

Số: 07/2020/AG/NQ-HĐQT

Hà Nội, ngày 11 tháng 11 năm 2020

**NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN APEC GROUP**
(Về việc phát hành gói trái phiếu riêng lẻ)

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Tập đoàn APEC Group;

HĐQT đã nhất trí quyết định thông qua nghị quyết của cuộc họp với các nội dung chính như sau:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua Phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ

1. Phát hành trái phiếu riêng lẻ Happybond.H.21.23.001 không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, được phát hành thành nhiều đợt trong năm 2020 – 2021 của Công ty với tổng mệnh giá tối đa là 120.000.000.000 đồng (Một trăm hai mươi tỷ đồng).
Sử dụng Khu đất có diện tích 12.646,5 m² tại Tổ dân phố số 7 phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ liên quan đến việc phát hành Trái phiếu Happybond.H.21.23.001.
2. Phát hành trái phiếu riêng lẻ Happybond.H.21.24.002 không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, được phát hành thành nhiều đợt trong năm 2020 – 2021 của Công ty với tổng mệnh giá tối đa là 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng).
Sử dụng Khu đất có diện tích 9.307,4 m² tại Tổ dân phố số 5, phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ liên quan đến việc phát hành Trái phiếu Happybond.H.21.24.002.
3. Phê duyệt việc đăng ký lưu ký Trái phiếu tại Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương sau khi hoàn tất việc phát hành trái phiếu theo phương án đã được duyệt.
4. Chỉ định Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương là Đại lý phát hành; Đại lý lưu ký và thanh toán.

5. Chỉ định Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương là Đơn vị quản lý tài sản đảm bảo cho Trái phiếu phát hành.

(*Phương án phát hành chi tiết đính kèm*)

Điều 2: Ủy quyền thực hiện

HDQT ủy quyền cho Chủ tịch HDQT:

- Quyết định triển khai chi tiết phương án phát hành, tài sản bảo đảm, các vấn đề, công việc và thủ tục cần thiết khác có liên quan đến việc phát hành trái phiếu theo các nội dung nêu trên (thời điểm phát hành, giá trị phát hành, mục đích sử dụng vốn, lựa chọn nhà đầu tư, lãi suất phát hành của từng đợt...).
- Ký các hợp đồng quản lý tài sản đảm bảo, tư vấn phát hành trái phiếu, hợp đồng đại lý phân phối trái phiếu ...
- Quyết định phê duyệt, triển khai các công việc liên quan đến đăng ký lưu ký trái phiếu.

Điều 7: Hiệu lực

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Thành viên Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và các Bộ phận liên quan chịu trách nhiệm thi hành nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Các cổ đông; VT
- Thành viên HDQT, BKS, BGD

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Hân Kông Khanh

I. THÔNG TIN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN APEC GROUP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 0108072810 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/11/2017, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 07/08/2020.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, TTTM Grand Plaza, Số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh:

- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp
- Thoát nước và xử lý nước thải
- Phá dỡ
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống điện
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt thang máy, cầu thang tự động, các loại cửa tự động, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống hút bụi, hệ thống âm thanh, hệ thống thiết bị dùng cho vui chơi giải trí
- Hoàn thiện công trình xây dựng
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết: Xây dựng nền móng của tòa nhà, gồm đóng cọc, thử độ ẩm và các công việc thử nước, chống ẩm các tòa nhà, chôn chân trụ, dỡ bỏ các phần thép không tự sản xuất, uốn thép, xây gạch và đặt đá, lợp mái bao phủ tòa nhà, dựng giàn giáo và các công việc tạo dựng mặt bằng bằng dỡ bỏ hoặc phá hủy các công trình xây dựng trừ việc thuê giàn giáo và mặt bằng, dỡ bỏ ống khói và các nồi hơi công nghiệp, Các công việc dưới bề mặt; Xây dựng bể bơi ngoài trời; Rửa bằng hơi nước, nổ cát và các hoạt động tương tự cho bề ngoài tòa nhà; Thuê cần trục có người điều khiển
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa. Chi tiết: - Đại lý bán hàng hóa - Môi giới mua bán hàng hóa (Trừ hoạt động đấu giá)
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Trừ hoạt động đấu giá);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn lập và quản lý dự án đầu tư;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn lập và quản lý dự án đầu tư;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;

- Xây dựng nhà để ở
- Xây dựng nhà không để ở
- Xây dựng công trình đường sắt
- Xây dựng công trình đường bộ
- Xây dựng công trình công ích khác
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước

II. NHU CẦU, MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU:

1. Tên tổ chức phát hành:	Công ty cổ phần Tập đoàn Apec Group
2. Loại hình doanh nghiệp:	Công ty cổ phần
3. Mã trái phiếu:	Happybond.H.21.23.001
4. Trái phiếu phát hành:	Trái phiếu không chuyển đổi, và có tài sản đảm bảo.
5. Mệnh giá trái phiếu:	10.000.000 đồng/Trái phiếu (Mười triệu đồng/Trái phiếu)
6. Số lượng trái phiếu phát hành:	Tối đa 12.000 trái phiếu, dự kiến: Đợt 1: 3.000 trái phiếu Đợt 2: 3.000 trái phiếu Đợt 3: 3.000 trái phiếu Đợt 4: 3.000 trái phiếu
7. Tổng giá trị phát hành:	Tối đa 120.000.000.000 đồng (Một trăm hai mươi tỷ đồng): Đợt 1: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng) Đợt 2: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng) Đợt 3: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng) Đợt 4: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng)
8. Hình thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ nhiều đợt theo Nghị định 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính Phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp thông qua hai phương thức: Thông qua đại lý phát hành trái phiếu và Tổ chức phát hành bán trực tiếp cho nhà đầu tư
9. Đối tượng phát hành:	Dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chuyên nghiệp, là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có tiềm năng về tài chính
10. Mục đích phát hành:	- Bổ sung nguồn vốn lưu động của Công ty - Cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đầu tư, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty, M&A các doanh nghiệp sở hữu quỹ đất vàng, đầu tư mới các dự án tiềm năng trong lĩnh vực bất động sản: chung cư, thương mại, khu công nghiệp và căn hộ du lịch...
11. Hình thức trái phiếu:	Phát hành riêng lẻ dưới hình thức bút toán ghi sổ và dữ liệu điện tử thông qua đại lý phát hành trái phiếu theo quy định của ND 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018
12. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu	
a) Kỳ hạn trái phiếu:	24 tháng
b) Mệnh giá:	10.000.000 đồng/Trái phiếu
c) Giá phát hành:	Bằng 100% mệnh giá Trái phiếu

d) Lãi suất:	Lãi suất cố định 12%/năm
e) Kỳ tính lãi:	Là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng bắt đầu tính từ (và bao gồm) Ngày Phát Hành (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi) cho tới (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo), liên tục đến Ngày Đáo Hạn hoặc ngày được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu.
f) Ngày thanh toán lãi:	Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ mỗi 03 (ba) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi
13. Mua lại Trái Phiếu Trước Hạn:	Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái phiếu sở hữu Cho Tổ Chức Phát Hành với giá bằng mệnh giá sau 12 tháng nắm giữ kể từ ngày phát hành. Lãi suất bán lại trước hạn tương ứng thời gian nắm giữ như sau: <ul style="list-style-type: none"> - Trên 12 tháng: 8,0%/năm - Đủ 24 tháng: 12,0%/năm
14. Tài sản đảm bảo	Việc thanh toán và hoàn trả gốc và lãi của Trái Phiếu tại từng thời điểm được bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất có địa chỉ tại Tổ dân phố số 7 phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái. Tổng diện tích khu đất là 12.646,5 m ² . Chi tiết về các Tài Sản Bảo Đảm xin xem phần “ Tài Sản Bảo Đảm Của Trái Phiếu ” bên dưới.
15. Dòng tiền thanh toán:	Trái Phiếu phát hành sẽ được trả nợ bằng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh hợp pháp của Tổ Chức Phát Hành
16. Thanh toán Trái phiếu khi đáo hạn	Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với Lãi Suất chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn.
17. Ngày phát hành dự kiến:	Đợt phát hành lần đầu dự kiến tháng 1/2021, các đợt tiếp theo sẽ căn cứ vào tiến độ hoàn thành của đợt đầu tiên nhưng tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày phát hành đầu tiên của đợt phát hành đầu tiên.
18. Ngày đáo hạn dự kiến:	Tháng 1/2023
19. Giao dịch trái phiếu:	a) Trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành trái phiếu chỉ được giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. b) Sau 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành được giao dịch không hạn chế số lượng nhà đầu tư.
20. Thuế:	Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ phải nộp hay khấu trừ thuế trước khi thanh toán theo quy định của Pháp luật Việt Nam

III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Dưới đây là một số thông tin chính về đợt phát hành trái phiếu. Việc Phát hành trái phiếu nhiều đợt với tổng giá trị phát hành tối đa 120.000.000.000 VND (Một trăm hai mươi tỷ Việt Nam Đồng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (“Tổ Chức Phát Hành”).

1. Tính Chất, Loại Hình, Mệnh Giá Và Quyền Sở Hữu Trái Phiếu

1.1. Tính chất:

Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi. Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, được bảo đảm bằng tài sản và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu khác nào vì bất kỳ lý do nào. Nếu số tiền thu được khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm không đủ để thanh toán nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu, phần nghĩa vụ còn lại chưa thanh toán sẽ có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ chung, không phải là nợ thứ cấp và không có bảo đảm hiện tại hoặc tương lai khác của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật).

1.2. Loại Hình Và Mệnh Giá

Trái Phiếu được phát hành theo hình thức bút toán ghi sổ với mệnh giá là 10.000.000 VND (Mười triệu Đồng Việt Nam)/Trái Phiếu (“**Mệnh Giá Trái Phiếu**”). Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu hoặc được lưu ký dưới dạng chứng khoán điện tử tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký. Chứng chỉ ghi nhận và là bằng chứng pháp lý hợp pháp về việc sở hữu số Trái Phiếu đã đăng ký của Người sở hữu trái phiếu. Giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu do Tổ Chức Phát Hành cấp hoặc do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký cấp theo mẫu được quy định.

1.3. Quyền Sở Hữu

Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu chỉ được chuyển giao thông qua chuyển nhượng và đăng ký tại Sở Đăng Ký theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Người Sở Hữu Trái Phiếu, đối với mỗi Trái Phiếu, sẽ được coi là chủ sở hữu tuyệt đối của Trái Phiếu đó về mọi phương diện và cho mọi mục đích liên quan đến Trái Phiếu đó.

Khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, “Người Sở Hữu Trái Phiếu” đối với bất kỳ Trái Phiếu nào là người có tên đăng ký trong Sở Đăng Ký ghi nhận sở hữu Trái Phiếu đó.

2. Đăng Ký Và Chuyển Nhượng

2.1. Sổ Đăng Ký

Theo quy định của Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán, Đại Lý Lưu Ký Và Thanh toán sẽ lập, duy trì và lưu giữ (tại địa chỉ đăng ký của Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán) một sổ đăng ký (“**Sổ Đăng Ký**”) ghi tên Người Sở Hữu Trái Phiếu gồm các chi tiết sau:

- (a) Tên, địa chỉ trụ sở chính và mã số doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Các thông tin chính về Trái Phiếu gồm tổng số Trái Phiếu đã được phát hành, tổng số Trái Phiếu đang lưu hành, Ngày Phát Hành, Ngày Đáo Hạn, thời hạn, mệnh giá, Lãi Suất, phương thức thanh toán lãi và gốc;
- (c) Họ và tên, địa chỉ thường trú, số, ngày cấp và nơi cấp chứng minh nhân dân (hoặc tài liệu chứng thực cá nhân hợp pháp khác) của Người Sở Hữu Trái Phiếu là cá

nhân; tên, địa chỉ đăng ký và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc tương đương) của Người Sở Hữu Trái Phiếu là tổ chức tại thời điểm họ sở hữu Trái Phiếu;

- (d) Thông tin chi tiết về Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu, kể cả thông tin về việc sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm và các hạn chế chuyển nhượng Trái Phiếu (nếu có);
- (e) 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.

2.2. Chuyển Nhượng

- (a) Phụ thuộc vào Điều Khoản 2.2b Trái Phiếu được tự do chuyển nhượng với điều kiện là việc chuyển nhượng phải được đăng ký trong Sổ Đăng Ký theo thủ tục chuyển nhượng quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán và Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán đã được thanh toán phí chuyển nhượng quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán.
- (b) Trong vòng một năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu hạn chế chuyển nhượng trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau một năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu được phép giao dịch trên 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chuyên nghiệp.
- (c) Việc chuyển nhượng bất kỳ Trái Phiếu nào sẽ chỉ có hiệu lực khi thông tin về bên nhận chuyển nhượng và việc sở hữu số Trái Phiếu chuyển nhượng của bên nhận chuyển nhượng đã được đăng ký trong Sổ Đăng Ký (để tránh nhầm lẫn, bên nhận chuyển nhượng trở thành Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với Trái Phiếu được chuyển nhượng ngay khi quyền sở hữu của mình đối với Trái Phiếu đó được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký, bất kể việc bên nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu hay chưa). Người đứng tên sở hữu Trái Phiếu tại Ngày Chốt Danh Sách Thanh Toán Lãi sẽ được nhận thanh toán lãi Trái Phiếu cho toàn bộ lãi phát sinh trong kỳ bất kể thời điểm nhận chuyển nhượng Trái Phiếu vào đầu kỳ hay cuối kỳ.
- (d) Tổ Chức Phát Hành/Đại lý Lưu Ký và Thanh toán có trách nhiệm cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu mới hoặc Chứng nhận sở hữu điện tử cho bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng (nếu bên chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng một phần số Trái Phiếu sở hữu). Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán sẽ có toàn quyền hủy hoặc đóng dấu hoặc ghi ký hiệu "HỦY" trên Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cũ của bên chuyển nhượng. Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu khi bị hủy hoặc đóng dấu/ghi ký hiệu như vậy sẽ chấm dứt hiệu lực và không được cấp lại.
- (e) Để làm rõ, khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu này, "chuyển nhượng" bao gồm việc bán, chuyển nhượng hay thay đổi quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác quy định trong Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán phù hợp quy định pháp luật.

3. **Các tài khoản liên quan tới Trái Phiếu**

Người Sở Hữu Trái Phiếu chuyển tiền mua Trái Phiếu vào Tài khoản của:

Tài khoản của Tổ Chức Phát Hành

Chủ tài khoản: Công ty cổ phần tập đoàn Apec Group

Số tài khoản: 12510002014917

Ngân hàng BIDV Đông Đô

hoặc

Đại Lý Phát Hành

Chủ tài khoản: Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

Số tài khoản: 1251 0001 722 704

Ngân hàng BIDV Đông Đô

4. Tài sản bảo đảm

4.1. Trái phiếu được bảo đảm bởi tài sản (“Tài Sản Bảo Đảm”) là bất động sản được quy định như sau:

Quyền sử dụng đất diện tích 12.646,5 m² tại Tổ dân phố số 7 phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái. Bao gồm:

- (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 589333 do UBND tỉnh Yên Bái cấp ngày 15/01/2020 – Diện tích: 6.744,6 m² ;
- (ii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 589334 do UBND tỉnh Yên Bái cấp ngày 15/01/2020 – Diện tích: 4.515,0 m²;
- (iii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 589335 do UBND tỉnh Yên Bái cấp ngày 15/01/2020 - Diện tích: 1.386,9 m².

4.2. Quản lý Tài Sản Đảm Bảo

Các nội dung liên quan đến quản lý tài sản bảo đảm sẽ được quy định cụ thể định trong các Hợp Đồng Bảo Đảm ký kết giữa Đại lý quản lý tài sản đảm bảo và CTCP Tập đoàn Apec Group.

5. Cam kết Tổ chức phát hành

5.1. Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của mình và áp dụng đối với Trái Phiếu; xin, gia hạn, duy trì hiệu lực và tuân thủ mọi chấp thuận cần thiết và quan trọng cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành cũng như cho việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu và Các Hợp Đồng Trái Phiếu;

5.2. Tổ Chức Phát Hành cam kết sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu theo đúng mục đích đã công bố;

5.3. Tổ Chức Phát Hành đồng ý và tạo mọi điều kiện tốt nhất để Người Sở Hữu Trái Phiếu giám sát việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo Trái Phiếu;

5.4. Tổ Chức Phát Hành cam đoan và bảo đảm rằng các khẳng định sau là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn vào bất kỳ ngày nào trong thời gian bất kỳ Trái Phiếu nào còn đang lưu hành:

- (a) Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại Trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào sau khi Người

Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ tối thiểu 12 tháng kể từ ngày phát hành.

- (b) Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương bảo lãnh thanh khoản cho Trái phiếu của Tổ Chức Phát Hành bằng việc cam kết mua lại bất kỳ trái phiếu nào do Người sở hữu trái phiếu bán lại.
- (c) Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam bảo lãnh các nghĩa vụ liên quan đến Trái phiếu của Tổ Chức Phát Hành, cam kết bảo lãnh thanh toán gốc và lãi trong bất kỳ trường hợp nào đối với Trái Phiếu này.
- (d) Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương cam kết cho Người Sở Hữu Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành làm tài sản ký quỹ để đầu tư chứng khoán tại Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.
- (e) Trường hợp, Người Sở Hữu Trái Phiếu bán lại Trái Phiếu trước hạn nhưng cam kết chuyển toàn bộ gốc và lãi để mua các sản phẩm bất động sản thuộc Tập đoàn Apec Group thì không bị giảm trừ thành lãi suất bán trước hạn.
- (f) Tổ Chức Phát Hành có đầy đủ quyền, quyền hạn, thẩm quyền và đã thực hiện các thủ tục và có các chấp thuận nội bộ cần thiết phù hợp với điều lệ và các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành để phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo và liên quan đến Trái Phiếu;
- (g) Trái Phiếu, khi được phát hành hợp lệ, sẽ xác lập các nghĩa vụ hợp pháp, có hiệu lực, có giá trị ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành theo các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu này;
- (h) Tổ Chức Phát Hành phát hành Trái Phiếu không (i) vi phạm bất kỳ điều khoản nào của điều lệ, các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành, (ii) vi phạm hoặc dẫn đến vi phạm các quy định của pháp luật có liên quan, hoặc (iii) trái với, mâu thuẫn hoặc dẫn đến bất kỳ sự vi phạm nào đối với bất kỳ hợp đồng hay thỏa thuận nào mà Tổ Chức Phát Hành là một bên;
- (i) Tổ Chức Phát Hành đã xin được mọi chấp thuận cần thiết từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các quy định nội bộ của Tổ Chức Phát Hành để phát hành Trái Phiếu;
- (j) Khi phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện, yêu cầu và quy định của Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ về trái phiếu doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành, kể cả các yêu cầu về tỷ lệ an toàn vốn và các hạn chế khác về đảm bảo an toàn trong hoạt động đối với các ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành;

6. Lãi

- 6.1. Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo Lãi Suất (được định nghĩa dưới đây) từ và gồm cả Ngày Phát Hành cho đến nhưng không gồm cả Ngày Đáo Hạn hoặc ngày được mua lại trước hạn theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Lãi phát sinh trên Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán vào Ngày Thanh Toán Lãi (được định nghĩa dưới đây).
- 6.2. Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một Kỳ Tính Lãi (được định nghĩa dưới đây) được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \text{Mệnh giá trái phiếu} \times \text{Lãi suất áp dụng tại Kỳ Tính Lãi đó (\%/năm)} \times \frac{\text{Số ngày thực tế theo lịch của Kỳ tính lãi đó}}{365}$$

Để làm rõ, số ngày thực tế theo lịch của (i) Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính từ và gồm cả Ngày Phát Hành đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó và (ii) mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo được tính từ ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi ngay trước đó đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

- 6.3. Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một thời hạn không tròn một Kỳ Tính Lãi (kể cả khi Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn) được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \text{Mệnh giá trái phiếu} \times \text{Lãi suất áp dụng (\%/năm)} \times \frac{\text{Số ngày thực tế theo lịch của Kỳ tính lãi đó}}{365}$$

Để làm rõ, số ngày thực tế theo lịch của thời hạn tính lãi không tròn Kỳ Tính Lãi được tính từ và gồm cả ngày bắt đầu thời hạn đó đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của thời hạn đó (tính theo dương lịch). Lãi Suất áp dụng sẽ là Lãi Suất áp dụng theo Điều kiện tại Điểm 6.5.

- 6.4. Trái Phiếu ngừng hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng) trừ khi vào ngày đến hạn thanh toán đó.
- 6.5. Khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi 03 (ba) tháng tính từ liên tục (và bao gồm) Ngày Phát Hành (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi) cho tới (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo) hoặc ngày được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này;

“**Lãi suất trái phiếu**”: 12%/năm

Nhà đầu tư khi mua Trái phiếu trong thời gian đặt mua đến Ngày Phát Hành được hưởng mức lãi suất cố định là 12%/năm. Kể từ thời điểm chính thức phát hành (Ngày Phát Hành), Người sở hữu Trái phiếu được hưởng lãi suất theo gói trái phiếu.

“**Ngày Thanh Toán Lãi**” có nghĩa là (i) đối với mỗi Kỳ Tính Lãi không phải là Kỳ Tính Lãi cuối cùng, ngày cách Ngày Phát Hành một thời hạn tròn 3 (ba) tháng hoặc bội số nguyên của 3 (ba) tháng của mỗi năm dương lịch và (ii) đối với Kỳ Tính Lãi cuối cùng, Ngày Đáo Hạn;

“**Ngày Làm Việc**” có nghĩa là bất kỳ ngày nào (không phải là thứ bảy, chủ nhật hoặc một ngày nghỉ lễ) mà vào ngày đó các ngân hàng tại Việt Nam mở cửa để giao dịch bình thường.

7. Thanh toán

- 7.1. Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán tiền gốc và lãi Trái Phiếu, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu vào các ngày đến hạn thanh toán, ngày đáo hạn bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu mở tại ngân hàng hoặc tài khoản trái phiếu mở tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký.

7.2. Nếu ngày đến hạn của khoản thanh toán theo Trái Phiếu không phải là Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản tiền đó vào Ngày Làm Việc ngay sau đó. Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi hay bất kỳ lợi ích nào khác trên số tiền bị chậm thanh toán do ngày đến hạn thanh toán không phải là một Ngày Làm Việc.

8. Thanh toán Trái Phiếu Vào Ngày Đáo Hạn và Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn

8.1. Thanh toán Trái Phiếu Vào Ngày Đáo Hạn

Trừ khi được mua lại trước hạn theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, vào Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán tiền gốc bằng tổng của 100% mệnh giá cho toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Đáo Hạn đó.

8.2. Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn

Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái phiếu sở hữu Cho Tổ Chức Phát Hành với giá bằng mệnh giá sau 12 tháng nắm giữ kể từ ngày phát hành. Lãi suất bán lại trước hạn tương ứng thời gian nắm giữ như sau:

- Trên 12 tháng: 8,0%/năm

- Đủ 24 tháng: 12,0%/năm

Giá mua lại bằng Mệnh giá cộng với Lãi dồn tích đến thời điểm mua lại

8.3. Hủy bỏ

Tất cả Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành mua lại hoặc mua theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ được hủy bỏ ngay lập tức và không được phát hành lại hoặc bán lại.

9. Thuế

Thuế áp dụng đối với bất kỳ khoản thanh toán nào mà Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được liên quan đến Trái Phiếu sẽ do do Người Sở Hữu Trái Phiếu nộp, được Thành viên đăng ký và lưu ký khấu trừ vào tiền thanh toán của Người sở hữu trái phiếu để thay mặt Người sở hữu trái phiếu nộp cho cơ quan thuế.

10. Ngày phát hành dự kiến

Tháng 1 năm 2021

11. Phương thức phát hành

- Bán trực tiếp từ Tổ chức phát hành là Công ty cổ phần tập đoàn Apec Group cho nhà đầu tư;
- Phát hành thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.

12. Quyền của người sở hữu trái phiếu

Người sở hữu Trái Phiếu có các quyền sau:

- (a) Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu;

- (b) Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu, tặng, cho, để lại thừa kế, sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc tham gia các giao dịch thương mại/dân sự khác phù hợp với Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu và các quy định của pháp luật thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký (để tránh nhầm lẫn trong thời hạn 01 (một) năm từ ngày hoàn thành đợt phát hành Trái Phiếu, việc giao dịch Trái Phiếu bị hạn chế trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp);
- (c) Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu hoặc chứng nhận điện tử khi đăng ký lưu ký tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký;
- (d) Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu;
- (e) Các quyền khác theo quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu.

13. Mua lại trái phiếu trước hạn/hoán đổi

Sau 12 tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại toàn bộ hoặc một phần Trái Phiếu theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu sớm hơn dự kiến theo mức lãi suất đã được quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu.

14. Đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư Trái Phiếu

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. Nhà đầu tư, khi đầu tư vào Trái Phiếu.

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

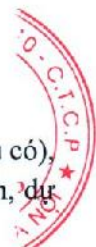
1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành

Ngay sau khi nhận được và trừ đi các khoản phí và chi phí phát hành có liên quan (nếu có), số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu được sử dụng để tài trợ các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

Nguồn tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được sử dụng (i) bổ sung nguồn vốn lưu động cho Công ty và (ii) thực hiện việc đầu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty, M&A các doanh nghiệp sở hữu quỹ đất vàng, đầu tư mới các dự án tiềm năng trong lĩnh vực bất động sản: chung cư, thương mại, khu công nghiệp và căn hộ du lịch...

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

- (a) Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành.
- (b) Việc thanh toán gốc và lãi sẽ được thực hiện bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu mở tại ngân hàng hoặc tài khoản trái phiếu mở tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký;
- (c) Lãi sẽ được thanh toán định kỳ 03 tháng/lần áp dụng cho gói nhận lãi định kỳ;
- (d) Gốc sẽ được thanh toán một lần khi Trái Phiếu đáo hạn.



1. The first part of the paper discusses the importance of the research and the objectives of the study. It also outlines the scope of the research and the limitations of the study.

2. The second part of the paper discusses the methodology used in the study. It describes the data collection methods and the data analysis techniques used.

3. The third part of the paper discusses the results of the study. It presents the findings of the study and discusses the implications of the findings.

4. The fourth part of the paper discusses the conclusions of the study. It summarizes the main findings of the study and provides recommendations for future research.

THE IMPORTANCE OF RESEARCH

Research is a systematic and organized way of gathering information about a particular topic. It is a process of inquiry that aims to discover new knowledge or to test existing knowledge. Research is important because it helps us to understand the world around us and to solve problems. It is also important because it helps us to make decisions based on evidence rather than on intuition or opinion.

There are many different types of research, but they all share some common characteristics. First, research is systematic. This means that it follows a set of rules and procedures that are designed to ensure that the results are reliable and valid. Second, research is organized. This means that it is planned and structured in a way that allows the researcher to collect and analyze data in a systematic and consistent manner. Third, research is inquiry-based. This means that it is a process of asking questions and seeking answers. Fourth, research is evidence-based. This means that it is based on data and facts rather than on opinions or beliefs.

Research is important for many reasons. First, it helps us to understand the world around us. By conducting research, we can learn about the natural world, human behavior, and social structures. This knowledge can be used to improve our lives and to solve problems. Second, research helps us to make decisions based on evidence. In many areas of life, we are faced with choices that have significant consequences. Research can help us to make these choices more wisely by providing us with the information we need to make informed decisions. Third, research helps us to advance knowledge. By conducting research, we can discover new things about the world and ourselves. This knowledge can be used to improve our lives and to solve problems.



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

DOANH NGHIỆP: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN APEC GROUP

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0108072810 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/11/2017, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 07/08/2020)



THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam không chuyển đổi, phát hành nhiều đợt với tổng mệnh giá 120 tỷ, được hưởng lãi suất cố định và được bảo đảm bằng tài sản (“Trái phiếu”) xác lập các nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, và không phải là nợ thứ cấp của Công ty cổ phần tập đoàn Apec Group (“Apec Group” hoặc “Tổ chức Phát hành” hoặc “APG” hoặc “Công ty”), có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau và ít nhất ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp khác ở hiện tại và trong tương lai của Tổ chức Phát hành.

Trái Phiếu không phải là đối tượng của việc chào bán ra công chúng tại Việt Nam và chỉ được chào bán theo quy định của Nghị Định 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 và Nghị định 81/2020/NĐ-CP ngày 09/7/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 163/2018/NĐ-CP về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, các quy định pháp luật hiện hành.

Nhà Đầu tư xin xem phần có tiêu đề “Các rủi ro có thể xảy ra liên quan đến đợt phát hành trái phiếu” trong Bản Công bố Thông tin này để biết về một số yếu tố rủi ro cần cân nhắc khi đầu tư vào Trái phiếu.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ CÁC NỘI DUNG TRONG ĐÓ, HOẶC BẤT KỲ THÔNG TIN NÀO ĐƯỢC CUNG CẤP THEO YÊU CẦU PHẢI ĐƯỢC GIỮ BÍ MẬT HOÀN TOÀN. BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY CHƯA ĐƯỢC VÀ SẼ KHÔNG ĐƯỢC BẤT KỲ CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN NÀO KỂ CẢ CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN CỦA VIỆT NAM HAY BẤT KỲ BỘ NGÀNH NÀO CỦA CHÍNH PHỦ VIỆT NAM PHÊ DUYỆT. VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU KHÔNG PHẢI LÀ PHÁT HÀNH CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG TẠI VIỆT NAM VÀ SẼ CHỈ ĐƯỢC CHÀO BÁN TẠI VIỆT NAM THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 163/2018/NĐ-CP (PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP), NGÀY 04 THÁNG 12 NĂM 2018.

Ngày 19 tháng 11 năm 2020



PHẦN I: TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Dưới đây là các thông tin cơ bản về việc phát hành Trái phiếu. Để biết thêm chi tiết về các thông tin liên quan đến các điều khoản Trái phiếu, xem phần “**Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu**”. Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong phần này mà không được định nghĩa sẽ có nghĩa như được quy định tại những phần khác trong Bản Công bố Thông tin này.

1. Tên tổ chức phát hành:	Công ty cổ phần Tập đoàn Apec Group
2. Loại hình doanh nghiệp:	Công ty cổ phần
3. Mã trái phiếu:	Happybond.H.21.23.001
4. Trái phiếu phát hành:	Trái phiếu không chuyển đổi, và có tài sản đảm bảo.
5. Mệnh giá trái phiếu:	10.000.000 đồng/Trái phiếu (Mười triệu đồng/Trái phiếu)
6. Số lượng trái phiếu phát hành:	Tối đa 12.000 trái phiếu, dự kiến: Đợt 1: 3.000 trái phiếu Đợt 2: 3.000 trái phiếu Đợt 3: 3.000 trái phiếu Đợt 4: 3.000 trái phiếu
7. Tổng giá trị phát hành:	Tối đa 120.000.000.000 đồng (Một trăm hai mươi tỷ đồng): Đợt 1: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng) Đợt 2: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng) Đợt 3: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng) Đợt 4: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng)
8. Hình thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ nhiều đợt theo Nghị định 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính Phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp thông qua hai phương thức: Thông qua đại lý phát hành trái phiếu và Tổ chức phát hành bán trực tiếp cho nhà đầu tư
9. Đối tượng phát hành:	Dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chuyên nghiệp, là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có tiềm năng về tài chính
10. Mục đích phát hành:	- Bổ sung nguồn vốn lưu động của Công ty - Cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty, M&A các doanh nghiệp sở hữu quỹ đất vàng, đầu tư mới các dự án tiềm năng trong lĩnh vực bất động sản: chung cư, thương mại, khu công nghiệp và căn hộ du lịch...
11. Hình thức trái phiếu:	Phát hành riêng lẻ dưới hình thức bút toán ghi sổ và dữ liệu

	điện tử thông qua đại lý phát hành trái phiếu theo quy định của ND 163/2018/ND-CP ngày 04/12/2018
12. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu	
a) Kỳ hạn trái phiếu:	24 tháng
b) Mệnh giá:	10.000.000 đồng/Trái phiếu
c) Giá phát hành:	Bằng 100% mệnh giá Trái phiếu
d) Lãi suất:	Lãi suất cố định 12%/năm
e) Kỳ tính lãi:	Là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng bắt đầu tính từ (và bao gồm) Ngày Phát Hành (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi) cho tới (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo), liên tục đến Ngày Đáo Hạn hoặc ngày được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu.
f) Ngày thanh toán lãi:	Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ mỗi 03 (ba) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi
13. Mua lại Trái Phiếu Trước Hạn:	Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái phiếu sở hữu Cho Tổ Chức Phát Hành với giá bằng mệnh giá sau 12 tháng nắm giữ kể từ ngày phát hành. Lãi suất bán lại trước hạn tương ứng thời gian nắm giữ như sau: <ul style="list-style-type: none"> - Trên 12 tháng: 8,0%/năm - Đủ 24 tháng: 12,0%/năm
14. Tài sản đảm bảo	Việc thanh toán và hoàn trả gốc và lãi của Trái Phiếu tại từng thời điểm được bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất có địa chỉ tại Tổ dân phố số 7 phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái. Tổng diện tích khu đất là 12.646,5 m ² . Chi tiết về các Tài Sản Bảo Đảm xin xem phần “ Tài Sản Bảo Đảm Của Trái Phiếu ” bên dưới.
15. Dòng tiền thanh toán:	Trái Phiếu phát hành sẽ được trả nợ bằng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh hợp pháp của Tổ Chức Phát Hành
16. Thanh toán Trái phiếu khi đáo hạn	Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với Lãi Suất chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn.
17. Ngày phát hành dự kiến:	Đợt phát hành lần đầu dự kiến tháng 1/2021, các đợt tiếp theo sẽ căn cứ vào tiến độ hoàn thành của đợt đầu tiên nhưng tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày phát hành đầu tiên của đợt phát hành đầu tiên.
18. Ngày đáo hạn dự kiến:	Tháng 1/2023

19. Giao dịch trái phiếu:	a) Trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành trái phiếu chỉ được giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. b) Sau 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành được giao dịch không hạn chế số lượng nhà đầu tư.
20. Tổ chức tư vấn phát hành:	CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương
21. Đại lý phát hành:	CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương
22. Đại lý lưu ký và thanh toán:	CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương
23. Đại lý quản lý tài sản đảm bảo:	CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương
24. Thuế:	Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ phải nộp hay khấu trừ thuế trước khi thanh toán theo quy định của Pháp luật Việt Nam

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

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


Tổ chức phát hành:

1. Ông: Hán Kông Khanh – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
2. Bà: Lê Thị Hồng Hạnh – Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi cam kết rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, phù hợp với thực tế hoặc đã được điều tra, thu thập một cách hợp lý.

II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:

- Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN APEC GROUP**
- Tên giao dịch quốc tế : APEC GROUP JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : APEC., JSC
- Logo : 
- Trụ sở chính : Tầng 3, TTTM Grand Plaza, Số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Giấy CNĐKKD : Số 0108072810 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/11/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 07/08/2020
- Điện thoại : (884) 3577.1983 Fax: (884) 3577.1985
- Website : www.apecgroup.net
- Vốn điều lệ : 1.000.000.000.000 VNĐ (Một nghìn tỷ đồng)
- Đại diện theo pháp luật : Ông Hán Kông Khanh – Chủ tịch HĐQT
- Hoạt động kinh doanh chính:

3320	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp
3700	Thoát nước và xử lý nước thải
4311	Phá dỡ
4312	Chuẩn bị mặt bằng

4321	Lắp đặt hệ thống điện
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Lắp đặt thang máy, cầu thang tự động, các loại cửa tự động, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống hút bụi, hệ thống âm thanh, hệ thống thiết bị dùng cho vui chơi giải trí
4330 (Chính)	Hoàn thiện công trình xây dựng
4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Xây dựng nền móng của tòa nhà, gồm đóng cọc, thử độ ẩm và các công việc thử nước, chống ẩm các tòa nhà, chôn chân trụ, dỡ bỏ các phần thép không tự sản xuất, uốn thép, xây gạch và đặt đá, lợp mái bao phủ tòa nhà, dựng giàn giáo và các công việc tạo dựng mặt bằng bằng dỡ bỏ hoặc phá hủy các công trình xây dựng trừ việc thuê giàn giáo và mặt bằng, dỡ bỏ ống khói và các nồi hơi công nghiệp, Các công việc dưới bề mặt; Xây dựng bể bơi ngoài trời; Rửa bằng hơi nước, nổ cát và các hoạt động tương tự cho bề ngoài tòa nhà; Thuê cần trục có người điều khiển
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí
4610	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: - Đại lý bán hàng hóa - Môi giới mua bán hàng hóa (Trừ hoạt động đấu giá)
6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư ;
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Trừ hoạt động đấu giá)
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Tư vấn lập và quản lý dự án đầu tư
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: - Công trình dân dụng; - Công trình công nghiệp; - Công trình giao thông; - Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn; - Công trình hạ tầng kỹ thuật;
7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển Chi tiết: -Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng
4101	Xây dựng nhà để ở
4102	Xây dựng nhà không để ở

4211	Xây dựng công trình đường sắt
4212	Xây dựng công trình đường bộ
4229	Xây dựng công trình công ích khác
4222	Xây dựng công trình cấp, thoát nước

- Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

CTCP tập đoàn Apec Group được thành lập ngày 24/11/2017 với tiền thân là CTCP BG Group. Mục tiêu phát triển của APEC Group là đầu tư phát triển các dự án bất động sản, đầu tư vào góp vốn sở hữu cổ phần vào các dự án tiềm năng, mua bán sát nhập doanh nghiệp sở hữu quỹ đất vàng.

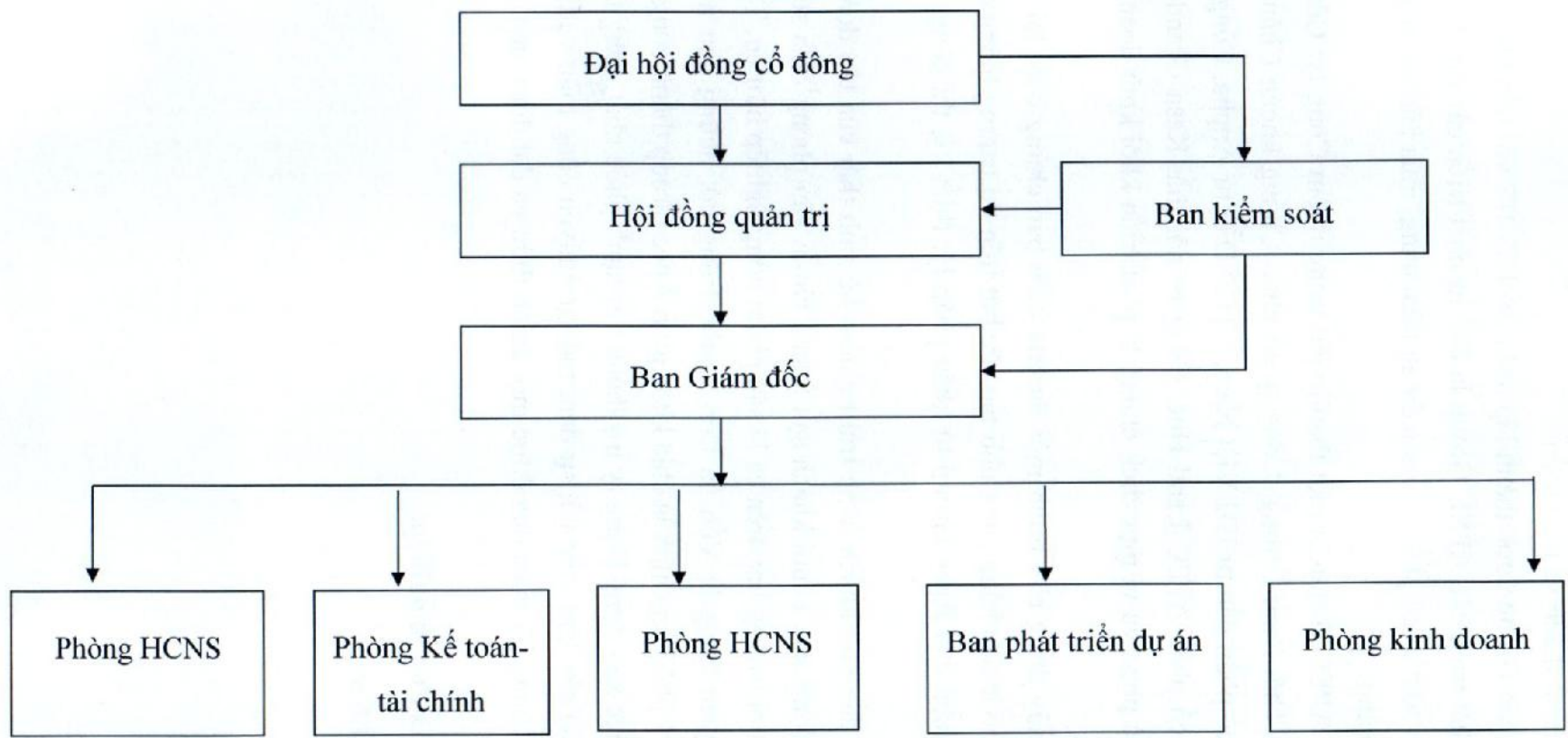
Công ty tập đoàn APEC Group là một thành viên trong nhóm Công ty: Công ty cổ phần đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương, Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương, Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam, CTCP Đầu tư Anpha, Công ty thiết kế A Studio, Công ty cổ phần APEC Land Huế, Công ty nội thất Kasa Grand.... Mỗi Công ty có thế mạnh và phục vụ vì mục đích chung là phát triển khối kinh doanh chung của Apec Group.

APEC Group đã xây dựng cho mình một thương hiệu bảo chứng đem lại một sản phẩm chất lượng cao cho khách hàng cũng như tạo sức hút trên thị trường thông qua việc hoàn thiện tất cả sản phẩm của Apec Group từ khâu pháp lý, thiết kế, thi công, dịch vụ khách hàng

Apec Group đem đến cho khách hàng trải nghiệm hệ sinh thái của tập đoàn thông qua các sản phẩm bất động sản, chuỗi khách sạn 5 sao, chuỗi văn phòng chia sẻ, những nhà máy xử lý vấn đề môi trường hay trên cả là sản phẩm nông nghiệp hữu cơ. Tận dụng tối ưu hai nguồn lực quan trọng là Vốn và Con người, trong đó, những con người tài năng, tâm huyết, tử tế và phù hợp chính là chìa khóa giúp Apec Group thành công và phát triển bền vững. Bằng việc xây dựng Công ty trở thành nơi hạnh phúc nhất, sáng tạo nhất, nơi mọi người được thỏa sức làm việc với sự đam mê, tự nguyện cống hiến và tinh thần hợp tác cao độ sẽ giúp chúng tôi vượt qua được mọi thách thức và đạt được mục tiêu của mình.

2. Cơ cấu tổ chức của doanh nghiệp:

2.1. Tổ chức, bộ máy



a. Đại Hội Đồng Cổ Đông

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một (01) lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có nhiệm vụ chính là bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Thành viên BKS của Công ty.

b. Ban Kiểm Soát

Ban Kiểm Soát của Apec Group được bầu/bổ nhiệm theo quy định pháp luật. Danh sách thành viên BKS được thông qua tại các kỳ họp của Công ty phù hợp Điều Lệ của Công ty và Quy định pháp luật. BKS hiện tại của Apec Group gồm 3 (ba) thành viên độc lập với các thành viên của HĐQT.

c. Hội Đồng Quản Trị

HĐQT là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Ban

d. Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Phụ trách chung, chịu trách nhiệm lãnh đạo và quản lý toàn bộ hoạt động của Công ty. Trực tiếp lãnh đạo, chỉ đạo về thực hiện kế hoạch sản xuất, kế hoạch SXKD năm đã đề ra trong cuộc họp Đại hội cổ đông thường niên, đáp ứng với yêu cầu, nhiệm vụ SXKD theo từng giai đoạn

e. Các Phòng ban chức năng của Công ty: Thực hiện theo đúng nhiệm vụ được giao và phân công.

2.2. Danh sách những công ty con, công ty liên kết

a. Danh sách công ty con

Không có

b. Danh sách công ty liên doanh, liên kết:

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu
1	CTCP Đầu tư APEC Holding	110.000.000.000 đồng	27,27%
2	CTCP Đầu tư APEC Thái Nguyên	100.000.000.000 đồng	23,75%
3	CTCP Đầu tư Bất động sản Everest Việt Nam	20.000.000.000 đồng	30,00%

3. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính và các dự án chủ đạo đã/đang triển khai của tổ chức phát hành

3.1. Các hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Tổng thầu xây dựng cho các dự án Bất động sản;
- Phát triển dự án bất động sản nghỉ dưỡng, khu dân cư, khu đô thị...;
- Xử lý chất thải sinh hoạt rắn và các vấn đề về môi trường;
- Cho thuê văn phòng, bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan;
- Đào tạo và phát triển giáo dục.
- Phát triển Nông nghiệp hữu cơ

Với mong muốn đưa Apec Group trở thành biểu tượng Phụng sự - Sáng tạo – Hạnh phúc, Công ty luôn tiên phong tạo ra những giải pháp, giá trị bền vững cho cộng đồng, xã hội, dẫn đầu xu hướng đột phá trong các lĩnh vực bất động sản - du lịch - nông nghiệp - bảo vệ môi trường - giáo dục.

3.1.1. Bất động sản

Bất động sản (BDS) vẫn sẽ tiếp tục là trọng tâm và cốt lõi trong mô hình kinh doanh của Apec Group. Chiến lược trong 5 năm tới, Apec Group sẽ tiếp tục khai phá và góp phần thay đổi diện mạo của các tỉnh thành trên cả nước với mục tiêu hiện diện tại 30/63 tỉnh thành. Công thức thành công của Apec Group là: đất sạch tại vị trí vàng, thiết kế biểu tượng, phân phối và triển khai thần tốc, chất lượng công trình và dịch vụ xuất sắc.

Ngoài BDS nghỉ dưỡng và BDS khu đô thị mà Apec Group đã khẳng định được vị thế trong năm qua, Apec Group sẽ tiếp tục sáng tạo và phát triển những mô hình BDS mới: resort dưỡng lão (kết hợp nghỉ dưỡng và nghỉ hưu cho người cao tuổi), wellness resort (kết hợp nghỉ dưỡng với chăm sóc sức khỏe và cân bằng tinh thần), organic resort (kết hợp nghỉ dưỡng với trải nghiệm làm nông nghiệp hữu cơ), BDS Khu công nghiệp...

❖ Dự án Apec Golden Valley Mường Lò

Apec Golden Valley Mường Lò là dự án Tập đoàn Apec đã ghi dấu ấn trên thị trường BDS Tây Bắc thời gian vừa qua. Định hướng được Apec Group áp dụng cho các dự án đều là đề cao sự hài hòa với thiên nhiên, gắn gũi với môi trường và tôn trọng bản sắc văn hóa địa phương.

Apec Golden Valley Mường Lò là khu đô thị thương mại du lịch lớn nhất tại đây bao gồm chuỗi nhà phố đa năng, biệt thự trên núi đẳng cấp, khách sạn 5 sao, phim trường

văn hóa độc đáo và những tour trải nghiệm trang trại hữu cơ khác biệt. Dự án được triển khai trên khu đất trung tâm của thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái.

Dự án Apec Golden Valley Mường Lò có quy mô xây dựng 283 căn biệt thự, nhà ở liền kề, nhà phố thương mại và khách sạn 6 tầng đạt tiêu chuẩn 3 sao, cùng với tổ hợp công trình công cộng, thương mại và dịch vụ tiện ích trên diện tích 16 ha với tổng vốn đầu tư 1500 tỷ đồng, dự kiến sẽ hoàn thành vào năm 2022.

Tổng quan dự án:

- Tên dự án: Apec Golden Valley Mường Lò
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần tập đoàn Apec Group
- Vị trí dự án : Tổ dân phố số 7 phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái
- Tổng diện tích dự án: 16ha
- Mật độ xây dựng:
- Đơn vị xây dựng: Đang cập nhật
- Quy mô dự án gồm 283 căn biệt thự, nhà ở liền kề, nhà phố thương mại và khách sạn 6 tầng đạt tiêu chuẩn 3 sao
- Thời điểm nhận nhà: 2022.

Vị trí dự án

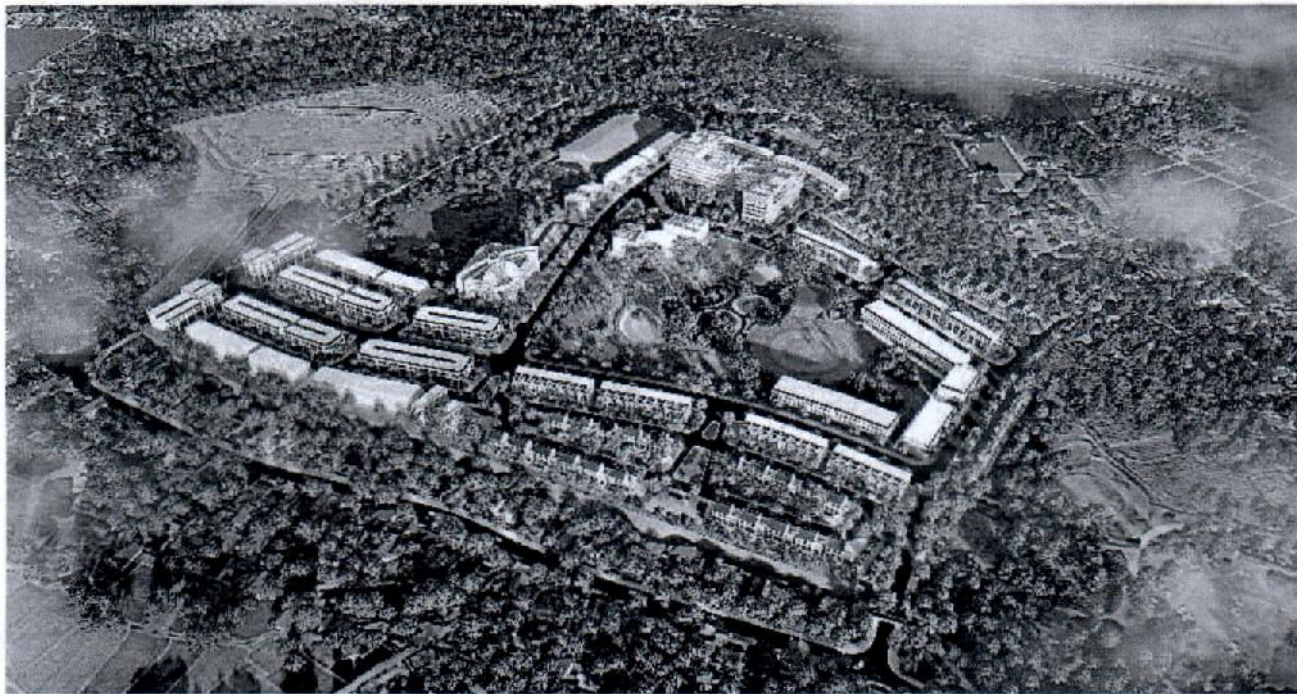
Vị trí dự án Apec Golden Valley thuộc Tổ dân phố số 7 phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái. Thời gian khởi công vào 8/2020 với các hạng mục như nhà ở, nhà ở xã hội, nhà hàng, khách sạn, công viên, khu văn hóa, khu biệt thự liền kề....Quy mô dân số khoảng 1.800 người.

Pháp lý dự án:

Dự án đã được cấp Giấy phép xây dựng số 1237/GPXD-SXD do Sở Xây dựng tỉnh Yên Bái cấp ngày 08/06/2020.

Tiến độ dự án

Ngày 16/8/2020, Công ty cổ phần tập đoàn Apec Group đã chính thức khởi công dự án Apec Golden Valley Mường Lò nằm tại phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái với quy mô 16ha, tổng mức đầu tư hơn 1500 tỷ đồng.



❖ **Các dự án khác**

Những dự án tiêu biểu mang thương hiệu APEC trong thời gian gần đây:

(a) Apec Royal Park Bắc Ninh

Mục	Số liệu
Vị trí	TP Bắc Ninh
Quy mô	0,7 ha
Số lượng	141 căn khách sạn & 1.800 căn hộ
TMĐT	700 tỷ
Hiện trạng	Tỷ lệ lấp phòng đạt 65-70%



b. Khu đô thị Apec Royal Park Huế

Mục	Số liệu
Vị trí	TP Huế
Quy mô	34,7 ha
Số lượng	500 căn biệt thự
TMDT	10.000 tỷ
Hiện trạng	300 căn đã bàn giao cho KH



c. Khu công nghiệp Apec Đa hội

Mục	Số liệu
Vị trí	Từ Sơn, Bắc Ninh
Quy mô	34,5 ha
TMDT	1.200 tỷ
Hiện trạng	Khởi công 2012 – Hoàn thành Quý I/2020



d. Apec Aqua Park Bắc Giang

Mục	Số liệu
-----	---------

Vị trí	TP Bắc Giang
Quy mô	8.927 m ²
Số lượng	1.200 căn
TMĐT	1.600 tỷ
Hiện trạng	Bàn giao tháng 10/2020



e. Apec Mandala Wyndham Phú Yên

Mục	Số liệu
-----	---------

Vị trí	TP Tuy Hòa, Phú Yên
Quy mô	13.000 m ²
Số lượng	1.200 căn
TMĐT	1.100 tỷ
Hiện trạng	Đang triển khai. Dự kiến hoàn thành Quý III/2021



f. Apec Mandala Wyndham Mũi Né

Mục	Số liệu
-----	---------

Vị trí	TP Phan Thiết, Bình Thuận
--------	---------------------------

Quy mô	4,5 ha
Số lượng	2.912 căn
TMĐT	2.000 tỷ
Hiện trạng	Đang triển khai. Dự kiến hoàn thành Quý I/2022



g. Apec Mandala Wyndham Hải Dương

Mục	Số liệu
-----	---------

Vị trí	TP Hải Dương
Quy mô	1.500 m ²
Số lượng	300 căn
TMĐT	500 tỷ
Hiện trạng	Đang triển khai. Dự kiến hoàn thành Quý I/2021



h. Apec Diamond Park Lạng Sơn

Mục	Số liệu
-----	---------

Vị trí	TP Lạng Sơn
--------	-------------

Quy mô	55.432 m ²
Số lượng	226 lô Shophouse và 700 căn hộ Condotel
TMĐT	1.500 tỷ
Hiện trạng	Đang triển khai.



i. Apec Golden Palace Lạng Sơn

Mục	Số liệu
Vị trí	TP Lạng Sơn
Quy mô	5.710m ²
Số lượng	700 căn hộ
TMĐT	1.000 tỷ
Hiện trạng	Đang triển khai.



j. Khu công nghiệp Điềm Thụy

Mục	Số liệu
Vị trí	Điềm Thụy, Thái Nguyên
Quy mô	170 ha
Số lượng	1.300 căn
TMĐT	2.000 tỷ
Hiện trạng	Sắp triển khai.



k. Apec Mandala Grand Phú Yên

Mục	Số liệu
Vị trí	TP Tuy Hòa, Phú Yên



Quy mô	4.515 m ²
Số lượng	1.300 căn
TMDT	1.500 tỷ
Hiện trạng	Sắp triển khai.

1. Apec Dubai Ninh Thuận

Mục	Số liệu
Vị trí	Công viên biển Ninh Chữ
Quy mô	2,2 ha
Số lượng	3500 căn
TMDT	1.000 tỷ
Hiện trạng	Sắp triển khai.



3.1.2. Du lịch khách sạn

Với sứ mệnh kiên định đưa du lịch VN lên một tầm cao mới, Apec Group tiếp tục phát triển các các dự án, các dòng thương hiệu BĐS nghỉ dưỡng trên khắp cả nước. Mục tiêu tung ra thị trường 10.000 phòng KS đến năm 2025. Kết hợp với nền tảng nông nghiệp hữu cơ, Apec Group định hướng phát triển một nền du lịch “thuận tự nhiên”, trong đó sức khỏe, tinh thần của KH được ưu tiên hàng đầu cùng với việc bảo vệ môi trường và sự sống trong thiên nhiên. Ngoài ra, Apec Group sẽ phối hợp với từng địa phương để đưa việc bảo tồn văn hóa, truyền thống bản địa trở thành cốt lõi của du lịch.

Ngoài các dự án do chính Apec Group đầu tư và phát triển, để đạt được mức tăng trưởng và tạo ảnh hưởng đột phá, Apec Group còn xây dựng và phát triển nền tảng công nghệ và hệ thống nhượng quyền thương hiệu quản lý và vận hành khách sạn với trọng tâm là dòng thương hiệu Mandala. Năm 2019 đã hoàn thành nhượng quyền thành công hơn 400 khách sạn, với 5.000 phòng khách sạn. Mục tiêu đến năm 2025, số phòng nhượng quyền sẽ lên tới 1 triệu phòng khách sạn từ 3 sao trở lên, cả trong nước và quốc tế. Đồng thời đứng đầu về hệ thống phân phối phòng khách sạn.

3.1.3. Môi trường

Với tâm huyết xử lý vấn nạn ô nhiễm rác thải rắn của đất nước, Apec Group đặt sứ mệnh giải quyết các vấn đề môi trường là “việc phải làm”. Apec Group sẽ tiếp tục mở

rộng đầu tư các nhà máy xử lý rác thải rắn ở tỉnh thành khác trên cả nước. Ngoài công nghệ xử lý thì thay đổi nhận thức của người dân, giáo dục và hình thành hệ thống phân loại rác tại nguồn một cách triệt để là mong muốn của công ty trong giai đoạn sắp tới. Mục tiêu tới năm 2025, 90% rác thải rắn tại VN được phân loại rác tại nguồn và 100% các huyện đều có nhà máy xử lý rác thải hiện đại là mơ ước mà Apec Group đang hướng đến.

3.1.4. Nông nghiệp hữu cơ:

Apec Group dự kiến sẽ áp dụng mô hình kinh tế chia sẻ vào nông nghiệp hữu cơ, mục tiêu của trong năm 2020 là phát triển 100.000 ha đất trồng nông nghiệp hữu cơ để cung ứng nguồn rau sạch với giá hợp lý cho người dân. Apec Group cũng sẽ tích hợp hệ thống nông nghiệp hữu cơ vào hệ sinh thái du lịch hữu cơ - khách sạn hữu cơ - tiêu dùng hữu cơ - giáo dục hữu cơ. Để có thể phát triển và tạo giá trị mạnh mẽ, Apec Group xác định sứ mệnh trở thành “platform” (nền tảng) để mọi người cùng tham gia phát triển nông nghiệp hữu cơ, xã hội hóa hệ thống sản xuất và phân phối thực phẩm hữu cơ, đưa nguồn sản phẩm chất lượng phổ biến rộng rãi đến với toàn xã hội.

3.1.5. Giáo dục

Apec Group xác định sứ mệnh xây dựng “platform” (nền tảng) giáo dục sáng tạo và giáo dục khởi nghiệp hoàn toàn khác biệt trên thị trường, Apec Group mong muốn trở thành nơi ươm mầm, bộ phóng để các doanh nghiệp trẻ Việt vươn tầm, trở thành những kỳ lân của Đông Nam Á, châu Á và thế giới, góp phần đưa Việt Nam trở thành trung tâm khởi nghiệp của châu Á.

3.1.6. Trung tâm đổi mới sáng tạo

Với mục tiêu mang đến những giá trị và trải nghiệm đỉnh cao cho khách hàng của mình, Apec Group sẽ xây dựng Grand Plaza trở thành một trung tâm nghiên cứu, sáng tạo và trải nghiệm sản phẩm và dịch vụ để áp dụng vào các dự án. Với mong muốn trao đi triết lý sống hạnh phúc, phong cách sống vị nhân sinh, thông qua các trải nghiệm và xúc cảm của tất cả các giác quan (ăn uống, đọc, học, thưởng thức, ...). Tại đây, Apec Group sẽ tạo ra những cộng đồng chia sẻ sở thích, phong cách sống: cộng đồng những người đam mê nghệ thuật, cộng đồng người ăn chay, cộng đồng gluten-free, cộng đồng người mê sách, cộng đồng người sống tử tế...

3.2. Chiến lược kinh doanh

Hướng tới xây dựng vị thế là một trong những Công ty uy tín nhất tại Việt Nam trong lĩnh vực đầu tư và phát triển Bất Động Sản, chúng tôi tiếp tục phát huy vai trò là một nhà phát triển khu nghỉ dưỡng lớn nhất cả nước. Bên cạnh việc tiếp tục phát triển các

lĩnh vực thế mạnh của mình, chúng tôi tập trung chuẩn bị các bước chạy đà để dần chuyển đổi mô hình theo hướng sáng tạo, thông minh và mang lại giá trị cao nhất cho cộng đồng.

Trong 3 năm tới Apec Group dự định duy trì trở thành doanh nghiệp đứng đầu trên thị trường về các loại sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng, condotel. Để đạt được mục tiêu đề ra, chúng tôi ứng dụng mô hình do chính Apec Group tạo lập và phát triển:

Tốc độ thần tốc: Tốc độ triển khai thần tốc với nền tảng là đội ngũ nhân sự tâm huyết, tài năng; đối tác uy tín, chất lượng. Để đạt được tốc độ thần tốc này, Apec Group chú trọng phát triển 2 phương diện. Một là, đội ngũ nhân sự tài năng, đam mê và hạnh phúc. Công thức rất rõ ràng, một nhân sự xuất sắc thì làm việc gấp 5 lần, thậm chí 10 lần nhân sự bình thường. Hai là, phát triển hệ thống đối tác chân thành, thân tín và có năng lực triển khai mạnh mẽ. Triết lý của Apec Group là đứng trên vai những người khổng lồ để làm bước đệm cho cú nhảy vọt của mình. Đó là lí do vì sao, Apec Group có những đối tác rất lớn như các tổng thầu Coteccons, Delta, VC2; các ngân hàng lớn như MSB, VPBank; đơn vị vận hành uy tín hàng đầu thế giới như Wyndham.

Phân phối đột phá: Hệ thống phân phối mạnh mẽ, khác biệt với mô hình “bán” cho khách hàng triết lý sống hạnh phúc, phong cách sống vị nhân sinh.

Dòng tiền bền vững: ngoài văn hóa doanh nghiệp và đội ngũ nhân sự tâm huyết, Apec Group còn khác biệt với các CĐT khác bằng việc duy trì trạng thái dòng tiền và đòn bẩy tài chính lành mạnh, bền vững. Năm 2019, tỷ lệ vay nợ trên tổng tài sản là 0.64 và Apec Group sẽ tiếp tục duy trì tỷ lệ này ở mức ổn định trong các năm tiếp theo. Để đạt được điều này, Apec Group xây dựng một hệ thống phân phối vững mạnh để luôn có dòng tiền về sớm ở các dự án mà Apec Group đầu tư. Trong những giai đoạn thị trường khó khăn, CĐT nào có nguồn tiền mặt dồi dào và tỷ lệ vay nợ thấp sẽ có cơ hội bứt phá và tạo nên sự khác biệt.

Sản phẩm sáng tạo: Thiết kế sản phẩm xuất sắc, sáng tạo khởi nguồn từ sự thấu hiểu và tình yêu với khách hàng, xây dựng dịch vụ chăm sóc khách hàng từ trái tim là cách bán hàng và truyền thông mà Apec Group theo đuổi.

4. Tình hình tài chính

4.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Tổng giá trị tài sản	205.003.835.616	1.000.010.586.421	1.113.758.256.229
Vốn chủ sở hữu	205.003.835.616	1.000.008.469.137	1.000.076.839.387
Tổng nợ	767.123	2.117.284	113.681.416.842
Doanh thu thuần	-	-	-
Lợi nhuận thuần từ hoạt động	3.835.616	6.750.805	85.584.208

kinh doanh			
Doanh thu hoạt động tài chính	3.835.616	28.276.350	346.762.178
Chi phí hoạt động tài chính	-	-	11.630.382
Lợi nhuận khác	-	-	(97.116)
Lợi nhuận trước thuế	3.835.616	6.750.805	85.487.092
Lợi nhuận sau thuế	3.068.493	5.400.644	68.370.250
Hệ số nợ/ vốn CSH	0,0004%	0,0002%	11,37%
ROE	0,0019%	0,0007%	0,0085%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019)

Tại thời điểm 31/12/2019, tổng tài sản của Công ty đạt 1.113 tỷ đồng, tăng 11,4% so với năm 2018. Các khoản tăng này phát sinh chủ yếu từ các hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty:

(i) Các khoản phải thu ngắn hạn trả trước cho người bán ngắn, các khoản phải thu cho vay ngắn: tập trung vào việc tạm ứng thanh toán cho các nhà thầu thi công cũng như cấp nguồn tài chính thông qua hình thức cho vay đối với một số công ty đối tác thực hiện các hoạt động thi công, xây lắp tại các dự án mà APEC Group đang triển khai

(ii) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng khoảng 97,4 tỷ đồng, tập trung vào giá trị đã thi công xây dựng tại các dự án trọng điểm của APEC Group như Dự án số 5 Nghĩa Lộ, Yên Bái và Dự án số 7 Nghĩa Lộ, Yên Bái.

(iii) Trong năm 2019, Công ty cũng thực hiện tăng phần vốn đầu tư tại một số công ty/doanh nghiệp có tiềm năng nhằm tăng tỷ lệ sở hữu, khai thác tiềm năng của doanh nghiệp đó, đặc biệt là các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản có hoạt động kinh doanh tốt, quỹ đất lớn, tình hình tài chính vững mạnh, tổng giá trị tăng hơn 80,6 tỷ tương đương tăng 38% so với năm 2018.

4.2. Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn

Không có

4.3. Tình hình nộp ngân sách nhà nước

Chi tiết Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:

Đơn vị tính: VNĐ

	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Thuế thu nhập doanh nghiệp	767.123	2.117.284	17.116.842

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019)

PHẦN III: THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Căn cứ pháp lý của đợt phát hành

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp (sau đây gọi là “**Nghị Định 163**”);
- Nghị định 81/2020/NĐ-CP ngày 09 tháng 07 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP tập đoàn Apec Group;
- Nghị quyết số 07/2020/AG/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Hội đồng quản trị phê duyệt Phương án phát hành Trái Phiếu có tài sản đảm bảo năm 2020.

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

Nghị Định 163 quy định các điều kiện mà Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng khi phát hành Trái Phiếu. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này:

- Điều kiện loại hình doanh nghiệp: Nghị Định 163 yêu cầu doanh nghiệp phát hành phải là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với tư cách là công ty cổ phần, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
- Điều kiện về thời gian hoạt động: Nghị Định 163 yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 năm. Với việc được thành lập từ tháng 24/11/2017, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
- Báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán: Bởi Công Ty TNHH Hãng Kiểm Toán Và Định Giá ATC – đây là công ty đáp ứng yêu cầu của Nghị Định 163 về tổ chức được chấp thuận kiểm toán báo cáo tài chính của doanh nghiệp phát hành trái phiếu riêng lẻ.

Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần cho báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 của CTCP tập đoàn Apec Group.

- Hợp đồng tư vấn ký với công ty chứng khoán: Tổ Chức Phát Hành ký hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu riêng lẻ với Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.
- Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua trái phiếu được phát hành: Dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư.

- Phương án phát hành: Ngày tháng năm 2020, Hội đồng quản trị của Tổ Chức Phát Hành đã ban hành Nghị quyết số/2020/AG/NQ-HĐQT phê duyệt Phương Án Phát Hành Trái Phiếu riêng lẻ.
- Tình hình thanh toán các khoản nợ trái phiếu đến hạn trong 03 (ba) năm liền kề trước đợt phát hành trái phiếu: Không có.
- Việc đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn: Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
- Dư nợ trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ tại thời điểm phát hành không vượt quá 05 lần vốn chủ sở hữu: Công ty không có dư nợ trái phiếu riêng lẻ.
- Thời gian phát hành gói trái phiếu: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày công bố thông tin về đợt phát hành.

3. Mục đích của đợt phát hành trái phiếu

- Bổ sung nguồn vốn lưu động của Công ty.
- Cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty, M&A các doanh nghiệp sở hữu quỹ đất vàng, đầu tư mới các dự án tiềm năng trong lĩnh vực bất động sản: chung cư, thương mại, khu công nghiệp và căn hộ du lịch...

4. Tổng giá trị trái phiếu dự kiến phát hành

Mã trái phiếu: **Happybond.H.21.23.001**

Tổng số lượng trái phiếu phát hành: 12.000 Trái phiếu

Mệnh giá: 10.000.000 Đồng/Trái Phiếu

Tổng giá trị trái phiếu phát hành: 120.000.000.000 VNĐ (Một trăm hai mươi tỷ Việt Nam Đồng) với 04 đợt phát hành dự kiến như sau:

Gói	Mã trái phiếu	Giá trị trái phiếu phát hành	Kỳ hạn	Thời gian phát hành (dự kiến)	Thời gian đáo hạn (dự kiến)
Đợt 1	Happybond.H.21.23.001 - 01	30 tỷ đồng	24 tháng	Tháng 1/2021	Tháng 1/2023
Đợt 2	Happybond.H. 21.23.001 – 02	30 tỷ đồng	24 tháng	Tháng 4/2021	Tháng 4/2023
Đợt 3	Happybond.H. 21.23.001 – 03	30 tỷ đồng	24 tháng	Tháng 7/2021	Tháng 7/2023
Đợt 3	Happybond.H. 21.23.001 – 03	30 tỷ đồng	24 tháng	Tháng 10/2021	Tháng 10/2023

5. Điều kiện và điều khoản tóm tắt của trái phiếu

- Kỳ hạn trái phiếu: 24 tháng
- Mệnh giá: 10.000.000 VND/trái phiếu.
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo bằng quyền sử dụng đất.
- Hình thức trái phiếu: Phát hành riêng lẻ dưới hình thức bút toán ghi sổ và dữ liệu điện tử thông qua đại lý phát hành trái phiếu theo quy định của NĐ 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018
- Lãi suất trái phiếu: 12%/năm
- Kỳ tính lãi: 03 (ba) tháng tính từ (và bao gồm) Ngày Phát Hành (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi) cho tới (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo).

6. Phương thức phát hành

Phát hành riêng lẻ nhiều đợt theo Nghị định 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính Phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp thông qua hai phương thức: Thông qua đại lý phát hành trái phiếu và Tổ chức phát hành bán trực tiếp cho nhà đầu tư.

7. Các tổ chức tham gia đợt phát hành

Tổ chức tư vấn và đại lý phát hành:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

Tầng 3 Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

Đại lý lưu ký và thanh toán:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

Tầng 3 Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

Tổ chức Quản Lý Tài Khoản, Đại lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

Tầng 3 Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

8. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu

Nhà đầu tư sở hữu trái phiếu được doanh nghiệp phát hành trái phiếu thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi trái phiếu khi đến hạn và bảo đảm việc thực hiện các quyền kèm theo (quy định chi tiết tại mục “Các Điều kiện và Điều khoản Chi Tiết Trái Phiếu Phát Hành” và các hợp đồng có liên quan).

Nhà đầu tư sở hữu trái phiếu được dùng trái phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại, thừa kế, chiết khấu và sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định pháp luật.

9. Cam kết về đảm bảo

Quyền sử dụng đất có địa chỉ tại Tổ dân phố số 7 phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái. Tổng diện tích khu đất là 12.646,5 m².

10. Mua lại trái phiếu trước hạn

Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái phiếu sở hữu Cho Tổ Chức Phát Hành với giá bằng mệnh giá sau 12 tháng nắm giữ kể từ ngày phát hành.

Chi tiết xem tại phần “Mua lại Trái Phiếu” tại phần “Các Điều Khoản Và Điều Kiện của trái phiếu”.

11. 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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group chịu toàn bộ trách nhiệm về các thông tin cung cấp trong Bản công bố thông tin này (“Bản Công bố Thông tin”) và khẳng định rằng, sau khi đã thực hiện các thẩm tra hợp lý, trong phạm vi hiểu biết tốt nhất của mình, tất cả các thông tin trong Bản Công bố Thông tin này phản ánh các sự kiện thực tế và không có các sự kiện khác mà nếu thiếu sót sẽ dẫn đến bất kỳ khẳng định nào trong Bản Công bố Thông tin này bị sai lệch.

Nhà đầu tư phải đọc các thông tin sau đây trước khi đọc tiếp nội dung khác của Bản Công bố Thông tin này và cam kết tuân thủ và chịu sự ràng buộc của các điều khoản, điều kiện đề ra dưới đây:

- Nhà đầu tư cần lưu ý rằng mình tiếp cận Bản Công bố Thông tin này trên cơ sở được phân phát hợp pháp Bản Công bố Thông tin theo luật của Việt Nam, và nhà đầu tư không được tự mình hay uỷ quyền cho bất kỳ người nào khác sao chép, nhân bản hay phân phát toàn bộ hay một phần Bản Công bố Thông tin này bằng bất kỳ phương tiện nào cho bất kỳ người nào khác.
- Trái phiếu không phải là đối tượng của việc chào bán ra công chúng tại Việt Nam mà chỉ được chào bán dưới hình thức riêng lẻ (cho dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư) tại Việt Nam theo quy định của Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
- Các nhà đầu tư khi nhận được Bản Công bố Thông tin này hoặc khi quyết định hay đã quyết định đầu tư vào Trái phiếu mặc nhiên thừa nhận, khẳng định và đồng ý rằng:
 - i. Việc đầu tư vào Trái phiếu là đầu tư vào lĩnh vực mang tính rủi ro. Nhà đầu tư là một chủ thể có kiến thức và kinh nghiệm về tài chính, kinh doanh và đầu tư chứng khoán nên 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.

- ii. Việc đầu tư vào Trái phiếu là dựa trên kết quả của việc (a) tự nghiên cứu mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là thích hợp liên quan đến việc mua Trái phiếu; (b) 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 ở mức độ mà nhà đầu tư cho là cần thiết; và (c) sự suy xét, thẩm định của chính mình về các yếu tố rủi ro khi quyết định đầu tư; mà không dựa vào bất kỳ ý kiến nào của bất kỳ Tổ chức Tư vấn Phát hành, Tổ chức Bảo lãnh Phát hành.
- iii. Nhà đầu tư không dựa vào bất kỳ việc điều tra nào mà Tổ chức Tư vấn Phát hành, Tổ chức Bảo lãnh Phát hành có thể đã tiến hành liên quan đến Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group hoặc bất kỳ công ty thành viên nào của Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group, và Tổ chức Tư vấn Phát hành, Tổ chức Bảo lãnh Phát hành hoặc bất kỳ nhân viên, viên chức, nhà quản lý hoặc người đại diện nào của các tổ chức này không khẳng định bất kỳ điều gì đối với nhà đầu tư dù là khẳng định rõ ràng hay ngụ ý, liên quan đến việc nhà đầu tư mua Trái phiếu.
- iv. Ngoài Bản Công bố Thông tin này, 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 Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group. Nhà đầu tư thừa nhận rằng các thông tin mà nhà đầu tư có được liên quan đến Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group và Trái phiếu bao gồm nhưng không giới hạn bởi các thông tin nêu trong Bản Công bố Thông tin này đã được Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group cung cấp và rằng Tổ chức Tư vấn Phát hành, Tổ chức Bảo lãnh Phát hành không thẩm tra và không có trách nhiệm phải thẩm tra các thông tin đó hoặc không đưa ra những khẳng định hoặc bảo đảm về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin đó.
- v. Nhà đầu tư đã đọc toàn bộ Bản Công bố Thông tin này, bao gồm các rủi ro nêu trong phần có tựa đề “CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU” và nhà đầu tư hiểu và thừa nhận rằng mọi rủi ro đã được trình bày trong Bản Công bố Thông tin này, và chấp nhận toàn bộ các rủi ro đó khi đầu tư vào Trái phiếu.

12. Các điều khoản và điều kiện của trái phiếu

Dưới đây là Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu và một số nội dung chính sẽ được thể hiện trong Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu. Việc Phát hành trái phiếu nhiều đợt với tổng giá trị phát hành tối đa 120.000.000.000 VND (Một trăm hai mươi tỷ Việt Nam Đồng), lãi suất cố định 12%/năm kỳ hạn 24 tháng kể từ Ngày Phát Hành của Công ty Cổ phần Tập đoàn

Apec Group (“Tổ Chức Phát Hành”) theo các điều khoản và điều kiện đã được phê duyệt theo Nghị Quyết số .07.../NQ-HĐQT ngày 19. tháng 11. năm 2020 của Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành.

Tổ Chức Phát Hành đã ký Hợp đồng Đại lý Lưu ký và Thanh toán Trái Phiếu “với Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương, theo đó Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương được chỉ định làm đại lý lưu ký và đại lý thanh toán đối với Trái Phiếu (“Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán”).

Tổ Chức Phát Hành đã ký Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm với Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương, theo đó Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương được chỉ định là đại lý quản lý tài sản bảo đảm đối với Trái phiếu (“Đại lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm”).

Nghĩa vụ thanh toán theo Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành được bảo đảm bằng Tài Sản Bảo Đảm (được định nghĩa dưới đây) theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm (được định nghĩa dưới đây). Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán, Các Hợp Đồng Bảo Đảm (gọi chung là “Các Hợp Đồng Trái Phiếu”) được lưu giữ tại địa chỉ đăng ký của Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán và của Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm để Người Sở Hữu Trái Phiếu (được định nghĩa dưới đây) tự do tiếp cận, tìm hiểu và nghiên cứu trong giờ làm việc bình thường.

Trái Phiếu được điều chỉnh bởi các điều khoản và điều kiện này (“Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu”) và các quy định có liên quan của Các Hợp Đồng Trái Phiếu. Người Sở Hữu Trái Phiếu, với việc mua và trở thành chủ sở hữu Trái Phiếu, đã biết nội dung của Các Hợp Đồng Trái Phiếu, chấp thuận mọi điều khoản và điều kiện của Các Hợp Đồng Trái Phiếu, được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Các Hợp Đồng Trái Phiếu và chịu sự ràng buộc của các quy định có liên quan của Các Hợp Đồng Trái Phiếu.

Định nghĩa: Khi được sử dụng trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này:

“Tổ Chức Phát Hành” có nghĩa là Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (“Apec Group”);

“Trái Phiếu Phát Hành” có nghĩa là Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam phát hành nhiều đợt có tổng giá trị 120 tỷ VNĐ, có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi.

Định nghĩa:

Khi được sử dụng trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này:

“**Tổ Chức Phát Hành**” có nghĩa là Công ty Cổ phần tập đoàn Apec Group (“Apec Group”);

“**Trái Phiếu Phát Hành**” có nghĩa là Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam phát hành nhiều đợt có tổng giá trị 120 tỷ VNĐ, có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi;

“Bản Công Bố Thông Tin” có nghĩa là bản công bố thông tin chính thức được Tổ Chức Phát Hành phát hành ngày 19 tháng 11 năm 2020 để chào bán và phát hành Trái Phiếu (có thể được sửa đổi hoặc bổ sung tùy từng thời điểm);

“Mệnh Giá Trái Phiếu” có nghĩa là 10.000.000 Đồng Việt Nam;

“Số Lượng Trái Phiếu Phát Hành” có nghĩa là 12.000 trái phiếu;

“Số Lượng Trái Phiếu Phát Hành Đợt 1” có nghĩa là 3.000 trái phiếu;

“Tổng Giá Trị Trái Phiếu Phát Hành” có nghĩa là 120.000.000.000 (Một trăm hai mươi tỷ) Đồng Việt Nam;

“Tổng Giá Trị Trái Phiếu Phát Hành Đợt 1” có nghĩa là 30.000.000.000 (Ba mươi tỷ) đồng Việt Nam;

“Hình Thức Phát Hành” có nghĩa là Phát hành riêng lẻ nhiều đợt theo Nghị định 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính Phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp thông qua hai phương thức: Thông qua đại lý phát hành trái phiếu và Tổ chức phát hành bán trực tiếp cho nhà đầu tư;

“Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu” có nghĩa là Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và các nhà đầu tư đặt mua Trái Phiếu vào hoặc trước Ngày Phát Hành;

“Kỳ Hạn Trái Phiếu” có nghĩa là 24 tháng;

“Ngày Phát Hành Đợt 1” có nghĩa là dự kiến tháng 1 năm 2021;

“Kỳ Tính Lãi” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ Ngày Phát Hành đến Ngày Đáo Hạn hoặc ngày được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này. Nếu ngày đó không phải là một Ngày Làm Việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

“Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm” có nghĩa là tất cả các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu và Trái Phiếu Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn ở nghĩa vụ phát hành Trái Phiếu được đặt mua của nhà đầu tư Trái Phiếu theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu và nghĩa vụ thanh toán toàn bộ các khoản tiền gốc, lãi, lãi quá hạn và các khoản tiền khác phải trả liên quan đến Trái Phiếu (bao gồm nhưng không giới hạn ở các phí tổn, phí và chi phí mà Những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm phải gánh chịu liên quan tới việc bảo vệ, duy trì và thực thi các quyền của những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm, Các Cam Kết Bảo Lãnh và nghĩa vụ hoàn trả, thanh toán, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu trong trường hợp Trái Phiếu không được phát hành, bị vô hiệu hoặc không có giá trị vì bất kỳ lý do nào), và các nghĩa vụ và trách nhiệm khác (bất kể là thực tế hay tiềm tàng) của Tổ

Chức Phát Hành đối với Những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này hoặc Các Hợp Đồng Bảo Đảm, Các Cam Kết Bảo Lãnh hoặc Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu.

“**Người Sở Hữu Trái Phiếu**” đối với bất kỳ Trái Phiếu nào là người có tên đăng ký trong Sổ Đăng Ký ghi nhận sở hữu Trái Phiếu đó và “**Những Người Sở Hữu Trái Phiếu**” có nghĩa là tất cả những Người Sở Hữu Trái Phiếu;

“**Tài Liệu Phát Hành**” có nghĩa là Bản Công Bố Thông Tin, Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký và Thanh Toán, Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Các Hợp Đồng Bảo Đảm, và các Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và các nhà đầu tư liên quan đến việc đặt mua và phát hành Trái Phiếu vào Ngày Phát Hành;

“**Tài Sản Bảo Đảm**” có nghĩa là các tài sản (dù là động sản, bất động sản và/hoặc các tài sản khác) được sử dụng để bảo đảm cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm. Các Tài Sản Bảo Đảm cụ thể sẽ được quy định trong từng Hợp Đồng Bảo Đảm;

“**Đại lý Quản lý Tài sản Bảo Đảm**” có nghĩa là CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương;

12.1. Tính Chất, Loại Hình, Mệnh Giá Và Quyền Sở Hữu Trái Phiếu

12.1.1. Tính chất:

Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi. Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, được bảo đảm bằng tài sản và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu khác nào vì bất kỳ lý do nào. Nếu số tiền thu được khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm không đủ để thanh toán nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu, phần nghĩa vụ còn lại chưa thanh toán sẽ có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ chung, không phải là nợ thứ cấp và không có bảo đảm hiện tại hoặc tương lai khác của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật).

12.1.2. Loại Hình Và Mệnh Giá

Trái Phiếu được phát hành theo hình thức bút toán ghi sổ với mệnh giá là 10.000.000 VND (Mười triệu Đồng Việt Nam)/Trái Phiếu (“**Mệnh Giá Trái Phiếu**”). Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu hoặc được lưu ký dưới dạng chứng khoán điện tử tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký. Chứng chỉ ghi nhận và là bằng chứng pháp lý hợp pháp về việc sở hữu số Trái Phiếu đã đăng ký của Người sở hữu trái phiếu. Giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu do Tổ Chức Phát Hành cấp hoặc do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký cấp theo mẫu được quy định.

12.1.3. Quyền Sở Hữu

Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu chỉ được chuyển giao thông qua chuyển nhượng và đăng ký tại Sổ Đăng Ký theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Người Sở Hữu Trái Phiếu, đối với mỗi Trái Phiếu, sẽ được coi là chủ sở hữu tuyệt đối của Trái Phiếu đó về mọi phương diện và cho mọi mục đích liên quan đến Trái Phiếu đó.

Khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, “Người Sở Hữu Trái Phiếu” đối với bất kỳ Trái Phiếu nào là người có tên đăng ký trong Sổ Đăng Ký ghi nhận sở hữu Trái Phiếu đó.

12.2. **Đăng Ký Và Chuyển Nhượng**

12.2.1. Sổ Đăng Ký

Theo quy định của Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán, Đại Lý Lưu Ký Và Thanh toán sẽ lập, duy trì và lưu giữ (tại địa chỉ đăng ký của Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán) một sổ đăng ký (“Sổ Đăng Ký”) ghi tên Người Sở Hữu Trái Phiếu gồm các chi tiết sau:

- (a) Tên, địa chỉ trụ sở chính và mã số doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Các thông tin chính về Trái Phiếu gồm tổng số Trái Phiếu đã được phát hành, tổng số Trái Phiếu đang lưu hành, Ngày Phát Hành, Ngày Đáo Hạn, thời hạn, mệnh giá, Lãi Suất, phương thức thanh toán lãi và gốc;
- (c) Họ và tên, địa chỉ thường trú, số, ngày cấp và nơi cấp chứng minh nhân dân (hoặc tài liệu chứng thực cá nhân hợp pháp khác) của Người Sở Hữu Trái Phiếu là cá nhân; tên, địa chỉ đăng ký và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc tương đương) của Người Sở Hữu Trái Phiếu là tổ chức tại thời điểm họ sở hữu Trái Phiếu;
- (d) Thông tin chi tiết về Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu, kể cả thông tin về việc sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm và các hạn chế chuyển nhượng Trái Phiếu (nếu có);
- (e) 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.

12.2.2. Chuyển Nhượng

- (a) Phụ thuộc vào Điều Kiện 12.2.2(b), Trái Phiếu được tự do chuyển nhượng với điều kiện là việc chuyển nhượng phải được đăng ký trong Sổ Đăng Ký theo thủ tục chuyển nhượng quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán và Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán đã được thanh toán phí chuyển nhượng quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán.

- (b) Trong vòng một năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu hạn chế chuyển nhượng trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau một năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu được phép giao dịch trên 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chuyên nghiệp.
- (c) Việc chuyển nhượng bất kỳ Trái Phiếu nào sẽ chỉ có hiệu lực khi thông tin về bên nhận chuyển nhượng và việc sở hữu số Trái Phiếu chuyển nhượng của bên nhận chuyển nhượng đã được đăng ký trong Sổ Đăng Ký (để tránh nhầm lẫn, bên nhận chuyển nhượng trở thành Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với Trái Phiếu được chuyển nhượng ngay khi quyền sở hữu của mình đối với Trái Phiếu đó được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký, bất kể việc bên nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu hay chưa). Người đứng tên sở hữu Trái Phiếu tại Ngày Chốt Danh Sách Thanh Toán Lãi sẽ được nhận thanh toán lãi Trái Phiếu cho toàn bộ lãi phát sinh trong kỳ bất kể thời điểm nhận chuyển nhượng Trái Phiếu vào đầu kỳ hay cuối kỳ.
- (d) Tổ Chức Phát Hành/Đại lý Lưu Ký và Thanh toán có trách nhiệm cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu mới hoặc Chứng nhận sở hữu điện tử cho bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng (nếu bên chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng một phần số Trái Phiếu sở hữu). Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán sẽ có toàn quyền hủy hoặc đóng dấu hoặc ghi ký hiệu “HỦY” trên Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cũ của bên chuyển nhượng. Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu khi bị hủy hoặc đóng dấu/ghi ký hiệu như vậy sẽ chấm dứt hiệu lực và không được cấp lại.
- (e) Để làm rõ, khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, “chuyển nhượng” bao gồm việc bán, chuyển nhượng hay thay đổi quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác quy định trong Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán phù hợp quy định pháp luật.

12.3. Các tài khoản liên quan tới Trái Phiếu

Người Sở Hữu Trái Phiếu chuyển tiền mua Trái Phiếu vào Tài khoản của:

Tài khoản của Tổ Chức Phát Hành

Chủ tài khoản: Công ty cổ phần tập đoàn Apec Group

Số tài khoản: 12510002014917

Ngân hàng BIDV Đông Đô

hoặc

Đại Lý Phát Hành

Chủ tài khoản: Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

Số tài khoản: 1251 0001 722 704

Ngân hàng BIDV Đông Đô

12.4. Bảo đảm cho trái phiếu

12.4.1. Bảo đảm

Trái phiếu được bảo đảm bởi tài sản (“Tài Sản Bảo Đảm”) là bất động sản được quy định như sau: Quyền sử dụng đất diện tích 12.646,5 m² tại Tổ dân phố số 7 phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái. Bao gồm:

- (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 589333 do UBND tỉnh Yên Bái cấp ngày 15/01/2020 – Diện tích: 6.744,6 m² ;
- (ii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 589334 do UBND tỉnh Yên Bái cấp ngày 15/01/2020 – Diện tích: 4.515,0 m²;
- (iii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 589335 do UBND tỉnh Yên Bái cấp ngày 15/01/2020 - Diện tích: 1.386,9 m².

12.4.2. Hợp đồng bảo đảm

(a) Là bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hay văn kiện nào dưới đây:

- (i) Hợp đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm giữa Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm (hành động nhân danh và vì lợi ích của Người Sở Hữu Trái Phiếu), Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Hợp đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.
- (ii) Bất kỳ văn bản, thỏa thuận nào sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào nêu trên.

và thuật ngữ “**Các Hợp Đồng Bảo Đảm**” có nghĩa là tất cả các hợp đồng nêu trên.

(b) Tổ Chức Phát Hành tuyên bố và bảo đảm rằng vào Ngày Phát Hành:

- (i) Các Hợp Đồng Bảo Đảm liệt kê tại 12.4.2 (a) đã được các bên liên quan ký kết và công chứng (nếu pháp luật có yêu cầu phải công chứng) hợp lệ và vẫn còn đầy đủ hiệu lực;
- (ii) Tất cả các hành động, công việc và thủ tục cần thiết hoặc nên làm nhằm xác lập quyền ưu tiên cao nhất và hiệu lực đầy đủ cho Các Hợp Đồng Bảo Đảm liệt kê tại 12.4.2 (a) đã được tiến hành, thực hiện và hoàn tất phù hợp với các quy định của Các Hợp Đồng Bảo Đảm đó và pháp luật có liên quan.

(iii)

12.4.3. Phạm Vi Bảo Đảm

Nghĩa vụ được bảo đảm bằng Tài Sản Bảo Đảm theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm là toàn bộ nghĩa vụ thanh toán (kể cả nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi (trong hạn và quá hạn) và bồi thường thiệt hại) của Tổ Chức Phát Hành đối với Những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm liên quan đến Trái Phiếu theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này và Các Hợp Đồng Bảo Đảm.

12.4.4. Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Một tổ chức được lựa chọn làm tổ chức nhận và quản lý tài sản bảo đảm ("**Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm**") sẽ đại diện cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu, hành động nhân danh và vì quyền lợi của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu về mọi khía cạnh liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm và Các Hợp Đồng Bảo Đảm, kể cả:
 - (i) Ký kết Các Hợp Đồng Bảo Đảm và các giấy tờ cần thiết khác liên quan đến việc đăng ký các giao dịch bảo đảm được quy định trong Các Hợp Đồng Bảo Đảm;
 - (ii) Quản lý hồ sơ, giấy tờ và tài liệu liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm; quản lý Tài Sản Bảo Đảm được giao cho Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Các Hợp Đồng Bảo Đảm;
 - (iii) Thực hiện và thi hành bất kỳ và tất cả các quyền, quyền lợi, quyền hạn và thẩm quyền nào của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm và Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu đối với Tài Sản Bảo Đảm và các biện pháp bảo đảm được tạo lập theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm, kể cả việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm.
- (b) Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm và Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này.
- (c) Trong trường hợp theo pháp luật Việt Nam có liên quan (đang có hiệu lực hoặc sẽ được ban hành trong tương lai) hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm không thể thực hiện một nhiệm vụ hoặc quyền, lợi ích bất kỳ nào đó của mình được trao theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm và Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, các nhiệm vụ hoặc quyền, lợi ích đó có thể được thực hiện trực tiếp bởi Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

- (d) CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương được lựa chọn làm Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm tại Ngày Phát Hành. Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc mua và trở thành chủ sở hữu Trái Phiếu, chấp thuận việc lựa chọn Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm ban đầu như vậy.
- (e) Việc thay thế Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ theo quy định như sau:
- (i) Việc thay thế Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm phải được sự đồng ý bằng văn bản giữa Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Người Sở Hữu Trái Phiếu;
 - (ii) Tất cả chi phí và phí tổn hợp lý cho việc chỉ định Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm Kế Nhiệm và chi phí liên quan tới dịch vụ quản lý Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu trong thời gian kế nhiệm sẽ do Tổ Chức Phát Hành chịu.

12.4.5. Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm

Nếu có bất cứ Sự Kiện Vi Phạm nào diễn ra và tiếp diễn, ngoại trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa Những Người Sở hữu Trái Phiếu tại thời điểm tương ứng, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có toàn quyền quyết định (i) xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định của các Hợp đồng Bảo Đảm, và/hoặc (ii) yêu cầu Tổ chức Quản Lý Tài Khoản tự động trích tiền thanh toán toàn bộ hoặc một phần các Nghĩa Vụ được Bảo Đảm đến hạn và phải được thanh toán, và/hoặc (iii) nếu phù hợp, áp dụng đồng thời toàn bộ hoặc bất kỳ biện pháp nào nêu trên sau khi có văn bản thông báo cho Tổ Chức Phát hành ;

Nếu bất kỳ Trái Phiếu nào phải được Tổ Chức Phát Hành mua lại theo Điều Khoản mà Tổ Chức Phát Hành không mua lại tại thời điểm đó thì Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ tiến hành xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định của Các Hợp Đồng Bảo Đảm và Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu này;

Nội dung xử lý Tài Sản Bảo Đảm và việc phân chia số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ theo quy định tại từng Hợp Đồng Bảo Đảm;

12.4.6. Quản lý Tài Sản Bảo Đảm

Các nội dung liên quan đến quản lý tài sản bảo đảm sẽ được quy định cụ thể định trong các Hợp Đồng Bảo Đảm đã nêu tại 12.4.2 (a) nêu trên.

12.5. Cam Đoan Và Bảo Đảm; Cam Kết

12.5.1. Cam đoan và Bảo đảm

Tổ Chức Phát Hành cam đoan và bảo đảm rằng các khẳng định sau là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn vào bất kỳ ngày nào trong thời gian bất kỳ Trái Phiếu nào còn đang lưu hành:

- (a) Tổ Chức Phát Hành có đầy đủ quyền, quyền hạn, thẩm quyền và đã thực hiện các thủ tục và có các chấp thuận nội bộ cần thiết phù hợp với điều lệ và các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành để phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo và liên quan đến Trái Phiếu;
- (b) Trái Phiếu, khi được phát hành hợp lệ, sẽ xác lập các nghĩa vụ hợp pháp, có hiệu lực, có giá trị ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này và Các Hợp Đồng Trái Phiếu;
- (c) Việc Tổ Chức Phát Hành phát hành Trái Phiếu sẽ không (i) vi phạm bất kỳ điều khoản nào của điều lệ, các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành, (ii) vi phạm hoặc dẫn đến vi phạm các quy định của pháp luật có liên quan, hoặc (iii) trái với, mâu thuẫn hoặc dẫn đến bất kỳ sự vi phạm nào đối với bất kỳ hợp đồng hay thỏa thuận nào mà Tổ Chức Phát Hành là một bên;
- (d) Tổ Chức Phát Hành đã xin được mọi chấp thuận cần thiết từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các quy định nội bộ của Tổ Chức Phát Hành để phát hành Trái Phiếu;
- (e) Khi phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện, yêu cầu và quy định của Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ về trái phiếu doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành, kể cả các yêu cầu về tỷ lệ an toàn vốn và các hạn chế khác về đảm bảo an toàn trong hoạt động đối với các ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.
- (f) Tổ Chức Phát Hành cam kết có đầy đủ quyền, quyền hạn, thẩm quyền và đã thực hiện các thủ tục và có các chấp thuận nội bộ cần thiết để sử dụng Tài sản Bảo Đảm đúng yêu cầu của các nhà đầu tư và/hoặc Đại Diện Người Sở hữu Trái phiếu;

12.5.2. Cung Cấp Báo Cáo Tài Chính

Tổ Chức Phát Hành (thông qua Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán) sẽ cung cấp cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu:

- (a) Ngay khi có nhưng trong mọi trường hợp không quá 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày có kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm;
- (b) Đơn vị kiểm toán nằm trong danh sách được Bộ tài chính chấp thuận.

12.5.3. Cam kết khác

- (a) Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của mình và áp dụng đối với Trái Phiếu; xin, gia hạn, duy trì hiệu lực và tuân thủ mọi chấp thuận cần thiết và quan trọng cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành cũng như cho việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu và Các Hợp Đồng Trái Phiếu;
- (b) Tổ Chức Phát Hành cam kết sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu theo đúng mục đích đã công bố tại Bản Công Bố Thông Tin;
- (c) Tổ Chức Phát Hành đồng ý và tạo mọi điều kiện tốt nhất để Người Sở Hữu Trái Phiếu giám sát việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo Trái Phiếu;
- (d) Tổ Chức Phát Hành cam đoan và bảo đảm rằng các khẳng định sau là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn vào bất kỳ ngày nào trong thời gian bất kỳ Trái Phiếu nào còn đang lưu hành:
 - (i) Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại Trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào sau khi Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ tối thiểu 12 tháng kể từ ngày phát hành.
 - (ii) Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương bảo lãnh thanh khoản cho Trái phiếu của Tổ Chức Phát Hành bằng việc cam kết mua lại bất kỳ trái phiếu nào do Người sở hữu trái phiếu bán lại sau 12 tháng kể từ ngày phát hành.
 - (iii) Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam bảo lãnh các nghĩa vụ liên quan đến Trái phiếu của Tổ Chức Phát Hành, cam kết bảo lãnh thanh toán gốc và lãi trong bất kỳ trường hợp nào đối với Trái Phiếu này.
 - (iv) Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương cam kết cho Người Sở Hữu Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành

làm tài sản ký quỹ để đầu tư chứng khoán tại Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.

- (v) Trường hợp, Người Sở Hữu Trái Phiếu bán lại Trái Phiếu trước hạn nhưng cam kết chuyển toàn bộ gốc và lãi để mua các sản phẩm bất động sản thuộc Tập đoàn Apec Group thì không bị giảm trừ thành lãi suất bán trước hạn.
- (vi) Tổ Chức Phát Hành có đầy đủ quyền, quyền hạn, thẩm quyền và đã thực hiện các thủ tục và có các chấp thuận nội bộ cần thiết phù hợp với điều lệ và các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành để phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo và liên quan đến Trái Phiếu;
- (vii) Trái Phiếu, khi được phát hành hợp lệ, sẽ xác lập các nghĩa vụ hợp pháp, có hiệu lực, có giá trị ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành theo các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu này;
- (viii) Tổ Chức Phát Hành phát hành Trái Phiếu không (i) vi phạm bất kỳ điều khoản nào của điều lệ, các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành, (ii) vi phạm hoặc dẫn đến vi phạm các quy định của pháp luật có liên quan, hoặc (iii) trái với, mâu thuẫn hoặc dẫn đến bất kỳ sự vi phạm nào đối với bất kỳ hợp đồng hay thỏa thuận nào mà Tổ Chức Phát Hành là một bên;
- (ix) Tổ Chức Phát Hành đã xin được mọi chấp thuận cần thiết từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các quy định nội bộ của Tổ Chức Phát Hành để phát hành Trái Phiếu;
- (x) Khi phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện, yêu cầu và quy định của Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ về trái phiếu doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành, kể cả các yêu cầu về tỷ lệ an toàn vốn và các hạn chế khác về đảm bảo an toàn trong hoạt động đối với các ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành;

12.6. Lãi

12.6.1. Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo Lãi Suất (được định nghĩa dưới đây) từ và gồm cả Ngày Phát Hành cho đến nhưng không gồm cả Ngày Đáo Hạn hoặc ngày được mua lại trước hạn theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Lãi phát sinh trên Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán vào Ngày Thanh Toán Lãi (được định nghĩa dưới đây).

12.6.2. Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một Kỳ Tính Lãi (được định nghĩa dưới đây) được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \text{Mệnh giá trái phiếu} \times \text{Lãi suất áp dụng tại Kỳ Tính Lãi đó (\%/năm)} \times \frac{\text{Số ngày thực tế theo lịch của Kỳ tính lãi đó}}{365}$$

Để làm rõ, số ngày thực tế theo lịch của (i) Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính từ và gồm cả Ngày Phát Hành đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó và (ii) mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo được tính từ ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi ngay trước đó đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

12.6.3. Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một thời hạn không tròn một Kỳ Tính Lãi (kể cả khi Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn) được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \text{Mệnh giá trái phiếu} \times \text{Lãi suất áp dụng (\%/năm)} \times \frac{\text{Số ngày thực tế theo lịch của Kỳ tính lãi đó}}{365}$$

Để làm rõ, số ngày thực tế theo lịch của thời hạn tính lãi không tròn Kỳ Tính Lãi được tính từ và gồm cả ngày bắt đầu thời hạn đó đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của thời hạn đó (tính theo dương lịch). Lãi Suất áp dụng sẽ là Lãi Suất áp dụng theo Điều kiện tại 12.6.5.

12.6.4. Trái Phiếu ngừng hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng) trừ khi vào ngày đến hạn thanh toán đó.

12.6.5. Khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi 03 (ba) tháng tính từ liên tục (và bao gồm) Ngày Phát Hành (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi) cho tới (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo) hoặc ngày được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này;

“**Lãi suất trái phiếu**”: 12%/năm

Nhà đầu tư khi mua Trái phiếu trong thời gian đặt mua đến Ngày Phát Hành được hưởng mức lãi suất cố định là 12%/năm. Kể từ thời điểm chính thức phát hành (Ngày Phát Hành), Người sở hữu Trái phiếu được hưởng lãi suất theo gói trái phiếu.

“**Ngày Thanh Toán Lãi**” có nghĩa là (i) đối với mỗi Kỳ Tính Lãi không phải là Kỳ Tính Lãi cuối cùng, ngày cách Ngày Phát Hành một thời hạn tròn 3 (ba) tháng

hoặc bội số nguyên của 3 (ba) tháng của mỗi năm dương lịch và (ii) đối với Kỳ Tính Lãi cuối cùng, Ngày Đáo Hạn;

“**Ngày Làm Việc**” có nghĩa là bất kỳ ngày nào (không phải là thứ bảy, chủ nhật hoặc một ngày nghỉ lễ) mà vào ngày đó các ngân hàng tại Việt Nam mở cửa để giao dịch bình thường.

12.7. Thanh toán

12.7.1. Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán tiền gốc và lãi Trái Phiếu, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu vào các ngày đến hạn thanh toán, ngày đáo hạn bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu mở tại ngân hàng hoặc tài khoản trái phiếu mở tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký.

12.7.2. Nếu ngày đến hạn của khoản thanh toán theo Trái Phiếu không phải là Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản tiền đó vào Ngày Làm Việc ngay sau đó. Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi hay bất kỳ lợi ích nào khác trên số tiền bị chậm thanh toán do ngày đến hạn thanh toán không phải là một Ngày Làm Việc.

12.8. Thanh toán Trái Phiếu Vào Ngày Đáo Hạn và Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn

12.8.1. Thanh toán Trái Phiếu Vào Ngày Đáo Hạn

Trừ khi được mua lại trước hạn theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, vào Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán tiền gốc bằng tổng của 100% mệnh giá cho toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Đáo Hạn đó.

12.8.2. Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn

Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái phiếu sở hữu Cho Tổ Chức Phát Hành với giá bằng mệnh giá sau 12 tháng nắm giữ kể từ ngày phát hành. Lãi suất bán lại trước hạn tương ứng thời gian nắm giữ như sau:

- Trên 12 tháng: 8,0%/năm
- Từ 24 tháng: 12,0%/năm

Giá mua lại bằng Mệnh giá cộng với Lãi dồn tích đến thời điểm mua lại.

12.8.3. Hủy bỏ

Tất cả Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành mua lại hoặc mua theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ được hủy bỏ ngay lập tức và không được phát hành lại hoặc bán lại.

12.9. Sự kiện vi phạm

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

- (a) *Không Thanh Toán*: Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ và đúng hạn bất kỳ khoản tiền gốc hoặc tiền lãi nào của bất kỳ Trái Phiếu nào vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền gốc hoặc tiền lãi đó; và vi phạm đó không được khắc phục trong thời hạn 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày đến hạn;
- (b) *Vi Phạm Mục Đích Phát Hành*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành Trái Phiếu nêu tại phần có tiêu đề “KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ” của Bản Công Bố Thông Tin;
- (c) *Vi Phạm Luật*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ quy định nào của pháp luật áp dụng đối với việc phát hành Trái Phiếu làm ảnh hưởng đến giá trị lưu hành của Trái Phiếu;
- (d) *Vi Phạm Chéo*:
 - (i) Tổ Chức Phát Hành không thanh toán bất kỳ Khoản Nợ (được định nghĩa dưới đây) nào của mình khi đến hạn (hoặc khi kết thúc thời gian ân hạn áp dụng đối với Khoản Nợ đó, nếu có);
 - (ii) Có bất kỳ Khoản Nợ nào của Tổ Chức Phát Hành bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định do Tổ Chức Phát Hành vi phạm nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó.
- (e) *Mất Khả Năng Thanh Toán*:
 - (i) Bị mất khả năng thanh toán theo quy định của pháp luật phá sản, không thể hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn của mình;
 - (ii) Đề nghị, đồng ý hoặc phải chấp nhận việc áp dụng tình trạng kiểm soát đặc biệt đối với phần lớn hoặc toàn bộ hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình;
 - (iii) Tiến hành bất kỳ thủ tục nào theo luật phá sản để điều chỉnh lại hoặc trì hoãn bất kỳ nghĩa vụ hoặc phần nghĩa vụ nào của mình liên quan đến toàn bộ hoặc phần lớn hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình; hoặc
 - (iv) Thực hiện hoặc ký kết bất kỳ cam kết chuyển nhượng, thỏa thuận chung hoặc thỏa hiệp nào với hoặc vì lợi ích của một hoặc nhiều chủ nợ toàn bộ hoặc phần lớn hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình liên quan đến việc Tổ Chức Phát Hành đó mất khả năng thanh toán.
- (f) *Phá sản, giải thể*: Một tòa án có thẩm quyền của Việt Nam ban hành lệnh hoặc quyết định về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể Tổ Chức Phát Hành hoặc một Bên Bảo Đảm bất kỳ hoặc Tổ Chức Phát Hành hoặc một Bên Bảo Đảm bất kỳ tiến hành bất kỳ thủ tục nào để phá sản, thanh lý hay giải thể chính Tổ

Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm nêu trên (trừ trường hợp Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm nêu trên bị giải thể hoặc thanh lý liên quan đến việc sáp nhập và công ty tồn tại sau sáp nhập sẽ tiếp nhận toàn bộ nghĩa vụ theo Trái Phiếu hoặc nghĩa vụ liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm tương ứng).

- (g) *Ngừng Hoạt Động Kinh Doanh*: Tổ Chức Phát Hành hoặc một Bên Bảo Đảm bất kỳ ngừng hoặc có nguy cơ ngừng tất cả hoặc một phần các hoạt động chính của mình hoặc ngừng hoặc có nguy cơ ngừng thực hiện tất cả hoặc một phần quan trọng của công việc kinh doanh chính đang được tiến hành vào Ngày Phát Hành hoặc Tổ Chức Phát Hành hoặc một Bên Bảo Đảm bất kỳ tiến hành bất kỳ hành động nào làm cho Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm đó ngừng thực hiện công việc kinh doanh chính của mình hoặc phần lớn công việc kinh doanh hoặc làm cho giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc các giấy tờ tương đương) của Tổ Chức Phát Hành hoặc của Bên Bảo Đảm đó bị thu hồi hoặc hủy bỏ. Để làm rõ, quy định này không bao gồm các trường hợp không tồn tại do việc thanh lý, phá sản, giải thể quy định tại Điều Khoản (f);
- (h) *Bất Hợp Pháp*: Việc Tổ Chức Phát Hành và Các Bên Bảo Đảm thực hiện hoặc tuân thủ nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu, Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu hoặc bất kỳ Hợp Đồng Trái Phiếu nào mà Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm có liên quan là một bên trong các Hợp Đồng Trái Phiếu đó trở nên bất hợp pháp theo quy định của pháp luật có liên quan;

12.10. Thuế

Thuế áp dụng đối với bất kỳ khoản thanh toán nào mà Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được liên quan đến Trái Phiếu sẽ do do Người Sở Hữu Trái Phiếu nộp, được Thành viên đăng ký và lưu ký khấu trừ vào tiền thanh toán của Người sở hữu trái phiếu để thay mặt Người sở hữu trái phiếu nộp cho cơ quan thuế.

12.11. Thông Báo; Địa Chỉ Đăng Ký

12.11.1. Thông Báo

- (a) Mọi thông báo, thư liên lạc gửi cho hoặc từ Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Phát Hành sẽ được coi là được gửi hợp lệ bằng cách chuyển tận tay, gửi qua fax (nhưng bản gốc thông báo, thư liên lạc phải được gửi trong thời hạn hai (2) Ngày Làm Việc sau đó), gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi qua dịch vụ chuyển phát của tổ chức cung cấp dịch vụ chuyển phát đến địa chỉ và số fax quy định tại Điều Khoản (c), hoặc thư điện tử. Nếu (i) Người Sở Hữu Trái Phiếu có thư điện tử hoặc sử dụng ứng dụng trên điện thoại di động cho giao dịch Trái Phiếu do Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu/Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký cung cấp và (ii) lựa chọn việc nhận thông báo qua thư điện tử hoặc qua ứng dụng như vậy và đã đăng ký thư điện tử và tên tài khoản (user) trong Sổ Đăng

Ký thì việc chuyển giao thông báo cho Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng có thể được thực hiện thông qua thư điện tử hoặc qua ứng dụng như vậy.

- (b) Bất kỳ thông báo hoặc thư liên lạc nào như vậy sẽ được coi là đã nhận được:
- (i) nếu được chuyển giao tận tay, tại thời điểm giao; hoặc
 - (ii) nếu được gửi bằng thư bảo đảm có báo phát, tại thời điểm công ty chuyển phát xác nhận thư bảo đảm đã được chuyển đến người nhận; hoặc
 - (iii) nếu được gửi qua fax, khi người gửi nhận được báo cáo chuyển fax xác nhận rằng thông báo hoặc thông điệp đã được gửi đầy đủ đến máy fax của người nhận, hoặc cách thức nhận báo cáo xác nhận tương tự khác; hoặc
 - (iv) nếu được gửi qua dịch vụ chuyển phát có báo phát của công ty chuyển phát, tại thời điểm công ty chuyển phát xác nhận gói bưu kiện đựng thông báo hoặc thư liên lạc có liên quan đã được chuyển đến người nhận.
 - (v) nếu được gửi qua thư điện tử, ngay khi thư điện tử có liên quan được gửi vào địa chỉ đăng ký của người nhận và thư điện tử đó đã được lưu vào mục “Thư đi” (Sent) trong hộp thư của người gửi và trong vòng 24h kể từ lúc thư điện tử đó được lưu, người gửi không nhận được bất kỳ thư thông báo tự động nào về việc thư điện tử đó không được gửi thành công; hoặc
 - (vi) nếu được gửi qua ứng dụng trên điện thoại di động, khi thông báo được ghi nhận trong hệ thống là đã gửi thành công.
- (c) Địa chỉ và số fax, thư điện tử/tên tài khoản (user) (nếu có) của Người Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ và số fax, thư điện tử/tên tài khoản (user) (nếu có) của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc.

12.11.2. Địa Chỉ Đăng Ký

Địa chỉ đăng ký của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý và Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm sử dụng cho việc nhận thông báo và các mục đích khác quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này được ghi dưới đây hoặc bất kỳ địa chỉ nào khác được bên tương ứng thông báo bằng văn bản theo phương thức quy định tại Điều Kiện:

Của Tổ Chức Phát Hành

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN APEC GROUP

Địa chỉ liên lạc: Tầng 3, Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P.Trung Hoà, Q.Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam

Của Tổ chức Quản Lý Tài Khoản và Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ liên lạc: Tầng 3, Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P.Trung Hoà, Q.Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam

Trong trường hợp có sự thay đổi địa chỉ của một tổ chức nêu trên thì tổ chức đó phải thông báo cho các tổ chức còn lại và tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản. Nếu tổ chức đó không gửi thông báo thì bất kỳ tổ chức còn lại nào hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền gửi thông báo, văn bản cho tổ chức đó theo địa chỉ cũ và tổ chức đó coi như đã nhận được thông báo, văn bản hợp lệ và nội dung thông báo, văn bản khi được gửi như vậy có giá trị ràng buộc tổ chức đó.

13. Ngày phát hành dự kiến

Tháng 1 năm 2021

14. Phương thức phát hành

- Bán trực tiếp từ Tổ chức phát hành là Công ty cổ phần tập đoàn Apec Group cho nhà đầu tư;
- Phát hành thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.

15. Quyền của người sở hữu trái phiếu

Người sở hữu Trái Phiếu có các quyền sau:

- (a) Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu;
- (b) Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu, tặng, cho, để lại thừa kế, sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc tham gia các giao dịch thương mại/dân sự khác phù hợp với Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu và các quy định của pháp luật thông qua Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký (để tránh nhầm lẫn trong thời hạn 01 (một) năm từ ngày hoàn thành đợt phát hành Trái Phiếu, việc giao dịch Trái Phiếu bị hạn chế trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp);
- (c) Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu hoặc chứng nhận điện tử khi đăng ký lưu ký tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký;
- (d) Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu;
- (e) Các quyền khác theo quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu.

16. Mua lại trái phiếu trước hạn/hoán đổi

Sau 12 tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại toàn bộ hoặc một phần Trái Phiếu theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu sớm hơn dự kiến theo mức lãi suất đã được quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu.

17. Đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư Trái Phiếu

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. Nhà đầu tư, khi đầu tư vào Trái Phiếu, được coi là đưa ra các cam đoan và bảo đảm nêu tại Mục VI dưới đây.

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

1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành

Ngay sau khi nhận được và trừ đi các khoản phí và chi phí phát hành có liên quan (nếu có), số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu được sử dụng để tài trợ các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

Nguồn tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được sử dụng (i) bổ sung nguồn vốn lưu động cho Công ty và (ii) thực hiện việc đấu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty, M&A các doanh nghiệp sở hữu quỹ đất vàng, đầu tư mới các dự án tiềm năng trong lĩnh vực bất động sản: chung cư, thương mại, khu công nghiệp và căn hộ du lịch...

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

- (a) Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành.
- (b) Việc thanh toán gốc và lãi sẽ được thực hiện bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu mở tại ngân hàng hoặc tài khoản trái phiếu mở tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký;
- (c) Lãi sẽ được thanh toán định kỳ 03 tháng/lần áp dụng cho gói nhận lãi định kỳ, thanh toán khi đáo hạn đối với gói nhận lãi cuối kỳ;
- (d) Gốc sẽ được thanh toán một lần khi Trái Phiếu đáo hạn.

PHẦN V: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Apec Group

Tầng 3, Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P.Trung Hoà, Q.Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Hãng Kiểm Toán Và Định Giá ATC

Tòa nhà ATC – Lô D12 – Khu đấu giá Vạn Phúc, P. Vạn Phúc, Q. Hà Đông, Hà Nội

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH/ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH/ĐẠI LÝ LƯU KÝ THANH TOÁN

Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Châu Á Thái Bình Dương

Tầng 3, Tòa nhà Grand Plaza số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI SẢN ĐẢM BẢO

Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Châu Á Thái Bình Dương

Tầng 3, Tòa nhà Grand Plaza số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

PHẦN VI: CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN

ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Nhà đầu tư chỉ nên quyết định đầu tư vào Trái Phiếu sau khi đã nghiên cứu đầy đủ nội dung của Bản Công Bố Thông Tin.

Khi đầu tư vào Trái Phiếu, Nhà đầu tư được xem là đã thừa nhận, khẳng định, bảo đảm và đồng ý rằng:

- Nhà đầu tư hiểu việc đầu tư vào Trái Phiếu là đầu tư vào lĩnh vực mang tính rủi ro, và đầu tư vào Trái Phiếu cần tính toán phân tích trước khi quyết định đầu tư;

- 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 Đại Lý Phát Hành;

- Nhà đầu tư hiểu và đồng ý rằng (i) Nhà đầu tư không dựa vào bất kỳ việc thẩm định doanh nghiệp nào mà Đại Lý Phát Hành có thể đã tiến hành đối với Tổ Chức Phát Hành và (ii) Đại Lý Phát Hành không đưa ra bất kỳ khẳng định, cam đoan hay bảo đảm nào cho Nhà đầu tư liên quan đến việc Nhà đầu tư mua Trái Phiếu;

- 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, trong đó có thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh, hoạt động tài chính của Tổ Chức Phát Hành;

- Nhà đầu tư có kiến thức và kinh nghiệm về tài chính, kinh doanh và đầu tư, 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 có thể phải chịu các rủi ro về tài chính liên quan đến khoản đầu tư vào Trái Phiếu;

- Nhà đầu tư đã đọc toàn bộ Bản Công Bố Thông Tin này và Nhà đầu tư hiểu, khẳng định rằng:

(i) Trái Phiếu là đối tượng đầu tư phù hợp đối với Nhà đầu tư;

(ii) Nhà đầu tư được phép đầu tư Trái Phiếu theo quy định của pháp luật;

Nhà đầu tư nên xem xét cẩn trọng các nhân tố rủi ro và không chắc chắn được mô tả bên dưới. 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 rủi ro duy nhất 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 về kinh tế

Doanh thu của Tổ chức phát hành đều phát sinh tại Việt Nam, các đơn vị có liên quan đến Tổ chức phát hành đều được đặt tại Việt Nam, do đó kết quả hoạt động của Tổ chức phát hành phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý, chính sách ở Việt Nam và chịu tác động rủi ro từ chính các yếu tố trên.

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái,... Các yếu tố này tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế. Sự biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia vào nền kinh tế nói chung và Tổ chức phát hành nói riêng.

1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

GDP Việt Nam tăng 7,02%. Đây là năm thứ hai liên tiếp tăng trưởng kinh tế Việt Nam đạt trên 7%. Năm 2019, nền kinh tế Việt Nam đối mặt với nhiều khó khăn trong và ngoài nước. Tuy nhiên, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2019 vẫn tăng 7,02%, vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra từ 6,6% đến 6,8%. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,01%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,9%; khu vực dịch vụ tăng 7,3%. Về cơ cấu kinh tế năm 2019, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 13,96% GDP. Khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 34,49%; dịch vụ chiếm 41,64%. Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 9,91% (cơ cấu tương ứng của năm 2018 là: 14,68%; 34,23%; 41,12%; 9,97%). Năm 2019, giá trị xuất khẩu của Việt Nam đạt 263,45 tỷ USD, tăng 8,1% so với năm trước; nhập khẩu đạt 253,51 tỷ USD, tăng 7%. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa đạt 516,96 tỷ USD

Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam được dự báo cũng phải đối mặt với rất nhiều thách thức. Những mối lo về tỷ lệ nợ công, bội chi ngân sách Nhà nước, năng suất lao động thấp,... đe dọa đến sự phát triển của nền kinh tế. Ngoài ra, nguy cơ bùng phát bệnh dịch do các yếu tố trong nước và ngoài nước, điều kiện thời tiết không thuận lợi, thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt và các thảm họa tương tự khác cũng có thể tác động tiêu cực đến tốc độ tăng trưởng của cả nền kinh tế. Bên cạnh đó, các xu hướng kinh tế toàn cầu mang tính tiêu cực bao gồm chiến tranh thương mại, nguy cơ khủng hoảng kinh tế toàn cầu dẫn đến những đợt điều chỉnh trên thị trường bất động sản và chứng khoán, thiếu nguồn cung vốn, suy giảm mang tính hệ quả đối với hoạt động đầu tư nước ngoài và đình trệ tăng trưởng kinh tế.

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

1.2. Lãi suất

Lãi suất cao ở Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của Tổ chức phát hành nói riêng. Lãi suất các năm gần đây có xu hướng giảm và bình ổn hơn so với giai đoạn 2008-2014. Trong năm 2019 vừa qua, lãi suất huy động bình quân và cho vay khá ổn định. Lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn trên 12 tháng phổ biến ở mức 6,4-7,2%. Lãi suất cho vay phổ biến đối với các lĩnh vực ưu tiên ở mức 6%-6,5%/năm đối với ngắn hạn và 9%-10,5%/năm đối với trung và dài hạn. Lãi suất cho vay các lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường ở mức 6,8%-9%/năm đối với ngắn hạn; 9,3%-11%/năm đối với trung và dài hạn.

Tổ chức phát hành là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản nên liên tục cần nguồn vốn vay tín dụng để thực hiện các dự án đầu tư nên sự biến động lớn về lãi suất có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Tổ chức phát hành.

1.3. Lạm phát

Chỉ số lạm phát (chỉ số giá tiêu dùng - CPI) của năm 2019 ước tăng 2,73%. Như vậy lạm phát năm 2019 thấp nhất trong 3 năm gần đây khi năm 2018 là 3,54% và năm 2017 là 3,53%. Nguyên nhân chủ yếu làm tăng CPI trong năm 2019 là do một số mặt hàng tăng giá theo quy luật hàng năm như nhóm hàng tiêu dùng (thực phẩm, dịch vụ ăn uống, đồ uống, dịch vụ giao thông công cộng, du lịch,...).

Chính phủ đã tập trung chỉ đạo quyết liệt các ngành, các cấp thực hiện ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát. Nhờ đó, tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức thấp, đặc biệt tỷ lệ lạm phát năm 2019 thấp hơn rất nhiều so với mục tiêu mà Quốc hội đề ra.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây, không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai, đặc biệt trong thời gian tới khi nền kinh tế được dự báo là tăng trưởng nhanh trở lại. Nếu lạm phát ở Việt Nam tăng cao đáng kể, thì chi phí của Tổ chức phát hành, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác, dự kiến sẽ tăng. Nếu Tổ chức phát hành không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này

vào giá bán cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành.

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

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

2. Rủi ro pháp luật

Một số thay đổi mới nhất trong hệ thống pháp lý về kinh doanh bất động sản có thể gây bất lợi cho hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành.

Do mọi hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành hiện đang được tiến hành tại Việt Nam, cho nên toàn bộ các hoạt động của Tổ chức phát hành đều chịu sự điều chỉnh của pháp luật và các quy định của Việt Nam. Hoạt động kinh doanh bất động sản của Tổ chức phát hành chịu sự điều chỉnh của Luật Thương Mại, Luật Xây Dựng, Luật Đất Đai, Luật Nhà Ở, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản... đặc biệt là pháp lý của hình thức kinh loại hình Condotel.

Kể từ khi có hiệu lực vào ngày 01/7/2015, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản và Luật Nhà Ở đã có một số ảnh hưởng trực tiếp và trọng yếu đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Tổ chức phát hành. Thứ nhất, pháp luật yêu cầu mỗi doanh nghiệp phát triển nhà ở phải có được bảo lãnh của một tổ chức tín dụng đối với nghĩa vụ hoàn tất và bàn giao nhà ở đã bán cho khách hàng. Thứ hai, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, trước khi ký hợp đồng bán nhà ở cho khách hàng, phải sửa đổi giao dịch thế chấp trên tài sản dự án (nếu có thế chấp) để đảm bảo rằng nhà ở sẽ bán không còn nằm trong phạm vi thế chấp của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đó. Thay đổi pháp lý thứ nhất khiến cho các doanh nghiệp phát triển bất động sản là nhà ở phải chịu thêm chi phí cấp bảo lãnh từ các tổ chức tín dụng. Thay đổi pháp lý thứ hai, trong khi còn có nhiều điểm chưa rõ ràng, có thể tạo ra gánh nặng về thủ tục cho các tổ chức tín dụng muốn cho vay phát triển dự án nhà ở, dẫn đến tăng chi phí cơ hội và chi phí đầu tư của doanh nghiệp phát triển bất động sản. Các thay đổi về khung pháp lý đối với thị trường bất động sản như khái quát ở trên đều có tiềm năng gây ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến doanh thu và hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành.

Ngoài ra, đánh giá một cách khái quát, 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 đang trong giai đoạn đầu 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 có trong các văn bản luật vẫn ảnh hưởng đến các văn bản hướng dẫn thi hành và ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

Khi hệ thống pháp luật Việt Nam phát triển, người ta kỳ vọng rằng sự không nhất quán và không chắc chắn của các quy định pháp luật sẽ được giải thích và làm rõ theo các quy định pháp luật mới và các luật cũ sẽ được thay thế hoặc sửa đổi. 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. Mặt khác, việc công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án, trung tâm trọng tài và các cơ quan hành chính Việt Nam trong trường hợp có tranh chấp xảy ra vẫn còn chưa chắc chắn.

Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí bản quyền) đã thay đổi đáng kể kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Những thay đổi về tình trạng thuế hoặc các quy định pháp luật về thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động của Tổ chức phát hành.

3. Rủi ro liên quan đến Tổ Chức Phát Hành

Rủi ro trong lĩnh vực hoạt động chính của Công ty: đầu tư và phát triển bất động sản; tổng thầu xây dựng và cho thuê bất động sản

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành đòi hỏi vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, tài trợ thông qua vay nợ, tiền bán sản phẩm bất động sản, và dòng tiền khác từ các khoản đầu tư hiện tại của Tổ chức phát hành. Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ chức phát hành, như là:

- ✓ Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng;

- ✓ Các quy định khắt khe hơn của pháp luật về các tổ chức tín dụng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của Tổ chức phát hành; và
- ✓ Tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Không thể bảo đảm rằng Tổ chức phát hành sẽ nhận được tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ chức phát hành. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, nguồn thu của Tổ chức phát hành sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản và nguồn thu đó lại phụ thuộc vào doanh thu từ các dự án hiện tại vốn phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường bất động sản. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng Tổ chức phát hành sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển dự án. Nếu Tổ chức phát hành không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản, các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ chức phát hành.

Tổ chức phát hành có thể gặp phải các rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên liệu thô. Để làm tổng thầu xây dựng các công trình mới, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ chức phát hành chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường về nguyên liệu thô, nhất là xi măng và thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ chức phát hành.

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

Thành công của Tổ chức phát hành phụ thuộc khá nhiều vào kỹ năng, năng lực và nỗ lực của các nhân sự của Tổ chức phát hành, cũng như khả năng tuyển dụng và giữ được các nhân sự quản lý và nhân sự khác có kỹ năng phù hợp. Tổ chức phát hành phải đối mặt liên tục với thách thức tuyển dụng và giữ được đủ nhân sự có kỹ năng, đặc biệt là nếu Tổ chức phát hành mong muốn tiếp tục tăng trưởng. Cuộc cạnh tranh giành nhân sự quản lý và nhân sự có trình độ và kỹ năng ở Việt Nam rất gắt gao, và Tổ chức phát hành có thể không thu hút và/hoặc giữ được các nhân sự Tổ chức phát hành cần trong tương lai. Việc mất đi những nhân sự chủ chốt có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc

kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ chức phát hành.

Tổ chức phát hành phải chịu rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản, bao gồm:

- Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản);
- Khách mua bất động sản vi phạm cam kết;
- Các thay đổi của thị trường vốn có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc có thể không huy động được vốn;
- Thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
- Chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;
- Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;
- Cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về khách thuê, dẫn đến tăng mặt bằng trống, hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư;
- Không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại mặt bằng khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ;
- Không thể thu tiền mua nhà/tiền thuê của khách mua/khách thuê đúng hạn hoặc không thu được tiền mua nhà/tiền thuê vì lý do khách mua/khách thuê bị phá sản hoặc mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
- Phí bảo hiểm tăng;
- Bất động sản không có thanh khoản;
- Hỏa hoạn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; và
- Phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán.

Dòng tiền từ việc bán các dự án bất động sản của Tổ chức phát hành cùng kết quả hoạt động của Tổ chức phát hành phụ thuộc vào tiến độ thi công và việc hoàn thiện thành công các dự án này và có thể có biến động khá lớn từ giai đoạn tài chính này sang giai đoạn tài chính khác. Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. Tổ chức phát hành không ghi nhận doanh thu từ các dự án nhà ở cho đến khi những dự án nhà ở này được hoàn thiện và bàn giao cho người mua tiềm năng, và việc này không thể xảy ra cho đến khi các khoản phí sử dụng đất có liên quan đã được thanh toán. Vì vậy,

nếu quá trình thi công hoặc hoàn thiện các dự án của Tổ chức phát hành bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của Tổ chức phát hành từ việc bán các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của Tổ chức phát hành. Điều này có thể có tác động tiêu cực nghiêm trọng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ chức phát hành.

Danh mục tài sản của Tổ chức phát hành có tính thanh khoản tương đối thấp và khả năng bán một số hoặc toàn bộ tài sản của Tổ chức phát hành trong danh mục một cách kịp thời có thể bị hạn chế Tổ chức phát hành chủ yếu đầu tư vào lĩnh vực bất động sản để kiếm lợi nhuận từ các hoạt động phát triển và khai thác bất động sản. Tuy nhiên, khoản đầu tư vào bất động sản có thanh khoản tương đối thấp, hạn chế khả năng chuyển tài sản thành tiền mặt nhanh của chủ sở hữu hoặc của bên phát triển hoặc đòi hỏi giá bán phải giảm đáng kể để có thể bán nhanh các tài sản đó. Thiếu tính thanh khoản cũng hạn chế khả năng thay đổi danh mục đầu tư của Tổ chức phát hành để đối phó với các thay đổi về tình hình kinh tế hoặc về các điều kiện khác.

4. Rủi ro liên quan đến Trái Phiếu

(a) Rủi ro từ đợt chào bán

Tổ chức phát hành thực hiện huy động vốn qua kênh phát hành trái phiếu trong bối cảnh thị trường kinh tế vĩ mô ổn định, thị trường bất động sản phục hồi mạnh mẽ, xuất hiện tình trạng khan hiếm nguồn cung cục bộ, thị trường chứng khoán đang trong giai đoạn biến động do ảnh hưởng từ chiến tranh thương mại.

Trong giai đoạn hiện nay, việc huy động vốn từ các kênh tín dụng của doanh nghiệp phục vụ dự án đầu tư bất động sản gặp khá nhiều khó khăn do quy định của Ngân hàng nhà nước hạn chế room cho vay đối với Bất động sản, đồng thời việc đánh giá rủi ro tín dụng của các ngân hàng đối với dự án phát triển bất động sản ngày càng cẩn trọng hơn. Do đó, khi đợt chào bán không hoàn toàn thành công, Tổ chức phát hành sẽ phải huy động nguồn vốn khác.

(b) Rủi ro thanh khoản

Trái Phiếu do CTCP tập đoàn Apec Group phát hành sẽ không thực hiện niêm yết và giao dịch trên thị trường chứng khoán tập trung mà chỉ lưu ký thông qua đại lý lưu ký. Trái Phiếu do CTCP tập đoàn Apec Group phát hành được CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương bảo lãnh thanh khoản. Do vậy, nhà đầu tư chỉ được đảm bảo thanh khoản thông qua Đại lý lưu ký và đăng ký là CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương và không có gì bảo đảm rằng một thị trường giao dịch cho Trái Phiếu sẽ phát triển.

Giá thiết có thị trường thứ cấp thì Trái phiếu có thể được giao dịch với giá cao hoặc thấp hơn giá phát hành 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, tình hình kinh tế và chính trị ở Việt Nam, và thị trường của những chứng khoán tương tự. Giá chuyển nhượng thứ cấp được quyết định bởi sự thỏa thuận của các Nhà đầu tư với nhau. Ngoài ra phải xem xét đến yếu tố Tổ chức phát hành cam kết mua lại trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào sau 3 tháng kể từ ngày phát hành.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã được trình bày ở trên, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ chức phát hành còn chịu tác động của các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, bãi công, đảo chính, chiến tranh...là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, phòng ngừa của Tổ chức phát hành. Nếu các rủi ro này xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành.

Hà Nội, ngày 19 tháng 11 năm 2020

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CTCP TẬP ĐOÀN APEC GROUP



Hán Kông Khanh



PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM

1. **Phụ lục I:** Bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất của Tổ Chức Phát Hành
2. **Phụ lục II:** Bản sao chứng thực Điều lệ mới nhất của Tổ Chức Phát Hành
3. **Phụ lục III:** Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành
4. **Phụ lục IV:** Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

