mỹ), Hyatt, Marriot... Bên cạnh đó, Dự án còn có khu liên hợp giải trí và vui chơi có thưởng, cụm cửa hàng miễn thuế, trung tâm hội nghị để tổ chức các sự kiện lớn mang tầm quốc tế. Điểm nhấn đặc biệt phải kể đến Trung tâm quảng trường nghệ thuật có viện bảo tàng triển lãm văn hóa và nghệ thuật, khu phố đi bộ kết hợp mua sắm, ẩm thực được chia ra theo các lối văn hóa, kiến trúc của những khu phố nổi tiếng trên thế giới theo phong cách: Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật Bản, Châu Âu... nhằm tăng trải nghiệm cho khách du lịch trong nước và quốc tế khi đến với Dự án. Dự án còn dành ra diện tích lớn để làm vườn bách thảo theo phong cách Nhật Bản, Trung Quốc, Châu Âu và Địa Trung Hải để thu hút nhiều đối tượng khách hàng đến tham quan, nghỉ dưỡng. Đồng thời, để tăng thêm sự hấp dẫn, dự án còn xây dựng Bến du thuyền & câu lạc bộ bãi biển quy mô lớn nhằm phục vụ cho các du thuyền trong và ngoài nước đến vui chơi giải trí tại Dự án.

❖ Căn cứ pháp lý:

Stt	Loại hồ sơ
1.	Công văn V/v “chuyển mục đích SĐĐ QP tại khu Bãi Dài, TP.Cam ranh, Tỉnh Khánh Hoà” số 1040/TTg-KTN ngày 13/07/2015 do Thủ Tướng chính phủ phê duyệt.
2.	Quyết định “V/v quy hoạch đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Đầu Tư & Du Lịch Nghỉ Dưỡng” số 2188/QĐ-UBND ngày 12/08/2015 do UBND Tỉnh Khánh Hoà ban hành.
3.	Quyết định “chủ trương đầu tư: chấp thuận chủ đầu tư Công ty KN Cam Ranh thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh” số 2466/QĐ-UBND ngày 09/09/2015 do UBND Tỉnh Khánh Hoà ban hành.
4.	Quyết định “V/v phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Đô thị nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh” số 3599/QĐ-UBND ngày 11/12/2015 do UBND Tỉnh Khánh Hoà ban hành
5.	Quyết định số 431/QĐ-UBND ngày 17/02/2016 của UBND Tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết (tỉ lệ 1/500) Khu đô thị và nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh

6.	Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 11/05/2016 của UBND Tỉnh Khánh Hòa về Quyết định Chủ trương đầu tư thay thế QĐ số 2466/QĐ-UBND ngày 09/09/2015
7.	Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 31/05/2016 của UBND Tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch Chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu đô thị và nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh
8.	Công văn số 1678/QĐ-UBND ngày 14/06/2016 của UBND Tỉnh Khánh Hòa quyết định về việc giao đất và cho thuê đất để Công ty TNHH KN Cam Ranh thực hiện dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh.
9.	Quyết định số 2539/QĐ-UBND ngày 26/08/2016 của UBND Tỉnh Khánh Hòa về việc Quyết định Chủ trương Đầu Tư với mức đầu tư 3.900 tỷ đồng và chia làm 9 phân kỳ đầu tư
10.	Quyết định số 1264/QĐ-BTNMT ngày 03/06/2016 của Bộ Tài Nguyên & Môi Trường quyết định về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “ Câu Lạc Bộ sân Golf The Lotus Cam Ranh (Bãi Dài- Bán Đảo Cam Ranh thuộc dự án Khu Đô Thị Nghỉ Dưỡng The Lotus Cam Ranh tại Phường Cam Nghĩa, TP Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa.
11.	Quyết định số 388/QĐ- BTNMT ngày 15/03/2017 của Bộ Tài Nguyên & Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “ Khu Đô Thị Nghỉ Dưỡng The Lotus Cam Ranh” tại Phường Cam Nghĩa, TP Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa.
12.	Văn bản số 1142/VPCP-NN ngày 10/02/2017 của Văn phòng Chính phủ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Câu lạc bộ sân Golf The Lotus Cam Ranh do Công ty TNHH KN Cam Ranh làm chủ đầu tư với tổng mức đầu tư 600 tỷ đồng.
13.	Văn bản số 138/GPXD-SXD ngày 07/11/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa, về việc được phép xây dựng các hạng mục sân golf 27 lỗ của Dự án The Lotus Cam Ranh do Công ty TNHH KN Cam Ranh làm chủ đầu tư.
14.	Văn bản số 51/GCN-SVHTT ngày 22/10/2018 của Sở Văn hóa và Thể thao, về việc cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh hoạt động thể thao sân golf 27 lỗ của Dự án The Lotus Cam Ranh do Công ty TNHH KN Cam Ranh làm chủ đầu tư.

Nguồn: Công ty TNHH KN Cam Ranh

❖ Tiến độ thực hiện:

- Căn cứ Báo cáo chi phí Đầu tư Dự án “ Khu đô thị nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh” từ khi khởi công đến ngày 30/9/2018:
 - Chi phí đầu tư dở dang tính đến ngày 31/12/2017: 2.946.690.912.186 VNĐ
 - Chi phí đầu tư phát sinh đến 30/9/2018: 1.206.479.375.416 VNĐ

- Chi phí dở dang tính đến 30/9/2018: 3.034.504.200.540 VNĐ
- Tiến độ chi tiết các hạng mục:
- Về Cơ sở hạ tầng:
 - San lấp: Dự án cơ bản đã hoàn thành san lấp để chuẩn bị mặt bằng thi công các hạng mục công trình bên trên lên đến 490ha trên tổng số 794,5ha toàn dự án. Dự kiến phần san lấp sẽ hoàn thành trong năm 2019.
 - Hệ thống giao thông: Đã hoàn thành hoàn chỉnh các trục đường chính vào dự án, lên nhà câu lạc bộ, đến sân tập, hoàn thành phần ngầm và mặt đường một số con đường phục vụ cho việc bán hàng trong dự án.
 - Các hệ thống cấp điện cấp nước, thông tin liên lạc cơ bản đã được hoàn thành.
- Về sân golf:
 - 27 đường golf: Đã hoàn thành và đưa vào khai trương vào ngày 27/10/2018.
 - Sân tập golf: Đã hoàn thành và đưa vào khai trương vào ngày 27/10/2018.
 - Nhà câu lạc bộ golf, nhà hàng, cửa hàng các tiện ích phục vụ cho khách đánh golf đã hoàn thành.
 - Nhà nông cơ, nhà xe điện đã hoàn thành.
- Về chỗ lưu trú:
 - Đã hoàn thành 2 biệt thự mẫu.
 - Đang trong quá trình hoàn thiện 89 căn biệt thự dự kiến trong quý 1 năm 2019 sẽ cung cấp cho thị trường 91 căn biệt thự nghỉ dưỡng đẳng cấp và khách hàng sẽ tham gia chương trình cho thuê lại với sự điều hành quản lý của Wyndham với số lượng biệt thự này sẽ tạo ra 300 phòng khách sạn tiêu chuẩn 5 sao nhằm phục vụ khách đến thăm quan nghỉ dưỡng và khách chơi golf trong sân golf KN golf links.
 - Đã hoàn thiện khách sạn 3 sao có công suất 50 phòng cùng nhà văn phòng làm việc tại dự án.
 - Hoàn thành nhà ở nhân viên, hệ thống 2 căn tin phục vụ nhu cầu của cán bộ công nhân viên trong dự án.

2. Giới thiệu về Hạng mục công trình Hạ tầng của Dự án

❖ Khái toán Tổng mức đầu tư Hạ tầng của Dự án

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chi phí xây dựng	Giá trị
1	Chi phí hạ tầng	9.464.672
	<i>Đào đắp, san nền</i>	2.652.067
	<i>Mặt đường</i>	2.230.125
	<i>Via hè</i>	580.406

	<i>Cấp nước</i>	215.771
	<i>Thoát nước mưa</i>	1.469.727
	<i>Thoát nước thải</i>	1.021.545
	<i>Chiếu sáng, điện, TLL</i>	1.021.200
	<i>Trạm xử lý nước thải</i>	128.760
	<i>Cây xanh</i>	125.569
	<i>Hồ nước</i>	19.504
2	Chi phí khác	319.293
	<i>Chi phí kiến thiết</i>	94.647
	<i>Dự phòng phí</i>	94.647
	<i>Chi phí lãi vay</i>	130.000
	Tổng cộng	9.783.966

Nguồn: Công ty TNHH KN Cam Ranh

❖ Cơ cấu nguồn vốn đầu tư:

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (triệu đồng)	Tỷ lệ
1	Vốn tự có	1.613.915	16,50%
2	Vốn vay Ngân hàng	2.641.671	27,00%
3	Vốn vay từ Phát hành trái phiếu	2.250.000	23,00%
4	Vốn khách hàng	3.278.380	33,50%
	Tổng cộng	9.783.966	100%

Nguồn: Công ty TNHH KN Cam Ranh

3. Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán nợ gốc và lãi trái phiếu

Trên cơ sở phê duyệt Phương án phát hành Trái Phiếu riêng lẻ của Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành theo Nghị quyết số 002/NQ – HĐQT - GLT ngày 01 tháng 11 năm 2018, Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ sử dụng Dòng tiền thu được từ việc bán Đất nền của Dự án “*Khu Đô thị Nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh*” để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CTCP ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH GOLF LONG THÀNH

Đơn vị tính: 1.000VND

Khoản mục	2018	2019	2020	2021	2022
Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh	118.743.463	75.025.393	1.228.739.431	2.196.452.164	3.040.509.674
<i>Dòng thu</i>	<i>1.682.257.708</i>	<i>3.561.217.086</i>	<i>3.739.277.940</i>	<i>4.038.420.176</i>	<i>4.915.399.264</i>
Doanh thu	1.682.257.708	3.561.217.086	3.739.277.940	4.038.420.176	4.915.399.264
<i>Dòng chi</i>	<i>1.563.514.245</i>	<i>3.486.191.694</i>	<i>2.510.538.509</i>	<i>1.841.968.012</i>	<i>1.874.889.590</i>
1. Chi phí đầu tư	1.370.054.609	3.076.651.729	2.080.521.546	1.377.549.692	1.309.618.674
2. Chi phí hoạt động	193.459.636	409.539.965	430.016.963	464.418.320	565.270.915
<i>Chi phí marketing</i>	<i>58.879.020</i>	<i>124.642.598</i>	<i>130.874.728</i>	<i>141.344.706</i>	<i>172.038.974</i>
<i>Chi phí hoa hồng</i>	<i>50.467.731</i>	<i>106.836.513</i>	<i>112.178.338</i>	<i>121.152.605</i>	<i>147.461.978</i>
<i>Chi phí khác</i>	<i>84.112.885</i>	<i>178.060.854</i>	<i>186.963.897</i>	<i>201.921.009</i>	<i>245.769.963</i>
Dòng tiền từ hoạt động tài chính	1.194.646.737	2.296.873.905	135.177.275	-1.294.054.842	-2.253.676.512
1. Vốn tự có	74.515.230	153.832.586	520.130.386	275.509.938	261.923.735
2. Vay trái phiếu	750.000.000	1.500.000.000	0	0	0
3. Vay ngân hàng	402.382.244	830.695.967	561.740.817	371.938.417	353.597.042
4. Trả gốc Trái phiếu	0	0	0	750.000.000	1.500.000.000
5. Trả gốc vay nợ Ngân hàng	0	0	528.334.149	792.501.223	1.320.835.372
6. Chi phí tài chính (lãi vay + phí bảo lãnh)	32.250.738	187.654.648	418.359.780	399.001.973	48.361.917
Thuế TNDN	247.774.994	443.613.342	168.757.264	125.377.477	104.981.886
Dòng tiền ròng của dự án	1.065.615.206	1.928.285.955	1.195.159.442	777.019.845	681.851.277
Dòng tiền tích lũy	1.065.615.206	2.993.901.161	4.189.060.603	4.966.080.449	5.647.931.726

Nguồn: Công ty TNHH KN Cam Ranh

Nhận xét: Dòng tiền tích lũy còn lại của chủ đầu tư đối với dự án sau khi trả gốc và lãi do phát hành trái phiếu là **5.647.931** triệu đồng.

4. Thông tin về Hạng mục Đất nền của Dự án

❖ Thông tin về các căn biệt thự của Dự án:

Loại Đất nền	Diện tích (m ²)	Giá bán dự kiến trong năm 2018 (VND/m ²)	Tốc độ tăng giá dự kiến
Đất nền biệt thự	679.459	12.679	Tỉ lệ tăng giá trong 05 năm đầu: 5%, từ năm thứ 06 trở đi là 8%
Đất nền nhà	658.069	12.679	
Tổng cộng	1.337.527		

Nguồn: Công ty TNHH KN Cam Ranh

❖ Tổng quan về thị trường Bất động sản tại Cam Ranh - tỉnh Khánh Hòa:

Thị trường du lịch Khánh Hoà tăng trưởng mạnh, đặc biệt là do lượng khách Trung Quốc tăng vọt khiến các khách sạn ở trung tâm Nha Trang bắt đầu có dấu hiệu quá tải. Các nhà đầu tư cũng đổ xô xây mới khách sạn và căn hộ khách sạn nhưng những khu đất có diện tích lớn dọc theo bờ biển Nha Trang không dễ kiếm. Trong khi đó, Cam Ranh có dải bờ biển cát mịn, thoải mái và nước trong và có thể trở thành thiên đường du lịch nghỉ dưỡng biển cao cấp nhưng yên bình bên cạnh một Nha Trang ngày càng xô bồ. Ngoài ra, từ cuối tháng 6 năm 2018, nhà ga quốc tế sân bay Cam Ranh chính thức đi vào hoạt động, đã giải quyết tình trạng quá tải lâu nay của sân bay Cam Ranh, đồng thời còn mở ra nhiều cơ hội cho ngành du lịch tỉnh Khánh Hòa tiếp tục phát triển mạnh mẽ. Với việc khai trương nhà ga mới, sân bay Cam Ranh dự kiến sẽ đón thêm các chuyến bay thường xuyên từ Singapore, Thái Lan và Nhật Bản. Theo quy hoạch chung xây dựng khu vực vịnh Cam Ranh đến năm 2025 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt, nơi đây sẽ là khu vực động lực phát triển kinh tế phía nam, trung tâm chính trị, kinh tế - xã hội, khoa học kỹ thuật, du lịch, công nghiệp. Đặc biệt, theo quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Khánh Hòa, khu vực Bắc Bán Đảo Cam Ranh được phân định là một trong những vị trí trọng điểm ưu tiên đầu tư thành khu vực phát triển du lịch cao cấp bậc nhất Việt Nam. Tính đến đầu năm 2018, Cam Ranh có 45 dự án trên diện tích 1.681 ha được cấp giấy chứng nhận đầu tư, với tổng vốn đăng ký xấp xỉ 28.000 tỷ đồng. Trong đó, 31 dự án đã được cấp phép xây dựng và đang tiến hành thi công.

Theo Báo cáo thị trường giao dịch BĐS quý II và 6 tháng đầu năm 2018 của hội môi giới Bất động sản Việt Nam, thị trường đất nền và nhà liền kề tại Khánh Hòa trong quý II/2018 đang được tiêu thụ tốt nhất so với tất cả các dòng sản phẩm bất động sản khác. Đặc biệt các sản phẩm sở hữu lâu dài, pháp lý hoàn thiện là kênh đầu tư ưa thích của nhà đầu tư từ Bắc vào Nam. Cũng theo báo cáo này, giá đất nền tại Khánh Hòa đang ở thời điểm tốt để đầu tư vì dự kiến cuối năm giá sẽ tiếp tục tăng. Điều đáng chú ý là nguồn cung về đất nền và các sản phẩm bất động sản gắn liền với đất nền quá nhỏ giọt không đủ đáp ứng nhu cầu của giới đầu tư. Trong 31 dự án đang triển khai và đi vào hoạt động tại Bắc Bán đảo Cam Ranh thì chỉ có vốn vẹn vài dự án đất nền, nhà phố và biệt thự. Do đó, sản phẩm Đất nền tại Dự án “Khu Đô thị Nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh” ở Bãi Dài, kết nối trực

tiếp với đại lộ Nguyễn Tất Thành, trục đường chính kết nối tất cả các địa điểm du lịch hấp dẫn của Cam Ranh và Nha Trang, hứa hẹn sẽ là sản phẩm hấp dẫn các nhà đầu tư bất động sản.

- ❖ Giá tham khảo của sản phẩm tương đương gần dự án:

So sánh giá bán/Dự án	The Lotus Cam Ranh	Golden Bay	Cam Ranh City Gate
Giá đất dự án (Giá bán tham khảo)	12,7 triệu/m ²	14-22 triệu/m ²	13-17 triệu/m ²
Diện tích lô đất	100-500 m ²	100-350m ²	150-250m ²
Vị trí	Khu vực Bãi Dài, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa.	Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa.	Đường Nguyễn Tất Thành, Cam Hải Đông, Cam Lâm, Khánh Hòa

THÔNG TIN TÀI CHÍNH TIÊU BIỂU

Nhà Đầu Tư nên đọc các thông tin tài chính chủ yếu và các thông tin khác được trình bày dưới đây cùng với các báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành và các thuyết minh báo cáo tài chính có liên quan được đính kèm tại phụ lục Bản Công Bố Thông Tin này.

Các thông tin trình bày trong bảng dưới đây được trích từ báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. Các thông tin tài chính dưới đây nên được đọc cùng với các thông tin liên quan khác được trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này.

Một số chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017
Tổng tài sản	5.847.338	7.001.159
Vốn chủ sở hữu	2.731.888	4.413.890
Doanh thu thuần	306.397	678.521
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-13.445	189.181
Lợi nhuận trước thuế	-13.137	193.072
Lợi nhuận sau thuế	-13.137	192.002

Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán năm 2017 của CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành

Năm 2017, Công ty tăng mạnh về tài sản từ 5.847 tỷ đồng lên hơn 7.000 tỷ đồng do công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ 1.149 tỉ đồng để bổ sung vốn lưu động và góp vốn vào công ty TNHH KN Cam Ranh để thực hiện dự án “Khu Đô thị Nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh”. Trong cơ cấu nợ, chủ yếu là nợ vay dài hạn với mục đích đầu tư cho dự án “ Khu đô thị sinh thái Long Thành” 843ha tại Đồng Nai, tài trợ cho Dự án Golf ở Viêng Chăn và góp vốn vào Công ty TNHH Tập đoàn KN Viêng Chăn. Tổng nợ phải trả của Công ty tính đến 31/12/2017 bằng 58,62% vốn chủ sở hữu. Ban TGD luôn chủ động cơ cấu lại danh mục các khoản vay để đảm bảo kiểm soát chi phí lãi vay, mục tiêu vừa giữ vững sự ổn định tài chính vừa tạo nguồn lực để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tình hình nợ vay

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	376.143	253.668
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.546.018	1.666.264

Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán năm 2017 của CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2016	Năm 2017
<i>Hệ số thanh toán ngắn hạn</i>	<i>Lần</i>	0,83	1,28
<i>Hệ số thanh toán nhanh</i>	<i>Lần</i>	0,71	1,04
<i>Hệ số Nợ/Tổng tài sản</i>	<i>%</i>	53,28	36,95
<i>Hệ số Nợ/VCSH</i>	<i>%</i>	114,04	58,62
<i>Vòng quay hàng tồn kho</i>	<i>Lần</i>	2,65	4,19
<i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản</i>	<i>Lần</i>	0,05	0,10
<i>LNST/Doanh thu thuần</i>	<i>%</i>	-	28,30
<i>LNST/Vốn chủ sở hữu</i>	<i>%</i>	-	4,35
<i>LNST/Tổng tài sản</i>	<i>%</i>	-	2,74

Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán năm 2017 của CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành

TỔNG QUAN DOANH NGHIỆP VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu về Công ty

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH GOLF LONG THÀNH
- Tên tiếng Anh : LONG THANH GOLF INVESTMENT AND TRADING JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: LOTAGOLF



- Logo:
- Trụ sở chính: 99A Đường Phước Tân – Long Hưng, ấp Hương Phước, Xã Phước Tân, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Số điện thoại: 0251.6268989
- Fax: 0251.6268899
- Website: www.longthanhgolfresort.com.vn
- Vốn điều lệ: 4.325.097.000.000 VND (*Bốn nghìn ba trăm hai mươi lăm tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu đồng*)
- Giấy CNĐKKD: 3600718503 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 31/01/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 18/06/2018
- Ngành nghề kinh doanh chủ yếu: Đầu tư xây dựng, kinh doanh và quản lý sân golf; Kinh doanh bất động sản...

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

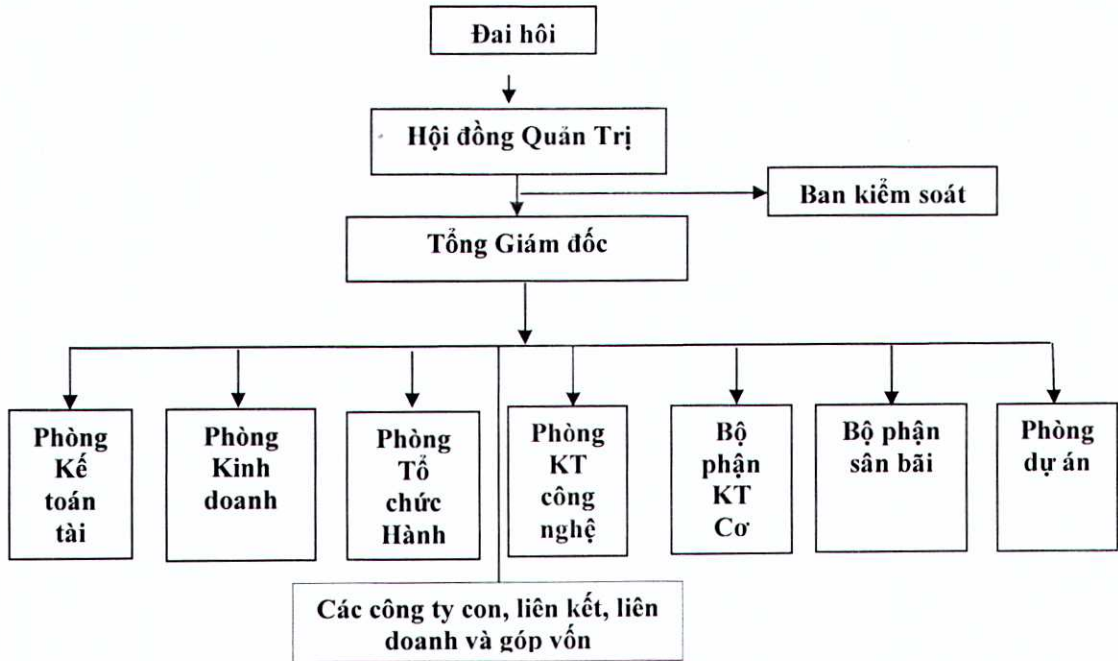
Ngày 05/01/2005, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000197 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai, gồm có các cổ đông là Công ty May – Xây dựng Huy Hoàng, Công ty TNHH Thương mại Thiên Đức và ông Lê Văn Kiểm với ngành nghề kinh doanh chính là quản lý, điều hành sân golf Long Thành – Đồng Nai. Tháng 10/2005, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định thay đổi tên chủ sử dụng đất dự án câu lạc bộ golf Long Thành là Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành. Đây là sân Golf đầu tiên của Việt Nam do người Việt Nam hoàn toàn đầu tư, tự quy hoạch thiết kế, tự xây dựng và quản lý, điều hành đạt tiêu chuẩn quốc tế. Sân Golf Long Thành nằm trên địa bàn xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, Đồng Nai với 36 đường golf đã trở thành một địa chỉ hấp dẫn đối với du khách trong và ngoài nước. Trong nhiều năm liền, sân golf Long Thành được bình chọn là sân golf đẹp nhất, tốt nhất, là sân golf thân thiện với môi trường nhất ở Việt Nam và là một trong những sân golf đẹp nhất Châu Á.

Không dừng lại ở đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành đang tiếp tục đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng Thể dục thể thao – Du lịch sinh thái với tổng diện tích 1.200ha với hàng nghìn biệt thự, các siêu thị, hệ thống trường học, bệnh viện quốc tế, khu nghỉ dưỡng theo tiêu chuẩn quốc

tế, bến du thuyền, khu du lịch sinh thái....

Bên cạnh sự phát triển thịnh vượng của Sân Golf Long Thành, Công ty còn tiếp tục đầu tư phát triển dự án Khu đô thị, sân golf nghỉ dưỡng và du lịch sinh thái tại Thủ đô Viêng Chăn, nước CHDCND Lào. Vào năm 2012, đặc khu kinh tế Long Thành – Viêng Chăn được hình thành từ dự án đầu tư xây dựng sân golf, khách sạn 5 sao và khu biệt thự cao cấp tại Đông Phô Sỳ, quận Hạc Sai Phong, thủ đô Viêng Chăn.

2. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



Đại hội đồng cổ đông: Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông quyết định tổ chức và giải thể Công ty, quyết định định hướng phát triển của Công ty, bổ nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát.

Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, quản trị Công ty giữa 2 kỳ đại hội. Hiện tại Hội đồng quản trị Công ty có 03 thành viên, mỗi nhiệm kỳ mỗi thành viên là 5 năm.

Cơ cấu Hội đồng Quản trị hiện tại như sau:

- | | |
|---------------------|-------------------|
| Ông Lê Văn Kiểm | Chủ tịch HĐQT |
| Bà Trần Cẩm Nhung | Phó Chủ tịch HĐQT |
| Bà Lê Nữ Thùy Dương | Phó Chủ tịch HĐQT |

Ban Tổng Giám đốc: Ban Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, có nhiệm vụ tổ chức điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những kế hoạch và chiến lược đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc hiện tại như sau:

Bà Lê Nữ Thùy Dương	Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc điều hành
Ông Lê Huy Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trí Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Thanh	Phó Tổng Giám đốc

❖ *Các phòng, ban nghiệp vụ*

• **Phòng Kế toán Tài chính**

- Quản lý, điều hành các hoạt động Tài chính, kế toán;
- Tư vấn cho Ban Tổng Giám đốc về tình hình tài chính và các chiến lược về tài chính;
- Lập báo cáo tài chính theo chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán;
- Lập dự toán ngân sách, phân bổ và kiểm soát ngân sách cho toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Dự báo các số liệu tài chính, phân tích thông tin, số liệu tài chính kế toán;
- Quản lý vốn nhằm đảm bảo cho các hoạt động sản xuất kinh doanh và việc đầu tư của Công ty có hiệu quả;
- Xây dựng các quy chế, quy định về lĩnh vực hoạt động tài chính kế toán;
- Xây dựng kế hoạch tài chính của Công ty.

• **Phòng Kinh doanh**

- Có chức năng tham mưu giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc Công ty hoạch định các phương án sản xuất kinh doanh, trực tiếp nghiên cứu thị trường, nguồn hàng, khách hàng trong và ngoài nước để xúc tiến các hoạt động thương mại.
- Xây dựng kế hoạch, định hướng sản xuất kinh doanh hàng năm, hàng quý, hàng tháng cũng như theo dõi tình hình thực hiện kế hoạch để kịp thời đề xuất với Ban Tổng Giám đốc điều chỉnh kế hoạch cho phù hợp với tình hình thực tế;
- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc giao chỉ tiêu kinh doanh cho các đơn vị trực thuộc Công ty. Theo dõi, thúc đẩy tiến độ thực hiện kế hoạch kinh doanh;
- Tổng hợp, phân tích và lập báo cáo tình hình hoạt động và tình hình kinh doanh tháng, quý, 6 tháng, cả năm và theo yêu cầu của Ban Tổng Giám đốc Công ty;
- Thu thập, phân tích, tổng hợp thông tin thị trường; xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch tiếp thị, quảng cáo của Công ty.

• **Phòng Tổ chức hành chính**

- Điều hành và quản lý các hoạt động Nhân sự và Hành chính của toàn Công ty;
- Thiết lập và đề ra các kế hoạch và chiến lược để phát triển nguồn nhân lực;
- Hỗ trợ cho các chi nhánh về các vấn đề về nhân sự, hành chính một cách tốt nhất;
- Xây dựng nội quy, quy chế, chính sách về nhân sự và hành chính cho toàn Công ty;
- Tổ chức thực hiện và giám sát việc thực hiện các quy chế, chính sách về hành chính, nhân sự phù hợp với thực tế của Công ty và với chế độ hiện hành của Nhà nước;
- Tiếp nhận và luân chuyển các thông tin, ban hành các văn bản đối nội, đối ngoại, các thông báo hội nghị của Lãnh đạo Công ty;
- Thực hiện các nhiệm vụ lễ tân, tổ chức và phục vụ hội nghị, hội họp, tiếp khách của Công ty;
- Quản lý văn phòng, nhà làm việc, cơ sở hạ tầng, trang thiết bị văn phòng, các phương tiện phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- **Bộ phận Kỹ thuật cơ điện và bảo trì, sân bãi:**
 - Quản lý, theo dõi và giám sát các thiết bị hệ thống thiết bị của sân golf như hệ thống tưới tiêu, hệ thống điện, vật tư, máy móc, thiết bị,... đảm bảo các thiết bị vận hành trơn tru.
 - Đề xuất với lãnh đạo công ty các biện pháp giải quyết các vướng mắc phát sinh trong quá trình vận hành sân golf liên quan đến bộ phận của mình;
 - Các công việc phát sinh khác (nếu có).
- **Phòng Dự án**
 - Tổ chức đấu thầu, chọn và ký kết hợp đồng với các công ty tư vấn, công ty thiết kế, nhà thầu chính, nhà thầu phụ và các công ty khác liên quan đến công tác xây dựng Dự án;
 - Quản lý, theo dõi và giám sát các nhà thiết kế, tư vấn, thi công, cung cấp vật tư, máy móc, thiết bị,...
 - Quản lý công trường xây dựng, tổ chức nghiệm thu và thanh quyết toán khối lượng công việc thực hiện;
 - Phối hợp với các cơ quan chức năng của Nhà nước thống nhất quản lý xây dựng theo Dự án đã được phê duyệt;
 - Đề xuất với chủ đầu tư các biện pháp giải quyết các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án;
 - Hoàn công công trình và các công việc pháp lý có liên quan;
 - Các công việc phát sinh khác (nếu có).

3. Cơ cấu cổ đông của Công ty

Tính đến thời điểm 30/09/2018, tổng vốn điều lệ của Công ty là 4.325.097.000.000 đồng. Cơ cấu vốn góp như sau:

Stt	Tên cổ đông	Số lượng cp	Tỷ lệ góp (%)
1	Ông Lê Văn Kiểm	234.589.400	54,23
2	Bà Trần Cẩm Nhung	50.214.800	11,61

3	Bà Lê Nữ Thùy Dương	18.705.500	4,32
4	Công ty TNHH TM-XD Thiên Đức	129.000.000	29,83
	Tổng cộng	432.509.700	100

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành

4. Danh sách các đơn vị trực thuộc, Công ty thành viên, Công ty liên doanh liên kết với CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành

4.1 Danh sách các công ty con

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Vốn Điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Ngành nghề kinh doanh chính
1	Công ty TNHH Tập đoàn KN Viêng Chăn	CHDCND Lào	1 Tỷ USD	100%	Đầu tư phát triển sân golf, khách sạn năm sao và nhà villa
2	Công ty TNHH Khai thác Mỏ Long Thành	CHDCND Lào	100 triệu USD	100%	Tìm kiếm, thăm dò, khảo sát, khai thác, chế biến vàng và các loại khoáng sản khác.
3	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Golf Long Thành	Ấp Tân Mai, xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	2 Tỷ Đồng	100%	Dịch vụ bảo vệ
4	Công ty TNHH KN Cam Ranh	Phường Cam Ranh, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa	1.970 Tỷ Đồng	90%	Kinh doanh bất động sản; đầu tư xây dựng, kinh doanh và quản lý sân golf; kinh doanh khách sạn, nhà hàng, khu vui chơi giải trí; sản xuất các sản phẩm từ gỗ; đầu tư kinh doanh khu du lịch sinh thái; kinh doanh du lịch lữ hành nội địa, quốc tế và một số lĩnh vực khác.

Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán năm 2017 của CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành

4.2. Danh sách các công ty liên kết

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Vốn Điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Ngành nghề kinh doanh chính
1	Công ty cổ phần Vật liệu Long Thành Đồng Nai	Xã Phước Tân, huyện Long Thành, Tp Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	20 tỷ đồng	35%	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao

Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán năm 2017 của CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành

5. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Thời gian	Số lượng cổ phiếu phát hành thêm	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Phương thức tăng vốn điều lệ
Năm thành lập 2005	15.500.000	155.000.000.000	
Năm 2007	24.500.000	400.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Năm 2008	104.805.200	1.448.052.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Năm 2009	8.704.500	1.535.097.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Năm 2015	30.000.000	1.835.097.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Năm 2016	100.000.000	2.835.097.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Năm 2017	149.000.000	4.325.097.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành

6. Giới thiệu về Công ty TNHH KN Cam Ranh - Chủ đầu tư của Dự án “Khu Đô thị Nghi dưỡng The Lotus Cam Ranh”

- Tên Công ty: CÔNG TY TNHH KN CAM RANH
- Tên tiếng Anh : KN CAM RANH COMPANY LIMITED
- Tên viết tắt: KN CAM RANH CO.,LTD
- Trụ sở chính: Bãi Dài, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
- Số điện thoại: 0582465588
- Fax: 0582465656
- Vốn điều lệ: 1.970.000.000.000 VND (Một nghìn chín trăm bảy mươi tỷ đồng)
- Cơ cấu sở hữu: Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành sở hữu 177.300.000 cổ phần, chiếm 90% vốn điều lệ; Ông Lê Văn Kiểm sở hữu 19.700.000 cổ phần, chiếm 10% vốn điều lệ.
- Giấy CNĐKKD: 4201631958 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 23/01/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 07/12/2017.
- Ngành nghề kinh doanh chủ yếu: Đầu tư xây dựng, kinh doanh và quản lý sân golf; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Dịch vụ khách sạn; Kinh

doanh khu vui chơi, giải trí; Kinh doanh nhà hàng; xây dựng nhà các loại...

- Hoạt động kinh doanh hiện tại: Công ty đang trong giai đoạn đầu tư dự án “Khu Đô thị Nghi dưỡng The Lotus Cam Ranh” nên không phát sinh Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Thông tin về sản phẩm/dịch vụ chính của Công ty

❖ *Kinh doanh dịch vụ Golf*

Sân Golf Long Thành của Công ty được bình chọn là sân đẹp nhất, tốt nhất ở Việt Nam và là một trong những sân golf đẹp của Châu Á. Sân Golf Long Thành đang là nơi phục vụ cho gần 1.000 hội viên, trong đó có hơn 60% hội viên đến từ Châu Âu, Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore, Trung Quốc, Thái Lan... Sân Golf hiện có 36 lỗ golf phân chia làm 02 sân riêng biệt: Sân Đồi (18 đường golf) và Sân Hồ (18 đường golf) được thiết kế bởi Ông Ron Fream, người sáng lập công ty kiến trúc Golfplan –Fream & Dale Golf Course Architecture với hơn 35 năm kinh nghiệm trong ngành thiết kế, xây dựng và duy trì các sân golf trên toàn thế giới. Đây là sân Golf đầu tiên của Việt Nam do người Việt Nam hoàn toàn đầu tư, tự quy hoạch thiết kế, tự xây dựng và quản lý, điều hành đạt tiêu chuẩn quốc tế. Bên cạnh sự phát triển thịnh vượng của sân Golf Long Thành, trong Dự án Đặc Khu Kinh Tế tại Thủ đô Viêng Chăn do Công ty làm Chủ đầu tư thực hiện tại CHDCND Lào, Công ty tiếp tục xây dựng Sân golf Long Thành – Viêng Chăn. Chính thức hoạt động ngày 03/11/2012, Sân golf Long Thành – Viêng Chăn đã nhanh chóng hấp dẫn các người chơi golf tại Lào, đông đảo khách chơi golf Thái Lan, Hàn Quốc, Việt Nam, Trung Quốc ... và khách du lịch từ các nước đến Lào. Sân golf Long Thành – Viêng Chăn được đánh giá là sân golf đạt tiêu chuẩn Quốc tế và đẹp nhất ở Lào hiện nay, là một trong những sân golf đẹp của Đông Nam Á và Châu Á. Hạng mục công trình Sân golf 27 lỗ trong Dự án “*Khu Đô thị Nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh*” được Công ty đầu tư xây dựng theo tiêu chuẩn Link Golf quốc tế do danh thủ huyền thoại Greg Norman thiết kế hứa hẹn là điểm đến hấp dẫn trong tương lai đối với các Golfer trong và ngoài nước.

❖ *Kinh doanh Bất động sản*

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty bao gồm xây dựng và khai thác các dự án khu đô thị, nhà ở, dự án nghỉ dưỡng... Với đội ngũ lãnh đạo dày dặn kinh nghiệm, cán bộ kỹ thuật – kinh doanh đã làm việc tại các công ty bất động sản, cổ đông sáng lập tâm huyết và sở hữu quỹ đất sạch khá lớn, Công ty đã nhanh chóng thâm nhập vào thị trường bất động sản, trở thành chủ đầu tư của nhiều dự án lớn tại Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Vũng Tàu, Lâm Đồng... Một số dự án lớn tiêu biểu của Công ty như: Câu lạc bộ Quốc tế Marina 1,9ha tại Tp. Hồ Chí Minh, Dự án khu phức hợp Thạnh Mỹ Lợi 2,6 ha tại Tp. Hồ Chí Minh, Biệt thự cao cấp Long Thành 68ha tại Đồng Nai, Đô thị mới Long Thành 843ha tại Đồng Nai, Long Hải Resort 9,1ha tại Vũng Tàu, Khu phức hợp Sinh thái Châu Viên 320ha tại Vũng Tàu, Khu phức hợp Sinh thái Bình Châu 480ha tại Vũng Tàu, Khu du lịch Đồi Tùng Nguyên 39 ha và Khu du lịch sinh thái hồ Đa Thiện 400ha tại Lâm Đồng...

2. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ qua các năm của công ty

Doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động Dịch vụ sân Golf, Kinh doanh bất động sản và dịch vụ xây dựng, san lấp công trình.

Cơ cấu doanh thu của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017	
	Giá trị	%	Giá trị	%
Doanh thu Dịch vụ Sân Golf	87.866	28,68	121.633	17,93
Doanh thu bất động sản	0	0	11.774	1,74
Doanh thu từ Xây dựng	182.865	59,68	538.989	79,44
Doanh thu khác	35.667	11,64	6.126	0,90
Tổng cộng	306.397	100	678.521	100

Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán năm 2017 của CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành

Doanh thu từ hoạt động xây dựng và san lấp mặt bằng chiếm tỉ trọng lớn nhất trong cơ cấu Doanh thu của Công ty. Trong năm 2017, mảng Doanh thu này tăng trưởng 295% so với cùng kì năm 2016. Hoạt động Kinh doanh bất động sản bắt đầu mang lại Doanh thu cho Công ty. Trong thời gian tới, với các dự án lớn mà Công ty đang triển khai như Khu đô thị mới Long thành 843 ha tại Đồng Nai và Dự án “*Khu Đô thị Nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh*” sẽ đem lại nguồn Doanh thu kinh doanh bất động sản lớn cho Công ty. Hoạt động kinh doanh Dịch vụ Sân Golf vẫn tiếp tục đem lại nguồn doanh thu ổn định cho công ty, đạt mức tăng trưởng trong năm 2017 là 38,4% so với năm 2016.

Cơ cấu lợi nhuận qua các năm

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017	
	Giá trị	%	Giá trị	%
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	155.412	282,7	463.583	158,74
Lợi nhuận từ HĐ tài chính	-100.760	-183,34	-175.437	-60,07
Lãi/Lỗ khác	307	0,56	3.891	1,33
Tổng cộng	54.959	100	292.037	100

Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán năm 2017 của CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành

Doanh thu tăng cao dẫn đến giá vốn và các chi phí hoạt động cũng tăng cao tương ứng để đáp ứng quy mô tăng trưởng. Mặc dù lợi nhuận gộp năm 2017 tăng gần gấp 3 lần so với năm 2016 nhưng lỗ từ hoạt động tài chính do chi phí lãi vay tăng cao tiếp tục làm sụt giảm lợi nhuận của Công ty.

Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty qua các năm

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017	
	Giá trị	%	Giá trị	%
Giá vốn hàng bán	150.986	45,77	214.938	43,87
Chi phí tài chính	110.565	33,52	176.018	35,93
Chi phí bán hàng	18.429	5,59	20.458	4,18
Chi phí quản lý DN	49.668	15,06	78.508	16,02
Chi phí khác	198	0,06	0	0
Tổng cộng	329.846	100	489.922	100

Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán năm 2017 của CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành

Chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí của Công ty là Giá vốn hàng bán. Cấu thành chủ yếu chi phí tài chính của Công ty bao gồm Chi phí lãi vay. Chi phí tài chính của Công ty trong giai đoạn này có dấu hiệu tăng nhanh cả về số lượng và tỉ trọng trong cơ cấu chi phí, tăng từ hơn 110 tỷ của năm 2016 lên mức 176 tỷ trong năm 2017 với mức tăng gần 1,6 lần. Trong đó, Chi phí lãi vay tăng từ mức 88 tỷ trong năm 2016 lên gần gấp 02 lần ở mức 163 tỷ trong năm 2017. Chi phí lãi vay tăng do Công ty vay để tập trung vào đầu tư vào Dự án Khu đô thị sinh thái Long Thành 843 ha tại tỉnh Đồng Nai.

3. Tình hình thực hiện các Dự án tiêu biểu của Công ty

- Dự án Villa Riviera (65.000 m²)
 - o Khu Biệt thự Villa Riviera có 101 căn biệt thự, từ 4 đến 5 phòng ngủ có tổng diện tích từ 289m² tới 600m² với 8 lối thiết kế mặt bằng khác nhau. Mỗi biệt thự có chỗ đậu xe riêng rộng rãi.
 - o Đã hoàn thành
- Khu đô thị sân Golf Long Thành (334ha);
 - o Cách trung tâm tỉnh Đồng Nai 2km, Cách đường cao tốc mới TP HCM – Long Thành – Dầu Giây 8km. Cách trung tâm Tp Biên Hòa 8 km. Cách sân bay quốc tế Long Thành 12 km Cách trung tâm TP HCM 30 phút di chuyển bằng đường cao tốc. Gần các tuyến đường sắt nối liền Biên Hòa- Vũng Tàu, TP HCM – Sân bay Quốc tế Long Thành, TP HCM – Nha Trang, TP HCM – Biên Hòa.
 - o Sân golf hoàn thành 36 đường golf theo tiêu chuẩn quốc tế vào năm 2007, sân golf Long Thành đã được bình chọn là “Sân Golf Tốt Nhất Việt Nam” và năm 2008.
 - o Khu đô thị sinh thái, với hàng ngàn biệt thự, khu thương mại dịch vụ với diện tích 134ha đã bán tiến hành bán vào năm 2008.
- Khu đô thị du lịch sinh thái Long Thành, Đồng Nai (843ha);
 - o Dự án gồm 2.200 căn hỗn hợp thương mại – nhà cao tầng, khách sạn 4-5 sao, 4500 biệt thự cao cấp, hơn 1.100 nhà phố thương mại, gần 40ha dành cho giáo

- dục, hơn 90ha dành cho trung tâm y tế và 20ha dành cho thể dục, thể thao, văn hóa
- Diện tích: 8.430.000m² - Tổng vốn đầu tư: 2,3 tỷ USD - Thời gian: 2014 - 2025. Hiện nay đã hoàn thành hơn 70% việc giải phóng mặt bằng.
 - Tổ hợp Khách sạn và Resort Thùy Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu (27,4ha);
 - Hạng mục đầu tư: Dự án gồm 112 phòng khách sạn và resort theo tiêu chuẩn 3 sao cho du khách Việt Nam và Quốc tế.
 - Diện tích: gồm 2 khu là 32.000 m² khách sạn và 63.000m² resort. (Đã hoàn thành)
 - Phần còn lại đang triển khai dự kiến sẽ tiến hành trong năm 2019-2020.
 - Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi (41,9ha);
 - Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi được xem như một thành phố thu nhỏ, với đầy đủ không gian thiên nhiên và những tiện nghi của một cuộc sống hiện đại.
 - Hạng mục đầu tư: Dự án gồm gần 3.000 nền nhà ở với đầy đủ các tiện ích phục vụ dân cư như: khu trung tâm thương mại, bến du thuyền, trường học, bệnh viện, siêu thị, sân tennis, phòng chức năng, trung tâm thể thao, khu vui chơi giải trí (Đã hoàn thành).
 - Thành lập liên doanh với Tập đoàn Capitaland phát triển Khu căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại The Vista An Phú (3,4ha);
 - Gồm 6 tòa nhà, trong đó có: 750 căn hộ chung cư; 100 căn hộ dịch vụ cho thuê; 9.500 m² văn phòng; 6.000 m² hệ thống bán lẻ (Hoàn thành năm 2007)
 - Thành lập liên doanh với Tập đoàn Capitaland phát triển Khu phức hợp căn hộ cao cấp, trung tâm thương mại Vista Verde, TP. HCM (2,5ha);
 - Dự án Vista Verde gồm 1050 căn hộ chung cư và 15.000 m² hệ thống bán lẻ với đầy đủ các tiện ích phục vụ khu dân cư như phòng tập thể dục, hồ bơi, nhà hàng, cafe, thư viện (Hoàn thành năm 2017)
 - Thành lập liên doanh với Tập đoàn Capitaland Khu căn hộ cao cấp kết hợp thương mại dịch vụ Feliz en Vista, TP. HCM (2,9ha).
 - Dự án tương tự với Vista Verde là dự án Feliz en Vista đang trong giai đoạn hoàn thiện bàn giao căn hộ cho khách hàng.
 - Thành lập liên doanh với Tập đoàn Maeda phát triển khu căn hộ với 98 căn hộ cao cấp Waterina Suites, TP. HCM.
 - Dự án gồm 98 căn hộ cao cấp sát bên sông Sài Gòn và trung tâm hành chính quận 2, với thiết kế cao cấp sang trọng bậc nhất thành phố Hồ Chí Minh đang trong quá trình hoàn thiện để bàn giao cho khách hàng.
 - Đặc khu kinh tế Long Thành – Viêng Chăn (560ha)

- Vị trí: Đông Phô Si, quận Hát Sai Phong, thủ đô Viêng-chăn, Lào
- Đặc khu kinh tế Long Thành – Viêng Chăn tọa lạc ngay giữa trung tâm kinh tế, văn hóa, chính trị Lào, là một trong những cầu nối giao thông quan trọng:
- Kết nối với trục đường Thadeua (đường NR-1) là hướng chính
- Khu đất dự kiến nằm trong đô thị vệ tinh Thanaleang - là cổng giao lưu quốc tế giữa Lào và Thái Lan với cây cầu Hữu Nghị và đường sắt Lào -Thái đi qua khu vực này.
- Cách cầu hữu nghị Lào - Thái Lan 1km; Cách trung tâm thủ đô Viêng Chăn 19km và sân bay quốc tế Wattay 23 km.
- Hạng mục đầu tư: Đặc khu kinh tế Long Thành Viên - Chăn gồm: sân golf 27 lỗ theo tiêu chuẩn quốc tế (Đã hoàn thành); 4.500 biệt thự cao cấp; Nhà phố thương mại; Khách sạn 5 sao; Trường học quốc tế; Bệnh viện quốc tế; Siêu thị và trung tâm thương mại.

4. Kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận các năm tiếp theo

4.1 Định hướng phát triển của Công ty giai đoạn 2018-2020

- Kinh doanh dịch vụ Golf: Trong giai đoạn 2018-2020 Công ty tiếp tục phát huy thế mạnh kinh doanh golf, phát triển nâng cao chất lượng dịch vụ booking, chất lượng sân bãi, caddie, ... nhằm duy trì lượng hội viên hiện hữu và thu hút thêm khách vãng lai đến sử dụng dịch vụ tại sân golf Long Thành. Bộ phận Kinh doanh và tiếp thị tiếp tục kết hợp với các đơn vị tổ chức tốt các giải đấu trong và ngoài nước nhằm mang thương hiệu Sân golf Long Thành đến gần hơn nữa với công chúng nhằm đạt mục tiêu phát triển của Ban Tổng giám đốc đề ra

- Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục ra mắt nhiều dự án quy mô và đẳng cấp, có vị trí đắc địa tại các tỉnh thành trọng điểm khắp cả nước và ở nước ngoài. Cụ thể:

- Mảng bất động sản nhà ở sẽ đem đến cho khách hàng các sản phẩm đa dạng ở nhiều phân khúc qua các chiến lược kinh doanh nhạy bén và chính sách bán hàng linh hoạt.
- Mảng bất động sản nghỉ dưỡng có bước tiến vượt bậc với lợi thế dự án vùng biển tuyệt đẹp (Cam Ranh, Bà Rịa Vũng Tàu) cũng như ở thành phố du lịch Đà Lạt, thu hút được nhiều thương hiệu quản lý trên thế giới như Shilla, Sheraton, Marriot,...

Trong những năm tới, Công ty sẽ đẩy mạnh phát triển hoàn thiện các dự án The Lotus Cam Ranh, Khu đô thị sinh thái Long Thành 843ha,... Trong đó, các dự án của Công ty là các khu phức hợp, khu đô thị với đầy đủ các tiện ích phát triển trong đó các hạ tầng xã hội (trường học, y tế,...) được công ty tập trung phát triển đồng bộ, mang lại cuộc sống tiện nghi cho cư dân.

4.2. Một số chỉ tiêu chính trong năm 2018-2020

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Tổng Doanh thu (tỷ đồng)	1.750.000	5.050.000	3.450.000
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	67.500	1.262.500	862.500

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CTCP ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH GOLF LONG THÀNH

Vốn điều lệ (tỷ đồng)	4.325.097	4.325.097	5.000.000
Tỉ lệ Lợi nhuận sau thuế/Tổng Doanh thu	15%	25%	25%
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	1,56%	29,19%	17,25%

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành

PHÂN TÍCH NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2017

Năm 2017 chứng kiến nhiều chuyển biến tích cực của thị trường bất động sản (BDS), tiếp tục đã phục hồi của năm 2015 sau một giai đoạn trầm lắng. Theo số liệu của Tổng Cục Thống Kê, trong năm 2017, hoạt động kinh doanh bất động sản đạt mức tăng trưởng 4,07% đây là mức tăng trưởng cao nhất kể từ năm 2011 đến nay, đóng góp 0,21 điểm phần trăm trong tổng mức tăng trưởng GDP. Ngành bất động sản đứng đầu về doanh nghiệp đăng ký mới, theo Cục Quản lý đăng ký kinh doanh (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), năm 2017, doanh nghiệp thành lập mới trong lĩnh vực bất động sản tăng 62% về lượng và 66,5% về vốn đăng ký mới so với 2016. Đồng thời, số vốn đăng ký kinh doanh cũng chiếm tỷ trọng lớn nhất, lên đến 30% tổng vốn đăng ký, tương đương 388.376 tỷ đồng. Bất động sản cũng là 1 trong 3 lĩnh vực nhận được sự quan tâm nhiều nhất của các nhà đầu tư nước ngoài với tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đăng ký 3,05 tỷ USD, tăng 54,8% so với cùng kỳ năm trước.

Nhờ những chính sách ưu đãi từ nhà nước như thực thi Luật đầu tư, Luật doanh nghiệp, Luật đất đai hay các gói ưu đãi hỗ trợ vay vốn, tháo gỡ vướng mắc cho các chủ đầu tư và công trình dự án cũng như giá vật liệu xây dựng ổn định thị trường bất động sản năm 2017 tăng trưởng tốt so với năm 2016 ở mọi phân khúc của ngành: nhà ở, văn phòng, bán lẻ, nghỉ dưỡng.

Phân khúc nhà ở:

Các sản phẩm chính của phân khúc này là căn hộ, biệt thự và nhà liền kề. Căn hộ là sản phẩm chủ lực của thị trường nhờ khả năng đáp ứng nhu cầu và khả năng chi trả của số đông người mua nhà để ở với số vốn đầu tư không quá cao. Bên cạnh đó, trong năm 2017 chính phủ đã đưa ra nhiều chính sách và gói hỗ trợ vay vốn dành cho nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp. Sản phẩm Căn hộ vì thế thu hút dòng đảo doanh nghiệp bất động sản, cung và cầu phong phú, là nguồn đầu ra quan trọng cho thị trường son.

Về nguồn cung, theo báo cáo của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam cho thấy, trong 2017, cả nước có 218 dự án nhà ở được chào bán, cung cấp ra thị trường 13.585 nhà phố, biệt thự, 22.710 nền đất, 22.837 sản phẩm condotel và 78.877 căn hộ. Như vậy, phân khúc căn hộ tiếp tục giữ vai trò chủ đạo. Ở phân khúc này, Tp.HCM và Hà Nội chiếm tới 90,4% tổng nguồn cung trên thị trường. Riêng tại Hà Nội, tổng số căn hộ mở bán mới trong năm lên tới hơn 35.000 căn, tăng 16% so với cùng kỳ năm ngoái. Đây cũng là mức mở bán mới cao nhất trong vòng 5 năm qua. Phân khúc trung cấp và bình dân tiếp tục chiếm lĩnh thị trường với 80% nguồn cung mới. Doanh số chào bán cũng ở mức khả quan với hơn 23.000 giao dịch thành công, tăng 12% so với 2016. Trong khi đó, tại Tp.HCM, tổng lượng căn bán được trong năm 2017 đạt 32.905 căn, giảm 5% so với năm trước. Tuy nhiên, đây là năm đầu tiên trong vòng 5 năm qua ghi nhận số căn bán được nhiều hơn tổng số căn mới chào bán trong năm, mặc dù giá bán trung bình đã tăng 4% so với năm 2016...

Ở phân khúc biệt thự, liền kề, nhà phố, Hà Nội và Tp.HCM chiếm 54,1% nguồn cung nhà phố và 36,4% sản phẩm biệt thự. Các đô thị khác đóng góp tỷ trọng nguồn cung đáng kể trong phân khúc này là Long An, Quảng Ninh, Bắc Ninh, Đồng Nai, Nha Trang và Phú Quốc.

Phân khúc đất nền trong năm qua có sự tăng trưởng nguồn cung đột biến, tập trung tại Quảng Nam, Đà Nẵng, và các tỉnh lân cận Tp.HCM như Bình Dương, Đồng Nai... Loại hình này cũng được ghi nhận có mức giá tăng mạnh tại Tp.HCM và lan sang các tỉnh lân cận.

Phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng:

Bất động sản nghỉ dưỡng cũng là một trong những điểm nhấn của ngành nhờ định hướng đẩy mạnh du lịch của chính phủ. Thị trường bất động sản nghỉ dưỡng bao gồm căn hộ condotel và biệt thự nghỉ dưỡng.

Điểm sáng của thị trường Bất động sản toàn quốc trong năm 2017 là sự phát triển bùng nổ của phân khúc bất động sản Condotel khi lượng cung sản phẩm của các dự án Condotel lên đến 22.837 căn. Trong số các dự án chào bán Condotel có tới 77,7% số căn Condotel có mức giá chào bán ở phân khúc bất động sản cao cấp từ 35 triệu – 70 triệu/m². Mặc dù loại hình bất động sản Condotel mới phát triển trong một vài năm gần đây nhưng số lượng nguồn cung sản phẩm này đã sắp xỉ nguồn cung phân khúc đất nền và là loại sản phẩm được nhà đầu tư ưa chuộng hàng đầu trên thị trường BĐS nhiều năm qua. Về tỷ trọng nguồn cung của phân khúc Condotel theo khu vực thì có đến 52% số sản phẩm chào bán tại Nha Trang, Khánh Hòa, số còn lại tập trung ở các địa phương phát triển mạnh du lịch như Bình Thuận, Đà Nẵng, Phú Quốc, Quảng Ninh.

Phân khúc bất động sản văn phòng:

Năm 2017, thị trường văn phòng cho thuê ghi nhận nguồn cung mới tăng đáng kể tại cả TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội. Theo thống kê của Savills, trong năm 2017, tổng nguồn cung văn phòng cho thuê tại TP. Hồ Chí Minh tăng 6% lên mức 1,7 triệu mét vuông sàn. Đặc biệt, năm qua ghi nhận 2 dự án văn phòng cho thuê cao cấp ở khu vực trung tâm đi vào hoạt động. Đây là lần đầu tiên trong ba năm trở lại đây, thị trường đón nhận nguồn cung hạng A mới, đánh dấu một bước phát triển mới. Tại Hà Nội, tổng nguồn cung văn phòng cho thuê đạt 1,6 triệu mét vuông sàn. Đặc biệt, thị trường ghi nhận 2 dự án văn phòng cho thuê hạng A và B đi vào hoạt động ở khu vực nội thành. Đây là lần đầu tiên trong hơn một năm trở lại đây, thị trường đón nhận thêm nguồn cung hạng A mới. Riêng khu vực trung tâm không ghi nhận dự án mới nào kể từ năm 2014. Đáng chú ý, nguồn cung văn phòng khu vực trung tâm Hà Nội hiện rất khó tìm được mặt bằng văn phòng diện tích lớn. Công suất thuê của toàn thị trường liên tục tăng trong hai năm vừa qua và đạt 94% trong quý IV/2017. Riêng khu vực trung tâm, công suất hiện đã đạt 97% và dự kiến sẽ ngày càng tăng trong thời gian sắp tới khi không có dự án văn phòng chuyên biệt nào đi vào hoạt động trong năm 2018. Từ năm 2013, phân khúc hạng C luôn đạt công suất thuê trung bình cao hơn hạng A và B, duy trì ở mức trên 90% kể từ quý II/2015 và đạt 99% trong quý IV/2017. Phần lớn (63%) số dự án hạng C đạt công suất tối đa, trong khi số dự án đạt công suất tối đa chỉ chiếm 30% trong phân khúc hạng B và 36% trong phân khúc hạng A. Phân khúc hạng C vẫn ghi nhận công suất cao do giá thuê thấp và nguồn cung tăng không đáng kể trong những năm gần đây.

Phân khúc bất động sản bán lẻ:

Theo báo cáo của các công ty nghiên cứu thị trường bất động sản như Savills, CBRE, thị trường mặt bằng bán lẻ tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đều có bước tăng trưởng.

Trong năm 2017, thị trường bán lẻ Hà Nội được cung cấp nhiều nhất bởi các dự án ở phía Nam, chiếm gần 35%. Khu vực phía Đông với các trung tâm thương mại lớn như Aeon Mall Long Biên, Vincom Center Long Biên, Savico Mall... đứng thứ hai với 21,5%. Phía Tây bao gồm các quận Cầu Giấy, Từ Liêm hiện đang cung cấp 13%. Đánh giá về thị trường Hà Nội, Savills cho rằng giá thuê và tỷ lệ lấp đầy đều có cải thiện. Tỷ lệ trung tâm thương mại ở Hà Nội đã giảm 2,7 điểm phần trăm, xuống còn 7,7%, tương đương với mức giảm 5,2 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước.

Tại TP. Hồ Chí Minh, với công suất đạt 1,2 triệu m² tính đến hết quý III/2017, trong đó có 14.600 m² của riêng quý III đóng góp từ 4 siêu thị và một khối để vừa hoạt động. Giá thuê trung bình ổn định theo quý, khu trung tâm giá thuê tăng do sức ảnh hưởng của nhiều thương hiệu quốc tế mới, khu ngoài trung tâm có công suất thuê giảm vì mô hình bán lẻ kém hấp dẫn và dư nguồn cung.

TRIỂN VỌNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2018

Tại Việt Nam với cơ cấu dân số trẻ, nhu cầu mua nhà liên tục tăng, bên cạnh đó với những kế hoạch đầu tư cơ sở hạ tầng mới của chính phủ, thị trường bất động sản có nhiều năm tiềm năng phát triển trong trung và dài hạn.

Năm 2018, ngành bất động sản được dự báo tăng trưởng tốt. Ngành hưởng lợi từ nền kinh tế ổn định hơn. Chính phủ tiếp tục đẩy mạnh đầu tư vào hệ thống hạ tầng, cải thiện bộ mặt đô thị, nhiều tuyến đường kết nối thuận tiện với khu trung tâm, những dự án "đắp chiếu" nhiều năm cũng sẽ được các nhà đầu tư khởi động lại. Theo dự báo của Liên hợp quốc, dân số thành thị ở nước ta sẽ đạt khoảng gần 56 triệu

người vào năm 2050, mức độ đô thị hóa đạt 54%, tương ứng tốc độ tăng trưởng bình quân năm khoảng 1,3%/năm, cao hơn so với hầu hết các quốc gia trong khu vực. Nợ xấu ngành bất động sản tiếp tục được xử lý. Nguồn vốn trong dân tiếp tục được đổ vào thị trường. Hầu hết các doanh nghiệp, các nhà đầu tư bất động sản đã vượt qua thời kỳ khó khăn và đang bước vào một giai đoạn phát triển mới. Tồn kho bất động sản ở tất cả các phân khúc đều giảm liên tục trong khoảng 3 năm trở lại đây, với con số tồn kho còn khoảng hơn 20.000 tỷ đồng, giảm gần 80% so với thời điểm 2015.

Xu hướng chủ đạo là nguồn cung nhà ở vừa túi tiền tiếp tục được duy trì trong khi nhà ở cao cấp sẽ có nguồn cung hạn chế nhất là tại Thủ đô Hà Nội vì tại đây đã không còn đủ quỹ đất phù hợp để phát triển phân khúc này.

Năm 2018 do có nhiều dự án đến thời điểm, điều kiện ra hàng nên nguồn cung dồi dào hơn năm 2017. Nhưng sức tiêu thụ có thể không tăng nhiều, dẫn đến cạnh tranh trong việc bán hàng sẽ mạnh hơn. Do vậy, giá BĐS năm 2018 khó có sự tăng đột biến. Dự báo mức tăng chikhoảng 5% cho cả năm.

Phân khúc Condotel tiếp tục phát triển mạnh tại các thành phố du lịch, đặc khu kinh tế mới thành lập, tuy nhiên sự phát triển ở ạt loại hình này có thể là dư cung cục bộ trong ngắn hạn, dẫn đến khó có thể tăng giá cho dòng sản phẩm này. Quyền sở hữu lâu dài đối với loại hình bất động sản Condotel có được Quốc Hội chấp thuận hay không cũng là một rào cản tâm lý rất lớn đối với nhà đầu tư. Sự đầu

tu, phát triển mạnh đối với các dự án bất động sản Condotel trong thời gian qua khi đưa vào sử dụng sẽ dẫn đến xu hướng giảm giá cho thuê khách sạn, tăng chất lượng dịch vụ lưu trú, khuyến khích phát triển du lịch trong và ngoài nước mạnh mẽ hơn nữa. Việc phát triển quá mạnh sản phẩm Condotel có thể dẫn đến nhu cầu mua đất xây khách sạn kinh doanh lưu trú nhỏ lẻ, tự phát suy giảm tại các thành phố du lịch trong những năm tới đây. Việc khai thác nguồn thu từ đầu tư Condotel sẽ có tỉ suất sinh lời hiệu quả hơn nhiều so với việc mua đất tự xây nhà để kinh doanh khách sạn mini.

Thị trường BĐS sẽ không thể xảy ra bong bóng hoặc sốt ảo. Bởi chất lượng kiểm soát rất tốt của nhà nước bằng các chính sách kịp thời. Bởi các nhà đầu tư phát triển BĐS cũng khá linh hoạt và nhạy bén trong việc đưa ra các dòng sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường. Và bởi người tiêu dùng, người đầu tư hiện nay có trình độ nhận thức về sản phẩm, về thị trường rất cao và khá chính xác.

Về tổng thể năm 2018 sẽ tiếp tục là một năm thành công cho thị trường bất động sản trên toàn quốc, đặc biệt là nhà ở tại các đô thị lớn như Tp.Hồ Chí Minh, Hà Nội và thị trường bất động sản nghỉ dưỡng Condotel tại các thành phố du lịch và đặc khu kinh tế mới được chính quyền chủ trương phát triển để trở thành các động lực tăng trưởng kinh tế mới của đất nước.

CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA TRÁI PHIẾU

Dưới đây là các điều khoản và điều kiện của trái phiếu ("*Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu*") với một số nội dung cơ bản sẽ được ghi nhận trên Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu. Các Điều Khoản Và Điều Kiện này điều chỉnh các Trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản bảo đảm, tổng mệnh giá 550 (Năm trăm năm mươi) tỷ VND, đáo hạn năm 2021 do Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành ("*Tổ Chức Phát Hành*") phát hành trong đợt phát hành Trái Phiếu ngày .../.../2018 trên cơ sở Bản Công Bố Thông Tin. Các Điều Khoản và Điều Kiện này có hiệu lực pháp lý và ràng buộc các bên sau đây:

- Tổ Chức Phát Hành.
- Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- Đại Lý Thanh toán.
- Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu.
- Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.
- Các Bên Bảo Đảm.
- Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Khi còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành, sẽ luôn có một *Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu* để giám sát việc Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu này, bảo vệ quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ khác theo thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành theo một hợp đồng ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ("*Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu*"). Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Đồng Nai làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu duy nhất, không thay đổi, không hủy ngang. Trong trường hợp cần thay đổi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu thì phải được sự chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua bằng Nghị Quyết Đặc Biệt hoặc Nghị Quyết Bằng Văn Bản hoặc xảy ra sự kiện thay thế quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu. Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu (được định nghĩa dưới đây), bằng việc mua Trái Phiếu hoặc nhận chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác, chấp thuận việc chỉ định Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu như vậy.

Các bản sao của Các Hợp Đồng Bảo Đảm; Hợp Đồng Đại lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm; Hợp Đồng Đại lý Thanh Toán; Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu; Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu và các hợp đồng liên quan đến Trái Phiếu sẽ được cung cấp bằng thư bảo đảm gởi đến địa chỉ của những Người Sở Hữu Trái Phiếu được ghi nhận tại Sổ Đăng Ký.

Trong Các Điều Khoản và Điều Kiện này, các dẫn chiếu đến:

1. Định nghĩa chung

- a. "**Các Bên Bảo Đảm**", có nghĩa là Tổ Chức Phát Hành hoặc bên thứ ba đồng ý và cam kết dùng các tài sản của mình để cầm cố, thế chấp và/hoặc tạo lập biện pháp bảo đảm khác để bảo đảm cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm;
- b. "**Các Hợp Đồng Bảo Đảm**" có nghĩa là các hợp đồng được ký kết giữa Các Bên Bảo Đảm và

Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (hành động thay mặt và vì lợi ích của tất cả những Người Sở Hữu Trái Phiếu) mà theo đó Các Bên Bảo Đảm đồng ý và cam kết dùng các tài sản của Các Bên Bảo Đảm để cầm cố, thế chấp hoặc tạo lập biện pháp bảo đảm khác cho Người Sở Hữu Trái Phiếu, được đại diện bởi Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, để bảo đảm các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, bao gồm nhưng không giới hạn các văn bản dưới đây:

- i. Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Sử Dụng Đất;
 - ii. Hợp Đồng Thế Chấp Khoản Phải Thu (nếu có);
 - iii. Hợp Đồng Cầm Cố Tiền Gửi (nếu có); và
 - iv. Bất kỳ thỏa thuận nào mà Các Bên Bảo Đảm tham gia thỏa thuận đó và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý là một Hợp Đồng Bảo Đảm.
- c. “**Dự Án**” là Dự án “**Khu Đô thị Nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh**” tại Khu vực Bãi Dài, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa do Công ty TNHH KN Cam Ranh làm chủ đầu tư.
- d. “**Cơ Quan Đăng Ký Giao Dịch Bảo Đảm**” có nghĩa là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc các tỉnh, thành phố tại Việt Nam, và Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Hà Nội, thuộc Cục Đăng Ký Quốc Gia Giao Dịch Bảo Đảm, Bộ Tư Pháp hoặc bất kỳ cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có thẩm quyền nào khác theo quy định của pháp luật Việt Nam tùy từng thời điểm.
- e. “**Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu**” có nghĩa là Công ty Cổ phần chứng khoán Quốc tế Việt Nam hoặc bất kỳ đại lý đăng ký lưu ký kế nhiệm hoặc đại lý đăng ký lưu ký bổ sung nào (tùy từng trường hợp cụ thể) được chỉ định tại từng thời điểm liên quan đến Trái Phiếu theo quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu;
- f. “**Đại Lý Thanh Toán**” là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Đồng Nai (OCB), được Tổ Chức Phát Hành chỉ định làm Đại Lý Thanh Toán của Trái Phiếu phát hành. Tổ Chức Phát Hành ủy quyền cho Đại Lý Thanh Toán theo dõi và tự động thực hiện thanh toán các khoản tiền gốc và lãi Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán vào các tài khoản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu như được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký và theo thông báo của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu;
- g. “**Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**” là Ngân hàng TMCP Phương Đông – chi nhánh Đồng Nai hoặc đại lý quản lý tài sản kế tiếp, được chỉ định bởi Tổ Chức Phát Hành tại Ngày Phát Hành và tại từng thời điểm liên quan đến Trái Phiếu sau Ngày Phát Hành được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận thay đổi bằng Nghị Quyết Đặc Biệt hoặc Nghị Quyết Bằng Văn Bản theo quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm. Theo đó, những Người Sở Hữu Trái Phiếu (Bên Nhận Bảo Đảm) đồng ý ủy quyền cho và chỉ định Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm làm Bên Nhận Bảo Đảm hành động thay mặt và vì lợi ích của tất cả những Người Sở Hữu Trái Phiếu quản lý các Tài Sản Bảo Đảm được cầm cố/thế chấp để đảm bảo cho tất cả các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu;

- h. "**Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu**" có nghĩa là giá trị tối thiểu của Tài Sản Bảo Đảm sau khi áp dụng Hệ Số Bảo Đảm tương ứng với 100% tổng Mệnh giá Trái Phiếu chưa thanh toán gốc;
- i. "**Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu**" có nghĩa như được quy định tại Điều 3(c);
- j. "**Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm**" nghĩa là toàn bộ các giấy tờ liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Các Hợp Đồng Bảo Đảm;
- k. "**Hệ Số Bảo Đảm**" là hệ số dùng để xác định giá trị của từng Tài Sản Bảo Đảm tùy từng thời điểm.
- l. "**Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu**" là hợp đồng đại lý đăng ký lưu ký Trái Phiếu ngày 24 tháng 12 năm 2018 ký kết giữa Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành mà theo đó Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu được chỉ định để đăng ký, lưu ký Trái Phiếu;
- m. "**Hợp Đồng Đại Lý Thanh toán**" là hợp đồng ký ngày 25 tháng 12 năm 2018 giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại lý Thanh toán được chỉ định quản lý các Tài Khoản Trái Phiếu, Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ của Tổ Chức Phát Hành;
- n. "**Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**" là Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm ngày 24 tháng 12 năm 2018 ký kết giữa Các Bên Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành (nếu tài sản bảo đảm thuộc sở hữu của bên thứ ba) và Đại lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm;
- o. "**Ngày Làm Việc**" được hiểu là các ngày từ thứ 2 đến hết thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ lễ);
- p. "**Ngày Đáo Hạn**" có nghĩa là ngày tròn 03 (ba) năm kể từ Ngày Phát Hành;
- q. "**Ngày Phát Hành**" 29/12/2018 Ngày Phát Hành đồng thời là ngày hoàn thành đợt phát hành.
- r. "**Ngày Thanh Toán Lãi**" có nghĩa như được quy định tại Điều 5;
- s. "**Ngày Chốt Danh Sách**", liên quan đến việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu được hưởng quyền hoặc thực hiện nghĩa vụ theo Trái Phiếu (kể cả khi Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu), có nghĩa là:
- (i) Ngày Làm Việc thứ 7 (bảy) trước Ngày Thanh Toán Lãi, Ngày Đáo Hạn, Ngày Mua Lại Trước Hạn; hoặc
 - (ii) trong vòng 1 (một) Ngày Làm Việc sau khi Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu nhận được thông báo về Sự Kiện Vi Phạm theo quy định tại Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu;
- t. "**Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm**" có nghĩa là các khoản phải trả, các nghĩa vụ và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành đối với những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo và liên quan tới Trái Phiếu bao gồm không giới hạn các nghĩa vụ thanh toán toàn bộ các khoản tiền gốc, lãi, lãi quá hạn, cùng với tất cả các phí tổn, phí và chi phí mà những Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm phải gánh chịu liên quan tới việc bảo vệ, duy trì và thực thi các quyền của những Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm theo hoặc liên quan tới Trái Phiếu;
- u. "**Nghị Định 90**" có nghĩa là nghị định số: 90/2011/NĐ-CP ngày 14 tháng 10 năm 2011 của

chính Phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- v. "**Phương Án Phát Hành Đã Phê Duyệt**" có nghĩa là phương án phát hành trái phiếu không chuyển đổi, lãi suất cố định kết hợp với thả nổi, với tổng mệnh giá lên tới 550 (Năm trăm năm mươi) tỷ VND, dự kiến được Tổ Chức Phát Hành phát hành trong năm 2018 mà phương án đó đã được Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Nghị quyết số: 002/NQ – HĐQT – GLT ngày 01 tháng 11 năm 2018;
- w. "**Sự Kiện Bổ Sung Tài Sản Bảo Đảm**" là sự kiện theo đó làm cho Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu;
- x. "**Tài Sản Bảo Đảm**" là "**Quyền Sử Dụng Đất**" thuộc quyền sử dụng của Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm theo các Hợp đồng thế chấp và các phụ lục phát sinh đính kèm đối với các lô, thửa đất bao gồm:
 - (i) Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 569963, số vào sổ cấp GCN: CT – 16384 do UBND Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 11/09/2018 đối với Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 39 (diện tích 18.834 m²) tại Khu đô thị nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa;
 - (ii) Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 569964, số vào sổ cấp GCN: CT – 16385 do UBND Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 11/09/2018 đối với Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 140 (diện tích 36.676 m² đất) tại Khu đô thị nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa;
- y. "**Tài Sản Bảo Đảm Khác**" có nghĩa là bất kỳ tài sản nào (gồm động sản, bất động sản và quyền tài sản) mà Tổ chức Phát Hành hoặc/và Bên Bảo Đảm và/hoặc bên khác sử dụng làm (i) tài sản bảo đảm bổ sung không phải bằng tiền hoặc các Tài Sản Bảo Đảm được liệt kê tại điều 4.3.a trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, hoặc (ii) hoặc thay thế Tài Sản Bảo Đảm được liệt kê tại điều 4.3.a trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này với sự đồng ý của Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua Nghị Quyết Đặc Biệt hoặc Nghị Quyết Bằng Văn Bản để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Tổ chức Phát Hành liên quan tới Trái Phiếu;
- z. "**Tổ Chức Phát Hành**" là **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH GOLF LONG THÀNH** được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 3600718503 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 31/01/2005, thay đổi lần thứ 17 ngày 18/06/2018, địa chỉ trụ sở chính tại 99A Đường Phước Tân – Long Hưng, ấp Hương Phước, Xã Phước Tân, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;
- aa. "**Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm**" xác định bằng tổng của giá trị của từng Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại từng Hợp Đồng Bảo Đảm nhân với Hệ Số Bảo Đảm tương ứng;
- bb. "**Kỳ Hạn Trái Phiếu**" là thời hạn bắt đầu từ Ngày Phát Hành và kết thúc vào Ngày Đáo Hạn;
- cc. "**Người Sở Hữu Trái Phiếu**" đối với bất kỳ Trái Phiếu nào là người có tên đăng ký trong Sổ

Đăng Ký ghi nhận sở hữu Trái Phiếu đó;

- dd. **“Bản Công Bố Thông Tin”** có nghĩa là bản công bố thông tin chính thức được Tổ Chức Phát Hành phát hành ngày 25/12/2018 để chào bán và phát hành Trái Phiếu (có thể được sửa đổi hoặc bổ sung tùy từng thời điểm).
- ee. **“Văn Kiện Trái Phiếu”** có nghĩa là Bản Công Bố Thông Tin, Các Hợp Đồng Bảo Đảm, Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu, Hợp Đồng Đại Lý Thanh Toán, Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và các Hợp đồng đặt mua Trái phiếu được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành, các nhà đầu tư, các Đại lý, các bên liên quan đến việc đặt mua và phát hành Trái Phiếu vào Ngày Phát Hành.

2. Loại hình, Hình thức, Kỳ hạn, Mệnh giá, Phương thức phát hành

a. *Loại hình, Hình thức, Kỳ hạn và Mệnh giá:*

Trái Phiếu là Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản, có lãi suất cố định kết hợp với thả nổi, được phát hành và thanh toán bằng Đồng Việt Nam.

Kỳ hạn Trái Phiếu: 03 (ba) năm kể từ Ngày Phát Hành

Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ, có Mệnh giá là 1.000.000.000 (một tỷ) VND mỗi Trái Phiếu.

- b. *Phương thức phát hành:* Trái Phiếu được phát hành riêng lẻ theo phương thức đại lý phát hành trái phiếu.

3. Lưu ký, Sổ Đăng Ký và chuyển nhượng

- a. **Lưu ký Trái phiếu:** Trong Kỳ hạn Trái Phiếu, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu là Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu duy nhất, không thay đổi, không hủy ngang trừ trường hợp quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu hoặc do bất khả kháng hoặc được sự chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua bằng Nghị Quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Điều 10.1. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu lập, duy trì sổ đăng ký (**“Sổ Đăng Ký”**) và quản lý chuyển nhượng đối với Trái Phiếu từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn.

- b. **Sổ Đăng Ký** ghi tên những người sở hữu Trái Phiếu (gọi chung là **“Người Sở Hữu Trái Phiếu”**), thể hiện những chi tiết sau:

(i) Tên Tổ Chức Phát Hành; Tên Sổ Đăng Ký; Tên, Mệnh giá Trái Phiếu, Kỳ hạn, Ngày Phát Hành, Ngày Đáo Hạn; Lãi suất, Phương thức trả lãi, Thời điểm trả lãi, Địa điểm thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu; Ký hiệu, số seri trong Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu của từng Người Sở Hữu Trái Phiếu;

(ii) Họ tên, số chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, ngày cấp và nơi cấp (nếu là cá nhân) hoặc tên tổ chức, số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Quyết định thành lập, ngày cấp và nơi cấp (nếu là tổ chức) và địa chỉ, số điện thoại/số fax của Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm họ sở hữu Trái Phiếu;

(iii) Tổng mệnh giá Trái Phiếu và tổng số Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm

giữ; và

- (iv) chi tiết quá trình chuyển nhượng và các hạn chế chuyển nhượng Trái Phiếu (nếu có); và
- (v) chi tiết về tài khoản ngân hàng của Người Sở Hữu Trái Phiếu để nhận các khoản tiền thanh toán liên quan đến Trái Phiếu; và
- (vi) chi tiết thông tin liên lạc (số điện thoại, địa chỉ email) của người được Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Phát Hành, trên cơ sở nhận được thông báo bằng văn bản của Tổ Chức Phát Hành về việc Nhà đầu tư đặt mua Trái Phiếu theo các Hợp Đồng Đặt Mua Trái Phiếu đã thanh toán đủ tiền mua Trái Phiếu ("Số Tiền Bán Trái Phiếu"), Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu sẽ lập Sổ Đăng Ký và ghi các thông tin tương ứng của Nhà đầu tư có liên quan vào Sổ Đăng Ký.

c. **Phát hành Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu:**

Thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu Tổ Chức Phát Hành sẽ cấp một giấy chứng nhận ("Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu") cho từng Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan tới số Trái Phiếu mà người đó nắm giữ. Mỗi Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được đánh số thứ tự với mã số nhận dạng riêng biệt và số nhận dạng đó sẽ được ghi trong Sổ Đăng Ký.

Đối với Trái Phiếu được phát hành vào Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành sẽ cấp Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu cho từng Người Sở Hữu Trái Phiếu trong vòng 5 (năm) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Phát Hành hoặc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận đủ tiền thanh toán Trái Phiếu từ các Nhà đầu tư đặt mua Trái Phiếu theo các Hợp Đồng Đặt Mua Trái Phiếu tùy thuộc ngày nào đến trước.

Đối với Trái Phiếu được chuyển nhượng sau Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành sẽ cấp Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu sau khi nhận chuyển nhượng theo các thủ tục được quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng ký Lưu Ký Trái Phiếu.

Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được lập theo mẫu đã được Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Hợp đồng Đại lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu và được đại diện có thẩm quyền hoặc người được ủy quyền hợp lệ của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu ký và đóng dấu.

- d. **Quyền sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu:** Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được coi là chủ sở hữu duy nhất của Trái Phiếu đó về mọi phương diện và sẽ có quyền nhận tất cả các khoản thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền khác liên quan đến Trái Phiếu đó bao gồm nhưng không giới hạn quyền cầm cố Trái Phiếu theo quy định của pháp luật.

Quyền sở hữu Trái Phiếu sẽ chỉ được chuyển giao sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng được quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu và hoàn thành việc đăng ký các thông tin về người nhận chuyển nhượng vào Sổ Đăng Ký.

e. **Chuyển nhượng**

Trái Phiếu được tự do chuyển nhượng với điều kiện là:

- (i) kể từ ngày 01-02-2019 cho đến hết ngày tròn 01 (một) năm tính từ trong vòng 1 năm kể từ Ngày Phát Hành, Trái Phiếu bị hạn chế 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. Sau thời gian nêu trên, trái phiếu doanh nghiệp được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư; trừ trường hợp doanh nghiệp phát hành có quyết định khác.

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu chịu trách nhiệm quản lý số lượng nhà đầu tư theo quy định tại Điều Kiện này.

- (ii) việc chuyển nhượng phải được đăng ký trong Sổ Đăng Ký theo thủ tục chuyển nhượng quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu và Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu đã được thanh toán đầy đủ phí chuyển nhượng theo quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu.

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng Trái Phiếu theo đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu tuân theo quy định tại Điều Kiện này và thủ tục quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu, đồng thời thông báo cho Tổ Chức Phát Hành và cập nhật việc chuyển nhượng này (bao gồm không giới hạn thông tin của người nhận chuyển nhượng, việc sở hữu số Trái Phiếu chuyển nhượng) vào Sổ Đăng Ký. Sau khi được ghi nhận vào Sổ Đăng Ký, người nhận chuyển nhượng sẽ trở thành Người Sở Hữu Trái Phiếu trên phần Trái Phiếu được chuyển nhượng.

Để làm rõ, khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, “chuyển nhượng” gồm cả việc bán, chuyển nhượng, tặng cho hay thay đổi quyền sở hữu Trái Phiếu một phần hoặc toàn bộ theo hình thức khác quy định trong Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu và/hoặc theo quy định của pháp luật.

Chi phí, phí liên quan đến chuyển nhượng Trái Phiếu sẽ do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu ấn định khi Trái Phiếu được chuyển nhượng trên thị trường thứ cấp, theo quy định của pháp luật Việt Nam và thông lệ trên thị trường.

f. Chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu

Trong trường hợp nhận được Văn bản tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và phải mua lại trước hạn do xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu có trách nhiệm chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu và cung cấp danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu tính tại Ngày Chốt Danh Sách cho Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Thanh Toán để thanh toán lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu trong vòng 01 Ngày Làm Việc kể từ Ngày Chốt Danh Sách.

Những vấn đề khác liên quan đến hoạt động đăng ký lưu ký Trái Phiếu thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu, với điều kiện đảm bảo phù hợp với Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này.

4. Các Cam Kết

4.1 Thứ tự Thanh toán: Kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Dáo Hạn hoặc ngày đến hạn khác khi

Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc Mua Lại Trái Phiếu theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, vô điều kiện, có bảo đảm bằng tài sản và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Các Trái Phiếu phát hành cùng đợt tại mọi thời điểm có thứ tự thanh toán ngang nhau, không Trái Phiếu nào có quyền ưu tiên thanh toán cao hơn Trái Phiếu khác vì bất kỳ lý do gì, trừ các trường hợp được ưu tiên thanh toán theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.2 Tài Khoản Trái Phiếu

Nhà đầu tư đặt mua Trái Phiếu theo các Hợp Đồng Đặt Mua Trái Phiếu thanh toán tiền mua Trái Phiếu vào Tài Khoản Trái Phiếu.

4.3 Bảo Đảm bằng Tài sản:

Theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm theo sự thống nhất bằng văn bản của Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (hành động theo chỉ thị, thay mặt và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua bằng Nghị Quyết Đặc Biệt hoặc Nghị Quyết Bằng Văn Bản)), Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ thu xếp để việc bảo đảm bằng tài sản cho Trái Phiếu được thực hiện như sau:

- a. Các Nghĩa vụ Được Bảo Đảm được bảo đảm bằng Tài Sản Bảo Đảm. Chi tiết về Tài Sản Bảo Đảm và các điều khoản cụ thể liên quan đến việc cầm cố/thế chấp hoặc tạo lập biện pháp bảo đảm khác đối với Tài Sản Bảo Đảm được quy định chi tiết tại Điều Kiện 1.x của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Các Hợp Đồng Bảo Đảm.
- b. Tất cả các nội dung quy định tại điều này được gọi là “**Việc Bảo Đảm**”.
- c. Trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ Ngày Phát Hành:
 - (i) Các Bên Bảo Đảm phải hoàn tất các thủ tục theo quy định pháp luật liên quan đến việc cầm cố, thế chấp và/hoặc tạo lập biện pháp bảo đảm khác đối với toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm nhằm bảo đảm cho toàn bộ Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm theo Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này và Các Hợp Đồng Bảo Đảm (nếu có). Thời điểm hoàn tất việc tạo lập biện pháp bảo đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm là thời điểm Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm nhận được kết quả đồng ý đăng ký giao dịch bảo đảm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - (ii) Trong vòng 05 (năm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn 03 (ba) tháng được quy định tại khoản này, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ gửi Thông báo đến Các Đại Lý, Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, và Các Bên Bảo Đảm để xác nhận tiến độ Các Bên Bảo Đảm thực hiện việc dùng tài sản làm Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, và Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này.
 - (iii) Đến ngày cuối cùng của thời hạn 03 (ba) tháng quy định tại khoản này, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ gửi Thông báo đến Các Đại Lý, Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người

Sở Hữu Trái Phiếu, và Các Bên Bảo Đảm để thông báo về việc Các Bên Bảo Đảm đã hoặc chưa hoàn tất việc tạo lập biện pháp bảo đảm cho toàn bộ Nghĩa Vụ Bảo Đảm theo quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này và Các Hợp Đồng Bảo Đảm (nếu có), tùy từng trường hợp. Thông báo này là căn cứ để Đại Lý Thanh Toán tiến hành giải tỏa, trích thu toàn bộ khoản nợ không được bảo đảm bởi Tài Sản Bảo Đảm.

Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm phải cung cấp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu các tài liệu chứng minh Tổ Chức Phát Hành, các Bên Bảo Đảm, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đã hoàn tất tất cả các thủ tục liên quan đến việc cầm cố, thế chấp Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại mục trên.

- d. Tổ Chức Phát Hành và các Bên Bảo Đảm cam kết và đảm bảo về tính hợp pháp của Tài Sản Bảo Đảm cho Đợt Phát Hành Trái Phiếu này. Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm thực hiện đúng các cam kết theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Đảm, Văn Kiện Trái Phiếu trừ trường hợp được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.
- e. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm không được xem là vi phạm cam kết và được miễn trừ trách nhiệm phát sinh từ hoạt động đại lý quản lý Tài Sản Bảo Đảm khi việc không hoàn thành nghĩa vụ theo cam kết xuất phát từ việc không thực hiện các hành vi cần thiết của Tổ Chức Phát Hành, Các Bên Bảo Đảm, Người Sở Hữu Trái Phiếu theo đề nghị/yêu cầu hợp lý, hợp pháp của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

4.4 Duy trì Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm

- a. Trong thời gian có hiệu lực của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành và Bên Bảo Đảm đảm bảo rằng Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm luôn ít nhất bằng Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu.
- b. Trong thời gian Trái Phiếu đang lưu hành, Kỳ Định Giá đối với giá trị Tài Sản Bảo Đảm bảo là 12 (mười hai) tháng một lần kể từ ngày ký Biên bản định giá lần đầu, theo đó Ngày Định Giá Lại là Ngày Làm Việc cuối cùng của tháng cuối cùng của Kỳ Định Giá đó.
- c. Tại mỗi Kỳ Định Giá, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm tiến hành tự định giá lại Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm. Tại Kỳ Định Giá, Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm được xác định bằng tổng của giá trị của từng Tài Sản Bảo Đảm tại Kỳ Định Giá nhân với Hệ Số Bảo Đảm tương ứng như đã được quy định tại Các Điều Kiện và Điều Khoản Trái Phiếu này.
- d. Việc xác định lại Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm, được làm rõ như sau:
 - (i) Đối với Tài Sản Bảo Đảm đã được xác định cụ thể nguyên tắc định giá tại Các Điều Kiện và Điều Khoản Trái Phiếu này thì Tổ Chức Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu, Bên Bảo Đảm đương nhiên chấp nhận kết quả định giá những tài sản này theo nguyên tắc trên và không được quyền đề nghị Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm định giá lại giá trị của Tài Sản Bảo Đảm, trừ trường hợp được thông qua bởi Nghị Quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu.
 - (ii) Toàn bộ chi phí và phí tổn liên quan đến việc định giá lại giá trị của Tài Sản Bảo Đảm tại

mỗi Kỳ Định Giá theo quy định tại Điều 4.4.c này sẽ do Tổ Chức Phát Hành chi trả.

- (iii) Tại mỗi Kỳ Định Giá, nếu có bất kỳ Tài Sản Bảo Đảm nào chưa đến thời điểm định giá lại giá trị của Tài Sản Bảo Đảm đó, thì giá trị của Tài Sản Bảo Đảm đó sẽ được lấy xác định theo giá của Ngày Định Giá Lại liền kề trước đó.
- e. Trong trường hợp, tại mỗi kỳ xác định lại Tổng Giá trị Tài Sản Bảo Đảm, mà Tổng Giá trị Tài Sản Bảo Đảm cao hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu, Tổ Chức Phát Hành có quyền gửi văn bản tới những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản Lý Tài sản Bảo Đảm đề nghị giải chấp một phần Tài Sản Bảo Đảm, có giá trị tối đa bằng phần chênh lệch giữa Tổng Giá trị Tài Sản Bảo Đảm và Giá trị Bảo Đảm Tối Thiểu và được sự chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua bằng Nghị Quyết Đặc Biệt hoặc Nghị Quyết Bằng Văn Bản.
- f. Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bổ Sung Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành phải có nghĩa vụ bổ sung Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm không thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu. Trong trường hợp này, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành về việc bổ sung Tài Sản Bảo Đảm. Trong vòng 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo đó, Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm bổ sung Tài Sản Bảo Đảm theo các hình thức : (1) bằng tiền, hoặc (2) bằng các tài sản được liệt kê trong danh sách đảm bảo, hoặc (3) bằng các Tài Sản Bảo Đảm Khác được sự chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm đó thông qua bằng Nghị Quyết Đặc Biệt hoặc Nghị Quyết Bằng Văn Bản.

4.5 Xử lý Tài Sản Bảo Đảm

- a. Nếu có bất cứ Sự Kiện Vi Phạm nào xảy ra theo Điều 10 của Các Điều khoản và Điều kiện Trái phiếu này ngoại trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa Những Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng Nghị Quyết Đặc Biệt hoặc Nghị Quyết Bằng Văn Bản tại thời điểm tương ứng, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ có quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định của Các Hợp Đồng Bảo Đảm.
- b. Vì bất cứ lý do gì nếu sau khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm, Số Tiền Xử Lý vẫn không đủ để thanh toán cho các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với, và liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành cam kết chịu trách nhiệm thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Thanh toán Trái phiếu). Nếu Số Tiền Xử Lý còn dư (nếu có) sẽ được hoàn trả cho Bên Bảo Đảm theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm tương ứng.
- c. Từng Tài Sản Bảo Đảm được giải chấp một phần tương ứng với phần gốc Trái Phiếu được hoàn trả và/hoặc mua lại như được quy định tại Điều 6 dưới đây. Các Tài Sản Bảo Đảm sẽ được giải chấp toàn bộ vào Ngày Đáo Hạn khi và chỉ khi quyền lợi liên quan đến Trái Phiếu của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu đã được giải quyết.
- d. Trong trường hợp cần xử lý Tài Sản Bảo Đảm, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có toàn quyền lựa chọn bất kỳ Tài Sản Bảo Đảm nào để xử lý và toàn quyền lựa chọn phương thức xử lý Tài

Sản Bảo Đảm bằng hình thức đấu giá hoặc không đấu giá hoặc các hình thức khác theo quy định pháp luật.

- e. Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Bảo Đảm cam kết sẽ không bán, chuyển nhượng, tặng cho, hoặc trao đổi, góp vốn bất kỳ phần nào hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm hoặc chuyển giao bất kỳ quyền và lợi ích nào gắn với Tài Sản Bảo Đảm cho bất kỳ Tổ chức/Cá Nhân nào khác, hoặc sử dụng bất kỳ phần nào hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm để cầm cố/ thế chấp (hoặc bảo đảm, bảo lãnh dưới bất kỳ hình thức nào) cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác cho đến khi mọi Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm đã được thanh toán đầy đủ và/hoặc giải trừ hoặc toàn bộ theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này và/hoặc Các Hợp Đồng Bảo Đảm trừ trường hợp được chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm đó thông qua bằng Nghị Quyết Đặc Biệt hoặc Nghị Quyết Bằng Văn Bản hoặc có quy định khác tại Hợp Đồng Bảo Đảm hoặc một phần/toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm đã được giải chấp theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu này.
- f. Nếu tại Kỳ Định Giá lại mà tổng giá trị của Tài Sản Bảo Đảm giảm từ 15% (mười lăm) phần trăm trở lên so với tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm tại các Biên bản định giá ban đầu thì Tổ Chức Phát Hành phải bổ sung Tài Sản Bảo Đảm theo thời gian đề nghị của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm được quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành mà không phụ thuộc vào quy định xử lý Sự Kiện Vi Phạm nêu tại điều 4.5.a và Điều 10.2. Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu.

4.6 Các tài khoản liên quan tới Trái Phiếu

4.6.1. Tài Khoản Trái Phiếu:

- a. Tổ Chức Phát Hành sẽ mở một tài khoản tại Đại Lý Thanh Toán (“Tài Khoản Trái Phiếu”) để nhận toàn bộ số tiền thu được từ việc bán Trái Phiếu. Toàn bộ Số Tiền Bán Trái Phiếu sẽ chỉ được dùng để giải ngân cho mục đích phát hành với tổng mệnh giá 550 tỷ VND của Tổ Chức Phát Hành, thực hiện sử dụng vốn theo đúng mục đích phát hành trong Bản Công Bố Thông Tin và có căn cứ chứng minh cho việc sử dụng vốn theo yêu cầu Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- b. Đại Lý Thanh Toán có quyền phong tỏa Tài Khoản Trái Phiếu và có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) chỉ giải tỏa khi Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đủ các điều kiện sau:
 - (i) Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm xác nhận Bên Bảo Đảm đã hoàn tất các thủ tục tạo lập biện pháp bảo đảm nhằm sử dụng các Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này để bảo đảm cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm phù hợp với quy định của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm. ;
 - (ii) Số tiền giải tỏa phải được đảm bảo bằng Tài Sản Bảo Đảm, tỷ lệ bảo đảm của Tài Sản Bảo Đảm theo đúng quy định tại Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu.
 - (iii) Tổ Chức Phát Hành cung cấp hồ sơ, chứng từ chứng minh tiền thu được từ Phát hành Trái Phiếu được sử dụng đúng mục đích theo quy định của Đại Lý Thanh Toán.
 - (iv) Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ thời điểm Đại Lý Thanh Toán giải tỏa và

chuyển khoản số tiền được giải tỏa từ Tài Khoản Trái Phiếu cho bên thụ hưởng theo quy định tại tiểu mục này, Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ cung cấp bổ sung hóa đơn/biên bản nghiệm thu thể hiện giá trị tối thiểu bằng số tiền đã được Đại Lý Thanh Toán chuyển khoản cho bên thụ hưởng.

Số tiền được giải tỏa từ Tài Khoản Trái Phiếu sẽ được Đại Lý Thanh Toán chuyển khoản trực tiếp cho bên thụ hưởng theo hồ sơ, chứng từ do Tổ Chức Phát Hành cung cấp theo quy định tại Điều Kiện này.

Trường hợp số dư tiền trong Tài Khoản Trái Phiếu được dùng để bảo đảm cho nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành, quyền phong tỏa, giải tỏa Tài Khoản Trái Phiếu của Đại Lý Thanh Toán theo quy định tại Điều này chỉ phát sinh khi việc Tổ Chức Phát Hành dùng số dư tiền trong Tài Khoản Trái Phiếu để bảo đảm cho nghĩa vụ của mình đã chấm dứt.

c. Đại Lý Thanh Toán có trách nhiệm thực hiện các công việc liên quan đến việc quản lý dòng tiền trái phiếu sau đây:

- (i) Trong trường hợp Đại Lý Thanh Toán nhận được văn bản thông báo của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm xác nhận đã hết thời hạn ba (03) tháng kể từ Ngày Phát Hành nhưng Bên Bảo Đảm vẫn chưa tạo lập bất kỳ biện pháp bảo đảm nào cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm phù hợp với quy định của Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Đại Lý Thanh Toán sẽ giải tỏa và chuyển toàn bộ số tiền phong tỏa có trên Tài Khoản Trái Phiếu vào Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ để thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu cung cấp, trừ trường hợp (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu có chỉ thị khác được thể hiện bằng nghị quyết của Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu (trong trường hợp chỉ có một Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu);
- (ii) Trong trường hợp Đại Lý Thanh Toán nhận được văn bản thông báo của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm xác nhận Bên Bảo Đảm đã tạo lập không ít hơn một biện pháp bảo đảm để bảo đảm cho một phần các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm trong thời hạn ba (03) tháng kể từ Ngày Phát Hành, Đại Lý Thanh Toán sẽ giải tỏa và chuyển toàn bộ số tiền phong tỏa còn lại trên Tài Khoản Trái Phiếu tương ứng với giá trị Trái Phiếu không được bảo đảm bằng tài sản vào Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ để thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu cung cấp, trừ trường hợp (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu có chỉ thị khác được thể hiện bằng nghị quyết của Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu (trong trường hợp chỉ có một Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu);

(iii) Trong trường hợp Đại Lý Thanh Toán không nhận được văn bản thông báo của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm xác nhận Bên Bảo Đảm đã thực hiện hoặc không thực hiện các thủ tục để tạo lập biện pháp bảo đảm để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, Đại Lý Thanh Toán sẽ căn cứ vào nghị quyết của Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu (trong trường hợp chỉ có một Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu) để: Tiến hành (i) giải tòa và chuyển toàn bộ số dư có trên Tài Khoản Trái Phiếu vào Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ để thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu cung cấp; hoặc (ii) tiếp tục phong tỏa Tài Khoản Trái Phiếu; hoặc (iii) thực hiện theo chỉ thị khác của (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu.

d. Điều kiện quản lý dòng tiền Dự Án

Tổ Chức Phát Hành cam kết không nhận bất kỳ khoản thanh toán nào từ người mua, người thuê, người thuê mua... hoặc bất kỳ người nào có nghĩa vụ thanh toán tiền cho Tổ Chức Phát Hành liên quan đến sản phẩm thuộc Dự Án (sau đây gọi chung là “Người Mua”) và chỉ định tài khoản nhận thanh toán duy nhất của Tổ Chức Phát Hành trong toàn bộ các hợp đồng, thỏa thuận, tài liệu giao dịch với Người Mua là Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ Thanh Toán được nêu tại Hợp đồng này. Trường hợp Tổ Chức Phát Hành và Người Mua đã ký kết văn bản giao dịch trước ngày Hợp đồng này có hiệu lực thì Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ ký lại Phụ lục của văn bản giao dịch đó hoặc thông báo cho Người Mua để chỉ định tài khoản nhận thanh toán từ Người Mua là Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ Thanh Toán.

Việc Tổ Chức Phát Hành thay đổi tài khoản nhận thanh toán từ Người Mua chỉ được thực hiện khi đã được Đại Lý Thanh Toán đồng ý bằng văn bản.

e. Việc Tài Khoản Trái Phiếu bị phong tỏa theo quy định tại Điều Kiện này của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền, lợi ích nào của Người Sở Hữu Trái Phiếu bao gồm nhưng không giới hạn quyền được tính ngày trả gốc, lãi Trái Phiếu kể từ Ngày Phát Hành, hoặc ngày được ghi tên vào Sổ Đăng ký (trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu không phải là Bên đặt mua theo Hợp Đồng Đặt Mua).

4.6.2 Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ:

a. Tổ Chức Phát Hành sẽ mở một tài khoản tại Đại Lý Thanh Toán (“**Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ**”) để nhận tiền do Tổ Chức Phát Hành chuyển vào để thanh toán tiền lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu khi đến hạn theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý Thanh Toán. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành cam kết tích lũy dòng tiền vào Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán gốc hoặc lãi Trái Phiếu khi đến hạn, cụ thể:

(i) Chậm nhất 10 (mười) Ngày Làm Việc trước mỗi Ngày Thanh Toán Lãi, Tổ Chức Phát Hành sẽ chuyển vào và duy trì trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ một số dư có (có thể sử dụng ngay) tối thiểu bằng 60% giá trị nghĩa vụ tài chính đến hạn phải thanh

- toán vào Ngày Thanh Toán Lãi đó; và
- (ii) Chậm nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc trước mỗi Ngày Thanh Toán Lãi, Tổ Chức Phát Hành sẽ đảm bảo số dư có (có thể sử dụng ngay) trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ tối thiểu bằng 100% Khoản Lãi Định Kỳ đến hạn phải thanh toán vào Ngày Thanh Toán Lãi ; và
 - (iii) Chậm nhất 10 (mười) Ngày Làm Việc trước Ngày Đáo Hạn, Tổ Chức Phát Hành sẽ chuyển vào và duy trì trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ một số dư có (có thể sử dụng ngay) tối thiểu bằng 60% tổng số tiền gốc Trái Phiếu đến hạn phải thanh toán vào Ngày Đáo Hạn; và
 - (iv) Chậm nhất 5 (năm) Ngày Làm Việc trước Ngày Đáo Hạn, Tổ Chức Phát Hành sẽ đảm bảo số dư có (có thể sử dụng ngay) trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ tối thiểu bằng 100% tổng số tiền gốc Trái Phiếu đến hạn thanh toán vào Ngày Đáo Hạn.
- b. Tổ Chức Phát Hành uỷ quyền cho Đại Lý Thanh Toán, thay mặt Tổ Chức Phát Hành, thực hiện thủ tục thanh toán lãi và gốc đến hạn cho những Người Sở Hữu Trái phiếu theo tỷ lệ sở hữu tương ứng từ Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ.
- c. Đại Lý Thanh Toán không được xem là vi phạm cam kết và được miễn trừ trách nhiệm phát sinh từ hoạt động đại lý thanh toán khi việc không hoàn thành nghĩa vụ theo cam kết xuất phát từ (i) việc không thực hiện các hành vi cần thiết của Tổ Chức Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu theo đề nghị/yêu cầu hợp lý, hợp pháp của Đại Lý Thanh Toán; hoặc (ii) việc thực hiện theo chỉ thị của (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, Hợp Đồng Đại Lý Thanh Toán và các Văn Kiện Trái Phiếu khác.
- d. Để làm rõ, **Tài Khoản Trái Phiếu** nêu tại Điều 4.6 này được hiểu là Tài Khoản số 0014100479393939 và **Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ** là Tài khoản số 0014100004818188 của Tổ Chức Phát Hành mở tại Ngân hàng TMCP Phương Đông.

4.7 Các Cam kết khác

- a. Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi của Trái Phiếu và các khoản thanh toán khác theo Trái Phiếu khi đến hạn theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành cũng cam kết tuân thủ các nghĩa vụ và thỏa thuận khác của mình trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu.
- b. Hàng tháng, Tổ Chức Phát Hành sẽ gửi báo cáo phân phối sản phẩm của “Dự Án” cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Thanh Toán và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.
- c. Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của mình (về mọi khía cạnh quan trọng) và áp dụng đối với Trái Phiếu; xin, gia hạn, duy trì hiệu lực và tuân thủ mọi chấp thuận cần thiết và quan trọng cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành cũng như cho việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu.

- d. Tổ Chức Phát Hành cam kết sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu cho mục đích đã công bố tại Bản Công Bố Thông Tin và không được sử dụng để đầu tư, kinh doanh chứng khoán.
- e. Tổ Chức Phát Hành sẽ không sửa đổi điều lệ làm ảnh hưởng bất lợi đến quyền hay lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- f. Tổ Chức Phát Hành phải bảo đảm rằng trừ trường hợp được những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận, Tổ Chức Phát Hành sẽ không (i) giải thể hay tham gia bất kỳ giao dịch sáp nhập, chia, tách hoặc hợp nhất hay tổ chức lại doanh nghiệp theo hình thức khác nào mà dẫn đến việc Tổ Chức Phát Hành bị chấm dứt tồn tại, hoặc (ii) chuyển nhượng toàn bộ hoặc phần lớn tài sản (tính trên cơ sở hợp nhất) của Tổ Chức Phát Hành trừ trường hợp chuyển nhượng trong quá trình hoạt động kinh doanh thông thường và cho mục đích thanh toán các nợ liên quan đến Trái Phiếu.
- g. Tổ Chức Phát Hành đồng ý và tạo mọi điều kiện tốt nhất để Người Sở Hữu Trái Phiếu giám sát việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo Trái Phiếu.
- h. Ngay sau khi Tổ Chức Phát Hành biết được một sự kiện có khả năng hoặc thực tế đã xảy ra mà có thể dẫn đến một Sự Kiện Vi Phạm (như được định nghĩa dưới đây) thì Tổ Chức Phát Hành phải gửi thông báo cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu với các chi tiết cụ thể về sự kiện đó.

5. Tiền lãi

- a. Trái Phiếu được hưởng lãi kể từ **Ngày Phát Hành** cho đến nhưng không bao gồm **Ngày Đáo Hạn** và được trả sau vào các ngày 29 tháng 06 và ngày 29 tháng 12. (mỗi ngày đó gọi là một "Ngày Thanh Toán Lãi") cho đến khi Tổ Chức Phát Hành hoàn thành các nghĩa vụ liên quan tới Trái Phiếu đó và để tránh hiểu nhầm, Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên là ngày 29 tháng 12 năm 2019).
- b. Tiền lãi sẽ được tính trên số ngày thực tế trên cơ sở tính lãi một năm có 365 ngày.
- c. Lãi suất Trái Phiếu cho từng Kỳ Tính Lãi được xác định như sau:
 - Trái Phiếu có lãi suất cố định cho năm đầu tiên là 10,3%/năm;
 - Từ năm thứ hai, Lãi suất Trái Phiếu được điều chỉnh theo Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của Lãi Suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (thông thường) bằng Đồng Việt Nam, trả lãi sau, kỳ hạn 12 tháng được niêm yết công khai bởi Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) cộng (+) biên độ 3,5%/năm.

(để làm rõ, (i) lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân thông thường là lãi suất áp dụng chung (mà không chỉ áp dụng cho một hoặc một số đối tượng cụ thể) và (ii) trong trường hợp không có kỳ hạn lãi suất nêu trên thì sẽ sử dụng lãi suất của kỳ dài hơn liền kề)

Nếu pháp luật Việt Nam áp dụng đối với chứng khoán tương tự như Trái Phiếu không cho phép áp dụng bất kỳ Lãi Suất nào nêu trên, Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ nỗ lực tối đa và trên cơ sở thiện chí thống nhất một mức lãi suất mới để thay thế Lãi Suất đó và thời điểm áp dụng mức lãi suất mới đó ngay khi có thể thực hiện được trên thực tế. Khi đó, Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo mức lãi suất mới đó. Trong khoảng thời gian mà Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu đang thỏa thuận về mức lãi suất mới như trên, các Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi

theo mức tối đa được pháp luật có liên quan của Việt Nam cho phép áp dụng đối với các chứng khoán có tính chất tương tự như Trái Phiếu tại thời điểm đó.

- (i) **Ngày Xác Định Lãi Suất:** là Ngày Làm Việc thứ 05 (năm) trước Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của mỗi Kỳ Tính Lãi.
 - (ii) **Kỳ điều chỉnh lãi:** Kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên bắt đầu từ ngày đầu tiên của năm thứ hai của Kỳ hạn Trái phiếu; Kỳ điều chỉnh lãi suất tiếp theo định kỳ 06 (sáu) tháng 1 lần, kể từ và bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ điều chỉnh lãi suất đó, cho đến, nhưng không bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ điều chỉnh lãi suất tiếp theo.
 - (iii) **Kỳ Tính Lãi:** Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của Kỳ Tính Lãi đầu tiên là Ngày Phát Hành. Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính kể từ và bao gồm Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của Kỳ Tính Lãi này cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của Kỳ Tính Lãi thứ hai; Các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: 06(sáu) tháng một lần, kể từ và bao gồm Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của Kỳ Tính Lãi đó, cho đến và không bao gồm Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của Kỳ Tính Lãi liền sau hoặc Ngày Đáo Hạn hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn.
- d. Mỗi Trái Phiếu sẽ được hưởng Lãi suất Trái Phiếu kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành hoặc ngày Tổ Chức Phát Hành thực tế nhận được số tiền đặt mua đối với Trái Phiếu đó, tùy ngày nào đến sau, cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán, Ngày Đáo Hạn, Ngày Mua Lại Trước Hạn, Ngày Mua Lại Định Kỳ hoặc Ngày Mua Lại Bắt Buộc.

e. Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một Kỳ Tính Lãi được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \frac{\text{Mệnh giá Trái Phiếu}}{\text{Phiếu}} \times \frac{\text{Lãi Suất áp dụng (\%/năm)}}{100} \times \frac{\text{Số ngày thực tế của thời hạn đó}}{365}$$

f. Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một thời hạn không tròn Kỳ Tính Lãi (kể cả khi Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này) sẽ được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \frac{\text{Mệnh giá Trái Phiếu}}{\text{Phiếu}} \times \frac{\text{Lãi Suất áp dụng (\%/năm)}}{100} \times \frac{\text{Số ngày thực tế của thời hạn đó}}{365}$$

Số ngày thực tế của thời hạn tính lãi không tròn Kỳ Tính Lãi được tính từ và gồm cả ngày bắt đầu thời hạn đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của thời hạn đó. Lãi Suất áp dụng sẽ là Lãi Suất đang áp dụng cho Kỳ Tính Lãi phát sinh việc tính lãi đó.

- g. Để làm rõ, trong trường hợp tiền lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu không phải là một số nguyên thì tiền lãi sẽ được làm tròn đến hàng thập phân thứ 2 (hai) sau dấu phẩy.
- h. Trái Phiếu sẽ ngừng hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (tính trên phần trái phiếu đã mua lại) (dù tự nguyện hay bắt buộc theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này) trừ khi vào ngày đó, số tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối

thanh toán không phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu này. Trong trường hợp đó, Trái Phiếu sẽ tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất bằng 150% Lãi Suất áp dụng vào ngày liền trước Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này) (tùy từng trường hợp áp dụng) (tính theo ngày trên cơ sở một năm có 365 ngày) cho giai đoạn từ và gồm cả ngày đó đến nhưng không gồm cả ngày mà tất cả các khoản tiền đến hạn liên quan đến Trái Phiếu tính đến ngày đó đã được thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu. Số tiền lãi trên gốc chậm thanh toán sẽ được tính theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Số tiền lãi} \\ \text{trên gốc} \\ \text{chậm thanh} \\ \text{toán} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Mệnh giá Trái} \\ \text{Phiếu đang} \\ \text{nắm giữ} \end{array} \times \begin{array}{l} 150\% * \text{Lãi Suất áp} \\ \text{dụng (\%/năm)} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{Số ngày quá hạn trả gốc} \\ \text{trái phiếu} \end{array}}{365}$$

- i. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ tiền lãi Trái Phiếu đến hạn vào một Ngày Thanh Toán Lãi bất kỳ thì Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán lãi quá hạn trên số tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% Lãi Suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi bị chậm thanh toán (tính theo ngày trên cơ sở một năm có 365 ngày) cho giai đoạn từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đó đến nhưng không gồm cả ngày mà tất cả các khoản tiền lãi chậm trả và lãi quá hạn tính đến ngày đó đã được thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu. Số tiền lãi trên lãi chậm thanh toán sẽ được tính theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Số tiền lãi} \\ \text{trên lãi chậm} \\ \text{thanh toán} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Mệnh giá Trái} \\ \text{Phiếu đang} \\ \text{nắm giữ} \end{array} \times \begin{array}{l} 150\% * \text{Lãi Suất áp} \\ \text{dụng (\%/năm)} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{Số ngày quá hạn trả lãi trái} \\ \text{phiếu} \end{array}}{365}$$

6. Hoàn trả và Mua lại

a. **Hoàn trả:**

Trừ khi được mua lại bắt buộc và hủy bỏ trước hạn theo quy định tại Điều này, Tổ Chức Phát Hành sẽ phải mua lại toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành với mức giá mỗi Trái Phiếu bằng mệnh giá và thanh toán các khoản lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến và vào Ngày Đáo Hạn hoặc vào Ngày Làm Việc tiếp theo của Ngày Đáo Hạn nếu Ngày Đáo Hạn không phải là Ngày Làm Việc.

b. **Mua lại Bắt buộc:**

Tại bất kỳ thời điểm nào trước khi nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành hoàn thành đầy đủ, nếu xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, thì bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi đến Tổ Chức Phát Hành thông báo xác định đã xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, loại Sự Kiện Vi Phạm (Sự Kiện Vi Phạm có phải là sự kiện “Không Thanh toán” hay không) và Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái phiếu Bắt Buộc (“Văn bản tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và phải mua lại trước hạn”).

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ đồng thời gửi được Văn bản tuyên bố Trái Phiếu đến hạn

và phải mua lại trước hạn do xảy ra Sự Kiện Vi Phạm đến Đại Lý Thanh Toán, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

Trên cơ sở danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu tính tại Ngày Chốt Danh Sách do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu lập và số tiền mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu theo sự tính toán, xác định của Đại Lý Thanh Toán, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi thông báo cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong danh sách, trong đó nêu rõ (i) Sự Kiện Vi Phạm, (ii) Ngày Mua Lại Bắt Buộc, (iii) số tiền mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu vào Ngày Mua Lại Bắt Buộc.

Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với Điều Khoản 10.2 Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu này và thanh toán tiền mua lại vào Ngày Mua Lại Trước Hạn.

- c. **Hủy bỏ:** Tất cả các Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành mua lại sẽ bị hủy bỏ và không được phát hành lại hoặc bán lại.

7. Thanh toán

- a. **Tiền gốc và tiền lãi Trái Phiếu:** các khoản tiền gốc và tiền lãi Trái Phiếu sẽ được Đại Lý Thanh Toán theo chỉ định của Tổ Chức Phát Hành thực hiện thủ tục thanh toán vào ngày đến hạn thanh toán bằng cách chuyển khoản vào các tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu như được ghi nhận trong danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu cung cấp.
- b. **Thanh toán vào Ngày Làm Việc:** Nếu Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Đáo Hạn và/hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn và/hoặc Ngày Mua Lại Bắt Buộc và/hoặc Ngày Mua Lại Định Kỳ không phải là Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản tiền đến hạn vào Ngày Làm Việc tiếp theo ngày đó. Tổ Chức Phát Hành không phải thanh toán bất kỳ lãi phạt, tiền chậm thanh toán trên số tiền bị chậm thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu do ngày đến hạn thanh toán không phải là một Ngày Làm Việc.

8. Thuế

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được Đại Lý Thanh Toán thực hiện thủ tục thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu sau khi nhận được các khoản thanh toán từ Tổ Chức Phát Hành. Khoản thanh toán mà Tổ Chức Phát Hành chuyển cho Đại Lý Thanh Toán là khoản tiền sau khi khấu trừ bất kỳ các loại thuế, phí hoặc bất kỳ lệ phí Nhà nước nào ("Thuế") do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của chính Phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng Thuế. Để tránh nhầm lẫn, khoản thanh toán mà Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được theo Trái Phiếu sẽ là khoản tiền còn lại sau khi đã khấu trừ Thuế theo quy định pháp luật Việt Nam và Tổ Chức Phát Hành không phải thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào khác để bù đắp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành chịu trách nhiệm liên quan đến khoản thuế được giữ lại/khấu trừ này, đồng thời cam kết cung cấp các chứng từ liên quan cho Người Sở Hữu Trái Phiếu khi được yêu cầu.

9. Yêu cầu về báo cáo tài chính

Tổ Chức Phát Hành cam kết gửi cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu các báo cáo tài chính thường niên/Báo cáo tài chính riêng lẻ/Báo cáo tài chính hợp nhất (nếu có) đã kiểm toán trong thời gian hợp lý sau khi nhận được kết quả kiểm toán từ công ty kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành. Theo yêu cầu của từng Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có), Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu sẽ chuyển một bản sao của các tài liệu này đến Người Sở Hữu Trái Phiếu này theo (i) địa chỉ đã được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu là bản giấy) hoặc (ii) địa chỉ email đã được đăng ký (nếu là file vi tính).

10. Sự Kiện Vi Phạm

10.1. Nếu bất cứ sự kiện nào sau đây xảy ra (gọi chung là “**Sự Kiện Vi Phạm**”):

- a. **Vi phạm mục đích phát hành:** Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành nêu tại Phương Án Phát Hành Đã Được Phê Duyệt và Bản Công Bố Thông Tin và vi phạm này vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 05 (năm) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được thông báo về vi phạm đó từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu; hoặc
- b. **Không thanh toán:** Tổ Chức Phát Hành:
 - (i) Không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền gốc nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền gốc đó và vi phạm đó không được khắc phục trong thời hạn 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo về vi phạm đó từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu; hoặc
 - (ii) Không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền lãi nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền lãi đó và vi phạm đó không được khắc phục trong thời hạn 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo về vi phạm đó từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ; hoặc
 - (iii) Không thanh toán bất kỳ khoản tiền lãi/gốc nào liên quan đến Trái Phiếu trong thời hạn 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày đến hạn mua lại Trái Phiếu theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu được quy định tại Điều 6.b.
- c. **Vi phạm nghĩa vụ xác lập giao dịch bảo đảm, vi phạm nội dung của Các Hợp Đồng Bảo Đảm, Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm:** Bên Bảo Đảm và/hoặc Tổ Chức Phát Hành vi phạm (i) nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục để xác lập giao dịch bảo đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm cho Người Sở Hữu Trái Phiếu, do Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm làm đại diện, theo quy định tại Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Các Hợp Đồng Bảo Đảm; hoặc (ii) việc thực hiện hoặc tuân thủ bất kỳ nghĩa vụ nào của mình được nêu trong Các Hợp Đồng Bảo Đảm mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào về vi phạm đó; hoặc
- d. **Vi phạm Hợp Đồng Đại Lý Thanh Toán và Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành vi phạm việc thực hiện hoặc tuân thủ bất kỳ nghĩa vụ nào của mình được nêu trong Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu; Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu,

thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành mà sự kiện vi phạm đó không được khắc phục trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về vi phạm đó; hoặc

- m. **Giảm Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm:** trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bổ Sung Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Bảo Đảm không hoàn thành bổ sung Tài Sản Bảo Đảm và/hoặc các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để bổ sung Tài Sản Bảo Đảm Khác hoặc bất kỳ biện pháp bảo đảm nào theo quy định tại Văn kiện Trái Phiếu hoặc theo yêu cầu của những Người Sở Hữu Trái phiếu như quy định tại nghị quyết của hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu; hoặc

10.2. Xử lý Sự Kiện Vi Phạm

- a. Khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái phiếu Bắt Buộc theo quy định tại Điều 6.b Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu.
- b. Đối với các Sự Kiện Vi Phạm gồm: “*Không Thanh toán*” nêu tại Điều 10.1.b thì: Tổ Chức Phát Hành ngoài thực hiện thanh toán Số tiền mua lại Trái phiếu bắt buộc nêu tại Điều 6.b Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán cho Người Sở Hữu Trái phiếu khoản tiền phạt phạt chậm trả gốc, lãi Trái Phiếu theo quy định tại Điều 5. Điều Khoản và Điều Kiện Trái phiếu theo thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- c. Nếu Tổ Chức Phát Hành không mua lại Trái Phiếu đang lưu hành vào Ngày Mua Lại Bắt Buộc như quy định tại Điều 6.b, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có quyền theo cách có lợi nhất để bảo vệ quyền và lợi ích cho Người Sở Hữu Trái Phiếu, tiến hành xử lý Tài Sản Bảo Đảm để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Điều 4.5 Điều Khoản và Điều Kiện Trái phiếu và Hợp Đồng Bảo Đảm, trừ trường hợp Hội Nghị Người Sở Hữu Trái phiếu ra quyết định khác).
- d. Trừ trường hợp Hội Nghị Người Sở Hữu Trái phiếu có quyết định khác, nếu Tổ Chức Phát Hành không thực hiện việc mua lại Trái Phiếu vào Ngày Mua Lại Bắt Buộc, thì không cần thông báo cho Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có quyền, tiến hành xử lý các biện pháp bảo đảm được tạo lập liên quan đến Trái Phiếu theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Đảm và Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này.

11. **Cấp lại các Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu**

Bất kỳ Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu nào bị thất lạc, mất trộm, rách hoặc hủy hoại đều có thể được cấp lại tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu theo quy định pháp luật, Các Điều Kiện Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu, sau khi người có yêu cầu cấp lại đã thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc cấp lại Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đó và đáp ứng được các yêu cầu về bằng chứng, bảo đảm, bồi thường và các nội dung khác mà Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu có thể yêu cầu hợp lý. Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu bị rách hoặc bị hủy hoại phải được giao lại cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu để hủy bỏ trước khi Giấy chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu thay thế được phát

hành.

12. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu

a. Nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu

Những Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền bằng hình thức (i) biểu quyết tại một Hội nghị của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu (“Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu”), hoặc (ii) lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản.

- (i) Thông qua Nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo hình thức biểu quyết tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu:

Nghị quyết được thông qua bởi những Người Sở Hữu Trái Phiếu (Người Được Ủy Quyền) nắm giữ hoặc đại diện ít nhất 51% tổng mệnh giá Trái Phiếu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu (Người Được Ủy Quyền) tham dự Hội Nghị sẽ ràng buộc tất cả những người Sở Hữu Trái Phiếu (dù họ có tham dự trực tiếp Hội Nghị hay không), tuy nhiên với điều kiện là bất kỳ nghị quyết nào về Vấn Đề Loại Trừ (“Nghị Quyết Đặc Biệt”) phải được sự chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu (Người Được Ủy Quyền) nắm giữ hoặc đại diện cho ít nhất 75% tổng mệnh giá Trái Phiếu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu (Người Được Ủy Quyền) có mặt và biểu quyết tại một Hội Nghị được tổ chức hợp lệ theo quy định tại Điều này. Theo đó, Vấn Đề Loại Trừ nghĩa là việc sửa đổi (A) Ngày Đáo Hạn Trái Phiếu hoặc (B) bất kỳ Ngày Thanh Toán Lãi Trái Phiếu; hoặc (C) giảm hoặc ngừng thanh toán khoản tiền gốc hoặc thay đổi lãi suất phải trả liên quan đến Trái Phiếu; hoặc (D) thay đổi loại tiền tệ thanh toán Trái Phiếu; hoặc (E) những vấn đề liên quan tới việc bổ sung, thay đổi, rút bớt, thay thế Tài Sản Bảo Đám, hoặc (F) xử lý Tài Sản Bảo Đám (G) thay đổi các yêu cầu về số đại biểu cần thiết liên quan đến các Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc (H) đa số cần thiết để thông qua một nghị quyết liên quan tới Các Điều Kiện Trái Phiếu.

- (ii) Thông qua Nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản (“Nghị Quyết Bằng Văn Bản”):

Nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được thông qua theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản bằng cách gửi thông báo cùng với văn bản lấy ý kiến (trong đó nêu rõ hạn trả lời đưa ra ý kiến) cho Người Sở Hữu Trái Phiếu trước ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc trước ngày đến hạn đưa ra ý kiến.

Một vấn đề được coi như thông qua bởi Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản nếu được đồng ý bởi (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 75% của tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó.

- (iii) Để tránh hiểu nhầm, bất kỳ nghị quyết nào của những Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua theo quy định của Điều này sẽ chỉ có giá trị ràng buộc đối với Tổ Chức Phát Hành nếu được Tổ Chức Phát Hành đồng ý bằng văn bản (trừ các nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua sau khi đã phát sinh Sự Kiện Vi Phạm sẽ có giá

- mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào về vi phạm đó; hoặc
- e. **Vi phạm các nghĩa vụ khác:** Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Bảo Đảm vi phạm việc thực hiện và tuân thủ bất kỳ nghĩa vụ nào khác của mình theo hoặc đối với các Trái Phiếu theo quy định tại Bản Công Bố Thông Tin, Hợp Đồng Đặt Mua Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu khác (nếu có) và vi phạm đó không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày sau khi bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào gửi thông báo bằng văn bản về vi phạm đó cho Tổ Chức Phát Hành và Bên Bảo Đảm mà thông báo đó đã được giao cho Tổ Chức Phát Hành và Bên Bảo Đảm; hoặc
- f. **Quyết định hành chính:** Trường hợp có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, làm ảnh hưởng đến quyền sở hữu Tài Sản Bảo Đảm của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Các Bên Cầm Cõ/Thế chấp khác có liên quan đối với Tài Sản Bảo Đảm mà Tổ Chức Phát Hành không thu xếp được Tài Sản Bảo Đảm khác thay thế được Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm chấp thuận và làm ảnh hưởng đến khả năng thanh toán nợ gốc và lãi Trái Phiếu; hoặc
- g. **Mất khả năng thanh toán:** Tổ Chức Phát Hành mất khả năng thanh toán hoặc không thể thanh toán, hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 05 (năm) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được thông báo về vi phạm đó từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- h. **Phá sản, giải thể:** Nếu có lệnh hoặc một nghị quyết được thông qua về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể đối với Tổ Chức Phát Hành, hoặc khi Tổ Chức Phát Hành đã tiến hành bất cứ thủ tục phá sản, thanh lý hay giải thể nào (trừ khi Tổ Chức Phát Hành được thanh lý liên quan đến việc sáp nhập, hợp nhất và công ty được thành lập sau khi sáp nhập, hợp nhất tiếp nhận toàn bộ nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu); hoặc
- i. **Cưỡng chế Phải Thực Hiện Nghĩa Vụ:** Việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất cứ thủ tục pháp lý nào khác được áp dụng hoặc buộc phải thi hành liên quan đến trên 51% tổng giá trị tài sản theo Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán tại thời điểm gần nhất của Tổ Chức Phát Hành và việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc thủ tục pháp lý đó không được dỡ bỏ hoặc chấm dứt trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày các biện pháp này được thực hiện hoặc buộc phải thi hành; hoặc
- j. **Ngừng Hoạt động Kinh doanh:** Tổ Chức Phát Hành vì bất cứ lý do gì ngừng hoạt động, tạm ngừng toàn bộ hoạt động của mình; hoặc bất cứ hành động hoặc thủ tục nào được Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ người nào khác thực hiện hoặc tiến hành dẫn tới việc Tổ Chức Phát Hành ngừng toàn bộ hoạt động kinh doanh của mình; hoặc ngừng vào Ngày Phát Hành; hoặc
- k. **Bất hợp pháp:** bất cứ thời điểm nào mà việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo các Điều Khoản và Điều Kiện này trở nên không đúng quy định pháp luật; hoặc
- l. **Cho phép và chấp thuận:** Bất cứ hành động, điều kiện hoặc bất cứ vấn đề nào cần phải có chấp thuận, phê duyệt bởi đơn vị/cơ quan có thẩm quyền liên quan đến Trái Phiếu này không được

trị ràng buộc vô điều kiện với Tổ Chức Phát Hành).

b. Triệu tập Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu/Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản:

Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu là cuộc họp của tất cả Những Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm triệu tập. Trừ trường hợp Tổ Chức Phát Hành đồng ý khác đi, chi phí tổ chức hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ do bên yêu cầu triệu tập chi trả.

- (i) Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu/Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản có thể được triệu tập/thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành/Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc nhóm Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng nhau) nắm giữ ít nhất 20% (hai mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái phiếu chưa được thanh toán tại thời điểm đó, với thông báo bằng văn bản gửi tới tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành (trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu thì có thể thông báo hoặc không cần thông báo cho Tổ Chức Phát Hành) trước ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc.
- (ii) Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu/Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản cũng có thể được triệu tập/thực hiện bởi Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để xin chỉ thị của Người Sở Hữu Trái Phiếu về các vấn đề liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng Bảo Đảm bằng văn bản thông báo trước ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc.
Thông báo triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu phải ghi rõ thời gian, địa điểm, nội dung Hội Nghị. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được tổ chức dưới các hình thức phù hợp theo yêu cầu của người triệu tập như hội nghị qua điện thoại, video, trao đổi qua thư điện tử...
- (iii) Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được tiến hành khi có người nắm giữ hoặc đại diện cho ít nhất 75% tổng mệnh giá Trái Phiếu chưa được thanh toán tại thời điểm đó dự họp, Trường hợp Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định nêu trên, thì được triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu lần hai trong thời hạn tối đa 20 ngày, kể từ ngày dự định triệu tập cuộc họp lần thứ nhất, khi có người nắm giữ hoặc đại diện cho ít nhất 50% tổng mệnh giá Trái Phiếu chưa được thanh toán tại thời điểm đó dự họp. Trường hợp Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành thì cuộc họp lần tiếp theo được tiến hành khi có một hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện cho cho bất kỳ tỷ lệ Trái Phiếu nào chưa được thanh toán tại thời điểm đó dự họp.
- (iv) Không phụ thuộc vào các quy định tại các Điểm (i), (ii), (iii), (iv) Điều này, trường hợp chỉ có một Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất sở hữu 100% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành thì không cần triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất sẽ thỏa thuận thông qua các nội dung cần sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung liên quan đến Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu bằng văn bản thỏa

thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng bộ văn bản gồm văn bản của bên xin ý kiến và văn bản trả lời trực tiếp của bên được xin ý kiến về nội dung cần sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung đó, và trong trường hợp này, văn bản thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất và/hoặc bộ văn bản gồm văn bản của bên xin ý kiến và văn bản trả lời trực tiếp của bên được xin ý kiến sẽ có giá trị pháp lý như một Nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu đã được Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận thông qua.

- (v) Để làm rõ, trong phần các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu này, các cụm từ “đồng ý” hoặc “chấp thuận” của “Người Sở Hữu Trái Phiếu” sẽ được hiểu và diễn giải là sự “đồng ý” hoặc “chấp thuận” được đưa ra theo một nghị quyết có hiệu lực của Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được tổ chức và thông qua phù hợp với quy định tại Điều Kiện này.

13. Thông báo

Mọi thông báo, thư liên lạc gửi cho hoặc từ Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Phát Hành sẽ được coi là được gửi hợp lệ bằng cách giao trực tiếp tận tay, gửi qua fax, hoặc công bố tại website của Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc website của Sở Giao Dịch chứng khoán nơi Trái Phiếu được niêm yết, hoặc gửi chuyển phát qua tổ chức cung cấp dịch vụ chuyển phát đến địa chỉ và số fax theo quy định tại Điều 13.b và Điều 13.c dưới đây.

- a. Bất kỳ thông báo hoặc thư liên lạc nào như vậy sẽ được coi là đã nhận được:
- (i) nếu được chuyển giao tận tay, tại thời điểm giao, với điều kiện là thông báo được gửi trong khoảng thời gian từ 8h00' đến 17h00' vào Ngày Làm Việc; hoặc
 - (ii) nếu được gửi qua fax, khi bên gửi nhận được báo cáo chuyển fax xác nhận fax đã được chuyển thành công được ghi nhận trên máy fax của bên gửi;
 - (iii) nếu được gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi qua dịch vụ chuyển phát của đơn vị cung cấp dịch vụ chuyển phát, vào Ngày Làm Việc thứ ba (03) sau ngày gửi.
- b. Địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc. Địa chỉ của Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Đăng Ký Ban Đầu, Đại Lý Thanh Toán và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm là các địa chỉ tương ứng quy định tại Điều Kiện 13.c dưới đây.
- c. Địa chỉ đăng ký:

của Tổ Chức Phát Hành:

- CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH GOLF LONG THÀNH
- Địa chỉ: 99A Đường Phước Tân – Long Hưng, ấp Hương Phước, Xã Phước Tân, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Người nhận: Bà Lê Nữ Thùy Dương – Tổng Giám đốc
- Điện thoại: 0251.6268989
- Fax: 0251.6268899

của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại lý Thanh Toán và Đại Lý Quản Lý Tài Sản

Bảo Đảm:

- NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN PHƯƠNG ĐÔNG – CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
- Địa chỉ: 101/504, Phạm Văn Thuận, phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Người nhận: Ông Chu Hà Anh Tuấn – Giám đốc Chi nhánh kiêm Giám đốc KHDN
- Điện thoại: 0251.3911187
- Fax: 0251.3913 662

của Đại Lý Đăng ký Lưu Ký Trái Phiếu:

- CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM
- Địa chỉ: Tầng 3, 59 Quang Trung, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Người nhận: Bà Nguyễn Thị Huyền Nga – Trưởng phòng Dịch vụ Khách hàng
- Điện thoại: 0243 944 5888
- Fax: 0243 944 5889

14. Hiệu lực:

- a. Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này là một phần không tách rời Hợp đồng Mua bán Trái phiếu giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu, và Bản Công Bố Thông Tin.
- b. Tất cả các điều kiện, điều khoản và cam kết khác, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các điều kiện và điều khoản Tài Sản Bảo Đảm, quản lý và xử lý Tài Sản Bảo Đảm, quyền và nghĩa vụ của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm được quy định chi tiết trong Hợp Đồng Bảo Đảm được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, không được bất lợi hơn cho Người Sở Hữu Trái Phiếu so với quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này.
- c. Trường hợp bất kỳ tài liệu, Hợp đồng nào liên quan đến đợt phát hành Trái Phiếu có quy định khác biệt với quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện của Trái Phiếu này, thì quy định tại Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ được ưu tiên áp dụng.
- d. Phụ thuộc vào Điều 12 - Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện của Trái Phiếu này, bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền yêu cầu bất kỳ bên có nghĩa vụ theo tài liệu này phải thực thi một phần hoặc toàn bộ Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu mà không cần có sự đồng ý của bất kỳ bên nào khác.
- e. Các Điều Khoản và Điều Kiện này có hiệu lực pháp lý và ràng buộc các bên sau đây:
 - Tổ Chức Phát Hành.
 - Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

- Đại Lý Thanh toán
- Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu.
- Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.
- Các Bên Bảo Đảm.
- Người Sở Hữu Trái Phiếu.

15. Luật Áp dụng

Các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu sẽ được điều chỉnh và giải thích theo luật pháp Việt Nam.

16. Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ được chuyển đến và giải quyết chung thẩm tại Trung Tâm Trọng Tài Quốc Tế Việt Nam (“VIAC”) tại Thành phố Hà Nội theo Quy tắc tổ tụng Trọng tài của Trung tâm này.

THUẾ

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 này. Những nội dung tóm tắt dưới đây không phải là những phân tích có tính toàn diện về các điểm cần lưu ý về thuế có thể ảnh hưởng tới quyết định mua, sở hữu hoặc bán Trái Phiếu và không nhằm mục đích giải quyết các vấn đề về thuế đối với tất cả các Nhà Đầu Tư, một số Nhà Đầu Tư (như người môi giới chứng khoán hoặc môi giới mua bán hàng hoá) phải tuân theo các quy định riêng.

Thuế Thu Nhập Cá Nhân

Áp dụng đối với cá nhân cư trú

Cá nhân cư trú, theo quy định của Luật thuế thu nhập cá nhân, là cá nhân (i) có mặt tại Việt Nam từ 183 ngày trở lên tính trong một năm dương lịch hoặc tính theo 12 tháng liên tục kể từ ngày đầu tiên có mặt tại Việt Nam; hoặc (ii) có nơi ở thường xuyên tại Việt Nam, bao gồm có nơi ở đăng ký thường trú hoặc có nhà thuê để ở tại Việt Nam theo hợp đồng thuê có thời hạn.

Thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán của nhà đầu tư cá nhân là đối tượng chịu thuế. Cụ thể, tiền lãi Trái Phiếu mà các nhà đầu tư cá nhân là cá nhân cư trú sẽ chịu 5% thuế.

Ngoài ra, thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu của nhà đầu tư là cá nhân cư trú sẽ chịu thuế suất là 0,1% trên giá bán Trái Phiếu từng lần.

Áp dụng đối với cá nhân không cư trú

Nhà đầu tư là cá nhân không cư trú có thu nhập từ lãi Trái Phiếu sẽ chịu thuế 5% trên số tiền lãi Trái Phiếu nhận được và chịu thuế suất 0,1% tính trên giá bán Trái Phiếu khi chuyển nhượng.

Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

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

Áp dụng đối với doanh nghiệp Việt Nam

Doanh nghiệp Việt Nam, theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, là các doanh nghiệp và tổ chức kinh doanh được thành lập và hoạt động tại Việt Nam.

Thu nhập từ lãi Trái Phiếu và thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu được coi là thu nhập chịu thuế khác của một doanh nghiệp Việt Nam và được cộng gộp với thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp để xác định thuế thu nhập doanh nghiệp chung cho doanh nghiệp theo mức thuế suất cụ thể được áp dụng cho doanh nghiệp đó (kể từ ngày 01/01/2016, thuế suất thuế TNDN là 20%).

Áp dụng đối với doanh nghiệp nước ngoài

Doanh nghiệp nước ngoài, theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, là các doanh nghiệp và tổ chức được thành lập theo pháp luật nước ngoài. Doanh nghiệp nước ngoài còn được gọi

là nhà thầu nước ngoài hay nhà thầu phụ nước ngoài theo Thông tư số 60/2012/TT-BTC ngày 12 tháng 4 năm 2012.

Doanh nghiệp nước ngoài có thu nhập từ lãi Trái Phiếu sẽ phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất bằng 5% trên lãi nhận được.

Trong khi đó thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu sẽ phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất bằng 0,1% trên tổng giá trị Trái Phiếu bán ra.

Thuế Giá Trị Gia Tăng

Phát hành và chuyển nhượng Trái Phiếu không là đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng.

THÔNG BÁO TỚI CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

Hiện chưa có và sẽ không có bất kỳ hành động nào được thực hiện ở bất kỳ quốc gia nào cho phép phát hành Trái Phiếu ra công chúng cũng như sở hữu hoặc lưu hành Bản Công Bố Thông Tin này hoặc bất cứ sửa đổi hoặc bổ sung Bản Công Bố Thông Tin này hoặc bất cứ chào bán hoặc cung cấp các tài liệu liên quan đến Trái Phiếu tại bất kỳ quốc gia nào nơi có yêu cầu phải xin phép vì mục đích nói trên.

Hợp Chúng Quốc Hoa Kỳ

Trái Phiếu không được và sẽ không được đăng ký theo Luật Chứng khoán Hoa Kỳ năm 1933 đã được sửa đổi ("**Đạo Luật Chứng Khoán**") và sẽ không được chào bán hoặc bán trong phạm vi lãnh thổ Hợp Chúng Quốc Hoa Kỳ hoặc vì lợi ích của công dân Hợp Chúng Quốc Hoa Kỳ trừ một số giao dịch được miễn đăng ký theo Đạo Luật Chứng Khoán. Các thuật ngữ được sử dụng trong đoạn này có nghĩa như được quy định trong Quy chế S.

Trái Phiếu sẽ không được chào bán hoặc bán (i) như một phần của việc phân phối Trái Phiếu tại bất cứ thời điểm nào hoặc (ii) không chào bán và bán theo cách khác cho tới 40 ngày sau ngày cuối cùng của ngày bắt đầu chào bán và ngày mà vào ngày đó Trái Phiếu được phát hành, trong phạm vi lãnh thổ Hoa Kỳ hoặc cho hoặc vì lợi ích của công dân Hoa Kỳ và mỗi người môi giới mua Trái Phiếu trong suốt thời hạn phân phối Trái Phiếu sẽ nhận được một xác nhận hoặc thông báo khác nói rõ những hạn chế liên quan đến việc chào bán và bán Trái Phiếu trong phạm vi lãnh thổ Hoa Kỳ vì lợi ích của các công dân Hoa Kỳ.

Trái Phiếu được chào bán và bán ngoài lãnh thổ Hợp Chúng Quốc Hoa Kỳ cho những người không phải là công dân Hợp Chúng Quốc Hoa Kỳ thì tuân thủ Quy chế S.

Ngoài ra, cho đến 40 ngày sau ngày bắt đầu chào bán Trái Phiếu, một đề xuất chào bán và mua Trái Phiếu của người môi giới trong phạm vi lãnh thổ Hoa Kỳ (dù có tham gia vào việc chào bán Trái Phiếu hay không) có thể vi phạm các yêu cầu về đăng ký theo Đạo Luật Chứng Khoán. Các thuật ngữ được sử dụng trong đoạn này có nghĩa như được quy định trong Quy chế S.

Vương quốc Anh

Bất cứ việc chào mời hoặc khuyến khích thúc đẩy hoạt động đầu tư (trong phạm vi được quy định tại phần 102B của Đạo luật về Thị trường và Dịch vụ Tài chính 2000 đã được sửa đổi, "**FSMA**") chỉ được coi là gửi tới hoặc nhằm gửi tới và sẽ chỉ được coi là gửi tới hoặc nhằm gửi tới những người có kinh nghiệm chuyên môn trong những vấn đề liên quan tới đầu tư nằm trong phạm vi Điều 19(5) của FSMA (Xúc Tiến Tài Chính) Phiên Bản 2005 hoặc trong những trường hợp quy định tại phần 21 của FSMA không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành. Ngoài ra, bất cứ vấn đề nào được thực hiện liên quan đến Trái Phiếu tại, từ và liên quan đến Vương quốc Anh phải hoặc sẽ phải tuân thủ mọi quy định hiện được áp dụng của FSMA.

Hồng Kông

Trái Phiếu không được chào bán hoặc bán tại Hồng Kông bằng cách sử dụng bất cứ tài liệu nào ngoại trừ tài liệu (a) gửi cho các "nhà đầu tư chuyên nghiệp" được định nghĩa trong Pháp lệnh Chứng khoán

(Chương 571) của Hồng Kông và bất cứ quy tắc nào được quy định tại Pháp lệnh này; hoặc (b) các trường hợp khác mà không được đề cập trong tài liệu là “bản cáo bạch” như được định nghĩa trong Pháp lệnh Công ty của Hồng Kông (Chương 32) hoặc không tạo thành việc chào bán ra công chúng trong phạm vi được quy định tại Pháp lệnh này.

Không có ai phát hành hoặc sẽ sở hữu để phát hành, dù tại Hồng Kông hay tại bất kỳ nơi nào khác bất kỳ quảng cáo, giấy mời hoặc tài liệu có liên quan đến Trái Phiếu mà hướng đến hoặc có nội dung để công chúng tại Hồng Kông có thể tiếp cận hoặc đọc được (trừ trường hợp luật chứng khoán của Hồng Kông cho phép), trừ trường hợp liên quan đến Trái Phiếu sẽ hoặc dự định chỉ bán cho những người ở ngoài Hồng Kông hoặc “những nhà đầu tư chuyên nghiệp” như được định nghĩa trong Pháp lệnh Chứng khoán (Điều 571) của Hồng Kông và bất kỳ luật lệ nào ban hành dựa trên Pháp lệnh đó.

Singapore

Bản Công Bố Thông Tin này chưa được đăng ký như bản cáo bạch với Cơ quan Quản lý Tiền tệ của Singapore. Vì thế, Trái Phiếu không được chào bán, bán hoặc sẽ không được chào bán, bán hoặc có liên quan đến việc chào bán hoặc bán, hoặc Bản Công Bố Thông Tin này và bất cứ tài liệu nào khác liên quan tới việc chào bán hoặc bán, mời hoặc mua Trái Phiếu bất kể là trực tiếp hay gián tiếp cho bất cứ ai tại Singapore, ngoại trừ (i) nhà đầu tư là tổ chức theo Mục 274, Chương 289 Luật Chứng khoán Singapore (“SFA”), (ii) người có liên quan theo mục 275(1), hoặc bất kỳ người nào theo Mục 275(1A), và phù hợp với các điều kiện được quy định tại Mục 275 của SFA hoặc (iii) trường hợp khác chiều theo và phù hợp với các điều kiện, quy định áp dụng khác của SFA.

Khi Trái Phiếu được đặt mua hoặc mua theo Mục 275 của SFA bởi một người có liên quan là:

- (a) một công ty (một nhà đầu tư chưa được đăng ký (theo quy định tại Mục 4A của SFA)) mà ngành nghề kinh doanh duy nhất là nắm giữ các khoản đầu tư và toàn bộ vốn cổ phần của công ty này do một hoặc nhiều cá nhân sở hữu mà mỗi người trong số họ là một nhà đầu tư chưa được đăng ký; hoặc
- (b) một quỹ (mà người quản lý không phải là một nhà đầu tư đã đăng ký) mà mục đích duy nhất là nắm giữ các khoản đầu tư và mỗi người thụ hưởng của quỹ là một cá nhân với tư cách là một nhà đầu tư chưa được đăng ký.

thì cổ phiếu, giấy nhận nợ và đơn vị cổ phiếu và giấy nhận nợ của công ty đó hoặc quyền và lợi ích (bất kể được quy định thế nào) của những người thụ hưởng của quỹ đó sẽ không được chuyển giao trong vòng sáu tháng sau khi công ty hoặc quỹ đó mua được Trái Phiếu được chào bán quy định tại Mục 275 của SFA, ngoại trừ:

- (1) chuyển giao cho nhà đầu tư là một tổ chức (đó là các công ty theo Mục 274 của SFA) hoặc người có liên quan theo quy định tại Mục 275(2) của SFA, hoặc bất kỳ người nào khác mà việc chào bán được đưa ra với điều kiện rằng cổ phiếu, giấy nhận nợ và đơn vị cổ phiếu và giấy nhận nợ của công ty đó hoặc quyền và lợi ích của những người thụ hưởng của quỹ sẽ nhận được với một khoản đền bù không ít hơn 200.000 Đô la Singapore (hoặc giá trị tương đương bằng ngoại tệ) cho mỗi giao dịch, dù khoản tiền này sẽ được thanh toán bằng tiền mặt

hoặc trao đổi Trái Phiếu hoặc tài sản khác, và đối với các công ty thì phải tuân theo các điều kiện quy định tại Mục 275 của SFA;

- (2) khi không hoặc sẽ không phát sinh việc thanh toán cho việc chuyển nhượng; hoặc
- (3) khi việc chuyển nhượng phù hợp với quy định của luật pháp.

Australia

Không có Bản Cáo bạch hoặc các tài liệu công bố khác (được qui định trong Đạo luật Công ty năm 2001 của Australia) liên quan đến Tổ Chức Phát Hành hay Trái Phiếu đã được đệ trình lên Ủy ban Đầu tư và Chứng khoán Australia (“ASIC”) hoặc Sở Giao dịch Chứng khoán Australia. Theo đó, không người nào có thể:

- (a) chào bán hoặc mời đăng ký phát hành, bán hoặc mua Trái Phiếu; và
- (b) phân phát hoặc công bố bất kỳ tài liệu hoặc quảng cáo chào bán Trái Phiếu tại Australia, các vùng lãnh thổ, các vùng tự trị của Liên Bang Australia (“Australia”) hoặc cho bất kỳ cư dân nào sinh sống tại Australia (bao gồm các công ty và các pháp nhân khác được thành lập theo Luật của Australia, nhưng không bao gồm các công ty trên hoặc các pháp nhân khác được thành lập lâu dài bên ngoài Australia, trừ khi (i) các khoản gộp tối thiểu phải trả cho mỗi người được chào bán có giá trị ít nhất là 500.000 Đô la Australia hoặc khoản tương đương bằng loại tiền tệ khác không kể số tiền mà người chào bán hoặc những người cộng tác đã cho vay) hoặc việc chào bán hoặc mời mua hoặc bằng cách nào khác không yêu cầu phải công bố thông tin cho các nhà đầu tư theo qui định tại phần 6D.2 hoặc Chương 7 của Đạo luật Công ty, và (ii) các hoạt động trên tuân thủ theo các luật và qui định được áp dụng và không yêu cầu phải nộp bất kỳ tài liệu nào cho Ủy ban Đầu tư và Chứng khoán Australia.

Nhật Bản

Trái Phiếu chưa và sẽ không được đăng ký theo Luật Chứng khoán và Giao dịch Chứng khoán của Nhật Bản (“**Luật Chứng khoán và Giao dịch Chứng khoán**”) và liên quan tới việc chào bán lần đầu của Trái Phiếu, Trái Phiếu sẽ không được chào bán hoặc bán, dù là trực tiếp hoặc gián tiếp, ở Nhật Bản hoặc vì lợi ích của bất kỳ người nào thường trú tại Nhật Bản (thuật ngữ được sử dụng ở đây có nghĩa là bất kỳ người nào thường trú ở Nhật Bản, bao gồm bất kỳ công ty hoặc pháp nhân khác thành lập theo luật pháp Nhật Bản), trừ khi được miễn các yêu cầu đăng ký hoặc tuân thủ Luật Chứng khoán và Giao dịch Chứng khoán và các luật và các quy định khác áp dụng của Nhật Bản.

Việt Nam

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 90/2011/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 14 tháng 10 năm 2011 và trong trường hợp Nhà Đầu Tư là các tổ chức tín dụng thì phải tuân thủ các quy định của Thông tư số 28/2011/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước ngày 01 tháng 9 năm 2011 và các quy định pháp luật hiện hành.

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 Công Ty, 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 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 Hội đồng quản trị của Tổ Chức Phát Hành chấp thuận theo Nghị quyết số 02/2018-HĐQT-GCT ngày 4 tháng 11 năm 2018.

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 2017 là ngày gần nhất của báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành.

4. Cung cấp Tài liệu Liên quan

Bản sao báo cáo thường niên cùng với các báo cáo tài chính gần đây nhất và các báo cáo liên quan 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 năm 2017 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tính đến và tại ngày 31 tháng 12) và các thông tin khác có liên quan đến Bản Công Bố Thông Tin này.

CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN

Ngày 15 tháng 12 năm 2018

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH GOLF LONG THÀNH
TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Nữ Thùy Dương

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ VIỆT NAM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Vũ Hoàng Minh

NGÂN HÀNG BẢO LÃNH THANH TOÁN
NGÂN HÀNG TMCP PHƯƠNG ĐÔNG - CHI NHÁNH ĐỒNG NAI



Chu Hà Anh Tuấn