



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1-CTCP CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

-----***-----
Số : 137/NQ-HĐQT

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----***-----

Tp. HCM, ngày 29 tháng 9 năm 2021

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1- CTCP

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 hiện hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Tổng Công ty Xây dựng số 1- CTCP (CC1) đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua theo Nghị quyết số 100/NQ-DHĐCĐ2021 ngày 26/06/2021;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị số 136/BB-HĐQT ngày 29/09/2021;

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng số 1- CTCP thống nhất quyết nghị nội dung sau:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thống nhất thông qua các nội dung liên quan đến việc phát hành trái phiếu riêng lẻ không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm được trình bày tại “Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP” (đính kèm).

Điều 2: Thống nhất thông qua việc sử dụng các tài sản sau đây làm tài sản bảo đảm cho việc phát hành trái phiếu theo “Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP” nêu tại Điều 1:

- Tài Sản Bảo Đảm Ban Đầu là Quyền sở hữu, quản lý vận hành, khai thác Cao Ốc Sailing Tower:
 - (1) quyền quản lý vận hành và khai thác nguồn thu từ Khối Văn Phòng thuộc sở hữu hợp pháp của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP;
 - (2) các khoản phải thu và lợi tức thu được từ dịch vụ cho thuê Khối Văn Phòng thuộc sở hữu hợp pháp của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP;
 - (3) quyền tài sản là quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán, quyền được bồi thường thiệt hại của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP phát sinh từ hợp đồng cho thuê văn phòng;
 - (4) các tài sản là động sản khác thuộc Cao Ốc Sailing Tower thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP và tất cả các quyền, lợi ích, các khoản thanh toán khác của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP phát sinh từ hoặc liên quan đến Cao Ốc Sailing Tower thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP.



- Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Cao Ốc Sailing Tower thuộc sở hữu của Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP

Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Ngày phát hành, Tổ Chức Phát Hành dùng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho Trái Phiếu cam kết hoàn thành thủ tục cầm cố/thế chấp tài sản bảo đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm Ban Đầu phù hợp với quy định của pháp luật và của (các) Hợp Đồng Cầm Cố/Hợp Đồng Thế Chấp.

Tổ Chức Phát Hành cam kết bổ sung hoàn thiện thủ tục pháp lý theo quy định pháp luật trong vòng 90 ngày kể từ ngày Tài Sản Bảo Đảm đủ điều kiện thế chấp theo quy định của pháp luật.

Điều 3: Đồng ý giao Ông **Nguyễn Văn Huân** – Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị của Tổng Công ty và/hoặc người được Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị ủy quyền bằng văn bản tổ chức triển khai thực hiện và quyết định tất cả các công việc khác có liên quan để hoàn thành việc phát hành trái phiếu theo đúng quy định của pháp luật và nội dung “Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP”, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung và công việc sau:

- Quyết định thời điểm giải ngân, số đợt giải ngân và số tiền giải ngân từng đợt nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu và đảm bảo việc giải ngân phù hợp với mục đích phát hành trái phiếu; các điều khoản thỏa thuận tại các hợp đồng với các đối tác, đơn vị thi công, đơn vị cung cấp dịch vụ, nhà thầu thực hiện các dự án của Tổng Công ty; phù hợp với tiến độ xây dựng của các công trình thuộc các dự án; phù hợp với tình hình thực tế của Tổng Công ty và đảm bảo tuân theo “Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP”;
- Quyết định lựa chọn tổ chức tư vấn phát hành, tổ chức đăng ký lưu ký, tổ chức thanh toán, đại lý phát hành, tổ chức nhận và quản lý tài sản bảo đảm, tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu (nếu cần thiết) và các đơn vị, đối tác khác để đảm bảo hoàn thành việc phát hành trái phiếu theo đúng quy định của pháp luật;
- Ký kết các văn bản, tài liệu, hồ sơ công bố thông tin trước và sau khi chào bán, hợp đồng với các đơn vị, đối tác liên quan đến việc phát hành trái phiếu;
- Quyết định, xử lý các vấn đề phát sinh (nếu có) trong quá trình thực hiện phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ nêu trên.

Điều 4: Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc Khối và các phòng/ban liên quan phối hợp thực hiện./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu HC/HĐQT.



**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ CỦA
TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

*(Đính kèm Nghị quyết Hội đồng quản trị số 137/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 9 năm 2021
của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng số 1- CTCP)*

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

111A Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 38-222-059

Website: <https://www.ccl.vn>

TP. Hồ Chí Minh, tháng 09 năm 2021

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẼ

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tên Tiếng Việt : Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP
- Tên Tiếng Anh : Construction Corporation Number 1 Joint Stock Company
- Loại hình doanh nghiệp : Công ty cổ phần đại chúng
- Trụ sở chính : 111A Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ thực góp : 1.100.000.000.000 đồng (Một ngàn, một trăm tỷ đồng Việt tại ngày 31/12/2020 Nam)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/07/2010, cấp thay đổi lần thứ 09 ngày 28/01/2021

2. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Thực hiện đầu tư và/hoặc hợp tác kinh doanh và/hoặc hợp tác đầu tư với các công ty/dự án bất động sản/đối tác để phát triển các dự án bất động sản, các dự án xây lắp. Cụ thể:

- Đợt 1: 1.000 tỷ đồng, trong đó:
 - Đầu tư dự án Điện gió Hàm Kiếm 2: 400 tỷ đồng.
 - Đầu tư dự án Chung cư lô số 2 – Giai đoạn 1 – KDC Hạnh Phúc: 600 tỷ đồng.
- Đợt 2: 800 tỷ đồng, trong đó:
 - Tổng thầu EPC dự án Nhà máy nhiệt điện Quảng Trạch 1: 550 tỷ đồng.
 - Thi công xây lắp dự án Tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng qua địa bàn TP. Hải Phòng và 09 km qua địa bàn tỉnh Thái Bình: 250 tỷ đồng.
- Đợt 3: 850 tỷ đồng, trong đó:
 - Tổng thầu EPC dự án Nhà máy nhiệt điện Quảng Trạch 1: 350 tỷ đồng.
 - Thi công xây lắp, cung cấp hệ thống thiết bị, hệ thống kỹ thuật dự án Bệnh viện đa khoa 1.500 giường (Bình Dương): 100 tỷ đồng.
 - Thi công xây lắp dự án SimCity Giai đoạn 2 – Khu nhà ở Công ty Nhật Hoàng: 50 tỷ đồng.
 - Thi công xây lắp mở rộng tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng: 140 tỷ đồng.
 - Thi công xây lắp, cải tạo, nâng cấp, mở rộng Đường ĐT 363 - Đoạn Kênh Hoà Bình: 60 tỷ.
 - Thi công xây lắp dự án Khu tái định cư Đông Hội: 100 tỷ đồng.
 - Thi công gói A1 dự án Đường cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi: 50 tỷ đồng.

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

2.1. Chi tiết các dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành

2.1.1. Dự án Điện gió Hàm Kiệm 2

2.1.1.1. Tóm tắt dự án:

- Tên dự án: Dự án Điện gió Hàm Kiệm 2.
- Hình thức đầu tư: Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP làm chủ đầu tư và tự thực hiện đầu tư dự án.
- Quy mô đầu tư: 15MW.
- Tổng vốn đầu tư: 698 tỷ đồng.

2.1.1.2. Thông tin về doanh nghiệp dự án

- Tên công ty: Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/07/2010, cấp thay đổi lần thứ 09 ngày 28/01/2021.
- Địa chỉ trụ sở chính: 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ: 1.100.000.000.000 đồng (*Một nghìn, một trăm tỷ đồng Việt Nam*).

2.1.1.3. Pháp lý của dự án

- Quyết định số 4715/QĐ-BCT ngày 16/08/2012 của Bộ Công Thương về việc phê duyệt “Quy hoạch phát triển điện gió tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2011 đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030”;
- Quyết định số 1035/QĐ-UBND ngày 17/04/2017 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc quyết định chủ trương đầu tư nhà máy điện gió Hàm Kiệm;
- Công văn số 4702/EVN-KH-TTĐ ngày 05/10/2017 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc chấp thuận mua điện dự án nhà máy điện gió Hàm Kiệm;
- Quyết định số 4761/QĐ-BCT ngày 24 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Công Thương về việc phê duyệt “Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035”;
- Văn bản số 1228/SCT-QLĐ ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Sở Công Thương tỉnh Bình Thuận về việc xác nhận tên dự án NMĐG Hàm Kiệm 2;
- Văn bản số 16/TCT-ĐT ngày 05/01/2021 của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP về việc hồ sơ điều chỉnh phương án đầu nối Dự án Nhà máy điện gió Hàm Kiệm 2;
- Văn bản số 129/SCT-QLĐ ngày 14/01/2021 của Sở Công thương tỉnh Bình Thuận về việc: Phương án đầu nối dự án Nhà máy điện gió Hàm Kiệm 2.

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

2.1.2. Chung cư Lô số 2 – Giai đoạn 1 – Khu dân cư Hạnh Phúc

2.1.2.1. Tóm tắt dự án:

- Tên dự án: Chung cư lô số 2 – Giai đoạn 1 – Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc.
- Địa điểm xây dựng: Lô 11B, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
- Quy mô: 14.226 m².
- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP.

2.1.2.2. Thông tin về chủ đầu tư của dự án

- Tên công ty: Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/07/2010, cấp thay đổi lần thứ 09 ngày 28/01/2021.
- Địa chỉ trụ sở chính: 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ: 1.100.000.000.000 đồng (*Một nghìn, một trăm tỷ đồng Việt Nam*).

2.1.2.3. Pháp lý chính của dự án

- Quyết định số 3208/QĐ-UB ngày 30/06/2004 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc tạm giao đất cho Tổng Công ty Xây dựng số 1 để thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng khu nhà ở tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;
- Quyết định số 77/QĐ-BQLKN ngày 29/06/2005 của Ban quản lý Khu Nam về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Hạnh Phúc thuộc lô 11B tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;
- Quyết định số 107/HĐQT-QĐ ngày 23/07/2007 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty xây dựng số 1 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Hạnh Phúc;
- Quyết định số 1489/QĐ-UBND ngày 03/04/2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về giao đất cho Tổng Công ty Xây dựng số 1 để đầu tư xây dựng khu tái định cư tại chỗ - Giai đoạn 1 khu dân cư Hạnh Phúc 11B tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;
- Quyết định số 15/QĐ-BQLKN ngày 23/01/2009 của Ban quản lý Khu đô thị mới Nam thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hạnh Phúc;
- Quyết định số 2312/QĐ-UBND ngày 25/05/2010 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1489/QĐ-UBND ngày 03/04/2008 của UBND Thành phố về giao đất cho Tổng Công ty Xây dựng số 1 để đầu tư xây dựng khu tái định cư tại chỗ - Giai đoạn 1 khu dân cư Hạnh Phúc 11B tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh; Nguyên nhân là CC1 xin bổ sung dự

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Block A-D thuộc Chung cư lô số 1 – Giai đoạn 1 – Dự án KDC Hạnh Phúc.

2.1.2.4. Địa điểm và quy mô của dự án

* **Vị trí:** Vị trí khu đất thuộc lô 11B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh, được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc: giáp đường Nguyễn Văn Linh
- Phía Tây Nam: giáp tuyến tránh QL50
- Phía Đông Nam: giáp khu dân cư hiện hữu
- Phía Đông Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu

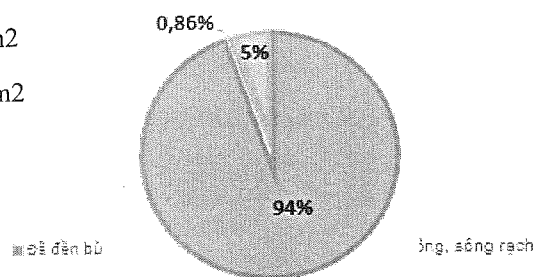
* **Quy mô:**

- Diện tích toàn khu đất: 14.226m²
- Quy mô dân số dự kiến: 2.430 người
- Mật độ xây dựng:
 - Khối đế: 51%
 - Khối tháp: 31,6%
- Hệ số sử dụng đất toàn công trình (không tính diện tích tầng hầm, cây xanh, sân vườn): 7,45
- Chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè: 107m
- Số lượng căn hộ: 890 căn
- Tầng cao xây dựng: 30 tầng trong đó:
 - Khối đế: 6 tầng (không tính tầng lửng)
 - Khối tháp: 24 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: khoảng 111.562m² (không bao gồm tầng hầm), trong đó:
- Diện tích xây dựng căn hộ: khoảng 65.662 m²

2.1.2.5. Hiện trạng đền bù của dự án

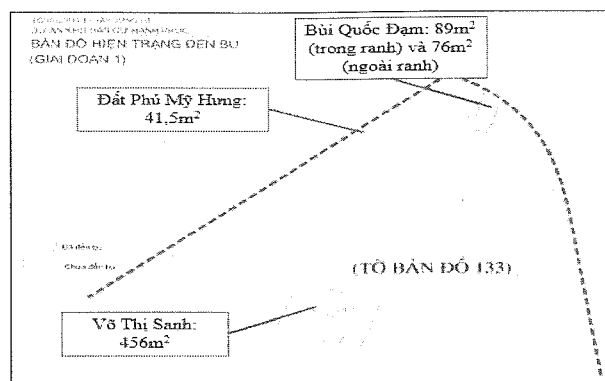
Dự án được triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng tính đến nay khối lượng công việc Giai đoạn 1 đã thực hiện như sau:

- Diện tích theo quy hoạch: 14.226 m²
- Diện tích đã bồi thường: 13.639,2 m²
- Diện tích còn lại: 586,8 m²



PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Chi tiết như sau:



3. CÁC TÀI LIỆU, VĂN BẢN CHỨNG MINH ĐÁP ỨNG CÁC ĐIỀU KIỆN CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU ĐÍNH KÈM

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/07/2010 và thay đổi lần thứ 09 ngày 28/01/2021;
- Văn bản cam kết của Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu;
- Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất đã kiểm toán năm 2019;
- Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất đã kiểm toán năm 2020.

4. ĐIỀU KIỆN, ĐIỀU KHOẢN CỦA TRÁI PHIẾU DỰ KIẾN CHÀO BÁN

Tổ Chức Phát Hành	: Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP.
Tên gọi Trái Phiếu	: Trái phiếu Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP (Trái Phiếu).
Loại hình Trái Phiếu	: Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm theo chứng quyền, có tài sản bảo đảm.
Hình thức bảo đảm	: Bảo đảm bằng tài sản.
Tài sản bảo đảm	: Tài Sản Bảo Đảm Ban Đầu là Quyền sở hữu, quản lý vận hành, khai thác Cao Ốc Sailing Tower: (1) quyền quản lý vận hành và khai thác nguồn thu từ Khối Văn Phòng thuộc sở hữu hợp pháp của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP; (2) các khoản phải thu và lợi tức thu được từ dịch vụ cho thuê Khối Văn Phòng thuộc sở hữu hợp pháp của Tổng

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Công ty Xây dựng số 1 - CTCP;

- (3) quyền tài sản là quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán, quyền được bồi thường thiệt hại của Tổ Chức Phát Hành phát sinh từ hợp đồng cho thuê văn phòng;
- (4) các tài sản là động sản khác thuộc Cao Ốc Sailing Tower thuộc quyền sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và tất cả các quyền, lợi ích, các khoản thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành phát sinh từ hoặc liên quan đến Cao Ốc Sailing Tower thuộc quyền sở hữu của Tổ Chức Phát Hành.

Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Cao Ốc Sailing Tower thuộc sở hữu của Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP.

Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Ngày phát hành, Tổ Chức Phát Hành dùng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho Trái Phiếu cam kết hoàn thành thủ tục cầm cố/thế chấp tài sản bảo đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm Ban Đầu phù hợp với quy định của pháp luật và của (các) Hợp Đồng Cầm Cống/Hợp Đồng Thế Chấp.

Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung đủ điều kiện thế chấp theo quy định của pháp luật, Tổ Chức Phát Hành dùng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho Trái Phiếu cam kết hoàn thành thủ tục cầm cố/thế chấp tài sản bảo đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung phù hợp với quy định của pháp luật và của (các) Hợp Đồng Cầm Cống/Hợp Đồng Thế Chấp.

Giá trị tài sản bảo đảm : Theo Chứng thư thẩm định giá số 61/2021/CT-VALID ngày 12/06/2021 do Công ty TNHH Thẩm định giá VALID lập, giá trị của Quyền sở hữu, quản lý vận hành, khai thác Cao Ốc Sailing Tower là 3.650.400.000.000 đồng (*Ba ngàn sáu trăm năm mươi tỷ, bốn trăm triệu đồng*).

Một phần Tài Sản Bảo Đảm (tối đa 14% giá trị Tài Sản Bảo Đảm) được dùng để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Nam Á.

Giá trị Trái Phiếu được bảo đảm : 2.650.000.000.000 đồng (*Hai ngàn sáu trăm năm mươi tỷ đồng*), trong đó:

- Đợt 1: 1.000.000.000.000 đồng (*Một ngàn tỷ đồng*).
- Đợt 2: 800.000.000.000 đồng (*Tám trăm tỷ đồng*).

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

- Đợt 3: 850.000.000.000 đồng (*Tám trăm năm mươi tỷ đồng*).

Ngoài ra, Tài Sản Bảo Đảm trên dự kiến còn đảm bảo cho khoản vay tối đa là 350.000.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi tỷ đồng*) của Tổ chức phát hành tại Ngân hàng TMCP Nam Á. Tổ Chức Phát Hành cam kết tại bất kỳ thời điểm nào, khoản vay tại Ngân hàng TMCP Nam Á được bảo đảm bởi Tài Sản Bảo Đảm không vượt quá 350.000.000.000 đồng.

Tổ chức nhận và Quản lý tài sản bảo đảm : Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Hàm Nghi.

Mục đích phát hành : Thực hiện đầu tư và/hoặc hợp tác kinh doanh và/hoặc hợp tác đầu tư với các công ty/dự án bất động sản/đối tác để phát triển các dự án bất động sản, các dự án xây lắp.

Đồng tiền phát hành : Việt Nam Đồng.

Mệnh giá : 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) / Trái Phiếu.

Giá phát hành : 100% mệnh giá Trái Phiếu.

Hình thức Trái Phiếu : Bút toán ghi sổ.

Kỳ hạn Trái Phiếu : 03 năm.

Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành : 26.500 Trái Phiếu (*Hai mươi sáu ngàn năm trăm Trái Phiếu*), trong đó:

- Đợt 1: 10.000 trái phiếu (*Mười ngàn Trái Phiếu*).
- Đợt 2: 8.000 trái phiếu (*Tám ngàn Trái Phiếu*).
- Đợt 3: 8.500 trái phiếu (*Tám ngàn năm trăm Trái Phiếu*).

Khối lượng phát hành (theo mệnh giá) : 2.650.000.000.000 đồng (*Hai ngàn sáu trăm năm mươi tỷ đồng*), trong đó:

- Đợt 1: 1.000.000.000.000 đồng (*Một ngàn tỷ đồng*).
- Đợt 2: 800.000.000.000 đồng (*Tám trăm tỷ đồng*).
- Đợt 3: 850.000.000.000 đồng (*Tám trăm năm mươi tỷ đồng*).

Lãi suất : Lãi suất áp dụng cho toàn bộ các Kỳ Tính Lãi của Trái phiếu

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẼ

là lãi suất cố định 10%/năm.

Ngày Xác Định Lãi Suất : Là Ngày Làm Việc thứ bảy (07) trước ngày đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi.

Kỳ Tính Lãi : 06 tháng/lần. Để làm rõ:

Đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên: là khoảng thời gian bắt đầu từ Ngày Phát Hành hoặc Ngày Làm Việc mà số tiền của Nhà Đầu Tư thanh toán tiền mua Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành xuất hiện trên Tài Khoản Trái Phiếu (tùy thuộc ngày nào đến sau) cho đến nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên;

Đối với (các) Kỳ Tính Lãi sau Kỳ Tính Lãi đầu tiên: là mỗi thời hạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ Ngày Thanh Toán Lãi của kỳ trước đó cho đến nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi của kỳ đó; và

Đối với Kỳ Tính Lãi cuối cùng: là khoảng thời gian bắt đầu từ Ngày Thanh Toán Lãi của kỳ trước đó cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc ngày đến hạn khác khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn.

Phương thức thanh toán lãi và gốc Trái Phiếu : Trường hợp ngày thanh toán lãi/gốc Trái Phiếu không phải là Ngày Làm Việc thì việc thanh toán lãi/gốc Trái Phiếu được thực hiện vào Ngày Làm Việc tiếp theo ngay sau đó và số tiền thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu sẽ được bảo lưu mà không được tính lãi. Tiền lãi Trái Phiếu được thanh toán sau, theo định kỳ 06 (sáu) tháng/lần, vào các ngày tròn 06 (sáu) tháng so với Ngày Phát Hành; Gốc Trái Phiếu được trả 01 lần vào ngày đáo hạn.

Tổ Chức Phát Hành (thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Thanh Toán Trái Phiếu) sẽ thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu và các khoản thanh toán khác có liên quan đến Trái Phiếu bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu được đăng ký trong Sổ Đăng Ký những Người Sở Hữu Trái Phiếu

Địa điểm tổ chức đợt phát hành : Phát hành trong phạm vi lãnh thổ nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Ngày Phát Hành dự kiến :

- Đợt 1: dự kiến ngày 01/10/2021
- Đợt 2: dự kiến ngày 31/10/2021
- Đợt 3: dự kiến ngày 30/11/2021 Ngày hoàn thành đợt

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

phát hành chậm nhất không quá 12 tháng kể từ ngày phát hành của đợt đầu tiên.

Thứ tự các đợt phát hành và thời điểm có thể thay đổi tùy thuộc vào việc tìm kiếm nhà đầu tư thương thảo để chào bán Trái Phiếu, nhu cầu thị trường và nhu cầu vốn của Công ty.

Thời gian phát hành của từng đợt không kéo dài quá 90 ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt phát hành.

Phương thức phát hành : Đại lý phát hành.

Phương thức chào bán : Chỉ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp riêng lẻ

Đối tượng chào bán : Là các tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện của Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14.

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

Mua lại trước hạn : Tại bất cứ thời điểm nào kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trước hạn toàn bộ hoặc một phần Trái Phiếu theo quy định của pháp luật. Giá mua lại bằng mệnh giá cộng với mọi khoản lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu đó tính đến (nhưng không bao gồm) ngày mua lại trước hạn.

Tổ Chức Tư Vấn Phát : Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh

Hành Trái Phiếu

Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 3, Tòa nhà Pax Sky 34A Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (84.28) 7306 8686 Fax: (84.28) 3824 7436

Email: info@bmvc.com.vn

Đại Lý Lưu Ký Trái : Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh
Phiếu

Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 3, Tòa nhà Pax Sky 34A Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (84.28) 7306 8686 Fax: (84.28) 3824 7436

Email: info@bmvc.com.vn

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đại Lý Thanh Toán : Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh
Trái Phiếu

Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 3, Tòa nhà Pax Sky 34A Phạm
Ngọc Thạch, P.6, Q.3, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (84.28) 7306 8686 Fax: (84.28) 3824 7436

Email: info@bmsc.com.vn

Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu : Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh

Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 3, Tòa nhà Pax Sky 34A Phạm
Ngọc Thạch, P.6, Q.3, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (84.28) 7306 8686 Fax: (84.28) 3824 7436

Email: info@bmsc.com.vn

Đơn vị nhận và Quản lý tài sản bảo đảm : Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Hàm Nghi

Địa chỉ: 97Bis Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận
1, TP.HCM.

Điện thoại: (028) 3829 9408 Fax: (028) 3914 1192

Email: dichvukhachhang@namabank.com.vn

Đăng ký lưu ký : Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký sẽ:

- Lập và duy trì sổ đăng ký ghi tên của những người sở hữu Trái Phiếu;
 - Thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu Trái Phiếu bao gồm cho, tặng, để lại thừa kế, xử lý cầm cố Trái Phiếu và cập nhật việc chuyển nhượng vào Sổ đăng ký những Người sở hữu Trái Phiếu;
 - Duy trì và lưu giữ sổ sách ghi chép các tài liệu liên quan đến quá trình chuyển nhượng.
-

Quyền lợi và trách nhiệm của Nhà Đầu Tư : Người sở hữu Trái Phiếu sẽ có các quyền lợi và trách nhiệm sau đây:

- Người sở hữu Trái Phiếu sẽ có quyền chuyển nhượng, cho, tặng, thế chấp, cầm cố làm tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật;
 - Quyền sở hữu và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu; quyền được thanh toán đầy đủ gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn; quyền giao dịch Trái Phiếu; quyền biểu quyết; quyền nhận thông tin; quyền khởi kiện đến tòa án có thẩm quyền của Việt Nam khi xảy ra các sự kiện vi phạm của tổ chức phát hành như không thanh toán
-

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

hoặc mất khả năng thanh toán;

- Trách nhiệm nộp thuế phát sinh từ các khoản thu nhập liên quan đến Trái Phiếu. Ngoài ra trong thời gian sở hữu Trái Phiếu, Người sở hữu Trái Phiếu phải tuân thủ các quy định của Tổ Chức Phát Hành, quy định đăng ký lưu ký.

Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành : Tổ chức phát hành có quyền lợi và trách nhiệm sau đây:

- Được sử dụng nguồn vốn huy động từ việc phát hành Trái Phiếu để phục vụ cho hoạt động kinh doanh;
- Quyền mua lại Trái Phiếu;
- Bảo đảm người sở hữu Trái Phiếu được hưởng các quyền và lợi ích hợp pháp của mình như: chuyển nhượng, bán, cho, tặng, thừa kế Trái Phiếu của mình và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm, cầm cố, chiết khấu hoặc tham gia các giao dịch dân sự, thương mại phù hợp với quy định của pháp luật;
- Thực hiện công bố thông tin và báo cáo về việc phát hành Trái Phiếu theo quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của thông tin được công bố;
- Bảo đảm thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn cho người sở hữu Trái Phiếu.

Thứ tự ưu tiên thanh toán Trái Phiếu : Quyền yêu cầu thanh toán đối với các Trái Phiếu chào bán cùng đợt là ngang nhau, không Trái Phiếu nào có quyền ưu tiên thanh toán hơn Trái Phiếu nào (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam).

5. MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CỦA TỔNG CÔNG TY

Các chỉ tiêu tài chính của Công ty

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Vốn chủ sở hữu	1.275.354.857.918	1.268.571.374.615	1.264.189.681.307
Hệ số nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	5,49	6,26	5,58
Dư nợ trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu	-	-	0,24
Lợi nhuận sau thuế	47.197.321.717	50.442.087.501	47.197.663.137

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẼ

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế	65.762.436.806	57.451.288.678	49.480.416.903
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	3,70%	3,98%	3,73%

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng lẻ năm 2018, 2019 và 2020 của CCI

Các chỉ tiêu tài chính của Công ty (hợp nhất)

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Vốn chủ sở hữu	1.852.296.491.267	1.833.194.756.256	1.848.580.429.446
Hệ số nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	4,10	4,69	4,35
Dư nợ trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu	-	-	0,16
Lợi nhuận sau thuế	192.447.319.004	90.723.049.605	39.710.870.643
<i>Trong đó Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ</i>	<i>137.592.736.085</i>	<i>67.304.759.030</i>	<i>50.240.891.048</i>
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế	329.408.222.102	343.546.953.030	319.053.660.250
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	10,39%	4,95%	2,15%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019 và 2020 của CCI

6. TÌNH HÌNH THANH TOÁN GỐC, LÃI TRÁI PHIẾU ĐÃ PHÁT HÀNH VÀ CÁC KHOẢN NỢ ĐẾN HẠN TRONG 03 NĂM GẦN NHẤT

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn.

Tình hình thanh toán Gốc/Lãi Trái Phiếu

Stt	Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Tình hình thanh toán gốc/ lãi trái phiếu
1	CC1.2019.1	36 tháng	21/11/2019	Không có nợ quá hạn

Nguồn: Tổng Công ty Xây dựng số 1- CTCP

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

7. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- **Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng lẻ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng lẻ đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 56/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.”

- **Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 56/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

8. CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỐI VỚI ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“Nghị định 153”);
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định 153 (“Thông tư 122”);
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP.

9. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG NGUỒN VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Toàn bộ số tiền thu được thực tế từ việc chào bán Trái Phiếu, sau khi đã khấu trừ các chi phí ước tính phải trả liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu này, sẽ được Tổ Chức Phát dùng để thực hiện đầu tư và/hoặc hợp tác kinh doanh và/hoặc hợp tác đầu tư với các công ty/dự án bất động sản/đối tác để phát triển các dự án bất động sản, các dự án xây lắp. Cụ thể:

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

- Đợt 1: 1.000 tỷ đồng, trong đó:
 - Đầu tư dự án Điện gió Hàm Kiệm 2: 400 tỷ đồng.
 - Đầu tư dự án Chung cư lô số 2 – Giai đoạn 1 – KDC Hạnh Phúc: 600 tỷ đồng.
- Đợt 2: 800 tỷ đồng, trong đó:
 - Tổng thầu EPC dự án Nhà máy nhiệt điện Quảng Trạch 1: 550 tỷ đồng.
 - Thi công xây lắp dự án Tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng qua địa bàn TP. Hải Phòng và 09 km qua địa bàn tỉnh Thái Bình: 250 tỷ đồng.
- Đợt 3: 850 tỷ đồng, trong đó:
 - Tổng thầu EPC dự án Nhà máy nhiệt điện Quảng Trạch 1: 350 tỷ đồng.
 - Thi công xây lắp, cung cấp hệ thống thiết bị, hệ thống kỹ thuật dự án Bệnh viện đa khoa 1.500 giường (Bình Dương): 100 tỷ đồng.
 - Thi công xây lắp dự án SimCity Giai đoạn 2 – Khu nhà ở Công ty Nhật Hoàng: 50 tỷ đồng.
 - Thi công xây lắp mở rộng tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng: 140 tỷ đồng.
 - Thi công xây lắp, cải tạo, nâng cấp, mở rộng Đường ĐT 363 - Đoạn Kênh Hoà Bình: 60 tỷ.
 - Thi công xây lắp dự án Khu tái định cư Đông Hội: 100 tỷ đồng.
 - Thi công gói A1 dự án Đường cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi: 50 tỷ đồng.

Nguồn vốn từ phát hành Trái Phiếu sẽ được giải ngân theo thỏa thuận thanh toán tại (các) hợp đồng hoặc thỏa thuận đầu tư và/hoặc thỏa thuận hợp tác và (các) phụ lục (nếu có) giữa Tổ Chức Phát Hành và các đối tác liên quan của các dự án hoặc tùy thuộc vào hình thức hợp tác và nhu cầu vốn của các dự án tại từng thời điểm. Thời gian dự kiến giải ngân: Quý IV năm 2021.

10. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN GỐC, LÃI

Lãi thu được từ các hoạt động kinh doanh và nguồn lợi nhuận hợp pháp khác được Tổ Chức Phát Hành sử dụng để thanh toán lãi trái phiếu cho các trái chủ. Tại thời điểm đáo hạn hoặc mua lại trước hạn trái phiếu, Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng nguồn tiền từ huy động vốn từ nền kinh tế và lợi nhuận kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán gốc trái phiếu.

11. CAM KẾT CÔNG BỐ THÔNG TIN CỦA DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH

Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin đầy đủ theo quy định của pháp luật chuyên ngành và các quy định của pháp luật có liên quan.

12. CÁC CAM KẾT KHÁC ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU

Quy định chi tiết tại Bản Công Bố Thông Tin phát hành trái phiếu riêng lẻ.

13. TRÁCH NHIỆM VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC TỔ CHỨC CÁ NHÂN CUNG CẤP

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

DỊCH VỤ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

a. *Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành/Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu/Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Thanh Toán Trái Phiếu*

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh (BMSC) sẽ:

- Tư vấn và hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành xây dựng Phương án phát hành, Bản Công Bố Thông Tin và các tài liệu khác trong hồ sơ phát hành/chào bán theo quy định của cơ quan có thẩm quyền;
- Lập sổ đăng ký Người Sở Hữu Trái Phiếu, thực hiện các thủ tục xác nhận chuyển nhượng Trái Phiếu, cấp Giấy chứng nhận sở hữu Trái Phiếu, và các công việc khác của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký;
- Thông báo chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu, thực hiện chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu, thanh toán các khoản tiền lãi và/hoặc gốc, và các công việc khác của Đại Lý Thanh Toán.

Các công việc cụ thể của Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành/Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu/Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Thanh Toán Trái Phiếu sẽ được quy định cụ thể tại các Hợp đồng giữa BMSC và Tổ Chức Phát Hành.

b. *Tổ Chức Kiểm Toán*

Lập và trình bày trung thực, hợp lý báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả kiểm toán về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

c. *Tổ Chức Nhận Và Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm*

Nhận giữ tài sản bảo đảm để bảo đảm cho các nghĩa vụ sau của Tổ Chức Phát Hành:

- Tất cả nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành đối với bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào (bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, các loại phí, chi phí phải bồi hoàn và bồi thường thiệt hại) phát sinh từ Trái Phiếu và theo Văn Kiện Trái Phiếu;
- Tất cả nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với việc hoàn trả, thanh toán, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại trong trường hợp Trái Phiếu bị vô hiệu hoặc không có giá trị vì bất kỳ lý do nào.

Các công việc cụ thể của Tổ Chức Nhận Và Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu sẽ được quy định cụ thể tại các Hợp đồng giữa Tổ Chức Nhận Và Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành.

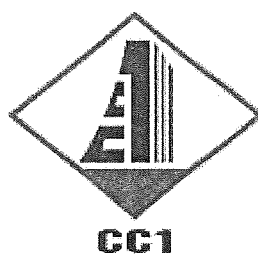
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 9 năm 2021

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VĂN HUẤN



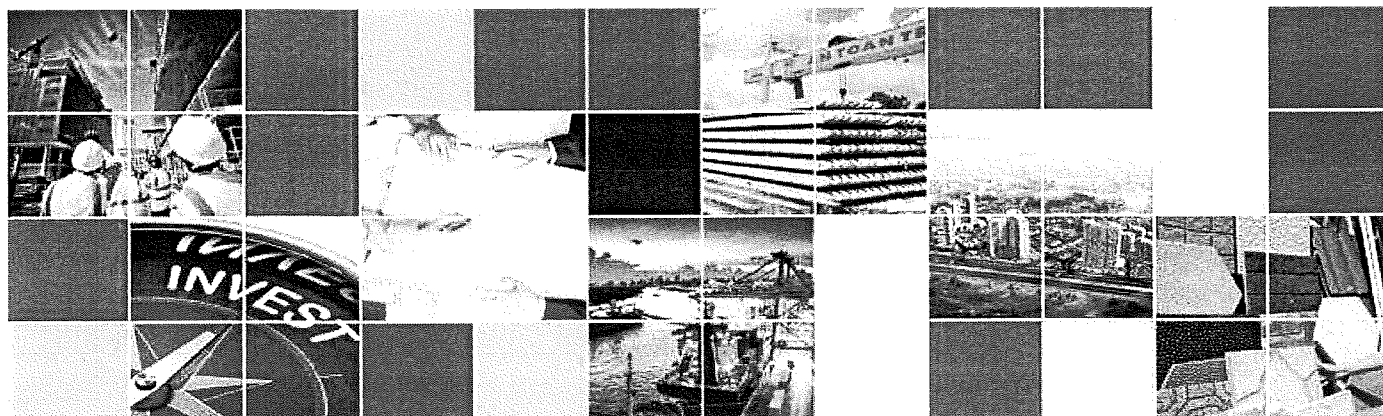
BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

ĐỢT 1 – 2021

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO MINH

TP. Hồ Chí Minh, tháng 9 năm 2021



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

MỤC LỤC

CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT	1
PHẦN 1: TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	2
I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP	2
II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	3
PHẦN 2: THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU.....	9
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN	9
1. Doanh nghiệp phát hành.....	9
2. Tổ chức tư vấn.....	9
II. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH	9
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	9
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý Công ty.....	12
3. Hoạt động kinh doanh chính	24
4. Tình hình tài chính	35
III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	37
1. Căn cứ pháp lý của đợt chào bán.....	37
2. Điều kiện phát hành Trái Phiếu không chuyển đổi và không kèm theo chứng quyền.....	38
3. Mục đích phát hành Trái Phiếu	38
4. Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu.....	42
5. Quyền của nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu.....	57
6. Hoàn trả và Mua lại Trái Phiếu trước hạn	57
7. Cam kết của doanh nghiệp phát hành Trái Phiếu	60
8. Nhà đầu tư mua Trái Phiếu tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư Trái Phiếu, hạn chế về giao dịch Trái Phiếu được đầu tư và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.	61
IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ.....	62
1. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu.....	62
2. Phương thức, kế hoạch, thanh toán gốc, lãi cho nhà đầu tư	63
V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN	63
1. Tổ chức tư vấn phát hành/Đại lý phát hành/Đại lý Đăng ký Lưu Ký Trái Phiếu/Đại lý Thanh Toán Trái Phiếu	63
2. Tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020	63
3. Tổ chức nhận và quản lý tài sản bảo đảm.....	64
VI. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU.....	64
1. Rủi ro kinh tế vĩ mô.....	64
2. Rủi ro về môi trường pháp lý	67
3. Các quy định về thuế tại Việt Nam	67
4. Rủi ro liên quan đến Trái phiếu.....	67
5. Rủi ro khác	68
PHẦN 3: PHỤ LỤC	69

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Danh sách cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm 24/06/2021	10
Bảng 2: Danh sách công ty con, công ty liên liên kết.....	12
Bảng 3: Danh sách Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	15
Bảng 4: Các dự án đầu tư tiêu biểu.....	28
Bảng 5: Các sản phẩm SXCN và VLXD	33
Bảng 6: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty.....	35
Bảng 7: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty (hợp nhất)	35
Bảng 8: Tình hình thanh toán Gốc/ Lãi Trái Phiếu.....	36
Bảng 9: Chi tiết thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty.....	36
Bảng 10: Chi tiết thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty (hợp nhất)	37

CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản Công Bố Thông Tin này có nội dung như sau:

❖ Tổng Công ty/CC1 : Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP

Từ viết tắt

❖ BCTC	:	Báo cáo tài chính
❖ CMND	:	Chứng minh nhân dân
❖ CN	:	Chi nhánh
❖ CP	:	Cổ phần
❖ CTCP	:	Công ty cổ phần
❖ ĐVT	:	Đơn vị tính
❖ GDP	:	Tổng sản phẩm quốc nội
❖ HĐKD	:	Hoạt động kinh doanh
❖ HĐQT	:	Hội đồng quản trị
❖ P.	:	Phường
❖ Q.	:	Quận
❖ Stt	:	Số thứ tự
❖ TP.	:	Thành phố
❖ TP.HCM	:	Thành phố Hồ Chí Minh
❖ TMCP	:	Thương mại cổ phần
❖ TNCN	:	Thu nhập cá nhân
❖ VLXD	:	Vật liệu xây dựng

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

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

- Tên doanh nghiệp: **TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP.**
- Trụ sở chính: 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: (84.28) 38-222-059.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/07/2010 và thay đổi lần thứ 09 ngày 28/01/2021.
- Vốn điều lệ đăng ký: 1.100.000.000.000 đồng (*Một ngàn, một trăm tỷ đồng Việt Nam*).
- Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2020: 1.100.000.000.000 đồng (*Một ngàn, một trăm tỷ đồng Việt Nam*).
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Huân – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Ngành nghề kinh doanh chính:
 - + Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông và môi trường đô thị, các công trình năng lượng (thủy điện, nhiệt điện, năng lượng sạch, v.v ...);
 - + Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, công nghiệp;
 - + Sản xuất và kinh doanh điện năng;
 - + Đầu tư và kinh doanh các dự án hạ tầng giao thông, năng lượng và vệ sinh môi trường theo hình thức BT, BOT, BOO,...
 - + Tư vấn xây dựng (bao gồm tư vấn thiết kế, giám sát, đầu tư, kiểm định các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, hạ tầng kỹ thuật, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống xử lý nước thải);
 - + Khảo sát, đo đạc các công trình xây dựng;
 - + Hoạt động kinh doanh bất động sản;
 - + Tháo dỡ các công trình, chuẩn bị mặt bằng. Các hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
 - + Quản lý vận hành nhà chung cư;
 - + Dịch vụ cho thuê văn phòng, căn hộ;
 - + Và các ngành nghề kinh doanh khác theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

Dưới đây là các thông tin tóm tắt về các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu được chào bán riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Nghị định 153**”). Để biết thêm chi tiết về các thông tin liên quan đến các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu, xin xem phần “*Thông Tin Về Đợt Chào Bán 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	: Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP.
Tên gọi Trái Phiếu	: Trái phiếu Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP (Trái Phiếu).
Mã Trái Phiếu	: CC1H2124001
Loại hình Trái Phiếu	: Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm theo chứng quyền, có tài sản bảo đảm.
Hình thức bảo đảm	: Bảo đảm bằng tài sản.
Tổng mệnh giá Trái Phiếu dự kiến phát hành	: 1.000.000.000.000 đồng (<i>Một ngàn tỷ đồng</i>).
Tài sản bảo đảm	: Tài Sản Bảo Đảm Ban Đầu là Quyền sở hữu, quản lý vận hành, khai thác Cao Ốc Sailing Tower: (1) quyền quản lý vận hành và khai thác nguồn thu từ Khối Văn Phòng thuộc sở hữu hợp pháp của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP; (2) các khoản phải thu và lợi tức thu được từ dịch vụ cho thuê Khối Văn Phòng thuộc sở hữu hợp pháp của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP; (3) quyền tài sản là quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán, quyền được bồi thường thiệt hại của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP phát sinh từ hợp đồng cho thuê văn phòng; (4) các tài sản là động sản khác thuộc Cao Ốc Sailing Tower thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP và tất cả các quyền, lợi ích, các khoản thanh toán khác của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP phát sinh từ hoặc liên quan đến Cao Ốc Sailing Tower thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty Xây dựng

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

số 1 - CTCP.

Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Cao Ốc Sailing Tower thuộc sở hữu của Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP.

Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Ngày phát hành, Tổ Chức Phát Hành dùng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho Trái Phiếu cam kết hoàn thành thủ tục cầm cố/thế chấp tài sản bảo đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm Ban Đầu phù hợp với quy định của pháp luật và của (các) Hợp Đồng Cầm Cố/Hợp Đồng Thế Chấp.

Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung đủ điều kiện thế chấp theo quy định của pháp luật, Tổ Chức Phát Hành dùng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho Trái Phiếu cam kết hoàn thành thủ tục cầm cố/thế chấp tài sản bảo đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung phù hợp với quy định của pháp luật và của (các) Hợp Đồng Cầm Cố/Hợp Đồng Thế Chấp.

Giá trị tài sản bảo đảm : Theo Chứng thư thẩm định giá số 61/2021/CT-VALID ngày 12/06/2021 do Công ty TNHH Thẩm định giá VALID lập, giá trị của Quyền sở hữu, quản lý vận hành, khai thác Cao Ốc Sailing Tower là 3.650.400.000.000 đồng (*Ba ngàn sáu trăm năm mươi tỷ, bốn trăm triệu đồng*).

Một phần Tài Sản Bảo Đảm (tối đa 14% giá trị Tài Sản Bảo Đảm) được dùng để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Nam Á.

Giá trị Trái Phiếu được bảo đảm : Giá trị Trái Phiếu được bảo đảm là 2.650.000.000.000 đồng (*Hai ngàn sáu trăm năm mươi tỷ đồng*), trong đó:

- Đợt 1: 1.000.000.000.000 đồng (*Một ngàn tỷ đồng*).
- Đợt 2: 800.000.000.000 đồng (*Tám trăm tỷ đồng*).
- Đợt 3: 850.000.000.000 đồng (*Tám trăm năm mươi tỷ đồng*).

Ngoài ra, Tài Sản Bảo Đảm trên dự kiến còn đảm bảo cho khoản vay tối đa là 350.000.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi tỷ đồng*) của Tổ chức phát hành tại Ngân hàng TMCP Nam Á. Tổ Chức Phát Hành cam kết tại bất kỳ thời điểm nào, khoản vay tại Ngân hàng TMCP Nam Á được bảo đảm bởi Tài Sản Bảo Đảm không vượt quá 350.000.000.000 đồng.

Tổ chức nhận và Quản lý tài sản bảo : Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Hàm Nghi.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

đảm

Mục đích phát hành	: • Đầu tư dự án Điện gió Hàm Kiệm 2: 400 tỷ đồng. • Đầu tư dự án Chung cư lô số 2 – Giai đoạn 1 – KDC Hạnh Phúc: 600 tỷ đồng.
Đồng tiền phát hành	: Việt Nam Đồng.
Mệnh giá	: 100.000.000 đồng (<i>Một trăm triệu đồng</i>)/Trái Phiếu.
Giá phát hành	: 100% mệnh giá Trái Phiếu.
Hình thức Trái Phiếu	: Bút toán ghi sổ.
Kỳ hạn Trái Phiếu	: 03 năm.
Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành	: 10.000 Trái Phiếu (<i>Mười ngàn Trái Phiếu</i>).
Khối lượng phát hành (theo mệnh giá)	: 1.000.000.000.000 đồng (<i>Một ngàn tỷ đồng</i>).
Lãi suất	: Lãi suất áp dụng cho toàn bộ các Kỳ Tính Lãi của Trái phiếu là lãi suất cố định 10%/năm.
Ngày Xác Định Lãi Suất	: Là Ngày Làm Việc thứ bảy (07) trước ngày đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi.
Kỳ Tính Lãi	: 06 tháng/lần. Để làm rõ: Đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên: là khoảng thời gian bắt đầu từ Ngày Phát Hành hoặc Ngày Làm Việc mà số tiền của Nhà Đầu Tư thanh toán tiền mua Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành xuất hiện trên Tài Khoản Trái Phiếu (tùy thuộc ngày nào đến sau) cho đến nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên; Đối với (các) Kỳ Tính Lãi sau Kỳ Tính Lãi đầu tiên: là mỗi thời hạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ Ngày Thanh Toán Lãi của kỳ trước đó cho đến nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi của kỳ đó; và Đối với Kỳ Tính Lãi cuối cùng: là khoảng thời gian bắt đầu từ Ngày Thanh Toán Lãi của kỳ trước đó cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc ngày đến hạn khác khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn.
Phương thức thanh toán lãi và gốc Trái Phiếu	: Trường hợp ngày thanh toán lãi/gốc Trái Phiếu không phải là Ngày Làm Việc thì việc thanh toán lãi/gốc Trái Phiếu được thực hiện vào Ngày Làm Việc tiếp theo ngay sau đó và số tiền thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu sẽ được bảo lưu mà không

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

	được tính lãi. Tiền lãi Trái Phiếu được thanh toán sau, theo định kỳ 06 (sáu) tháng/lần, vào các ngày tròn 06 (sáu) tháng so với Ngày Phát Hành; Gốc Trái Phiếu được trả 01 lần vào ngày đáo hạn. Tổ Chức Phát Hành (thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Thanh Toán Trái Phiếu) sẽ thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu và các khoản thanh toán khác có liên quan đến Trái Phiếu bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu được đăng ký trong Sổ Đăng Ký những Người Sở Hữu Trái Phiếu.
Địa điểm tổ chức đợt chào bán	Phát hành trong phạm vi lãnh thổ nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
Ngày Phát Hành dự kiến	Ngày <u>01/10/2021</u>
Phương thức phát hành	Đại lý phát hành.
Phương thức chào bán riêng lẻ	Chỉ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Đối tượng chào bán	Là các tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện của Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14.
Giao dịch Trái Phiếu	Trái Phiếu chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
Mua lại trước hạn	Tại bất cứ thời điểm nào kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trước hạn toàn bộ hoặc một phần Trái Phiếu theo quy định của pháp luật. Giá mua lại bằng mệnh giá cộng với mọi khoản lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu đó tính đến (nhưng không bao gồm) ngày mua lại trước hạn.
Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành Trái Phiếu	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 3, Tòa nhà Pax Sky 34A Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, TP. Hồ Chí Minh. Điện thoại: (84.28) 7306 8686 Fax: (84.28) 3824 7436 Email: info@bmsc.com.vn
Đại Lý Lưu Ký Trái	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Phiếu	Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 3, Tòa nhà Pax Sky 34A Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, TP. Hồ Chí Minh. Điện thoại: (84.28) 7306 8686 Fax: (84.28) 3824 7436 Email: info@bmssc.com.vn
Đại Lý Thanh Toán : Trái Phiếu	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 3, Tòa nhà Pax Sky 34A Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, TP. Hồ Chí Minh. Điện thoại: (84.28) 7306 8686 Fax: (84.28) 3824 7436 Email: info@bmssc.com.vn
Đại Lý Phát Hành : Trái Phiếu	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 3, Tòa nhà Pax Sky 34A Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, TP. Hồ Chí Minh. Điện thoại: (84.28) 7306 8686 Fax: (84.28) 3824 7436 Email: info@bmssc.com.vn
Đơn vị nhận và Quản lý tài sản bảo đảm	Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Hàm Nghi Địa chỉ: 97Bis Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM. Điện thoại: (028) 3829 9408 Fax: (028) 3914 1192 Email: dichvukhachhang@namabank.com.vn
Đăng ký lưu ký	Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký sẽ: - Lập và duy trì sổ đăng ký ghi tên của những người sở hữu Trái Phiếu; - Thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu Trái Phiếu bao gồm cho, tặng, để lại thừa kế, xử lý cầm cố Trái Phiếu và cập nhật việc chuyển nhượng vào Sổ đăng ký những Người sở hữu Trái Phiếu; - Duy trì và lưu giữ sổ sách ghi chép các tài liệu liên quan đến quá trình chuyển nhượng.
Quyền lợi và trách nhiệm của Nhà Đầu Tư	Người sở hữu Trái Phiếu sẽ có các quyền lợi và trách nhiệm sau đây: - Người sở hữu Trái Phiếu sẽ có quyền chuyển nhượng, cho, tặng, thế chấp, cầm cố làm tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật; - Quyền sở hữu và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu; quyền được thanh toán đầy đủ gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn; quyền giao dịch Trái Phiếu; quyền biểu quyết; quyền nhận thông tin; quyền khởi kiện

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

đến tòa án có thẩm quyền của Việt Nam khi xảy ra các sự kiện vi phạm của tổ chức phát hành như không thanh toán hoặc mất khả năng thanh toán;

- Trách nhiệm nộp thuế phát sinh từ các khoản thu nhập liên quan đến Trái Phiếu. Ngoài ra trong thời gian sở hữu Trái Phiếu, Người sở hữu Trái Phiếu phải tuân thủ các quy định của Tổ Chức Phát Hành, quy định đăng ký lưu ký.

Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành : Tổ chức phát hành có quyền lợi và trách nhiệm sau đây:

- Được sử dụng nguồn vốn huy động từ việc phát hành Trái Phiếu để phục vụ cho hoạt động kinh doanh;
- Quyền mua lại Trái Phiếu theo quy định tại Mục 6 (*Hoàn trả và Mua lại Trái Phiếu trước hạn*);
- Bảo đảm người sở hữu Trái Phiếu được hưởng các quyền và lợi ích hợp pháp của mình như: chuyển nhượng, bán, cho, tặng, thừa kế Trái Phiếu của mình và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm, cầm cố, chiết khấu hoặc tham gia các giao dịch dân sự, thương mại phù hợp với quy định của pháp luật;
- Thực hiện công bố thông tin và báo cáo về việc phát hành Trái Phiếu theo quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của thông tin được công bố;
- Bảo đảm thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn cho người sở hữu Trái Phiếu.

Thứ tự ưu tiên thanh toán Trái Phiếu : Quyền yêu cầu thanh toán đối với các Trái Phiếu chào bán cùng đợt là ngang nhau, không Trái Phiếu nào có quyền ưu tiên thanh toán hơn Trái Phiếu nào (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam).

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

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Doanh nghiệp phát hành

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Ông : **Nguyễn Văn Huân** Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông : **Lê Hữu Việt Đức** Chức vụ : Tổng Giám đốc

Ông : **Phan Văn Vũ** Chức vụ : Trưởng Ban kiểm soát

Bà : **Nguyễn Thị Ngọc Dung** Chức vụ : Phụ trách phòng Kế toán

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

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO MINH

Ông : **Hoàng Văn Thắng** Chức vụ : Tổng Giám đốc

Bản Công Bố Thông Tin này là một phần của hồ sơ chào bán trái phiếu riêng lẻ do Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 2209/2021/HĐTVPHTP/BMSC-CC1 với Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP ký ngày 22 tháng 09 năm 2021. Tổ chức tư vấn có trách nhiệm rà soát việc đáp ứng đầy đủ quy định về điều kiện chào bán và hồ sơ chào bán trái phiếu theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và pháp luật chứng khoán, đồng thời chịu trách nhiệm về việc rà soát của mình.

II. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Năm 1979 : Thành lập Tổng Công ty Xây dựng số 1.

Được hợp nhất từ các công ty: Công ty xây dựng số 8, Công ty xây dựng số 10, Công ty phát triển đô thị và khu công nghiệp và giao Bộ Xây dựng là cơ quan cấp trên quản lý trực tiếp.

Năm 1985 : Kinh doanh và sản xuất VLXD.

Năm 1989 : Xuất nhập khẩu VLXD.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

- Năm 1992 : Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng.
- Năm 1995 : Thành lập lại theo quyết định số 995/BXD-TCLD của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng ngày 20/11/1995.
- Năm 1996 : Đăng ký kinh doanh lần đầu (Số ĐKKD: 103392).
- Năm 2001 : Đầu tư, kinh doanh du lịch, khách sạn, dịch vụ vui chơi giải trí, đưa lao động và chuyên gia Việt Nam đi làm việc có thời hạn ở nước ngoài. Thi công xây lắp đường dây và trạm biến áp điện đến 500KW. Đầu tư xây dựng kinh doanh văn phòng, căn hộ.
- Năm 2002 : Đầu tư xây dựng nhà máy thủy điện, sản xuất và kinh doanh điện. Kinh doanh khai thác cảng biển.
- Năm 2006 : Thành lập lại theo Quyết định số: 386/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng ngày 09/03/2006.
Đăng ký kinh doanh lại, hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con (Số ĐKKD: 41060000326).
- Năm 2010 : Chuyển Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng số 1 thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Quyết định số 617/QĐ-BXD của Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng ngày 10/06/2010.
- Năm 2016 : Triển khai cổ phần hóa và bán cổ phần lần đầu ra công chúng thành công, chuyển thành Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Công ty Cổ phần.
- Năm 2017 : Trở thành Công ty đại chúng và cổ phiếu được chấp thuận đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán (UPCoM).
- Năm 2020 : Bộ Xây dựng chuyển nhượng toàn bộ vốn Nhà nước tại Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP.

1.1 Quá trình tăng vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành

Kể từ khi Tổng Công ty chính thức hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đến nay, Công ty không thay đổi vốn điều lệ với giá trị đăng ký là 1.100.000.000.000 đồng (*Một ngàn một trăm tỷ đồng*).

1.2 Danh sách cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành

Bảng 1: Danh sách cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm 30/06/2021

Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Trần Tấn Phát	13.700.000	12,48%
Nguyễn Văn Huân	12.100.000	11,02%
Tổng cộng	25.800.000	23,50%

Nguồn: CCI

1.3 Các thành tích đạt được của Tổ Chức Phát Hành



**HUÂN CHƯƠNG
HỒ CHÍ MINH**



**HUÂN CHƯƠNG
ĐỘC LẬP HẠNG NHẤT**



**HUÂN CHƯƠNG
ĐỘC LẬP HẠNG NHÌ**



**HUÂN CHƯƠNG
ĐỘC LẬP HẠNG BA**



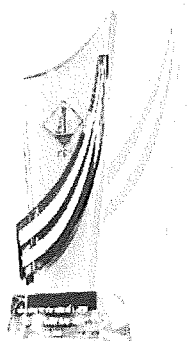
**HUÂN CHƯƠNG
LAO ĐỘNG HẠNG NHẤT**



**HUÂN CHƯƠNG
LAO ĐỘNG HẠNG NHÌ**



**HUÂN CHƯƠNG
LAO ĐỘNG HẠNG BA**



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

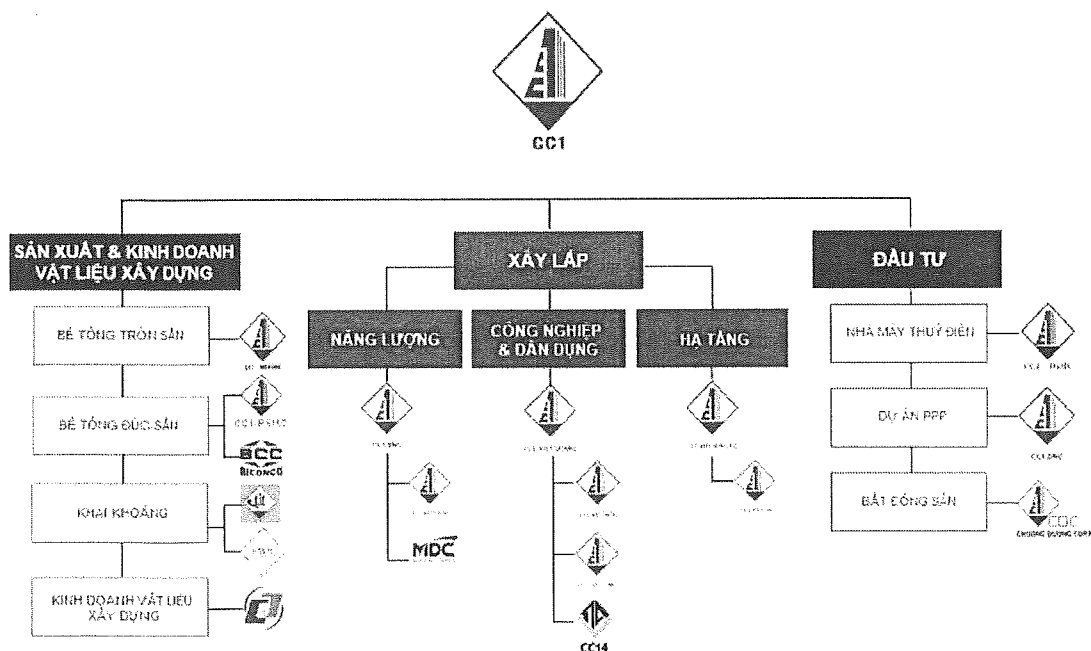
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý Công ty

2.1 Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý Công ty

CC1 hoạt động theo mô hình công ty mẹ - con, trong đó, CC1 là Công ty mẹ.

Công ty Mẹ của CC1: Không có.

Hình 1: Cơ cấu tổ chức của CC1



Nguồn: CCI

Cơ cấu tổ chức hiện nay của CC1 bao gồm:

- Văn phòng Tổng Công ty:
Địa chỉ: 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Công ty con, công ty mà CC1 đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:
05 công ty
- Công ty liên doanh liên kết: 09 công ty

Bảng 2: Danh sách công ty con, công ty liên liên kết

Stt	Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động	Vốn Điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ lợi ích của CC1
A Công ty con					
1	CTCP Xây dựng số một - Việt Nguyên	200/1/51, Đường Bình Lợi, P.13, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	Xây lắp	100	51%

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

2	CTCP Xây dựng số một - Việt Quang	34-36, Đường số 2, Khu dân cư Cityland, P.5, Q. Gò Vấp, TP.HCM	Xây lắp	35	51%
3	CTCP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	939A Xa lộ Hà Nội, Khu phố Bình Dương, P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Xây lắp, đầu tư dự án BOT	649	63,59%
4	CTCP Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông	Tầng 2, tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, P. An Phú, Q.2, TP.HCM	SX công nghiệp	80	51%
5	Công ty TNHH Bê tông đúc sẵn Vina PSMC	Lô 1699 Cụm công nghiệp Long Định, H. Cần Đức, tỉnh Long An	Sản xuất VLXD, công nghiệp	48	70%

B Công ty liên doanh liên kết

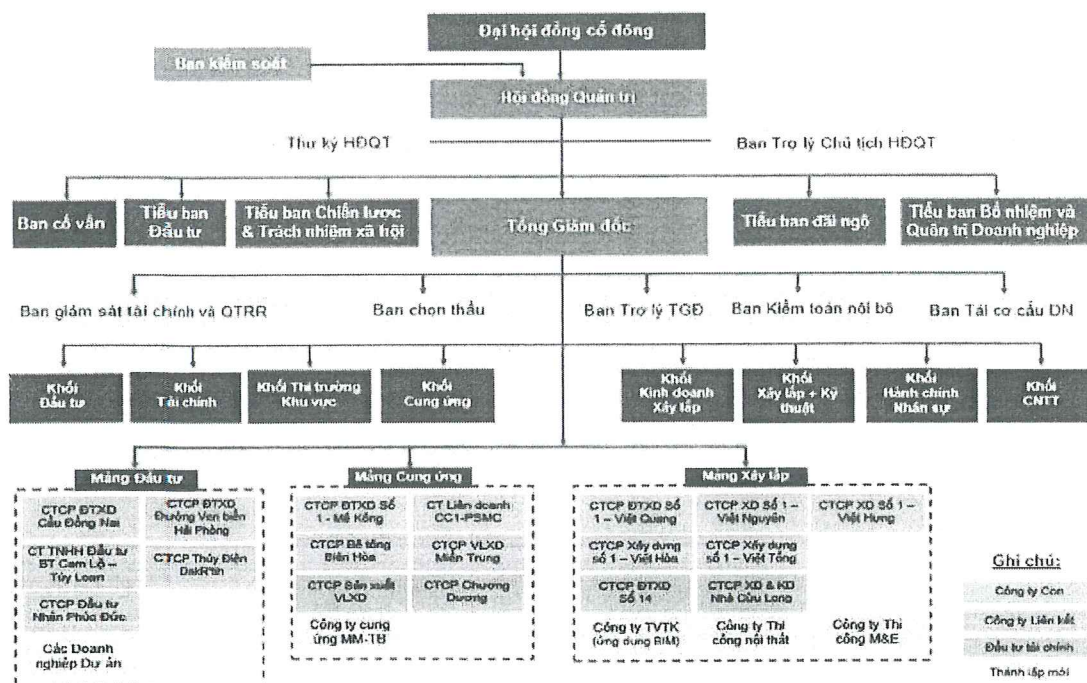
1	CTCP Thủy điện Đắk R'Ti	88 Lê Duẩn, P. Nghĩa Tân, Thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông	Sản xuất điện	1.000	40,07%
2	CTCP Xây dựng số một - Việt Hưng	491A Nơ Trang Long, P.13, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	Xây lắp	50	40,8%
3	CTCP Bê tông Biên Hòa	Đường 1A Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp	45	40,92%
4	CTCP Xây dựng và Khai thác VLXD miền Trung	Số 35 Hai Bà Trưng, P. Lê Hồng Phong, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Xây lắp	17	22,38%
5	CTCP Xây dựng số một Việt Tổng	168/38C Đường D2, P.25, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	Xây lắp	10	20,4%
6	CTCP Đầu tư Nhân Phúc Đức	111A Pasteur, P. Cô Giang, Q.1, TP.HCM	Xây lắp	150	34%
7	CTCP Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, P. Cô Giang, Q.1, TP.HCM	Xây lắp	157	23,77%
8	CTCP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	Số 351 Nơ Trang Long, P.13, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	Xây lắp	32	21,89%
9	CTCP Đầu tư đường ven biển Hải Phòng	Km 7 Phạm Văn Đồng, P. Hòa Nghĩa, Q. Dương Kinh, TP. Hải Phòng	Xây dựng công trình hạ tầng	900	40%

Nguồn: CCI

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của CC1:

Hình 2: Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý



2.2 Nhiệm vụ chức năng của các phòng ban

❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có quyền quyết định cao nhất của CC1. ĐHCĐ có nhiệm vụ thông qua báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh; quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh và đầu tư, tiến hành thảo luận, thông qua, bổ sung, sửa đổi Điều lệ của công ty; bầu, bãi nhiệm Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, quyết định bộ máy tổ chức của Công ty và các quyền khác theo quy định Điều lệ và của pháp luật.

❖ Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý CC1, có toàn quyền nhân danh CC1 để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ.

❖ Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát thực hiện kiểm soát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của CC1 theo nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm, tiêu chuẩn và điều kiện quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và quy chế hoạt động kiểm soát viên.

❖ Ban Điều hành

Ban Điều hành của CC1 bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc là người điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh hàng ngày của CC1, chịu

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về tất cả các quyết định của mình liên quan đến hoạt động kinh doanh của CC1. Các Phó Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm và miễn nhiệm, được Tổng Giám đốc phân công và ủy quyền quản lý, điều hành một hoặc một số lĩnh vực hoạt động của CC1. Phó Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trực tiếp trước Tổng Giám đốc và cùng chịu trách nhiệm liên đới với Tổng Giám đốc trước HĐQT về các phần việc được phân công hoặc ủy nhiệm.

❖ Các Phòng/ban nghiệp vụ chuyên môn

Các phòng ban nghiệp vụ chuyên môn có chức năng tham mưu và giúp việc cho Ban điều hành, trực tiếp thực hiện các nhiệm vụ chuyên môn theo chỉ đạo của Ban điều hành.

2.3 Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Phụ trách phòng Kế toán

Bảng 3: Danh sách Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng

Stt	Họ và tên	Chức danh	Năm sinh
Hội đồng quản trị			
1	Nguyễn Văn Huân	Chủ tịch HĐQT	1981
2	Nguyễn Đức Dũng	Thành viên HĐQT	1963
3	Nguyễn Quốc Cường	Thành viên HĐQT	1977
4	Nguyễn Văn Bình	Thành viên HĐQT	1980
5	Nguyễn Thành Vinh	Thành viên HĐQT	1985
Ban Tổng Giám đốc			
1	Lê Hữu Việt Đức	Tổng Giám đốc	1959
2	Nguyễn Đức Dũng	Phó Tổng Giám đốc	1963
3	Hoàng Trung Thanh	Phó Tổng Giám đốc	1971
4	Phan Văn Kỳ Trung	Phó Tổng Giám đốc	1973
5	Lê Bảo Anh	Phó Tổng Giám đốc	1981
6	Phan Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc	1962
Ban kiểm soát			
1	Phan Văn Vũ	Trưởng BKS	1975
2	Nguyễn Thị Hồng Phương	Thành viên BKS	1969
3	Bùi Tấn Thảo	Thành viên BKS	1979
Phụ trách phòng Kế toán			
1	Nguyễn Thị Ngọc Dung	Phụ trách phòng Kế toán	1967

Nguồn: CCI

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

❖ **Ông Nguyễn Văn Huân – Chủ tịch Hội đồng quản trị**

- Ngày sinh : 26/03/1981
- CCCD số : 036081009412
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi sinh : Xuân Phương, Xuân Trường, Nam Định
- Quá trình công tác:
 - Từ 2010 đến 2020 : Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Đất Vàng
 - Từ 2020 đến nay : Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP

❖ **Ông Nguyễn Đức Dũng – Thành viên Hội đồng quản trị**

- Ngày sinh : 22/01/1963
- CCCD : 079063008058
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi sinh : Tiền Giang
- Quá trình công tác:
 - Từ 11/1984 đến 09/1990 : Kỹ sư – Công ty San nền và Kỹ thuật hạ tầng – Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn
 - Từ 10/1991 đến 12/1995 : Đội trưởng đội thi công – Xí nghiệp Xây dựng số 10 - Công ty Xây dựng số 14 - Tổng Công ty Xây dựng số 1
 - Từ 01/1996 đến 03/1999 : Phó Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng số 10 – Công ty Xây dựng số 14 - Tổng Công ty Xây dựng số 1
 - Từ 04/1999 đến 05/1999 : Phó Phòng Kỹ thuật thi công Công ty Xây lắp & Trang trí nội thất - Tổng Công ty Xây dựng số 1
 - Từ 06/1999 đến 12/2000 : Trưởng BÐHDA nhiệt điện Phú Mỹ 1 - TCTXD số 1
 - Từ 01/2001 đến 02/2002 : TP. Kỹ thuật thi công Công ty XL& Trang trí nội thất - TCTXD số 1
 - Từ 02/2002 đến 05/2002 : PGĐ Cty Đầu tư & Xây dựng - TCTXD số 1
 - Từ 06/2002 đến 05/2004 : Trưởng BÐHDA nhiệt điện Phú Mỹ 2.2 - TCTXD số 1
 - Từ 06/2004 đến 03/2005 : TGĐ Công ty CP Tư vấn thiết kế XD - TCT XD số 1
 - Từ 04/2005 đến 05/2005 : P.Phòng Kỹ thuật đấu thầu – TCT XD số 1
 - Từ 05/2005 đến 10/2006 : TP.Kỹ thuật đấu thầu – TCT XD số 1
 - Từ 11/2006 đến 03/2014 : Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

ty CP xây dựng số Một Việt Nguyên

Từ 04/2015 đến 10/2016 : Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP xây dựng số Một Việt Nguyên Thành viên Hội đồng thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc Tổng công ty Xây dựng số 1 – TNHH MTV

Từ 11/2016 đến nay : Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP xây dựng số Một Việt Nguyên; Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP

❖ **Ông Nguyễn Quốc Cường – Thành viên HĐQT**

- Ngày sinh : 17/01/1977
- CMND số : 080077000260
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi sinh : Long An

- Quá trình công tác:

Từ 2000 đến 2002 : Thành viên hội Khoa học và tự động TP.HCM

Từ 2002 đến 2016 : Tổng giám đốc Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh

Từ 2016 đến nay : Thành viên Hội đồng quản trị Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 – CTCP

❖ **Ông Nguyễn Văn Bình – Thành viên Hội đồng quản trị**

- Ngày sinh : 02/09/1980
- CMND số : 225137859
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi sinh : Hà Tĩnh

- Quá trình công tác:

Từ 2005 đến 2007 : Trưởng nhóm kinh doanh Công Ty CP Địa Ốc Á Châu

Từ 2007 đến 2009 : Phó phòng thẩm định Công Ty Thẩm Định Giá Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2009 đến 2010 : Phó phòng Dự án đầu tư Công Ty CP Đầu Tư BĐS Vạn Phúc Gia

Từ 2011 đến 2012 : Trưởng dự án đầu tư bất động sản kiêm GĐKD miền Nam Công Ty Nền Móng Sông Đà Thăng Long Miền Nam

Từ 2012 đến 2020 : Giám đốc khu vực miền Nam – Khối định giá TSCĐ

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Công Ty Quản Lý Nợ và Khai Thác Tài Sản Ngân
Hàng Seabank

Từ 2020 đến nay : Thành viên Hội đồng quản trị Tổng Công Ty Xây
Dựng Số 1 – CTCP

❖ Ông Nguyễn Thành Vinh – Thành viên Hội đồng quản

- Ngày sinh : 29/05/1985
- CCCD số : 064085000038
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi sinh : Nghệ An

- Quá trình công tác:

Từ 2007 đến 2011 : Chuyên viên kinh doanh Công ty CP Chứng khoán
Thăng Long

Từ 2012 đến 2013 : Chuyên viên kinh doanh Công ty CP Chứng khoán Bản
Việt

Từ 2013 đến 2019 : Giám đốc Kinh doanh Công ty CP Chứng khoán MBS

Từ 2019 đến 2020 : Giám đốc CN Hồ Chí Minh Công ty CP Chứng khoán
KB Việt Nam

Từ 2020 đến nay : Thành viên Hội đồng quản trị Tổng Công Ty Xây Dựng
Số 1 – CTCP

❖ Ông Lê Hữu Việt Đức – Tổng Giám đốc

- Ngày sinh : 24/03/1959
- CCCD số : 022010889
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi sinh : Quảng Bình

- Quá trình công tác:

Từ 09/1982 đến 02/1985 : Cán bộ kỹ thuật, Đội trưởng sản xuất Xí nghiệp Xây
dựng số 3- Công ty xây dựng số 14 – Tổng Công ty
Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng

Từ 03/1985 đến 09/1986 : Trưởng Phòng Kỹ thuật Xí nghiệp Xây dựng số 3 –
Công ty xây dựng số 14 – Tổng Công ty Xây dựng số 1
– Bộ Xây dựng

Từ 10/1986 đến 03/1993 : Phó Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng số 3 – Công ty Xây
dựng số 14 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây
dựng

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

- Từ 04/1993 đến 07/1994 : Trưởng Phòng kỹ thuật Công ty Xây dựng số 14 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng
- Từ 08/1994 đến 09/1998 : Phó Giám đốc Công ty Xây dựng số 14 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng
- Từ 10/1998 đến 05/2001 : Trưởng Phòng kỹ thuật Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng
- Từ 05/2001 đến 05/2012 : Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng số 1 – TNHH MTV Bộ Xây dựng
- Từ 06/2012 đến 10/2016 : Thành viên Hội đồng Thành viên kiêm Tổng Giám đốc Tổng công ty Xây dựng Số 1 - TNHH Một thành viên
- Từ 11/2016 đến 01/2021 : Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP
- Từ 01/2021 - nay : Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP

❖ **Ông Nguyễn Đức Dũng – Phó Tổng Giám đốc**

(Xem thêm phần Ông Nguyễn Đức Dũng – Thành viên Hội đồng quản trị)

❖ **Ông Hoàng Trung Thanh – Phó Tổng Giám đốc**

- Ngày sinh : 09/06/1971
- CCCD số : 022071001315
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi sinh : Quảng Ninh
- Quá trình công tác:

- Từ 09/1996 đến 03/2002 : Kỹ sư – Phòng Kỹ thuật thi công - Tổng Công ty xây dựng số 1
- Từ 04/2002 đến 07/2002 : Phòng Kỹ thuật đấu thầu - Tổng Công ty xây dựng số 1
- Từ 08/2002 đến 09/2003 : Kỹ sư – BĐHDA Khí điện đạm Cà Mau - Tổng Công ty xây dựng số 1
- Từ 10/2003 đến 02/2004 : PGĐ. BĐHDA Khí điện đạm Cà Mau - Tổng Công ty xây dựng số 1
- Từ 03/2004 đến 02/2005 : PGĐ, PT.BĐHDA Khí điện đạm Cà Mau - Tổng Công ty xây dựng số 1
- Từ 03/2005 đến 12/2007 : PGĐ. BĐHDA Cầu Thủ thiêm - Tổng Công ty xây dựng số 1
- Từ 01/2008 đến 03/2008 : Phó phòng Quản lý dự án 2 - Tổng Công ty xây dựng số 1

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Từ 04/2008 đến 05/2010 : Trưởng phòng Quản lý dự án 2 - Tổng Công ty xây dựng số 1

Từ 06/2010 đến 10/2016 : Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – TNHH MTV

Từ 11/2016 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP

❖ Ông Phan Văn Kỳ Trung - Phó Tổng Giám đốc

- Ngày sinh : 24/10/1973
- CCCD số : 080073000442
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi sinh : Long An
- Quá trình công tác:
 - Từ 08/1995 đến 09/1998 : Kỹ sư Phòng Kỹ thuật Thi công Công Ty Xây Dựng Số 8
 - Từ 10/1995 đến 03/2002 : Kỹ sư Phòng Kỹ thuật Thi công Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP
 - Từ 04/2002 đến 06/2002 : Kỹ sư Phòng Đấu thầu Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP
 - Từ 07/2002 đến 03/2004 : Phó ban Điều hành thi công xây dựng công trình Phú Mỹ 2.2 Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP
 - Từ 04/2004 đến 12/2004 : Kỹ sư phòng Kỹ Thuật Đấu thầu Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP
 - Từ 01/2005 đến 08/2005 : Phó phòng Kỹ thuật Thi Công Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP
 - Từ 09/2005 đến 02/2006 : Phó phòng Quản Lý dự án Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP
 - Từ 03/2006 đến 02/2009 : Giám đốc BÐHDA nhà máy nhiệt điện Ô Môn Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP
 - Từ 03/2009 đến 05/2019 : Trưởng phòng Quản Lý dự án 3 Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP
 - Từ 06/2019 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP

❖ Ông Lê Bảo Anh – Phó Tổng Giám đốc

- Ngày sinh : 28/03/1981

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

- CCCD số : 079081005381
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi sinh : TP. Hồ Chí Minh
- Quá trình công tác:
 - Từ 2004 đến 2005 : Cán bộ kỹ thuật Công Ty 59 – Bộ Quốc Phòng
 - Từ 2005 đến 2005 : Nhân viên tại phòng Quản lý dự án Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP
 - Từ 2005 đến 2007 : Thư ký Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP
 - Từ 2007 đến 2009 : Phó phòng Kế hoạch Đầu tư Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP
 - Từ 2009 đến 2020 : Trưởng phòng Nghiên cứu chiến lược và phát triển dự án Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP
 - Từ 2020 đến nay : Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP

❖ Ông Phan Văn Chính – Phó Tổng Giám đốc

- Ngày sinh : 01/02/1962
- CCCD số : 049062000164
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi sinh : Quảng Nam
- Quá trình công tác:
 - Từ 1987 đến 1989 : Kiến trúc sư Phòng Quản Lý Đô Thị Quận Tân Bình
 - Từ 1990 đến 1992 : Phó phòng Phòng Quản Lý Đô Thị Quận Tân Bình
 - Từ 1993 đến 2005 : Tổng giám đốc Công Ty Xây Dựng – Kiến Trúc ADC
 - Từ 2006 đến 2008 : Phó Tổng giám đốc Công Ty BĐS Đất Việt
 - Từ 2009 đến 2011 : Phó giám đốc – Chi nhánh Miền Nam Tập Đoàn Hà Đô
 - Từ 2011 đến 2014 : Phó Tổng giám đốc Tập Đoàn Hà Đô
 - Từ 2014 đến 2014 : Thành viên Hội đồng Quản trị Tập Đoàn Hà Đô
 - Từ 2015 đến 2020 : Tư vấn đầu tư Công Ty CP KD BĐS
 - Từ 2020 đến nay : Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

❖ Ông Phan Văn Vũ – Trưởng Ban kiểm soát

- Ngày sinh : 29/4/1975
- CCCD số : 048075000150
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi sinh : Đà Nẵng
- Quá trình công tác:
 - Từ 08/1999 đến 10/2001 : Kiểm toán viên nội bộ - Bưu điện Tp. Đà Nẵng
 - Từ 11/2001 đến 12/2002 : Kế toán xây dựng cơ bản - Bưu điện Tp. Đà Nẵng
 - Từ 01/2003 đến 12/2007 : Kế toán Trưởng – Công ty Viễn thông, Bưu điện Tp. Đà Nẵng
 - Từ 01/2008 đến 12/2008 : Chuyên viên tài chính – Công ty Tài chính Bưu Điện
 - Từ 12/2008 đến 05/2009 : Phó phòng Kế hoạch kinh doanh – Chi nhánh Công ty phần mềm và Truyền thông VASC tại Tp.HCM
 - Từ 06/2009 đến 12/2009 : Chuyên viên tài chính – Công ty Tài chính Bưu Điện
 - Từ 01/2010 đến 03/2010 : Trưởng Ban Kế toán – Chi nhánh Công ty LD Vận tải hỗn hợp Việt Nhật số 2 tại Tp.HCM
 - Từ 03/2010 đến 07/2010 : Chuyên viên, Phòng NCPT & Đầu tư - Tổng công ty Xây dựng số 1
 - Từ 7/2010 đến 10/2013 : Kiểm soát viên -Tổng công ty Xây dựng số 1-TNHH MTV
 - Từ 10/2013 đến 06/2014 : Trưởng Ban Kiểm soát nội bộ, Kiểm soát viên kiêm nhiệm - Tổng công ty Xây dựng số 1 –TNHH MTV
 - Từ 07/2014 đến 10/2016 : Thành viên Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Ban kiểm soát nội bộ Tổng công ty Xây dựng số 1 - TNHH MTV
 - Từ 11/2016 đến 12/2017 : Thành viên HĐQT, Giám đốc Ban kiểm toán nội bộ Tổng công ty Xây dựng số 1 – CTCP
 - Từ 1/2018 đến 5/2019 : Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng CC1
 - Từ 6/2019 đến 06/2021 : Kế toán trưởng CC1
 - Từ 06/2021 đến nay : Trưởng Ban kiểm soát CC1

❖ Bà Nguyễn Thị Hồng Phương - Thành viên Ban kiểm soát

- Ngày sinh : 01/06/1969
- CMND số : 022576356

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi sinh : Sài Gòn
- Quá trình công tác:
 - Từ 06/1989 đến 02/1993 : Nhân viên kế toán – Công ty Xe khách liên tỉnh Miền Đông
 - Từ 03/1993 đến 03/1996 : Nhân viên kế toán – Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 8
 - Từ 04/1996 đến 12/2001 : Kế toán Tổng hợp kiêm Kiểm soát viên – Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 8
 - Từ 01/2002 đến 06/2004 : Trưởng phòng Kế toán – Ban quản lý các dự án thuộc Công ty Đầu tư và Xây dựng số 8
 - Từ 07/2004 đến 12/2006 : Kế toán tổng hợp - Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 8
 - Từ 01/2007 đến 07/2008 : Kế toán tổng hợp – Tổng công ty Xây dựng số 1
 - Từ 08/2008 đến 11/2009 : Kế toán trưởng – Công ty CP Xây dựng số 1 Việt Nguyên
 - Từ 12/2009 đến 07/2010 : Kế toán tổng hợp – Tổng công ty Xây dựng số 1 – TNHH một thành viên
 - Từ 07/2010 đến 07/2015 : Kiểm soát viên – Tổng công ty Xây dựng số 1 – TNHH một thành viên
 - Từ 08/2015 đến 10/2016 : Kiểm soát viên, Phó Giám đốc Ban Kiểm toán nội bộ - Tổng công ty Xây dựng số 1 – TNHH một thành viên
 - Từ 11/2016 đến 03/2017 : Kiểm soát viên, Phó Giám đốc Ban Kiểm toán nội bộ - Tổng công ty Xây dựng số 1 – CTCP
 - Từ 04/2017 đến nay : Thành viên Ban Kiểm soát – Tổng công ty Xây dựng số 1 – CTCP

❖ Ông Bùi Tấn Thảo – Thành viên Ban kiểm soát

- Ngày sinh : 01/08/1979
- CMND số : 260888011
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi sinh : Bình Thuận
- Quá trình công tác:
 - Từ 2004 đến 2014 : Chuyên viên Phòng Vật Tư Công ty cổ phần Cơ Điện Thủ Đức (EMC)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Từ 2014 đến 2017	: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Cơ Điện Thủ Đức (EMC)
Từ 2017 đến 2018	: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc; Phụ trách Tài chính Công ty cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương Mại Đại Dũng (DDC)
Từ 2018 đến 2019	: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc; Phụ trách Tài chính Công ty cổ phần An Ánh Hùng (AAH)
Từ 2019 đến 2020	: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc; Phụ trách Tài chính Công ty cổ phần Tập đoàn Muối Miền Nam (SSG)
Từ 01/2021 - 06/2021	: Kế toán viên Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP
Từ 06/2016 – nay	: Thành viên Ban kiểm soát Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP

❖ **Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung – Phụ trách phòng Kế toán**

- Ngày sinh	: 05/06/1967
- CMND số	: 022518218
- Quốc tịch	: Việt Nam
- Nơi sinh	: Sài Gòn
- Quá trình công tác:	
Từ 02/1992 đến 10/2006	: Kế toán các phân hành, tổng hợp - Tổng Công ty Xây dựng số 1
Từ 10/2006 đến 09/2014	: Phó phòng Tài Chính Kế Toán, Tổng Công ty Xây dựng số 1 - TNHH MTV
Từ 10/2014 đến 06/2020	: Phó phòng Tài Chính Kế Toán, Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP
Từ 07/2020 đến 14/06/2021	: Phó phòng Kế Toán Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP
Từ 15/06/2021 đến nay	: Phụ trách Phòng Kế Toán Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP

3. Hoạt động kinh doanh chính

3.1 Sản phẩm, dịch vụ chính

CC1 đang hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực sau: (i) xây lắp (xây dựng và thi công lắp đặt thiết bị máy móc công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, bưu điện, nền móng, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các

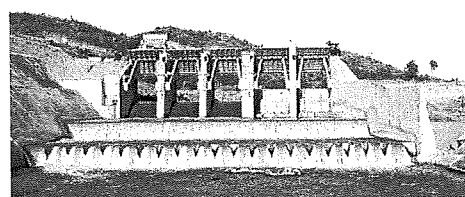
công trình đường dây, trạm biến áp điện); (ii) sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng; (iii) mua bán vật liệu xây dựng; (iv) đầu tư trong các lĩnh vực bất động sản, thủy điện, hạ tầng giao thông; (v) dịch vụ cho thuê văn phòng, căn hộ, thiết kế xây dựng, tư vấn xây dựng. Trong đó, doanh thu lĩnh vực xây lắp chiếm tỷ trọng chủ yếu.

3.1.1. Lĩnh vực Xây lắp

Đây là ngành nghề truyền thống và là thế mạnh của CC1. Trải qua 38 năm, CC1 đã trở thành nhà thầu xây dựng cho những dự án xây lắp trọng điểm quốc gia trong tất cả các phương thức từ nhà thầu chính, tổng thầu EPC đến các hình thức BOT, BT, BOO.

Công trình năng lượng

Tại khu vực phía Nam Việt Nam, CC1 chiếm gần như toàn bộ thị phần thi công tác công trình năng lượng của Chính phủ qua hàng loạt các dự án đã hoàn thành từ năm 1989. Các công trình này đã đóng góp vào lưới điện quốc gia mỗi năm khoảng trên 22 tỷ kWh điện.

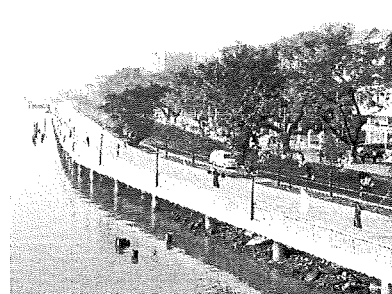


Các nhà máy điện năng lượng tái tạo: Điện mặt trời Krong Pa, Điện mặt trời Tây Ninh.

Các nhà máy nhiệt điện: Phú Mỹ (1.800MW), Phú Mỹ 2-2 (720MW), Ô Môn (330MW), Nhơn Trạch 1 (450MW), Nghi Sơn 1 (600MW), Mông Dương 2 (1200 MW), Vĩnh Tân 4, Thái Bình (2x300MW), Duyên Hải 3 Mở rộng, Nghi Sơn 2.

Công trình hạ tầng giao thông

CC1 được đánh giá là một nhà thầu có uy tín và năng lực trong lĩnh vực thi công các công trình giao thông lớn như cầu Thủ Thiêm bắc qua sông Sài Gòn, Cầu Văn Thánh 2, đường nối từ cầu Thủ Thiêm đến Đại lộ Đông Tây (tại TP. phố Hồ Chí Minh), Cầu Đồng Nai mới bắc qua sông Đồng Nai, Cầu Hoá An (Đồng Nai), quốc lộ 39 tại Thái Bình



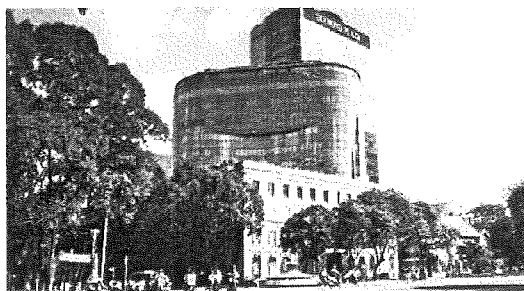
Công trình dân dụng và công nghiệp

Ngoài hai lĩnh vực xây dựng nêu trên, CC1 cũng nhận thầu thi công nhà cao tầng và các công trình công nghiệp như:

Cao ốc văn phòng và khách sạn:

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

- New World
- Sheraton
- Caravelle
- Sofitel
- Vinpearl
- Hoàng đế Huế
- Nha Trang Lodge
- Diamond Plaza
- Sunwah Tower
- Sailing Tower
- E-Town



Công trình nhà ở đô thị, trường học, bệnh viện, trung tâm hành chính, nhà máy sản xuất chế biến:

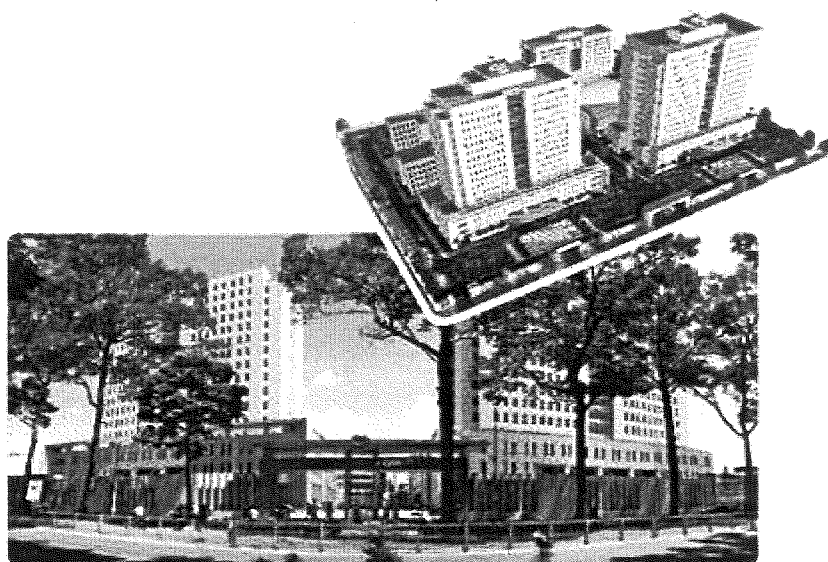
- Xi măng Holcim
- Nhà máy bột ngọt Vedan
- Nhà máy sữa Vinamilk
- Đài truyền hình tp.HCM
- Nhà máy Xi măng Hà Tiên
- Bệnh viện quốc tế Thành Đô Hoa Lâm Shangrila
- Trung tâm Hành Chính Lâm Đồng
- Bệnh viện nhân dân 115
- Bệnh viện Nhi đồng Tp. HCM
- Đại học Quốc gia Tp.HCM
- Trụ sở Công An Tp.HCM

KHÁCH SẠN - KHU DU LỊCH HOTELS - RESORTS



Thị trường xây lắp các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình năng lượng của CC1 đến nay đã được mở rộng trên khắp cả nước. Đồng thời, CC1 luôn coi trọng mối quan hệ hợp tác nhận thầu thi công các công trình với các công ty xây dựng nước ngoài. Thông qua đó, các cán bộ, kỹ sư và công nhân của

Công ty có điều kiện học hỏi kinh nghiệm, nâng cao trình độ quản lý và tác phong làm việc chuyên nghiệp từ các đối tác nước ngoài như Nhật Bản, Hàn Quốc, Hoa Kỳ, Trung Quốc... trong đó, CC1 có mối quan hệ hợp tác tốt với các doanh nghiệp Nhật Bản như Shimizu, Hitachi, Itochu, JGC, Kajima, Marubeni, Mitsubishi, Sumitomo, Toa, Taisei, Taiheiyo, Tokyu...



Hình thức thực hiện xây lắp

Hiện tại, CC1 có thể thực hiện xây lắp các công trình theo các hình thức sau:

- ✓ **Nhà thầu xây lắp:** CC1 sở hữu đội ngũ lao động có trình độ chuyên môn cao cùng với trang thiết bị máy móc công nghệ hiện đại, khả năng quản lý tốt sẽ chủ động thực hiện xuyên suốt quá trình phân công việc xây lắp theo thiết kế đã phê duyệt của chủ đầu tư.
- ✓ **Tổng thầu EPC (Engineering – Procurement – Construction):** CC1 thực hiện trọn gói các công việc của một dự án hoặc gói thầu thông qua thỏa thuận bằng hợp đồng giữa Chủ đầu tư với Nhà thầu, bao gồm: thực hiện các công việc về thiết kế kỹ thuật, mua sắm vật tư, thiết bị và các dịch vụ kỹ thuật kèm theo, thi công xây dựng và lắp đặt để đưa công trình vào vận hành khai thác một cách đồng bộ.
- ✓ **Tổng thầu chìa khóa trao tay:** tương tự Tổng thầu EPC chỉ khác là ngoài phần thiết kế kỹ thuật, cung ứng vật tư thiết bị, thi công công trình, nhà thầu còn được Chủ đầu tư giao thực hiện cả việc khảo sát, lập Dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc Báo cáo khả thi.

3.1.2. Lĩnh vực đầu tư

Bên cạnh hoạt động kinh doanh chính là xây dựng, CC1 còn là Chủ đầu tư của nhiều dự án lớn trong lĩnh vực năng lượng, giao thông và dân dụng theo hình thức BT, BOT, BOO, PPP thông qua các công trình tiêu biểu như:

Bảng 4: Các dự án đầu tư tiêu biểu

Tên dự án	Quy mô	Tổng mức đầu tư
Cao ốc văn phòng, căn hộ Sailing Tower	22 tầng + 3 tầng hầm	trên 800 tỷ đồng
Nhà máy Thủy điện Đăk R’Tih	144MW tại tỉnh Đăk Nông	4.300 tỷ đồng
Cầu Đồng Nai mới và tuyến giao thông ở hai đầu cầu	Cầu Đồng Nai mới (rộng 20m, dài 461,6m) Nút giao Vũng Tàu (cầu vượt thép dài 238,4m) Nút giao Tân Vạn (dài 1.3km)	Giai đoạn 1-3: 2.200 tỷ đồng Giai đoạn 4: 939 tỷ đồng
Khu dân cư Hạnh Phúc	26 ha tại huyện Bình Chánh	trên 9.000 tỷ đồng
Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường bộ ven biển đoạn qua địa bàn thành phố Hải Phòng và 09 km trên địa bàn tỉnh Thái Bình theo hình thức đối tác công tư	Tổng chiều dài tuyến hơn 29 km (qua Hải Phòng 20,78km, qua Thái Bình 8,9km)	3.758,6 tỷ đồng

CC1 thực hiện đầu tư xây dựng các dự án theo hai hình thức: (i) góp vốn vào các công ty con, công ty liên kết, công ty thực hiện/ quản lý dự án; (ii) CC1 là chủ đầu tư trực tiếp các dự án.

Thông tin sơ bộ về một số dự án đầu tư của CC1:

Cao ốc Sailing Tower: Cao ốc Sailing Tower đã hoàn thành và được đưa vào hoạt động từ năm 2008, đây là dự án tổ hợp căn hộ và mặt bằng văn phòng để bán và cho thuê. Tòa nhà được thiết kế như là điểm nhấn của Thành phố Hồ Chí Minh, nằm ngay giữa trung tâm thành phố và thuộc một trong số ít những tòa nhà cung cấp diện tích mặt sàn văn phòng rộng lớn - gần 1.500m², do đó, dự án được nhiều doanh nghiệp lựa chọn để làm văn phòng công ty, hiện CC1 cũng đặt trụ sở chính ngay tại dự án này.

Cao ốc Sailing Tower gồm 22 tầng, 3 tầng hầm, đáp ứng đủ nhu cầu đậu xe cho toàn bộ tòa nhà; tầng trệt là khu vực dịch vụ, bán lẻ, sảnh cho khu vực văn phòng, nhà ở; tầng lửng là khu vực hành chính, dịch vụ; tầng 2 đến tầng 15 là khu vực văn phòng làm việc theo tiêu chuẩn hạng A; tầng 16 đến 21 bố trí 56 căn hộ cao cấp. Tỷ lệ lấp đầy của Sailing Tower hiện là 100%. CC1 trực tiếp quản lý vận hành và khai thác tòa nhà này.

Nhà máy thủy điện Đăk R’Tih: Công ty CP Thủy điện Đăk R’Tih được thành lập từ năm 2007 (CC1 góp hơn 40% vốn điều lệ) để đầu tư dự án thủy điện Đăk R’Tih. Nhà máy Thủy điện Đăk R’Tih có công suất 144MW đã hoàn thành và đưa vào phát điện theo hình thức BOO từ năm 2011 với hiệu quả cao (doanh thu hàng năm đạt khoảng 530 tỷ đồng, tương đương 636 triệu kWh điện/ năm). Kết thúc năm 2017, Công ty Thủy điện Đăk R’Tih đạt

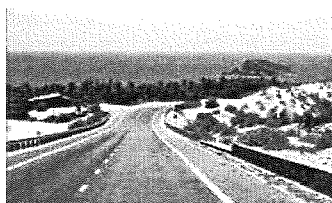
644 tỷ doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế đạt 314 tỷ đồng, biên lợi nhuận đạt trên 50%/năm. Tỷ lệ trả cổ tức hàng năm của Đăk R’Tih là 15% - 20%.

Dự án Cầu Đồng Nai (Giai đoạn 1 của cầu Đồng Nai đã được đưa vào sử dụng theo hình thức BOT và đã có doanh thu thu phí từ năm 2009 tại Trạm thu phí Sông Phan – Bình Thuận (khoảng 65 tỷ đồng/ năm), đồng thời hoàn thành triển khai giai đoạn 2 (Nút giao Vũng Tàu và Tân Vạn) và giai đoạn 3 (cầu vượt Amata, hầm chui Tam Hiệp) và được đưa vào sử dụng từ tháng 6 năm 2015. Tỷ lệ chia cổ tức CC1 được hưởng từ dự án này là khoảng 12% vốn đã góp.

Khu dân cư Hạnh Phúc: CC1 được giao đất để thực hiện dự án Khu dân cư Hạnh Phúc nằm dọc theo trục mặt đường Nguyễn Văn Linh - Huyện Bình Chánh với quy mô 26 ha, được quy hoạch gồm chung cư cao cấp, nhà liền kề, biệt thự song lập và đơn lập, gồm 7 lô với chiều cao 18 đến 30 tầng. Dự án gồm 4 giai đoạn: Giai đoạn 1 có diện tích 8,6ha gồm có 4 Block chung cư A-B-C-D, chung cư lô số 2 và 88 lô đất nền, nhà phố. Ngoại trừ chung cư lô số 2 giai đoạn 1 có quy mô 1,4ha, tổng mức đầu tư 1.798 tỷ đồng dự kiến bắt đầu triển khai xây dựng từ năm 2019, các phần khác của giai đoạn 1 Khu dân cư Hạnh Phúc đã hoàn thành thi công và bán hàng trong các năm 2016-2018, hiện đang tiến hành bàn giao dự án; Các giai đoạn còn lại gồm giai đoạn 2 (diện tích 5,6ha), giai đoạn 3 (5,2ha) và giai đoạn 4 (6,6ha) với tổng mức đầu tư được phê duyệt cho cả ba giai đoạn là 3.587 tỷ đồng, trong đó, CC1 có kế hoạch triển khai đầu tư xây dựng giai đoạn 2 từ năm 2019.

Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường bộ ven biển đoạn đi qua địa bàn thành phố Hải Phòng và 09km trên địa bàn tỉnh Thái Bình theo hình thức đối tác công tư: Dự án do Công ty CP Đầu tư đường ven biển Hải Phòng (CC1 góp 40% vốn điều lệ) là chủ đầu tư, được thực hiện theo hình thức đối tác công tư (PPP). Dự án có tổng mức đầu tư 3.758 tỷ đồng, trong đó Nhà nước tham gia 720 tỷ đồng; Vốn chủ sở hữu 900 tỷ đồng, còn lại là vốn vay. Toàn bộ tuyến đường dài 29,7km, trong đó, đoạn đi qua thành phố Hải Phòng dài 20,78km, và đoạn đi qua tỉnh Thái Bình có chiều dài gần 9km, được khởi công xây dựng từ tháng 2/2019, dự kiến hoàn thành đưa vào khai thác trong năm 2022. Ngoài việc tham gia góp vốn vào doanh nghiệp thực hiện dự án, CC1 còn tham gia với vai trò nhà thầu thi công dự án.

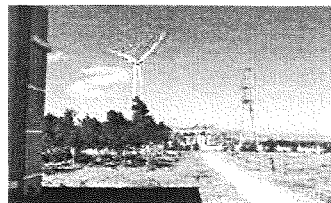
Với uy tín cùng kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công các công trình hạ tầng giao thông, CC1 đã được Chính phủ và các cơ quan Nhà nước có liên quan ủng hộ tạo điều kiện tham gia thực hiện nhiều dự án hạ tầng trọng điểm quốc gia khác như đường Hồ Chí Minh đoạn La Sơn – Túy Loan – Phần kỳ đầu tư giai đoạn 1 (tổng mức đầu tư khoảng 11.000 tỷ đồng), hạng mục cầu An Hào và tuyến nối Quốc lộ 51 vào Quốc lộ 1K thuộc giai đoạn 4 dự án cầu Đồng Nai mới và tuyến hai đầu cầu...



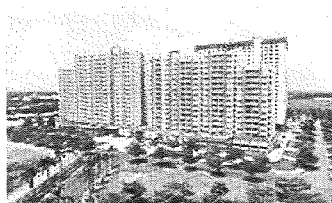
**TUYẾN ĐƯỜNG BỘ VEN BIỂN ĐOẠN QUA
ĐỊA BÀN TP. HẢI PHÒNG VÀ 09KM TRÊN
ĐỊA BÀN TỈNH THẢI BÌNH**



NÂNG CẤP, MỞ RỘNG QUỐC LỘ 22



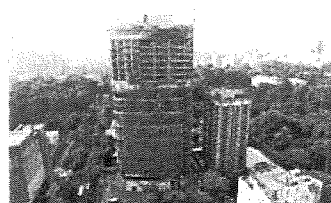
NHÀ MÁY ĐIỆN GIÓ BÌNH THUẬN



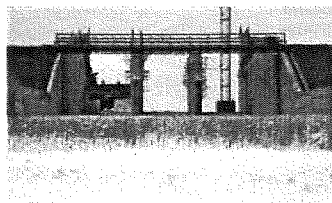
KHU DÂN CƯ HẠNH PHÚC



CHUNG CƯ FELIX HOME



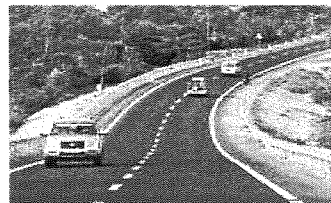
TÒA NHÀ SAILING TOWER



NHÀ MÁY THỦY ĐIỆN ĐÀKR' TIH



CẦU ĐÔNG NAI MỚI VÀ TUYẾN 2 ĐẦU CẦU



**ĐƯỜNG HỒ CHÍ MINH ĐOẠN LA SƠN - TÚY
LOAN (KM41 ĐẾN KM57)**

3.1.3. Lĩnh vực tư vấn thiết kế

Phòng Tư Vấn Thiết Kế thuộc Tổng Công ty Xây Dựng số 1 thành lập năm 2006, với mục đích ban đầu là thực hiện thiết kế kỹ thuật thi công cho dự án Nhà máy nhiệt điện Nhơn Trạch 1. Từ các công trình công nghiệp, Phòng Tư vấn – Thiết kế đã phát triển và mở rộng thực hiện các dịch vụ Tư vấn – Thiết kế cho công trình dân dụng.

Đến nay, lĩnh vực hoạt động của phòng là cung cấp các dịch vụ tư vấn thiết kế và tư vấn giám sát trong lĩnh vực công trình dân dụng – công nghiệp:

- Tư vấn lập dự án đầu tư
- Tư vấn thiết kế ý tưởng – thiết kế cơ sở
- Tư vấn thiết kế kỹ thuật, thi công hạ tầng kỹ thuật
- Tư vấn thiết kế kỹ thuật thi công công trình
- Gia công bản vẽ kỹ thuật thi công
- Tư vấn – thiết kế biện pháp thi công: hố đào sâu/ tường chắn...
- Tư vấn xử lý nền
- Tư vấn giám sát công trình

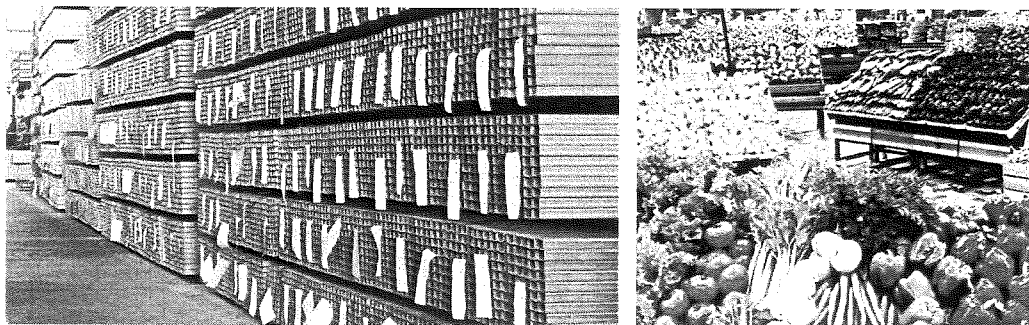
3.1.4. Xuất nhập khẩu

Để đáp ứng nhu cầu đa dạng của thị trường trong và ngoài nước, đồng thời hỗ trợ tối đa cho các nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng trong nước, phục vụ cho các công trình xây dựng công nghiệp, cơ sở hạ tầng, năng lượng ... Tổng Công ty và các Công ty thành viên cung cấp các dịch vụ sau:



Các mặt hàng nhập khẩu chủ yếu:

- Phôi thép để sản xuất thép, mạ màu, tráng kẽm
- Clinker và tro bay để sản xuất xi măng
- Các loại hoá chất làm nguyên liệu và chất phụ gia
- Thiết bị chuyên dùng trong xây dựng: nhựa đường, bấc thấm và các sản phẩm cho công tác xây lắp



Bên cạnh đó, CT1 cũng tiếp tục mở rộng kinh doanh các mặt hàng xuất khẩu như:

- Hàng hoá nông sản
- Thực phẩm
- Hàng may mặc
- Thủ công mỹ nghệ
- Vật liệu xây dựng và trang trí nội thất

3.1.5. Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản

CC1 hiện nay đang đầu tư vào các loại bất động sản là các khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu công nghệ cao; nhà ở và văn phòng cho thuê; các khu nghỉ mát, vui chơi giải trí; các trung tâm thương mại, khách sạn. Điển hình có thể kể đến như:

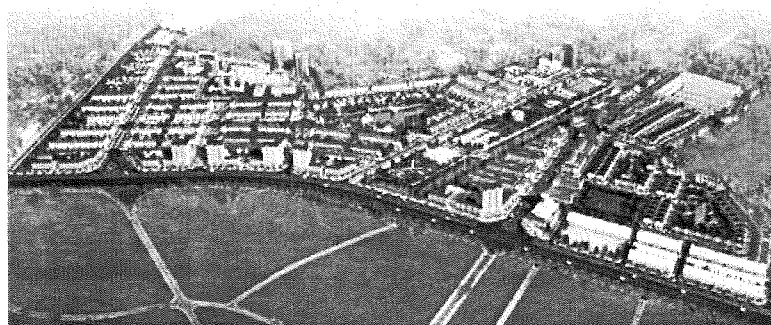
Khu đô thị mới Hạnh Phúc tại Khu Nam Thành phố Hồ Chí Minh (43ha):



Cao ốc văn phòng cho thuê kết hợp căn hộ cao cấp Sailling Tower (3 tầng hầm và 22 tầng lầu):



Khu đô thị mới Hà Tiên – Kiên Giang:



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

3.1.6. Lĩnh vực sản xuất công nghiệp & VLXD

CC1 cũng là một nhà sản xuất và cung cấp sản phẩm công nghiệp, vật liệu xây dựng với các dòng sản phẩm chính như sau:

Bảng 5: Các sản phẩm SXCN và VLXD

TT	Sản phẩm CN & VLXD chính	Công suất sản xuất	Thị trường cung cấp chính	Khách hàng chủ yếu
I SẢN PHẨM CÔNG NGHIỆP				
1	Kết cấu thép trong xây dựng	18.000 tấn/năm	Miền Trung, Tây Nguyên, khu vực Đông Nam Bộ và Tây Nam Bộ	Các khu CN & các nhà máy điện
2	Trụ điện bê tông cốt thép đúc sẵn	17.000 cấu kiện/năm	Các tỉnh thuộc khu vực miền Trung và Nam Bộ	Các Công ty thuộc CC1, GS E&C(Korea), và các đơn vị thuộc ngành điện
3	Cọc bê tông cốt thép đúc sẵn	840.000m/năm	Các tỉnh thuộc khu vực miền Trung và Nam Bộ	Các Công ty thuộc CC1, GS E&C(Korea), và các đơn vị thuộc ngành điện
II SẢN PHẨM VLXD				
1	Bê tông tươi (Ready- mixed concrete)	500.000m ³ /năm và sẽ tăng lên tùy theo nhu cầu của thị trường	Tp.HCM, Cần Thơ, Đồng Nai, Bình Dương, Long An, Đà Lạt...	Cung cấp trong nội bộ tại các dự án mà CC1 thực hiện (khoảng 80%) và cung cấp cho các nhà thầu thi công khác trên các địa bàn hoạt động.
2	Đá xây dựng các loại	400.000 – 450.000 m ³ /năm	Bình Dương, Đồng Nai, Kontum và các tỉnh thành khác	CC1 và các nhà thầu có các dự án xây dựng trong phạm vi phục vụ của khu vực khai thác
3	Nguyên liệu đá vôi cung cấp cho các nhà máy xi măng	10 – 11 triệu tấn/năm	Thanh Hóa, Kiên Giang, Quảng Ninh, Quảng Bình	Các Công ty sản xuất xi măng: Nghi Sơn, Holcim, Cẩm Phả, Tam Điệp, Quảng Phúc

Các sản phẩm trên do CC1 tự sản xuất hoặc sản phẩm của các công ty con, công ty liên kết của CC1 sản xuất và cung cấp ra thị trường.

3.1.7. Lĩnh vực kinh doanh VLXD

CC1 và các công ty thành viên cũng là đại lý cấp 1, nhà phân phối chính thức cho các công ty, tập đoàn sản xuất vật liệu xây dựng như:

- **Xi măng:** Xi măng Nghi Sơn, Holcim, Hà Tiên, Chinfon, Fico, Phúc Sơn, Cẩm Phả, Hạ Long, Thăng Long.
- **Thép xây dựng:** Thép Miền nam (SSC), thép Pomina, thép Vinakyoei(VKS), thép Việt Úc (Vinausteel), Việt Ý (VIS), thép Úc (SSE), thép Hòa Phát và Thép Tây Đô. Thép ống, thép hộp Hòa Phát, Vingal, Việt Đức.
- **Vật liệu gạch không nung:** Gạch cốt liệu VINA; VIETCEM; gạch khí chưng áp: E-BLOCK, Sông Đà Cao Cường.
- **Vật liệu hoàn thiện khác:** Gạch ốp lát Đồng Tâm, White Horse, Viglacera; Thiết bị vệ sinh INAX & Viglacera; Sơn NIPPON, Kova, Sơn Dulux ICI; Cửa thép chống cháy LECMAX; Ống nhựa PVC Đệ Nhất, Bình Minh, Hoa Sen Minh Hùng.

Xi măng và thép là hai mặt hàng chủ yếu (chiếm 70-80% doanh thu bán hàng vật liệu xây dựng) của CC1. CC1 cung cấp vật tư cho các dự án của chính mình và cho các đối tác trên thị trường. Nhờ việc chủ động về nguồn cung cấp vật liệu xây dựng chính như xi măng, thép, vật liệu hoàn thiện đầu vào, bê tông, sản phẩm cấu kiện bê tông đúc sẵn đầu vào cho các công trình, CC1 có thể đảm bảo hoàn thành đúng tiến độ công trình, dự án.

Các công trình CC1 đã cung cấp vật liệu:

- Dự án Lọc Hóa dầu Nghi Sơn
- Dự án Nhiệt điện Nhơn Trạch, Nhiệt điện Mông Dương
- Dự án Nhà máy Thủy điện Đăkthi
- Dự án Bệnh viện Nhi Đồng 3 - Tp Hồ Chí Minh
- Dự án Cầu Đồng Nai, Cầu Thủ Thiêm, Dự án Đường Cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi
- Dự án Ký Túc Xá Sinh Viên ĐH Quốc Gia Tp.Hồ Chí Minh
- Dự án Cầu Hóa An, Dự án Tân Hóa Lò Gốm
- Nhà máy Nhiệt điện Vĩnh Tân 4, Bệnh Viện Đa Khoa Xuân Lộc ... và nhiều công trình tương tự khác.

3.1.8. Hoạt động cung cấp dịch vụ

Nguồn thu của mảng cung cấp dịch vụ của CC1 chủ yếu đến từ: (i) Doanh thu cho thuê văn phòng tại Cao ốc Sailing Tower - 111A Pasteur - Quận 1 - Thành Phố Hồ Chí Minh của CC1; (ii) Hoạt động cho thuê máy móc thiết bị; (iii) Hoạt động kinh doanh dịch vụ Block A-B-C-D Khu dân cư Hạnh Phúc; (iv) Hoạt động tư vấn thiết kế. Mảng cung cấp dịch vụ là mảng hoạt động mang lại nguồn thu ổn định hàng năm cho CC1.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

4. Tình hình tài chính

4.1 Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Công ty

Bảng 6: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Vốn chủ sở hữu	1.275.354.857.918	1.268.571.374.615	1.264.189.681.307
Hệ số nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	5,49	6,26	5,58
Dư nợ trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu	-	-	0,24
Lợi nhuận sau thuế	47.197.321.717	50.442.087.501	47.197.663.137
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế	65.762.436.806	57.451.288.678	49.480.416.903
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	3,70%	3,98%	3,73%

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng lẻ năm 2018, 2019 và 2020 của CCI

Bảng 7: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty (hợp nhất)

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Vốn chủ sở hữu	1.852.296.491.267	1.833.194.756.256	1.848.580.429.446
Hệ số nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	4,10	4,69	4,35
Dư nợ trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu	-	-	0,16
Lợi nhuận sau thuế	192.447.319.004	90.723.049.605	39.710.870.643
Trong đó Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	137.592.736.085	67.304.759.030	50.240.891.048
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế	329.408.222.102	343.546.953.030	319.053.660.250
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	10,39%	4,95%	2,15%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019 và 2020 của CCI

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

4.2 Tình hình thanh toán gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn.

Bảng 8: Tình hình thanh toán Gốc/ Lãi Trái Phiếu

Stt	Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Tình hình thanh toán gốc/ lãi trái phiếu
1	CC1.2019.1	36 tháng	21/11/2019	Không có nợ quá hạn

Nguồn: CCI

4.3 Tình hình nộp ngân sách nhà nước

Công ty thực hiện nghiêm túc các nghĩa vụ nộp thuế theo đúng quy định hiện hành.

Bảng 9: Chi tiết thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Thuế GTGT hàng bán nội địa	(41.052.037.620)	(42.292.678.495)	(45.278.321.079)
Thuế phát sinh	-	-	-
Thuế được khấu trừ	-	-	-
Thuế đầu ra vãng lai ngoại tỉnh	(41.052.037.620)	(42.292.678.495)	(45.278.321.079)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.777.831.825)	(3.777.831.825)	(6.450.229.801)
Thuế thu nhập cá nhân	1.076.872.147	127.555.746	1266588909
Các loại thuế khác	-	-	-
Phí lệ phí các khoản khác	(55.690.081)	(55.690.081)	1.150.322.975
Các khoản phải nộp	-	-	1.206.013.056
Phí lệ phí phải thu	(55.690.081)	(55.690.081)	(55.690.081)
Tổng cộng	(43.808.687.379)	(45.998.644.655)	(49.311.638.996)
Các loại thuế còn phải thu Nhà Nước	(44.885.559.526)	(46.126.200.401)	(51.784.240.961)
Thuế phải nộp Ngân sách	1.076.872.147	127.555.746	2.472.601.965

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng lẻ năm 2018, 2019 và 2020 của CCI

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Bảng 10: Chi tiết thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty (hợp nhất)

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Thuế GTGT hàng bán nội địa	(36.881.467.123)	(33,787,473,989)	(36,945,068,489)
<i>Thuế phát sinh phải nộp</i>	<i>6.786.456.578</i>	<i>10.610.427.768</i>	<i>10.153.040.129</i>
<i>Thuế phát sinh phải thu</i>	<i>(539.952.402)</i>	-	<i>(1.696.060.556)</i>
<i>Thuế được khấu trừ</i>	-	-	-
<i>Thuế đầu ra vãng lai ngoại tỉnh</i>	<i>(43.127.971.299)</i>	<i>(44.397.901.757)</i>	<i>(45.402.048.062)</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.492.844.866)	(7.654.997.171)	(8.205.708.483)
Thuế thu nhập cá nhân	1.336.180.221	785.423.560	2.339.996.753
Các loại thuế khác	(55.690.081)	(55.690.081)	1.150.322.975
Tổng cộng	(40.093.821.849)	(40.712.737.681)	(41.660.457.244)
<i>Các loại thuế còn phải thu Nhà Nước</i>	<i>(53.086.210.552)</i>	<i>(55.804.120.938)</i>	<i>(61.622.169.235)</i>
<i>Thuế phải nộp Ngân sách</i>	<i>12.992.388.703</i>	<i>15.091.383.257</i>	<i>19.961.711.991</i>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019 và 2020 của CCI

III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

1. Căn cứ pháp lý của đợt chào bán

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“Nghị định 153”);
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định 153 (“Thông tư 122”);
- Nghị quyết Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP thông qua phương án phát hành trái phiếu số 137/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 9 năm 2021;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

2. Điều kiện phát hành Trái Phiếu không chuyển đổi và không kèm theo chứng quyền

2.1 Loại hình Công ty

Công ty chính thức hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần kể từ ngày 29/07/2010 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

2.2 Tình hình thanh toán các khoản nợ vay và trái phiếu đến hạn

Đối với các khoản nợ và khoản vay, Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn. Công ty không có nợ quá hạn.

Đối với các trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liền kể trước thời điểm phát hành Trái Phiếu này, Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn.

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

Công ty cam kết và khẳng định đáp ứng yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và các điều kiện khác về tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động đối với các ngành nghề kinh doanh của Công ty theo quy định tại pháp luật chuyên ngành và các quy định của pháp luật có liên quan.

2.4 Phương án phát hành Trái Phiếu đã được phê duyệt

Phương án phát hành Trái Phiếu được Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP thông qua tại Nghị quyết số ~~137~~ /NQ-HĐQT ngày ~~29~~ tháng ~~9~~ năm 2021.

Khối lượng, thời điểm và kế hoạch sử dụng vốn dự kiến cụ thể của từng đợt chào bán được nêu tại Phương án phát hành.

2.5 Điều kiện về báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất năm 2020 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế, tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153, và có ý kiến kiểm toán là ý kiến chấp nhận toàn phần.

2.6 Đối tượng tham gia mua Trái Phiếu của đợt chào bán

Đối tượng mua Trái Phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

2.7 Nhu cầu huy động vốn thành nhiều đợt

Việc chào bán Trái Phiếu thành nhiều đợt nhằm phù hợp với tiến độ triển khai của từng dự án mà Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP làm chủ đầu tư.

3. Mục đích phát hành Trái Phiếu

- Đầu tư dự án Điện gió Hàm Kiệm 2: 400 tỷ đồng.
- Đầu tư dự án Chung cư lô số 2 – Giai đoạn 1 – KDC Hạnh Phúc: 600 tỷ đồng.

3.1 Chi tiết các dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành

3.1.1. Dự án Điện gió Hàm Kiệm 2

3.1.1.1. Tóm tắt dự án:

- Tên dự án: Dự án Điện gió Hàm Kiệm 2.
- Hình thức đầu tư: Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP làm chủ đầu tư và tự thực hiện đầu tư dự án.
- Quy mô đầu tư: 15MW.
- Tổng vốn đầu tư: 698 tỷ đồng.

3.1.1.2. Thông tin về doanh nghiệp dự án

- Tên công ty: Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/07/2010, cấp thay đổi lần thứ 09 ngày 28/01/2021.
- Địa chỉ trụ sở chính: 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ: 1.100.000.000.000 đồng (Một nghìn, một trăm tỷ đồng Việt Nam).

3.1.1.3. Pháp lý của dự án

- Quyết định số 4715/QĐ-BCT ngày 16/08/2012 của Bộ Công Thương về việc phê duyệt “Quy hoạch phát triển điện gió tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2011 đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030”;
- Quyết định số 1035/QĐ-UBND ngày 17/04/2017 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc quyết định chủ trương đầu tư nhà máy điện gió Hàm Kiệm;
- Công văn số 4702/EVN-KH-TTĐ ngày 05/10/2017 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc chấp thuận mua điện dự án nhà máy điện gió Hàm Kiệm;
- Quyết định số 4761/QĐ-BCT ngày 24 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Công Thương về việc phê duyệt “Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035”;
- Văn bản số 1228/SCT-QLĐ ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Sở Công Thương tỉnh Bình Thuận về việc xác nhận tên dự án NMĐG Hàm Kiệm 2;
- Văn bản số 16/TCT-ĐT ngày 05/01/2021 của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP về việc hồ sơ điều chỉnh phương án đầu nối Dự án Nhà máy điện gió Hàm Kiệm 2;
- Văn bản số 129/SCT-QLĐ ngày 14/01/2021 của Sở Công Thương tỉnh Bình Thuận về việc: Phương án đầu nối dự án Nhà máy điện gió Hàm Kiệm 2.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

3.1.2. Dự án Chung cư Lô số 2 – Giai đoạn 1 – Khu dân cư Hạnh Phúc

3.1.2.1. Tóm tắt dự án:

- Tên dự án: Chung cư lô số 2 – Giai đoạn 1 – Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc
- Địa điểm xây dựng: Lô 11B, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
- Quy mô: 14.226 m².
- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP

3.1.2.2. Thông tin về chủ đầu tư của dự án

- Tên công ty: Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/07/2010, cấp thay đổi lần thứ 09 ngày 28/01/2021.
- Địa chỉ trụ sở chính: 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ: 1.100.000.000.000 đồng (Một nghìn, một trăm tỷ đồng Việt Nam).

3.1.2.3. Pháp lý chính của dự án

- Quyết định số 3208/QĐ-UB ngày 30/06/2004 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc tạm giao đất cho Tổng Công ty Xây dựng số 1 để thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng khu nhà ở tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;
- Quyết định số 77/QĐ-BQLKN ngày 29/06/2005 của Ban quản lý Khu Nam về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Hạnh Phúc thuộc lô 11B tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;
- Quyết định số 107/HĐQT-QĐ ngày 23/07/2007 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty xây dựng số 1 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Hạnh Phúc;
- Quyết định số 1489/QĐ-UBND ngày 03/04/2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về giao đất cho Tổng Công ty Xây dựng số 1 để đầu tư xây dựng khu tái định cư tại chỗ - Giai đoạn 1 khu dân cư Hạnh Phúc 11B tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;
- Quyết định số 15/QĐ-BQLKN ngày 23/01/2009 của Ban quản lý Khu đô thị mới Nam thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hạnh Phúc;
- Quyết định số 2312/QĐ-UBND ngày 25/05/2010 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1489/QĐ-UBND ngày 03/04/2008 của UBND Thành phố về giao đất cho Tổng Công ty Xây dựng số 1 để đầu tư xây dựng khu tái định cư tại chỗ - Giai đoạn 1 khu dân cư Hạnh Phúc 11B tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh; Nguyên nhân là CC1 xin bổ sung dự

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Block A-D thuộc Chung cư lô số 1 – Giai đoạn 1 – Dự án KDC Hạnh Phúc.

3.1.2.4. Địa điểm và quy mô của dự án

* **Vị trí:** Vị trí khu đất thuộc lô 11B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh, được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc: giáp đường Nguyễn Văn Linh
- Phía Tây Nam: giáp tuyến tránh QL50
- Phía Đông Nam: giáp khu dân cư hiện hữu
- Phía Đông Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu

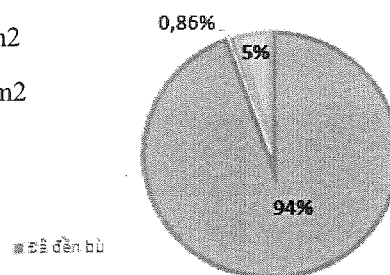
* **Quy mô:**

- Diện tích toàn khu đất: 14.226m².
- Quy mô dân số dự kiến: 2.430 người
- Mật độ xây dựng:
 - Khối đế: 51%
 - Khối tháp: 31,6%
- Hệ số sử dụng đất toàn công trình (không tính diện tích tầng hầm, cây xanh, sân vườn): 7,45
- Chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè: 107m
- Số lượng căn hộ: 890 căn
- Tầng cao xây dựng: 30 tầng trong đó:
 - Khối đế: 6 tầng (không tính tầng lửng)
 - Khối tháp: 24 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: khoảng 111.562m² (không bao gồm tầng hầm), trong đó:
- Diện tích xây dựng căn hộ: khoảng 65.662 m².

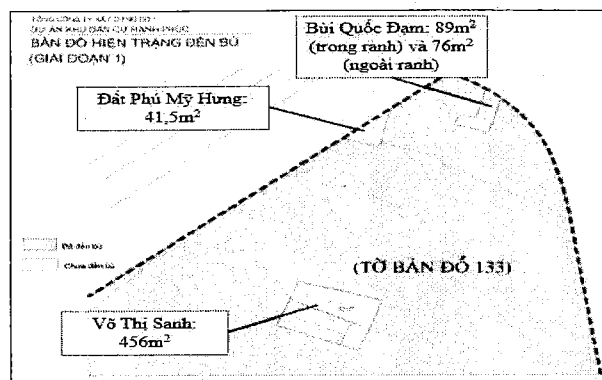
3.1.2.5. Hiện trạng đền bù của dự án

Dự án được triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng tính đến nay khối lượng công việc Giai đoạn 1 đã thực hiện như sau:

- Diện tích theo quy hoạch: 14.226 m²
- Diện tích đã bồi thường: 13.639,2 m²
- Diện tích còn lại: 586,8 m².



Chi tiết như sau:



4. Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu

4.1 Khối lượng Trái Phiếu phát hành dự kiến

Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000.000 đồng/Trái Phiếu.

Số lượng Trái Phiếu dự kiến phát hành: 10.000 trái phiếu (Mười ngàn Trái Phiếu).

Tổng giá trị trái phiếu dự kiến phát hành (theo mệnh giá): 1.000.000.000.000 đồng (Một ngàn tỷ đồng).

4.2 Kỳ hạn Trái Phiếu

03 năm.

4.3 Đồng tiền phát hành và thanh toán

Trái Phiếu được phát hành và thanh toán lãi, gốc bằng Đồng Việt Nam.

4.4 Hình thức Trái Phiếu

Trái Phiếu được chào bán dưới hình thức bút toán ghi sổ.

4.5 Ngày Phát Hành dự kiến

Ngày 01/10/2021

4.6 Phương thức phát hành

Trái Phiếu được phát hành theo phương thức đại lý phát hành trái phiếu theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 14 Nghị định 153.

4.7 Đăng ký và chuyển nhượng

Đại lý đăng ký lưu ký ("Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký") sẽ lập và duy trì sổ đăng ký ("Sổ Đăng Ký") ghi tên của những người sở hữu Trái Phiếu ("Người Sở Hữu Trái Phiếu") thể hiện những chi tiết sau:

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

- b. tổng số Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ;
- c. chi tiết về tài khoản ngân hàng của Người Sở Hữu Trái Phiếu để chuyển các khoản tiền thanh toán liên quan đến Trái Phiếu;
- d. chi tiết thông tin liên lạc (số điện thoại, địa chỉ email) của người được Người Sở Hữu Trái Phiếu uỷ quyền quản lý Trái Phiếu (nếu có).

Trong vòng 07 (bảy) Ngày Làm Việc kể từ ngày người mua Trái Phiếu thanh toán đầy đủ tiền mua Trái Phiếu theo các Hợp đồng Đặt mua Trái Phiếu được ký kết với Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký sẽ cấp cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu một giấy chứng nhận ("**Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu**") để ghi nhận số lượng Trái Phiếu mà người đó đang nắm giữ. Mỗi Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được đánh số riêng biệt để nhận biết và sẽ được ghi trong Sổ Đăng Ký tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký.

Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu chỉ được chuyển giao sau khi các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và việc đăng ký các thông tin về bên nhận chuyển nhượng trong Sổ Đăng Ký được hoàn thành. Trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký nhận được đầy đủ các tài liệu và phí chuyển nhượng Trái Phiếu như được quy định, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký sẽ cấp cho bên nhận chuyển nhượng một Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu ghi nhận số tiền gốc của Trái Phiếu đã được chuyển nhượng và ghi tên và các thông tin có liên quan của bên nhận chuyển nhượng vào Sổ Đăng Ký. Để tránh nhầm lẫn, quyền sở hữu đối với Trái Phiếu được chuyển nhượng sẽ được chuyển giao và bên nhận chuyển nhượng sẽ trở thành Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với Trái Phiếu chuyển nhượng ngay khi thông tin về bên nhận chuyển nhượng được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký, bất kể việc bên nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu hay chưa. Các chi phí chuyển nhượng Trái Phiếu sẽ do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký ấn định theo quy định của pháp luật Việt Nam và thông lệ trên thị trường và phải được các bên có liên quan thanh toán trước khi thực hiện việc chuyển nhượng Trái Phiếu.

Để làm rõ, khi được sử dụng trong Mục 4 (*Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu*) này, "**chuyển nhượng**" gồm cả việc bán, chuyển nhượng hay thay đổi quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác theo quy định của pháp luật.

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

4.8 Cam kết về đảm bảo

4.8.1 Hình thức đảm bảo:

Trái Phiếu được bảo đảm bằng tài sản thuộc sở hữu của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP.

4.8.2 Tài Sản Bảo Đảm:

Tài Sản Bảo Đảm Ban Đầu là Quyền sở hữu, quản lý vận hành, khai thác Cao Ốc Sailing Tower của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP:

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

- (1) quyền quản lý vận hành và khai thác nguồn thu từ Khối Văn Phòng thuộc sở hữu hợp pháp của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP;
- (2) các khoản phải thu và lợi tức thu được từ dịch vụ cho thuê Khối Văn Phòng thuộc sở hữu hợp pháp của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP;
- (3) quyền tài sản là quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán, quyền được bồi thường thiệt hại của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP phát sinh từ hợp đồng cho thuê văn phòng;
- (4) các tài sản là động sản khác thuộc Cao Ốc Sailing Tower thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP và tất cả các quyền, lợi ích, các khoản thanh toán khác của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP phát sinh từ hoặc liên quan đến Cao Ốc Sailing Tower thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP.

Giá trị tài sản bảo đảm: Theo Chứng thư thẩm định giá số 61/2021/CT-VALID ngày 12/06/2021 do Công ty TNHH Thẩm định giá VALID lập, giá trị của Quyền sở hữu, quản lý vận hành, khai thác Cao Ốc Sailing Tower là 3.650.400.000.000 (Ba ngàn sáu trăm năm mươi tỷ, bốn trăm triệu đồng).

Một phần Tài Sản Bảo Đảm (tối đa 14% giá trị Tài Sản Bảo Đảm) được dùng để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Nam Á.

Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Cao Ốc Sailing Tower thuộc sở hữu của Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP.

4.8.3 Giá trị Trái Phiếu được bảo đảm

Giá trị Trái Phiếu được bảo đảm là 2.650.000.000.000 đồng (Hai ngàn sáu trăm năm mươi tỷ đồng), trong đó:

- Đợt 1: 1.000.000.000.000 đồng (Một ngàn tỷ đồng).
- Đợt 2: 800.000.000.000 đồng (Tám trăm tỷ đồng).
- Đợt 3: 850.000.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi tỷ đồng).

Ngoài ra, một phần Tài Sản Bảo Đảm (tối đa 14% giá trị Tài Sản Bảo Đảm) nêu trên dự kiến được dùng để đảm bảo cho khoản vay của Tổ chức phát hành tại Ngân hàng TMCP Nam Á. Tổ Chức Phát Hành cam kết tại bất kỳ thời điểm nào, giá trị Tài Sản Bảo Đảm để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Nam Á không vượt quá 14% giá trị Tài Sản Bảo Đảm.

Trường hợp dư nợ của Tổ Chức Phát Hành tại Ngân hàng TMCP Nam Á giảm xuống, phần chênh lệch giữa giá trị (1) Tài Sản Bảo Đảm dự kiến dùng để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Nam Á và (2) giá trị Tài Sản Bảo Đảm đã dùng để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Nam Á sẽ được dùng để bảo đảm cho Trái Phiếu.

4.8.4 Biện pháp quản lý Tài Sản Bảo Đảm

Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Ngày phát hành, Tổ Chức Phát Hành dùng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho Trái Phiếu cam kết hoàn thành thủ tục cầm cố/thế chấp tài sản bảo

đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm Ban Đầu phù hợp với quy định của pháp luật và của (các) Hợp Đồng Cầm Cốt/Hợp Đồng Thế Chấp.

Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung đủ điều kiện thế chấp theo quy định của pháp luật, Tổ Chức Phát Hành dùng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho Trái Phiếu cam kết hoàn thành thủ tục cầm cố/thế chấp tài sản bảo đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung phù hợp với quy định của pháp luật và của (các) Hợp Đồng Cầm Cốt/Hợp Đồng Thế Chấp.

4.8.5 Thứ tự ưu tiên thanh toán của Tài Sản Bảo Đảm

Trong trường hợp xử lý Tài Sản Bảo Đảm, các khoản tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm, sau khi trừ các chi phí và thuế có liên quan đến việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm này (nếu có), sẽ được ưu tiên thanh toán cho khoản vay của Tổ chức phát hành tại Ngân hàng TMCP Nam Á (tối đa không quá 350 tỷ đồng và không quá 14% giá trị Tài Sản Bảo Đảm) và (các) Người Sở Hữu Trái Phiếu trước các chủ nợ khác.

Tài Sản Bảo Đảm được sử dụng để bảo đảm cho các nghĩa vụ thanh toán tiền gốc, lãi và các khoản tiền khác phải thanh toán theo và liên quan đến Trái Phiếu ("**Nghĩa Vụ Thanh Toán Đến Hạn**") như được quy định cụ thể trong (các) Hợp Đồng Cầm Cốt/Hợp đồng Thế Chấp giữa Tổ Chức Phát Hành và Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Hàm Nghi.

Trong trường hợp có sự khác nhau giữa quy định của (các) Hợp Đồng Cầm Cốt/Hợp đồng Thế Chấp và quy định tại Mục 4 (*Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu*) này về (các) Tài Sản Bảo Đảm thì các vấn đề có liên quan quy định tại (các) Hợp Đồng Cầm Cốt/Hợp đồng Thế Chấp sẽ được áp dụng.

4.8.6 Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm duy trì tỷ lệ Tổng mệnh giá của Trái Phiếu đang lưu hành/Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm tối đa là 85% tại mọi thời điểm trong suốt thời hạn của Trái Phiếu. Trường hợp Tổng mệnh giá của Trái Phiếu đang lưu hành/Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm vượt quá 90%, Tổ Chức Phát Hành phải bổ sung Tài Sản Bảo Đảm để Tổng mệnh giá của Trái Phiếu đang lưu hành/Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm bằng 85% tại thời điểm đó. Trường hợp bổ sung Tài Sản Bảo Đảm bằng tiền hoặc các khoản tương đương tiền thì giá trị Tài Sản Bảo Đảm bổ sung tối đa bằng tổng giá trị của tiền hoặc các khoản tương tiền + (cộng) phần lãi phát sinh tại thời điểm bổ sung Tài Sản Bảo Đảm cho khi đến hạn.

4.8.7 Thay thế, rút và giải tỏa một phần Tài Sản Bảo Đảm: Tổ Chức Phát Hành có thể thay thế, rút và giải tỏa một phần Tài Sản Bảo Đảm trong các trường hợp sau:

- (i) Tổng mệnh giá của Trái Phiếu đang lưu hành/Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm thấp hơn 75%. Trường hợp này, Tổ Chức Phát Hành có quyền lựa chọn rút bớt bất kỳ Tài Sản Bảo Đảm nào cho đến khi Tổng mệnh giá của Trái Phiếu đang lưu hành/Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm bằng 85% tại thời điểm đó.
- (ii) Khi Tổ Chức Phát Hành rút Tài Sản Bảo Đảm hoặc thay thế bằng Tài Sản Bảo Đảm khác hoặc thay thế bằng một biện pháp bảo đảm khác, trên cơ sở được sự đồng ý bằng văn bản của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện tối thiểu 65% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành và chưa thanh toán. Trường hợp thay thế tài sản

bảo đảm bằng tiền hoặc tương đương tiền thì việc thay đổi tài sản không cần phải lấy ý kiến của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

(iii) Ngoài các trường hợp nêu trên, Tổ Chức Phát Hành có thể rút và được giải tỏa một phần Tài Sản Bảo Đảm khi được Những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận và đáp ứng các điều kiện sau:

- (1) Chưa có bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào đã xảy ra và đang tiếp diễn và cũng chưa có bất kỳ sự kiện nào xảy ra làm phát sinh quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- (2) Phần Tài Sản Bảo Đảm được rút và giải tỏa cầm cố sẽ theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Tổ Chức Nhận và Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (theo Nghị quyết của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu) tại thời điểm tương ứng.
- (3) Không vi phạm quy định về duy trì tỷ lệ Tổng mệnh giá của Trái Phiếu đang lưu hành/Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm là 85% tại mọi thời điểm. Trường hợp bổ sung/thay thế Tài Sản Bảo Đảm bằng tiền hoặc các khoản tương đương tiền thì giá trị Tài sản Bảo Đảm bổ sung/thay thế tối đa bằng tổng giá trị của tiền hoặc các khoản tương tiền + (cộng) phần lãi phát sinh tại thời điểm bổ sung Tài Sản Bảo Đảm cho khi đến hạn.

4.9 Tiền lãi và Lãi suất danh nghĩa dự kiến

4.9.1 Tiền lãi

(i) Tiền lãi Trái Phiếu được tính kể từ và bao gồm Ngày Làm Việc mà số tiền người mua Trái Phiếu thanh toán tiền mua Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành xuất hiện trên Tài Khoản Trái Phiếu cho đến nhưng không bao gồm ngày đáo hạn ("**Ngày Đáo Hạn**") của từng đợt chào bán hoặc ngày đến hạn khác khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định tại Mục 4 (*Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu*) và Mục 6 (*Hoàn Trả Và Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn*).

(ii) Kỳ Tính Lãi: 06 (sáu) tháng/lần.

(iii) Tiền lãi Trái Phiếu được thanh toán sau, theo định kỳ 06 (sáu) tháng/lần ("**Kỳ Tính Lãi**"), vào các ngày tròn 06 (sáu) tháng so với Ngày Phát Hành của từng đợt chào bán ("**Ngày Thanh Toán Lãi**"). Nếu Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Đáo Hạn không phải là Ngày Làm Việc thì ngày thanh toán sẽ là Ngày Làm Việc tiếp theo ngay sau đó và số tiền thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu sẽ được bảo lưu mà không được tính lãi.

Tiền lãi sẽ được tính trên số ngày thực tế của Kỳ Tính Lãi trên cơ sở một năm có 365 ngày.

Tiền lãi của Trái Phiếu được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi của Kỳ Tính Lãi} = \text{Mệnh giá Trái phiếu nắm giữ trong Kỳ Tính Lãi} \times \text{Lãi suất Trái Phiếu áp dụng tại Kỳ Tính Lãi đó (\%/năm)} \times \frac{\text{Số ngày thực tế nắm giữ Trái Phiếu trong Kỳ Tính Lãi đó}}{365}$$

Trường hợp tiền lãi Trái Phiếu được hưởng không tròn Kỳ Tính Lãi, bao gồm nhưng không giới hạn trường hợp Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn theo Mục 6.2 (*Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn*) dưới đây, thì tiền lãi được hưởng sẽ được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Tiền lãi được} & & \text{Mệnh giá Trái} & & \text{Lãi suất Trái} & & \text{Số ngày thực} \\ \text{hưởng trong} & & \text{Phiếu nắm giữ} & & \text{Phiếu áp} & & \text{nắm giữ Trái Phiếu} \\ \text{trường hợp} & = & \text{trong giai đoạn} & \times & \text{dụng tại Kỳ} & \times & \text{trong giai đoạn} \\ \text{không tròn} & & \text{không tròn Kỳ} & & \text{Tính Lãi đó} & & \text{không tròn Kỳ Tính} \\ \text{Kỳ Tính Lãi} & & \text{Tính Lãi} & & \text{(\%/năm)} & & \text{Lãi đó} \\ & & & & & & \hline & & & & & & 365 \end{array}$$

- (iv) Mỗi Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi kể từ Ngày Đáo Hạn, hoặc ngày đến hạn mua lại trước hạn theo Mục 4 (*Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu*) này và Mục 6 (*Hoàn Trả Và Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn*), trừ khi tiền gốc của Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán mà không có lý do chính đáng. Trong trường hợp đó, Trái Phiếu sẽ tiếp tục được hưởng lãi với mức lãi suất bằng 150% lãi suất Trái Phiếu áp dụng cho Kỳ Tính Lãi bị chậm trả cho đến, nhưng không bao gồm, ngày mà vào ngày đó tất cả các khoản tiền đến hạn liên quan đến Trái Phiếu được Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc người được ủy quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được tất cả các khoản tiền đến hạn liên quan đến Trái Phiếu. Tiền lãi trên gốc Trái Phiếu chậm thanh toán sẽ được tính theo công thức sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Tiền lãi trên số} & & \text{Tiền gốc Trái} & & \text{Lãi suất Trái} & & \text{Số ngày thực} \\ \text{tiền gốc chậm} & = & \text{Phiếu bị} & \times & \text{Phiếu áp dụng tại} & \times & \text{tế bị chậm trả} \\ \text{trả} & & \text{chậm trả} & & \text{Kỳ Tính Lãi bị} & \times & \text{150\%} & \times \\ & & & & \text{chậm trả đó} & & & \\ & & & & \text{(\%/năm)} & & & 365 \end{array}$$

- (v) Trường hợp vào Ngày Thanh Toán Lãi mà Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền lãi Trái Phiếu đến hạn thì Tổ Chức Phát Hành phải trả lãi quá hạn đối với số tiền lãi chậm trả tính từ ngày chậm trả đến ngày thanh toán thực tế theo mức 150% lãi suất Trái Phiếu áp dụng cho Kỳ Tính Lãi bị chậm trả tính trên số ngày thực tế bị chậm trả của Kỳ Tính Lãi trên cơ sở một năm có 365 ngày. Tiền lãi trên số tiền lãi chậm trả tính theo công thức sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Tiền lãi} & & \text{Tiền lãi Trái} & & \text{Lãi suất Trái} & & \text{Số ngày thực} \\ \text{trên số tiền} & = & \text{Phiếu bị} & \times & \text{Phiếu áp dụng tại} & \times & \text{tế bị chậm trả} \\ \text{lãi chậm} & & \text{chậm trả} & & \text{Kỳ Tính Lãi} & \times & \text{150\%} & \times \\ \text{trả} & & & & \text{chậm trả đó} & & & \\ & & & & \text{(\%/năm)} & & & 365 \end{array}$$

4.9.2 Lãi suất

- (i) Lãi suất áp dụng đối với toàn bộ các Kỳ Tính Lãi của Trái Phiếu là lãi suất cố định 10%/năm.

- (ii) Trong trường hợp pháp luật có quy định áp dụng trần lãi suất đối với Trái Phiếu thì:
- (1) nếu quy định không áp dụng đối với các lãi suất trái phiếu đã được thoả thuận trước thì lãi suất Trái Phiếu tại Ngày Xác Định Lãi Suất được coi là đã được thoả thuận trước và được xác định theo nguyên tắc tại mục (i) trên đây trong phạm vi cho phép của pháp luật;
 - (2) nếu quy định này có hiệu lực áp dụng đối với lãi suất Trái Phiếu tại Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan và lãi suất Trái Phiếu được xác định theo nguyên tắc tại mục (i) vượt quá mức trần lãi suất do pháp luật quy định, lãi suất Trái Phiếu tại ngày Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan sẽ là mức lãi suất trần tối đa được phép theo quy định của pháp luật tại thời điểm tương ứng;
 - (3) nếu quy định này có hiệu lực áp dụng đối với lãi suất Trái Phiếu tại Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan nhưng lãi suất Trái Phiếu được xác định theo nguyên tắc tại mục (i) không vượt quá mức trần lãi suất do pháp luật quy định, lãi suất Trái Phiếu tại Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan là mức lãi suất được xác định theo nguyên tắc tại mục (i); và
 - (4) nếu quy định áp dụng trần lãi suất không có hiệu lực áp dụng hoặc không bắt buộc áp dụng đối với lãi suất Trái Phiếu tại Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan, lãi suất Trái Phiếu tại Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan vẫn được xác định theo nguyên tắc tại mục (i) trên đây.

4.10 Loại hình Trái Phiếu

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

4.11 Thanh Toán

4.11.1 Phương thức thanh toán

Việc thanh toán khoản tiền gốc và/hoặc lãi và/hoặc các khoản phải thanh toán khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được Đại Lý Thanh Toán thay mặt Tổ Chức Phát Hành thực hiện vào Ngày Đáo Hạn, Ngày Thanh Toán Lãi tương ứng và/hoặc ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn theo Mục 4 (*Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu*) này và Mục 6 (*Hoàn Trả Và Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn*) vào các tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu như được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký theo quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Thanh Toán.

4.11.2 Thứ tự thanh toán

Việc thanh toán gốc và lãi của Trái Phiếu sẽ theo thứ tự như sau:

- Thứ nhất, thanh toán tiền lãi phát sinh trên lãi Trái Phiếu bị quá hạn;
- Thứ hai, thanh toán tiền lãi phát sinh trên gốc Trái Phiếu bị quá hạn;
- Thứ ba, thanh toán tiền lãi Trái Phiếu; và
- Thứ tư, thanh toán tiền gốc Trái Phiếu.

4.11.3 Phí thanh toán

Tổ Chức Phát Hành sẽ chịu trách nhiệm thanh toán mọi chi phí phát sinh (bao gồm cả phí

chuyển tiền của ngân hàng (nếu có)) liên quan đến việc thanh toán tiền lãi, gốc và/hoặc các khoản phải thanh toán khác liên quan đến Trái Phiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

4.12 Các Đại Lý

4.12.1 Đại Lý Thanh Toán

Theo Hợp Đồng Đại Lý Thanh Toán, Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh làm đại lý thanh toán liên quan đến Trái Phiếu (“Đại Lý Thanh Toán”). Vào Ngày Thanh Toán Lãi hoặc Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này, Đại Lý Thanh Toán sẽ thực hiện thanh toán các khoản tiền lãi và/hoặc gốc và/hoặc các khoản phải thanh toán khác liên quan đến Trái Phiếu bằng cách chuyển tiền vào các tài khoản ngân hàng của Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong Sổ Đăng Ký.

4.12.2 Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký

- (i) Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh làm đại lý đăng ký và lưu ký liên quan đến Trái Phiếu theo Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký (“Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký”);
- (ii) vào Ngày Làm Việc thứ 15 (mười lăm) trước Ngày Thanh Toán Lãi, và/hoặc Ngày Đáo Hạn và/hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký sẽ gửi thông báo cho Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu thông báo về ngày chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu để thực hiện thanh toán tiền lãi và/hoặc tiền gốc Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán tương ứng;
- (iii) Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký sẽ thực hiện chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu vào Ngày Làm Việc thứ 07 (bảy) trước Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Đáo Hạn và/hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn hoặc trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc sau khi nhận được Thông Báo Vi Phạm theo quy định tại Mục 4.13.2 (tùy từng trường hợp áp dụng) (“Ngày Chốt Danh Sách”);
- (iv) trong vòng 02 (hai) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Chốt Danh Sách, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký sẽ gửi danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu chốt tại Ngày Chốt Danh Sách cho Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Thanh Toán để Đại Lý Thanh Toán thực hiện việc thanh toán tiền lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán tương ứng;
- (v) đối với Trái Phiếu được thanh toán vào Ngày Đáo Hạn, hoặc được mua lại một phần hoặc toàn bộ vào Ngày Mua Lại Trước Hạn (tùy từng trường hợp áp dụng), thông qua Đại Lý Thanh Toán, Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đã phát sinh cho Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong danh sách do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký lập theo quy định tại mục (iv) trên đây sau khi Người Sở Hữu Trái Phiếu đã nộp lại Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu tại địa chỉ đăng ký của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký.

4.12.3 Tổ chức nhận và Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

“Tổ Chức Nhận Và Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm” là Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi

nhánh Hàm Nghi, một tổ chức được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300872315-019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 21/11/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 01/09/2020.

Với việc mua và trở thành chủ sở hữu Trái Phiếu, từng Người Sở Hữu Trái Phiếu đã chấp thuận việc chỉ định Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Hàm Nghi làm Tổ Chức Nhận Và Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có hiệu lực kể từ Ngày Phát Hành để hành động thay mặt và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu ký kết các Hợp Đồng Cầm Cốt/Hợp Đồng Thế Chấp và quản lý các tài sản bảo đảm được cầm cố/thế chấp theo các Hợp Đồng Cầm Cốt/Hợp Đồng Thế Chấp. Tổ Chức Nhận Và Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm được ủy quyền để đại diện cho tất cả những Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện các thủ tục cầm cố/thế chấp, đăng ký, quản lý, giải chấp hay xử lý Tài Sản Bảo Đảm khi cần thiết và tất cả các nhiệm vụ liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm khác theo quy định của Các Hợp Đồng Thế Chấp/ Hợp Đồng Cầm Cốt.

4.13 Sự Kiện Vi Phạm

4.13.1 Nếu bất kỳ sự kiện nào sau đây xảy ra:

(a) *Không Thanh Toán: Tổ Chức Phát Hành*

- (i) không thanh toán bất kỳ khoản tiền gốc nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền gốc đó (bao gồm nhưng không giới hạn ở Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn (tùy từng trường hợp áp dụng)); hoặc
- (ii) không thanh toán bất kỳ khoản tiền lãi nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền lãi đó (bao gồm nhưng không giới hạn ở Ngày Thanh Toán Lãi);

và vi phạm đó không được khắc phục trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày đến hạn; hoặc

(b) *Vi Phạm Quy Định Pháp Luật Về Phát Hành Trái Phiếu:* Tổ Chức Phát Hành vi phạm quy định của pháp luật về phát hành Trái Phiếu và/hoặc vi phạm phương án phát hành Trái Phiếu và mục đích phát hành Trái Phiếu nêu tại Mục 3 (*Mục Đích Phát Hành Trái Phiếu*) của Bản Công Bố Thông Tin; hoặc

(c) *Vi Phạm các Nghĩa Vụ Khác:* Không ảnh hưởng đến quy định tại Mục 6 (*Hoàn Trả Và Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn*) Tổ Chức Phát Hành vi phạm việc thực hiện hoặc chấp hành hoặc tuân thủ bất kỳ nghĩa vụ nào khác của mình được nêu tại Mục 4 (*Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu*) này mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh vi phạm đó. Để tránh nhầm lẫn, Tổ Chức Phát Hành cũng bị coi là vi phạm Mục 4 (*Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu*) này, Các Hợp Đồng Đại Lý và Hợp Đồng Cầm Cốt/ Hợp Đồng Thế Chấp nếu có bất kỳ cam đoan, bảo đảm hoặc cam kết nào của Tổ Chức Phát Hành tại Mục 4 (*Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu*) này hoặc trong bất kỳ Hợp Đồng Đại Lý và Hợp Đồng Cầm Cốt/

Hợp Đồng Thế Chấp nào là không trung thực, không chính xác hoặc gây nhầm lẫn vào ngày cam đoan, bảo đảm hay cam kết đó được đưa ra; hoặc

(d) *Vi Phạm Nghĩa Vụ đối với Bên Thứ Ba:*

- (i) có bất kỳ Khoản nợ nào của Tổ Chức Phát Hành không được thanh toán khi đến hạn (hoặc khi thời gian ân hạn của Khoản nợ đó, nếu có, kết thúc); hoặc
- (ii) có bất kỳ Khoản nợ nào của Tổ Chức Phát Hành đến hạn hoặc phải thanh toán trước ngày đáo hạn đã định do vi phạm của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Khoản nợ đó,

với điều kiện là giá trị của Khoản nợ được đề cập đến trong đoạn 4.13.1(d)(i) hoặc đoạn 4.13.1(d)(ii) ở trên, dù là theo từng khoản hoặc tổng cộng, vượt quá 200 tỷ VND (hoặc giá trị tương đương tính theo bất kỳ một hoặc nhiều loại tiền tệ nào khác); hoặc

(e) *Mất Khả Năng Thanh Toán:* không ảnh hưởng tới quy định tại Mục 4.13.1(d) nêu trên, Tổ Chức Phát Hành:

- (i) mất khả năng thanh toán hoặc không thể thanh toán, hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn; hoặc
- (ii) làm đơn yêu cầu hoặc đồng ý bị giám sát hoặc phải chịu sự giám sát của tổ thanh lý tài sản (nếu có), hoặc người quản lý được chỉ định đối với toàn bộ hoặc bất kỳ phần nào của các tài sản và doanh thu của Tổ Chức Phát Hành; hoặc
- (iii) thực hiện bất kỳ hành động nào để điều chỉnh hoặc tạm hoãn thực hiện bất kỳ Khoản Nợ nào của mình khi đến hạn (ngoại trừ trường hợp nhận được sự đồng ý của các tổ chức tín dụng về việc điều chỉnh hoặc trì hoãn việc trả nợ); hoặc
- (iv) thực hiện hay ký kết bất kỳ cam kết chuyển nhượng hoặc thoả thuận chung nào hoặc hợp nhất với hoặc vì lợi ích của một hoặc nhiều chủ nợ.

(f) *Phá Sản, Giải Thể:* Nếu có lệnh hoặc một nghị quyết có hiệu lực 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 kỳ 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 và công ty được thành lập sau khi sáp nhập tiếp nhận toàn bộ nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu); hoặc

(g) *Cưỡng Chế Thực Hiện Nghĩa Vụ:* việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác được áp dụng hoặc cưỡng chế thi hành liên quan đến hoặc đối với phần bất động sản, tài sản hoặc doanh thu đáng kể của Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ người nào có tài sản được bảo đảm tiến hành việc chiếm hữu hoặc tịch thu phần tài sản bảo đảm đó; trừ khi việc tịch thu, tịch biên, thi hành án đó hoặc thủ tục tố tụng khác bị phản bác một cách ngay tình hoặc đình chỉ trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày các biện pháp đó được tuyên hoặc cưỡng chế thi hành; hoặc

- (h) *Đình Chi Hoạt Động Kinh Doanh*: Tổ Chức Phát Hành tạm ngưng hoặc có nguy cơ tạm ngưng toàn bộ hoặc một phần đáng kể các hoạt động của mình hoặc ngưng hoặc có nguy cơ ngưng thực hiện tất cả hoặc một phần đáng kể các hoạt động kinh doanh như được tiến hành vào ngày phát hành Trái Phiếu; hoặc
- (i) *Tình Trạng Pháp Lý của Tổ Chức Phát Hành*: nếu Tổ Chức Phát Hành vì bất kỳ lý do nào phải ngưng hoạt động và không còn tồn tại theo Luật Doanh Nghiệp hoặc bất kỳ nghị định hướng dẫn nào, hoặc bất kỳ sửa đổi, bổ sung nào của các luật này hoặc bất kỳ quy định pháp luật nào, hoặc bất kỳ hành động hoặc thủ tục nào được Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ người nào khác quy định, thực hiện hoặc tiến hành dẫn tới việc Tổ Chức Phát Hành ngưng toàn bộ hoặc một phần đáng kể hoạt động kinh doanh của mình hoặc bị giải thể, sáp nhập hoặc hợp nhất hoặc giấy phép thành lập bị thu hồi hoặc bãi bỏ; hoặc
- (j) *Bất Hợp Pháp*: tại bất kỳ thời điểm việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Mục 4 (*Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu*) này trở nên bất hợp pháp; hoặc
- (k) *Cho Phép và Chấp Thuận*: bất kỳ hành động, điều kiện hoặc bất kỳ yêu cầu nào (bao gồm việc xin hoặc thực hiện các chấp thuận, phê chuẩn, cho phép, miễn giảm, đệ trình hồ sơ, xin giấy phép, hoặc đăng ký) tại bất kỳ thời điểm nào cần phải tiến hành, hoàn thành, hay thực hiện để: (i) cho phép Tổ Chức Phát Hành có thể thực thi hợp pháp quyền của mình cũng như thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ theo Mục 4 (*Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu*) này hoặc Các Hợp Đồng Cầm Có/Hợp Đồng Thế Chấp/Hợp Đồng Bảo Đảm (nếu có), và (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ đó có giá trị ràng buộc và có thể thực thi về mặt pháp lý, nhưng những hành động, điều kiện hoặc yêu cầu đó vẫn chưa được tiến hành, hoàn thành hoặc thực hiện; hoặc
- (l) *Các Sự Kiện Tương Tự*: Bất kỳ sự kiện nào có ảnh hưởng tương tự như bất kỳ sự kiện nào nêu tại các đoạn trên,

thì bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào có thể gửi văn bản thông báo tới văn phòng của Tổ Chức Phát Hành ("**Thông Báo Vi Phạm**"), tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và phải thanh toán, và ngay tại thời điểm đó khoản tiền gốc và lãi cộng dồn sẽ được coi là đến hạn và phải thanh toán mà không phải thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác, trừ khi sự kiện vi phạm được khắc phục trước khi Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo đó.

4.13.2 Trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ khi nhận được văn bản tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và phải thanh toán từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào do xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nội dung liên quan đến Sự kiện Vi Phạm bao gồm:

- (a) xác nhận Sự Kiện Vi Phạm đã xảy ra;
- (b) ấn định một ngày cụ thể là Ngày Mua Lại Bắt Buộc (như được định nghĩa dưới đây) để Tổ Chức Phát Hành thanh toán Nghĩa Vụ Thanh Toán Đến Hạn liên quan đến Trái Phiếu;

- (c) tính toán Nghĩa Vụ Thanh Toán Đến Hạn mà Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm tương ứng; và
- 4.13.3 Trong vòng 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ khi xác nhận Sự Kiện Vi Phạm, Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm tương ứng và gửi bản sao của Thông Báo Vi Phạm tới Người Sở Hữu Trái Phiếu theo danh sách đã chốt để thanh toán lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu.
- 4.13.4 Trừ trường hợp Sự Kiện Vi Phạm đã được khắc phục trước khi Tổ Chức Phát Hành nhận được Thông Báo Vi Phạm của Người Sở hữu Trái Phiếu như trên, Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành vào một Ngày Làm Việc đã được ấn định bởi Tổ Chức Phát Hành trong văn bản thông báo tại Mục 4.13.2, tuy nhiên không muộn hơn Ngày Làm Việc thứ 05 (năm) kể từ ngày nhận Thông Báo Vi Phạm ("**Ngày Mua Lại Bắt Buộc**") với giá mua lại mỗi Trái Phiếu bằng tổng của mệnh giá Trái Phiếu đó và lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu đó tính đến Ngày Mua Lại Bắt Buộc.
- 4.13.5 Trong Mục 4.13 này,
- "Khoản Nợ"** nghĩa là bất kỳ khoản tiền nợ liên quan tới:
- (i) các khoản tiền vay;
 - (ii) bất kỳ giấy nợ, trái phiếu, hối phiếu nhận nợ, hoặc các chứng khoán khác;
 - (iii) bất kỳ chấp nhận thanh toán nào;
 - (iv) các khoản phải thu được bán hoặc chiết khấu (ngoại trừ các khoản phải thu miễn truy đòi);
 - (v) chi phí mua tài sản (trong trường hợp chi phí đó được thanh toán trước hoặc sau thời điểm bên có nghĩa vụ thanh toán tiếp nhận hoặc chiếm hữu tài sản đó) được tài trợ thông qua việc cho vay vốn hay cho trả chậm để mua tài sản đó;
 - (vi) bất kỳ hợp đồng thuê nào được ký kết chủ yếu theo cách thức nhằm huy động vốn hoặc cấp vốn để mua tài sản cho thuê đó;
 - (vii) bất kỳ giao dịch hoán đổi tiền tệ, hoán đổi lãi suất nào, theo mức trần hoặc sàn hoặc bất kỳ giao dịch phái sinh nào khác được ký kết nhằm mục đích bảo vệ không bị ảnh hưởng hoặc được hưởng lợi từ biến động lãi suất hoặc giá (và, ngoại trừ trường hợp không thanh toán một khoản tiền, thì sẽ áp dụng giá thị trường tại thời điểm của giao dịch phái sinh để tính khoản tiền đó);
 - (viii) bất kỳ khoản tiền nào được huy động theo bất kỳ giao dịch nào khác có tính chất thương mại là vay tiền hay huy động vốn;
 - (ix) bất kỳ nghĩa vụ bồi hoàn đối ứng đối với một bảo lãnh, bồi hoàn, Trái Phiếu, thư tín dụng chứng từ hoặc bất kỳ công cụ nào khác do một ngân hàng hoặc một định chế tài chính cấp; hoặc
 - (x) bất kỳ bảo lãnh, bồi hoàn hoặc các biện pháp bảo đảm tương tự nào để nhận nợ tài chính đối với bất kỳ người nào theo bất kỳ mục nào được nêu tại các đoạn ở trên.

4.14 Thuế

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành thanh toán sau khi khấu trừ bất kỳ các loại thuế, phí, phí thẩm định 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 mà pháp luật quy định Người Sở hữu Trái Phiếu là đối tượng chịu Thuế.

4.15 Cấp Lại Giấy Chứng Nhận Trái Phiếu

Nếu Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu bị thất lạc, mất cắp, rách nát, bị nhòe hoặc hủy bỏ thì Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đó có thể được cấp lại tại văn phòng chỉ định của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký với các quy định của pháp luật hiện hành sau khi người yêu cầu cấp lại Trái Phiếu đã thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc cấp lại Trái Phiếu và người yêu cầu cấp lại phải cung cấp chứng cứ và bồi thường thiệt hại mà Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký có thể yêu cầu một cách hợp lý. Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu bị rách hoặc bị nhòe phải được nộp lại trước khi được cấp lại.

4.16 Nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu, Thay Đổi và Miễn Trừ

4.16.1 Nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu

- (i) Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được triệu tập bởi Tổ Chức Phát Hành hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 20% tổng mệnh giá Trái Phiếu tại thời điểm đó mà chưa được thanh toán (trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu thì phải thông báo Tổ Chức Phát Hành) với thông báo bằng văn bản trước ít nhất 15 (mười lăm) ngày. 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...
- (ii) Phụ thuộc vào mục (iii) dưới đây, số đại biểu cần thiết để Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được tiến hành là một hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện cho ít nhất 51% tổng mệnh giá Trái Phiếu chưa được thanh toán tại thời điểm đó, hoặc đối với bất kỳ Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu nào được triệu tập lại thì số đại biểu cần thiết để tiến hành cuộc họp là một hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu với bất kỳ tỷ lệ Trái Phiếu theo mệnh giá nào mà họ nắm giữ hoặc đại diện.
- (iii) Trong bất kỳ Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu nào có nội dung: (A) sửa đổi Ngày Đáo Hạn hoặc bất kỳ Ngày Thanh Toán Lãi nào; (B) giảm hoặc ngừng thanh toán khoản tiền gốc; (C) thay đổi lãi suất phải trả liên quan đến Trái Phiếu; (D) thay đổi loại tiền tệ thanh toán Trái Phiếu; (E) thay đổi về yêu cầu số đại biểu cần thiết để tổ chức Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu; (F) thay đổi tỷ lệ chấp thuận cần thiết để thông qua quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu về từng vấn đề ("**Vấn Đề Loại Trừ**"), thì số đại biểu cần thiết để tiến hành Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu là một người hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện ít nhất 65% tổng mệnh giá Trái Phiếu chưa được thanh toán tại thời điểm đó, hoặc bất kỳ Hội Nghị Người

Sở Hữu Trái Phiếu nào được triệu tập lại thì số đại biểu để tiến hành họp là một người hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện đa số theo tổng mệnh giá Trái Phiếu chưa được thanh toán tại thời điểm triệu tập lại cuộc họp đó.

- (iv) Nghị quyết được Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 65% tổng mệnh giá Trái Phiếu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu tham dự cuộc họp thông qua và biểu quyết tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ ràng buộc tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (dù họ có tham dự trực tiếp hội nghị hay không), với điều kiện là bất kỳ sự thay đổi nào về Vấn Đề Loại Trừ phải được sự chấp thuận của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu có mặt và biểu quyết tại một phiên họp được tổ chức hợp lệ theo quy định tại Mục 4.16.1(i) ở trên và sự chấp thuận của Tổ Chức Phát Hành.
- (v) Nghị quyết Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được thông qua theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản theo quyết định của những người có thẩm quyền triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu tại Mục 4.16.1(i) và khi được thông qua sẽ có giá trị như Nghị quyết thông qua tại cuộc họp và có giá trị ràng buộc tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu, với điều kiện (1) việc lấy ý kiến phải được gửi đến tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm chốt danh sách lấy ý kiến, và (2) phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện cho ít nhất 65% tổng mệnh giá Trái Phiếu thông qua (và đối với Vấn Đề Loại Trừ, phải được tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua và được Tổ Chức Phát Hành đồng ý).
- (vi) Để tránh hiểu lầm, bất kỳ Nghị quyết nào được Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua theo quy định tại Mục 4.16.1 này sẽ không có giá trị ràng buộc đối với Tổ Chức Phát Hành nếu không được chấp thuận bởi Tổ Chức Phát Hành (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 trị ràng buộc vô điều kiện với Tổ Chức Phát Hành).
- (vii) Không phụ thuộc vào các Điểm (i), (ii), (iii), (iv), (v) và (vi) Mục 4.16.1 nêu trên, trường hợp chỉ có một Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất sở hữu 100% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành thì không cần triệu tập Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất sẽ thỏa thuận thông qua các nội dung cần sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung liên quan đến Các Điều Kiện Và Điều Khoản Trái Phiếu bằng văn bản thỏa thuận giữa hai bên hoặc bằng bộ văn bản gồm văn bản của bên xin ý kiến và văn bản trả lời trực tiếp của bên được xin ý kiến về nội dung cần sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung đó. Trong trường hợp này, văn bản thỏa thuận thống nhất giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất và/hoặc bộ văn bản gồm văn bản của bên xin ý kiến và văn bản trả lời đồng ý/chấp thuận của của bên được xin ý kiến sẽ có giá trị pháp lý như một Nghị quyết Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu đã được Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận thông qua (đối với các nội dung để xử lý các Sự Kiện Vi Phạm của Tổ Chức Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất có quyền thông qua các nội dung cần sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung liên quan theo quy định tại Mục 4 (*Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu*) mà không cần sự chấp thuận của Tổ Chức Phát Hành). Trường hợp thay thế tài sản bảo đảm bằng tiền hoặc

tương đương tiền thì việc thay đổi tài sản không cần phải lấy ý kiến của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

4.16.2 Sửa đổi và Miễn Trừ

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Tổ Chức Phát Hành có thể đồng ý mà không cần sự chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu để:

- (i) tiến hành bất kỳ sự sửa đổi nào mà không ảnh hưởng đến lợi ích của Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với bất kỳ quy định tại Mục 4 (*Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu*) này hoặc bất kỳ điều khoản nào trong Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký để nhằm làm rõ các vấn đề chưa rõ, điều chỉnh hoặc bổ sung bất kỳ lỗi rõ ràng hoặc hiển nhiên nào trong Mục 4 (*Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu*) này hoặc các điều khoản khác được quy định trong Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký; hoặc
- (ii) tiến hành bất kỳ sửa đổi nào đối với Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu về hình thức, lỗi nhỏ hoặc lỗi kỹ thuật, hoặc là để sửa lỗi sai sót rõ ràng hoặc để tuân thủ theo các quy định bắt buộc của pháp luật Việt Nam.

Sửa đổi nói trên có giá trị ràng buộc Người Sở Hữu Trái Phiếu và bất kỳ sửa đổi nào phù hợp với Mục 4.17 (*Thông Báo*) đều phải thông báo cho Người Sở Hữu Trái Phiếu trong thời gian nhanh nhất có thể.

4.17 Thông Báo

Mọi thông báo, thư liên lạc gửi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được coi là được gửi hợp lệ nếu được lập bằng văn bản và được gửi bằng cách chuyển tận tay, qua fax (nhưng bản gốc thông báo, thư liên lạc phải được gửi trong thời hạn 02 (hai) Ngày Làm Việc sau đó), bằng thư bảo đảm hoặc qua dịch vụ chuyển phát của tổ chức cung cấp dịch vụ chuyển phát đến địa chỉ và số fax của Người Sở Hữu Trái Phiếu đã đăng ký với Tổ Chức Phát Hành (hoặc bất kỳ địa chỉ nào khác được Người Sở Hữu Trái Phiếu thông báo bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành). Trong trường hợp thông báo, thư liên lạc được gửi bằng thư bảo đảm hoặc qua dịch vụ chuyển phát nhanh, thông báo, thư liên lạc được xem là đã được gửi vào Ngày Làm Việc thứ 04 (tư) tại Việt Nam kể từ ngày gửi. Quy định này cũng áp dụng trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi thông báo, thư liên lạc cho Tổ Chức Phát Hành.

4.18 Luật Điều Chỉnh

Các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu sẽ được điều chỉnh và giải thích theo luật pháp Việt Nam.

4.19 Miễn Trừ

Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành được hưởng quyền miễn trừ Nhà Nước hoặc quyền miễn trừ khác về thủ tục tố tụng, thẩm quyền xét xử của bất kỳ tòa án nào, hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc tài sản của Tổ Chức Phát Hành, thì Tổ Chức Phát Hành bằng văn bản này từ bỏ quyền miễn trừ đó đối với hoặc liên quan tới các Trái Phiếu hoặc bất kỳ Trái Phiếu nào.

5. Quyền của nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu

Mỗi nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu (“**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:

- (i) quyền chuyển nhượng toàn phần hoặc một phần Trái Phiếu cho các cá nhân, tổ chức trong nước cũng như các cá nhân, tổ chức nước ngoài;
- (ii) quyền cho tặng;
- (iii) quyền thừa kế;
- (iv) quyền cầm cố Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật;
- (v) quyền dùng Trái phiếu để chiết khấu, tái chiết khấu, mua bán có kỳ hạn và các quyền khác theo quy định của pháp luật;
- (vi) các quyền khác hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Bất kỳ chứng chỉ hoặc các tài liệu khác do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký phát hành đối với khoản tiền gốc của các Trái Phiếu phản ánh số dư có của Người Sở Hữu Trái Phiếu trong Sổ Đăng Ký, trừ khi có sai sót hiển nhiên, sẽ được coi là có giá trị pháp lý duy nhất cho dù được sử dụng vì bất kỳ mục đích gì.

Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được Tổ chức phát hành cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu theo quy định. Mỗi Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được đánh số riêng biệt để nhận biết và sẽ được ghi trong Sổ Đăng Ký.

6. Hoàn trả và Mua lại Trái Phiếu trước hạn

6.1 Hoàn trả

Trừ khi được mua lại theo Mục 6.2 (*Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn*) này, tiền gốc của Trái Phiếu đang lưu hành tại Ngày Đáo Hạn sẽ được hoàn trả bằng 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

6.2 Mua lại Trái Phiếu trước hạn

(i) Mua Lại Trái Phiếu Theo Yêu Cầu Của Tổ Chức Phát Hành

Tại bất cứ thời điểm nào kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại toàn bộ hoặc một phần Trái Phiếu đang lưu hành theo các quy định sau:

- (1) Tổng mệnh giá dự kiến mua lại: tối đa bằng tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu hành.
- (2) Giá mua lại (“**Giá Mua Lại Trước Hạn**”) mỗi Trái Phiếu bằng mệnh giá cộng với mọi khoản lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu đó tính đến (nhưng không bao gồm) ngày mua lại trước hạn (“**Ngày Mua Lại Trước Hạn**”).

- (3) Mục đích mua lại: Đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, phù hợp với tình hình tài chính và nhu cầu sử dụng vốn của Tổ Chức Phát Hành trong từng thời kỳ.
- (4) Nguồn vốn mua lại: Việc mua lại sẽ được thực hiện bằng tất cả các nguồn tiền hợp pháp của Tổ chức phát hành.
- (5) Thời điểm mua lại dự kiến: Tại bất cứ thời điểm nào kể từ Ngày Phát Hành của từng đợt chào bán mà Tổ Chức Phát Hành vẫn đảm bảo các tỷ lệ, giới hạn bảo đảm an toàn (nếu có) theo quy định.
- (6) Trình tự, thủ tục thực hiện mua lại:

Để thực hiện việc mua lại quy định tại Mục 6.2 (*Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn*) này, Tổ chức phát hành phải gửi thông báo chào mua ("**Thông Báo Chào Mua**") cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu ít nhất 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc trước Ngày Mua Lại Trước Hạn đó. Thông Báo Chào Mua phải nêu rõ tổng số Trái Phiếu sẽ mua lại và Ngày Mua Lại Trước Hạn. Sau khi đã được gửi đi, Thông Báo Chào Mua sẽ không được hủy ngang trừ trường hợp những Người Sở Hữu Trái Phiếu có chấp thuận khác. Người Sở Hữu Trái Phiếu bắt buộc phải bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo Thông Báo Chào Mua với giá mua lại được xác định tại Mục 6.2(i)(2) nêu trên. Số Trái Phiếu mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu phải bán lại cho Tổ Chức Phát Hành vào Ngày Mua Lại Trước Hạn sẽ được xác định theo tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó trong tổng số Trái Phiếu được mua lại như được nêu trong Thông Báo Chào Mua có liên quan (nếu cần thiết, làm tròn lên số nguyên gần nhất).

Người Sở Hữu Trái Phiếu được coi là đã nhận được Thông Báo Chào Mua của Tổ Chức Phát Hành và đương nhiên có nghĩa vụ bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành mà không được viện dẫn bất kỳ lý do nào để từ chối bán lại Trái Phiếu khi Tổ Chức Phát Hành đã thông báo về việc mua lại này trên trang thông tin điện tử hoặc sau khi nhận được thông báo về việc mua lại Trái Phiếu.

Thời điểm chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu: Là ngày làm việc thứ 7 trước Ngày Mua Lại Trước Hạn ("**Ngày Chốt Danh Sách Mua Lại Trước Hạn**").

Kể từ Ngày Chốt Danh Sách Mua Lại Trước Hạn, Người Sở Hữu Trái Phiếu không được thực hiện chuyển nhượng, cầm cố, góp vốn hoặc các giao dịch, hành động khác dẫn đến hoặc có thể dẫn đến việc thay đổi sở hữu hoặc nhằm tạo lập các nghĩa vụ, biện pháp bảo đảm lên Trái Phiếu thuộc sở hữu của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó, trừ trường hợp Tổ Chức Phát Hành chấp thuận khác đi bằng văn bản.

- (7) Nghĩa vụ của Người Sở Hữu Trái Phiếu: Bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng đều có nghĩa vụ bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành, không phụ thuộc việc Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ, sở hữu Trái Phiếu trên cơ

sở mua sơ cấp từ Tổ Chức Phát Hành, nhận chuyển nhượng, xử lý tài sản bảo đảm hoặc bằng bất kỳ cách nào khác nắm giữ, sở hữu Trái Phiếu theo quy định pháp luật. Tổ Chức Phát Hành vẫn có quyền mua lại đối với bất kỳ Trái Phiếu nào đang được cầm cố, thế chấp, chiết khấu, dùng làm tài sản bảo đảm, đang là đối tượng của các giao dịch mua bán có kỳ hạn hoặc bị ràng buộc bởi bất kỳ giao dịch nào khác giữa Người Sở Hữu Trái Phiếu và bên có quyền lợi liên quan vào Ngày Mua Lại Trước Hạn. Cho mục đích của quy định này, tại thời điểm Tổ Chức Phát Hành gửi Thông Báo Chào Mua để thực hiện Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ thu xếp, bảo đảm Trái Phiếu đã sẵn sàng để Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua lại Trái Phiếu vào Ngày Mua Lại Trước Hạn.

Trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu không thu xếp được điều kiện này và Tổ Chức Phát Hành, tùy theo quyết định của mình, vẫn thực hiện mua lại các Trái Phiếu và không chịu bất cứ trách nhiệm nào với bên nhận cầm cố, chiết khấu, tái chiết khấu, bên mua có kỳ hạn Trái Phiếu và Người Sở Hữu Trái Phiếu khi thực hiện chuyển tiền mua lại theo đúng quy định này.

Bất kỳ Trái Phiếu nào do Tổ Chức Phát Hành đã mua lại theo Mục 6.2 (*Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn*) này sẽ không được tính vào số phiếu được quyền biểu quyết trong Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập để quyết định những vấn đề liên quan đến các biện pháp xử lý đối với Tổ Chức Phát Hành do vi phạm các quy định tại Mục 4 (*Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu*) này.

(ii) Mua Lại Bắt Buộc

Khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu khi nhận được yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Mục 4.13 (*Sự Kiện Vi Phạm*). Trong trường hợp này, Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền giữ lại Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành chỉ phải mua lại Trái Phiếu khi Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu.

6.3 Hủy bỏ

Tất cả Trái Phiếu được hoàn trả và được Tổ Chức Phát Hành mua lại theo Mục 6.2 (*Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn*) như trên sẽ được hủy bỏ ngay và không được phát hành lại hoặc bán lại.

Bất kỳ Trái Phiếu nào do Tổ Chức Phát Hành đã mua lại theo quy định tại Mục 6.2 (*Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn*) như trên sẽ không được tính vào số phiếu được quyền biểu quyết trong Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập để quyết định những vấn đề liên quan đến các biện pháp xử lý đối với Tổ Chức Phát Hành do vi phạm các quy định tại Mục 4 (*Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu*).

7. Cam kết của doanh nghiệp phát hành Trái Phiếu

7.1 Thứ tự thanh toán của Trái Phiếu

Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ nợ trực tiếp, vô điều kiện của Tổ Chức Phát Hành kể từ Ngày Phát Hành của từng đợt chào bán cho đến Ngày Đáo Hạn, hoặc ngày đến hạn khác khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc mua lại Trái Phiếu theo Mục 4 (*Các Điều Kiện, Điều Khoản Của Trái Phiếu*) và Mục 6 (*Hoàn Trả Và Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn*), và tại mọi thời điểm có thứ tự thanh toán ngang nhau, không Trái Phiếu nào có quyền ưu tiên thanh toán hơn Trái Phiếu nào vì lý do ưu tiên về ngày phát hành hoặc về đồng tiền thanh toán hoặc các lý do khác (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam).

7.2 Đáp ứng điều kiện phát hành Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành cam kết và khẳng định đáp ứng đầy đủ các quy định của Nghị Định 153, bao gồm nhưng không giới hạn ở yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và các hạn chế khác về đảm bảo an toàn trong hoạt động đối với các ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại pháp luật chuyên ngành (nếu có) và các quy định của pháp luật có liên quan.

7.3 Cung cấp Báo cáo tài chính định kỳ

Chứng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành, định kỳ 06 tháng và hàng năm theo năm tài chính, Tổ Chức Phát Hành cam kết và bảo đảm rằng sẽ cung cấp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu:

- (i) Báo cáo tài chính 06 tháng, báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán hoặc đã được soát xét (nếu có); báo cáo tài chính năm chưa kiểm toán và báo cáo tài chính 06 tháng chưa kiểm toán, chưa được soát xét được Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị xác nhận số liệu;
- (ii) Tình hình thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu; và
- (iii) Báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành Trái Phiếu.

Việc công bố thông tin định kỳ 06 tháng được thực hiện trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày kết thúc 06 tháng đầu năm tài chính. Việc công bố thông tin định kỳ hàng năm được thực hiện trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

7.4 Tài khoản Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành sẽ chuyển số tiền thực thu được từ việc bán Trái Phiếu vào tài khoản Trái Phiếu ("**Tài Khoản Trái Phiếu**") sau:

- Chủ tài khoản: Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP
- Tài khoản số: 928111747200001 mở tại Ngân hàng TMCP Nam Á – CN Hàm Nghi

8. Nhà đầu tư mua Trái Phiếu tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư Trái Phiếu, hạn chế về giao dịch Trái Phiếu được đầu tư và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

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

Bản Công Bố Thông Tin này là tài liệu hạn chế lưu hành. Tổ Chức Phát Hành cung cấp Bản Công Bố Thông Tin này chỉ nhằm mục đích tạo điều kiện cho các Nhà Đầu tư xem xét việc mua Trái Phiếu. 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 Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP, với tư cách là Tổ Chức Phát Hành, rằng:

- (a) 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.
- (b) 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 Phát Hành hoặc người đại diện của Tổ Chức Phát Hành.
- (c) Nhà Đầu tư đã có được mọi thông tin mà Nhà Đầu tư cho là cần thiết và thích hợp để quyết định mua Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin đầy đủ về tình hình kinh doanh, tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.
- (d) Nhà Đầu tư có kiến thức và kinh nghiệm về tài chính, kinh doanh và đầu tư trong nước và quốc tế nhờ đó Nhà Đầu tư có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của việc mua Trái Phiếu và Nhà Đầu tư hiểu rằng Nhà Đầu tư buộc phải chịu, và có thể phải chịu các rủi ro về tài chính liên quan đến một khoản đầu tư vào Trái Phiếu.
- (e) 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.

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

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

1. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu

Toàn bộ số tiền thu được thực tế từ việc chào bán Trái Phiếu, sau khi đã khấu trừ các chi phí ước tính phải trả liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu này, sẽ được Tổ Chức Phát hành để thực hiện đầu tư và/hoặc hợp tác kinh doanh và/hoặc hợp tác đầu tư với các công ty/dự án bất động sản/đối tác để phát triển các dự án bất động sản, các dự án xây lắp. Cụ thể:

- Đầu tư dự án Điện gió Hàm Kiệm 2: 400 tỷ đồng.
- Đầu tư dự án Chung cư lô số 2 – Giai đoạn 1 – KDC Hạnh Phúc: 600 tỷ đồng.

Nguồn vốn từ phát hành Trái Phiếu sẽ được giải ngân theo thỏa thuận thanh toán tại (các) hợp đồng hoặc thỏa thuận đầu tư và/hoặc thỏa thuận hợp tác và (các) phụ lục (nếu có) giữa Tổ Chức Phát Hành và các đối tác liên quan của các dự án hoặc tùy thuộc vào hình thức hợp tác và nhu cầu vốn của các dự án tại từng thời điểm. Thời gian dự kiến giải ngân: Quý IV năm 2021.

2. Phương thức, kế hoạch, thanh toán gốc, lãi cho nhà đầu tư

Lãi thu được từ các hoạt động kinh doanh và nguồn lợi nhuận hợp pháp khác được Tổ Chức Phát Hành sử dụng để thanh toán lãi Trái Phiếu cho các trái chủ. Tại thời điểm đáo hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng nguồn tiền từ huy động vốn từ nền kinh tế và lợi nhuận kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán gốc Trái Phiếu.

V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN

1. Tổ chức tư vấn phát hành/Đại lý phát hành/Đại lý Đăng ký Lưu Ký Trái Phiếu/Đại lý Thanh Toán Trái Phiếu

Tên Tổ chức tư vấn/Đại lý : Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh
lý phát hành/Đại lý Đăng
ký Lưu Ký Trái
Phiếu/Đại lý Thanh Toán
Trái Phiếu

Địa chỉ : Lầu 3, Tòa nhà Pax Sky, Số 34A Phạm Ngọc Thạch,
Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Số điện thoại : (84-28) 7306 8686

Fax : (84-28) 3824 7436

Địa chỉ thư điện tử : info@bmsc.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020

Tên Tổ chức kiểm toán : Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
BCTC năm 2020

Trụ sở chính : Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thủ,
Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Số điện thoại : (84-28) 3827 5026

Fax : (84-28) 3827 5027

Website : www.rsm.global/vietnam

3. Tổ chức nhận và quản lý tài sản bảo đảm

Tên Tổ chức nhận và : Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Hàm Nghi
quản lý tài sản bảo đảm

Địa chỉ : 97Bis Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1,
TP.HCM

Số điện thoại : (028) 3829 9408

Fax : (028) 3914 1192

Địa chỉ thư điện tử : dichvukhachhang@namabank.com.vn

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

Nhà đầu tư tiềm năng nên xem xét cẩn trọng các yếu tố rủi ro và không chắc chắn được mô tả bên dưới, cùng với các thông tin trong Bản Công Bố Thông Tin này. Hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi đáng kể bởi bất kỳ rủi ro nào trong số đó. Những rủi ro được mô tả dưới đây không phải là những liệt kê hay giải thích đầy đủ về tất cả các rủi ro liên quan đến Tổ Chức Phát Hành hoặc Trái Phiếu. Những rủi ro 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 ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái Phiếu.

1. Rủi ro kinh tế vĩ mô

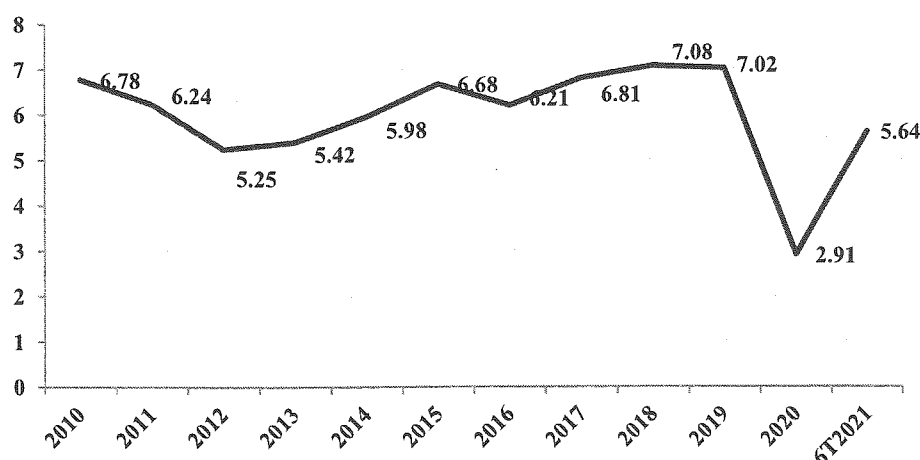
1.1 Rủi ro tăng trưởng kinh tế

Trong bối cảnh khó khăn chung của kinh tế toàn cầu, Việt Nam là một trong những quốc gia hiếm hoi có tốc độ tăng trưởng kinh tế dương 2,91% trong năm 2020.

Động lực tăng trưởng kinh tế năm 2021 được tiếp nối từ những thành tựu về chuyển đổi cơ cấu kinh tế, nhất là nông nghiệp, du lịch và cộng hưởng bởi các thành tựu trong xu hướng đẩy mạnh chuyển đổi số trong cộng đồng doanh nghiệp, cải thiện hạ tầng viễn thông, chỉ số tích hợp phát triển bền vững và an toàn, an ninh mạng. Tuy vậy, Việt Nam có thể tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức. Dịch COVID – 19 đang diễn biến bất thường, rủi ro chính trị do những xung đột tranh chấp thương mại, căng thẳng địa chính trị và chủ nghĩa bảo hộ leo thang có thể gây ra những bất ổn đối với nền kinh tế trong nước. Hơn thế, kinh tế Việt Nam có độ mở lớn và chịu tác động đan xen nhiều mặt bởi tình hình kinh tế quốc tế nên công tác dự báo gặp nhiều khó khăn.

GDP 06 tháng đầu năm 2021 tăng 5,64% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn tốc độ tăng 1,82% của 6 tháng đầu năm 2020, bất chấp từ cuối tháng 04 đến nay, dịch COVID – 19 diễn biến phức tạp tại một số địa phương, ảnh hưởng tiêu cực tới tình hình kinh tế – xã hội cả nước.

Hình 3: Tăng trưởng GDP của Việt Nam qua các năm (%)



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

Tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2021 phụ thuộc vào tốc độ và quy mô tiêm chủng vaccine, hiệu quả, phản ứng phụ của các biện pháp phòng chống bệnh dịch, các gói hỗ trợ và thúc đẩy tăng trưởng ở trong nước. Với diễn biến của tình hình bệnh dịch hiện tại, Viện Nghiên Cứu Kinh Tế và Chính Sách (VEPR) hạ dự báo tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong năm 2021 so với các báo cáo trước đây. Tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong năm 2021 được dự báo tăng 4,5% – 5,1%, thấp hơn 1,2 – 1,5 điểm phần trăm so với dự báo trước đó. Tuy vậy, dòng vốn FDI được kì vọng tăng trưởng trở lại khi dịch được kiểm soát và việc đẩy mạnh đầu tư công của Chính phủ trong các tháng cuối năm 2021 và năm 2022 là các động lực tăng trưởng có thể giúp kinh tế Việt Nam dần lấy lại đà hồi phục khi dịch được khống chế.

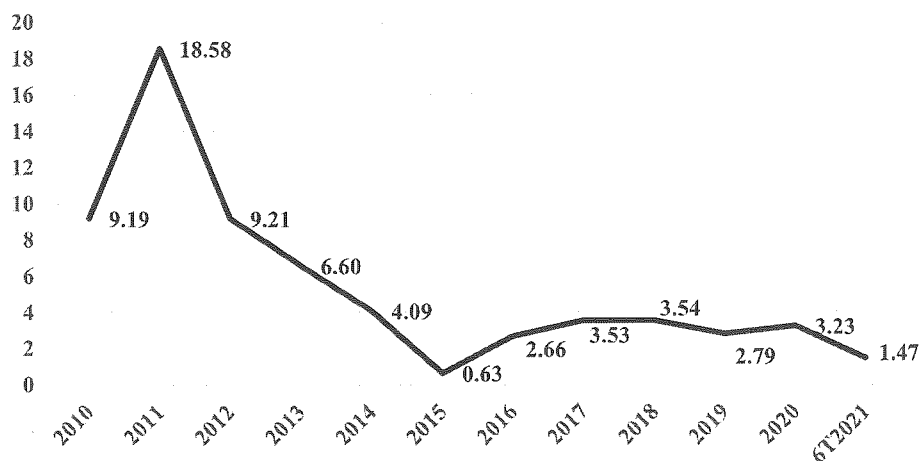
1.2 Rủi ro lạm phát

Lạm phát biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp nói riêng. Rủi ro lạm phát tăng cao sẽ dẫn đến tăng chi phí sản xuất kinh doanh trong khi giá hàng hoá lại bị ảnh hưởng bởi nhu cầu thị trường. Bên cạnh đó, rủi ro lạm phát còn ảnh hưởng đến mức lãi suất chiết khấu sử dụng vốn, làm giảm giá trị dòng tiền hiện tại. Ngược lại, giảm phát cũng tiềm ẩn rủi ro đối với các doanh nghiệp trong nền kinh tế, đi kèm với sự suy giảm nhu cầu thị trường và đình trệ chi tiêu của toàn bộ nền kinh tế.

Giai đoạn từ năm 2011 đến nay, với sự quyết tâm thực hiện các chính sách kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô của Chính phủ, mức lạm phát của Việt Nam (chỉ số giá tiêu dùng - CPI) đã được cải thiện một cách đáng kể. Từ mức cao 18,58% vào năm 2011, tốc độ tăng CPI bình quân các năm 2012 – 2014 chỉ còn là 6,81%, 6,6% và 4,09%. Đặc biệt CPI bình quân năm 2015 có tốc độ tăng thấp nhất kể từ năm 2006 trở lại đây với mức tăng 0,63% so với năm 2014. Trong giai đoạn 2016 - 2020, chỉ số CPI bình quân tiếp tục ổn định ở mức thấp, dưới 4%.

Trong 06 tháng đầu năm 2021, CPI bình quân tăng 1,47% so với cùng kỳ năm 2020 và là mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016. Tác động của dịch bệnh, nhu cầu mua sắm của người tiêu dùng sau Tết Nguyên đán giảm theo quy luật hàng năm và việc Chính phủ triển khai các gói hỗ trợ cho người dân và doanh nghiệp sản xuất gặp khó khăn do dịch bệnh là các nguyên nhân chính làm chỉ số CPI không tăng mạnh.

Hình 4: Tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng qua các năm (%)



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

Tuy nhiên, năm 2021 có một số yếu tố có thể đẩy áp lực lạm phát lên đáng kể. Khi kinh tế phục hồi sau giai đoạn tăng trưởng thấp thì nhu cầu về hàng hóa, dịch vụ sẽ tăng, từ đó sẽ đẩy mặt bằng giá cả lên. Bên cạnh đó, hệ quả của chính sách nới lỏng tiền tệ trong thời gian qua sẽ có tác động mạnh hơn trong năm tới dẫn đến tăng lạm phát. Ngoài ra, các dự báo đều cho thấy giá các hàng hóa cơ bản, trong đó có giá dầu vẫn tiếp tục xu hướng tăng trở lại, dù mức tăng không lớn nhưng cũng tạo thêm sức ép. Ngoài ra, lộ trình tăng giá một số hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước quản lý cũng sẽ ảnh hưởng tới chỉ số giá tiêu dùng.

Trong trường hợp lạm phát tăng trở lại, Chính phủ có thể sẽ buộc phải thực hiện các chính sách nhằm ổn định nền kinh tế và làm giảm tỉ lệ lạm phát. Điều này có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.

1.3 Rủi ro lãi suất

Lãi suất ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí sử dụng vốn và sau đó là hiệu quả đầu tư. Nếu trong bối cảnh lạm phát gia tăng, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quyết định tăng tỷ lệ dự trữ bắt buộc, tăng lãi suất cơ bản VND và phát hành tín phiếu bắt buộc đối với các tổ chức tín dụng nhằm thực thi chính sách thắt chặt tiền tệ và kiềm chế lạm phát. Các biện pháp này sẽ dẫn đến việc tăng lãi suất huy động giữa các tổ chức tín dụng và kết quả là làm gia tăng lãi suất cho vay đồng VND. Kết quả việc tăng lãi suất này sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới các doanh nghiệp vay vốn ngân hàng để duy trì hoạt động và mở rộng sản xuất, làm cho chi phí lãi vay tăng dẫn đến việc kết quả kinh doanh của doanh nghiệp

giảm sút.

Trong trường hợp lãi suất biến động, sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của Tổng Công ty. Để giảm thiểu rủi ro này, Tổng Công ty đã ước tính ảnh hưởng của chi phí lãi vay đến kết quả kinh doanh từng thời kỳ cũng như phân tích, dự báo để lựa chọn các thời điểm trả nợ thích hợp.

1.4 Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu đầu vào

Tổng Công ty mua nguyên vật liệu, máy móc thiết bị từ nhà cung cấp trong nước và nước ngoài để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, do đó sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá cả thị trường của một số máy móc thiết bị, nguyên vật liệu đầu vào do chịu ảnh hưởng tình hình cung cầu trong và ngoài nước, chính sách thuế và các nhân tố khác nằm ngoài tầm kiểm soát của Tổng Công ty.

2. Rủi ro về môi trường pháp lý

Tổng Công ty là một doanh nghiệp hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam, trong đó toàn bộ hoạt động đều bị chi phối bởi pháp luật và các quy định của Việt Nam. Khuôn khổ pháp luật và chính sách tác động đến nền kinh tế và điều chỉnh các hoạt động kinh doanh và thương mại đã được phát triển kể từ khi chính sách “Đổi Mới” bắt đầu năm 1986 và vẫn còn đang trong giai đoạn phát triển. Trong những năm gần đây, mặc dù hệ thống pháp luật của Việt Nam đã được soạn thảo công phu, minh bạch hơn để các nhà đầu tư dễ tiếp cận, nhưng sự không chắc chắn và những vấn đề pháp luật hiện còn tồn tại trong các văn bản luật vẫn ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Khó có thể dự đoán được khi nào hệ thống pháp luật của Việt Nam sẽ đạt được mức chắc chắn và có tính tiên liệu được như hệ thống pháp luật của các nền kinh tế phát triển khác.

3. Các quy định về thuế tại Việt Nam

Toàn bộ luật và các quy định chủ yếu về thuế tại Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế xuất khẩu, thuế thu nhập cá nhân và thuế tài nguyên) đã có những thay đổi lớn kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 và tiếp tục được bổ sung và hướng dẫn do có những vấn đề nảy sinh trong quá trình giải thích hoặc thực hiện luật và các quy định này. Bất kỳ thay đổi nào về tình hình thuế của Tổng Công ty hay quy định pháp luật về thuế của Việt Nam có thể ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh cũng như tăng nghĩa vụ thuế của Tổng Công ty.

4. Rủi ro liên quan đến Trái phiếu

4.1 Rủi ro liên quan đến nguồn tiền thanh toán tiền gốc và lãi của Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành để trả gốc và lãi của Trái Phiếu khi đến hạn. Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành có thể không hoàn thành được kế hoạch và hoạt động kinh doanh dự kiến của mình; và qua đó, có thể ảnh hưởng tới nguồn tiền thanh toán tiền gốc và tiền lãi của Trái Phiếu.

4.2 Thị trường giao dịch Trái Phiếu thứ cấp chưa phát triển

Hiện nay, Tổ Chức Phát Hành chưa dự định niêm yết Trái Phiếu trên bất kỳ sở giao dịch chứng khoán nào. 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 Tổ Chức Phát Hành và thị trường của các chứng khoán tương tự.

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

Nhà Đầu tư cần biết rằng tiền lãi Trái Phiếu và lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Tổ Chức Phát Hành hoặc Tổ Chức Đăng Ký Lưu Ký và 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.

4.4 Lãi suất áp dụng cho Trái Phiếu có thể bị giới hạn theo quy định của Ngân hàng Nhà nước

Hiện chưa có quy định cụ thể nào về việc áp dụng trần lãi suất đối với trái phiếu có kỳ hạn từ 12 tháng trở lên do tổ chức tín dụng và doanh nghiệp phát hành. Tuy nhiên, để thực hiện chính sách tiền tệ linh hoạt theo từng thời kỳ, trong tương lai, Ngân hàng Nhà nước có thể quy định mức trần lãi suất áp dụng đối với trái phiếu doanh nghiệp phát hành và/hoặc trái phiếu do các tổ chức tín dụng đầu tư.

5. Rủi ro khác

Các rủi ro khác nằm ngoài khả năng dự đoán và vượt quá khả năng phòng chống của con người như thiên tai, hỏa hoạn, dịch họa,... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Tổng Công ty. Đây là các rủi ro không thể loại trừ nhưng có thể giảm thiểu. Vì vậy, Tổng Công ty thường xuyên nắm bắt kịp thời thông tin và đảm bảo thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy,... đồng thời lên kế hoạch điều hành công việc một cách tối ưu, thường xuyên tham gia mua bảo hiểm hàng hóa và tài sản của Tổng Công ty.

PHẦN 3: PHỤ LỤC

- ❖ Phụ lục I: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần gần nhất của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP; Quyết định bổ nhiệm người đại diện theo pháp luật, Kế toán trưởng của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP.
- ❖ Phụ lục II: Điều lệ Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP.
- ❖ Phụ lục III: Các báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ được kiểm toán năm 2019, 2020.
- ❖ Phụ lục IV: Phương án phát hành trái phiếu được HĐQT phê duyệt, chấp thuận kèm theo Quyết định phê duyệt của HĐQT.
- ❖ Các phụ lục khác.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 09 năm 2021

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VĂN HUẤN



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN