



BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

* (Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104179543 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 09 năm 2009, như được sửa đổi tăng thời điểm)



NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số: 243/QĐ-SGDHCM do Sở Giao Dịch Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 06 năm 2018)

**TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG (TCBS)**



Bản Báo Bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ __/__/2018 đến __/__/2018 tại:

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

Địa chỉ: Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (+84 24) 3974 9261

Fax: (+84 24) 3974 9262

Website: <http://saidongjsc.com>

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: TCBS

Địa chỉ: Tầng 10 + Tầng 21, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3944 6368

Fax: (84-24) 3944 6583

Website: www.tcbs.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Trần Hoài An

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Số điện thoại: (+84 24) 3974 9261

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

(Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: 0104179545 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 09 năm 2009, như được sửa đổi từng thời điểm)

Địa chỉ trụ sở chính: Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (+84 24) 3974 9261 **Fax:** (+84 24) 3974 9262

Website: <http://saidongjsc.com>

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên trái phiếu: Trái phiếu SDI042020

Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp

Mã trái phiếu: SDI11717

Ngày phát hành: 19/10/2017

Ngày đáo hạn: 19/04/2020

Lãi suất:

- (i) *Lãi suất cho 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: 9,20% (chín phẩy hai phần trăm)/năm; và*
- (ii) *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: Tổng của 3,25% (ba phẩy hai mươi lăm phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh Thành Phố Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.*

Kỳ trả lãi: Lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ sáu (6) tháng một lần tính từ ngày phát hành (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu);

Mệnh giá: 100.000 VNĐ (*một trăm nghìn đồng Việt Nam*)/trái phiếu

Tổng số lượng niêm yết: 26.000.000 (*hai mươi sáu triệu*) trái phiếu

Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá): 2.600.000.000.000 VNĐ (*hai nghìn sáu trăm tỷ đồng*).

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

- Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Số điện thoại: (84-24) 3834 5100 Số fax : (84-24) 3834 5090
- Website: www.ey.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: TCBS

- Địa chỉ: Tầng 10 + Tầng 21, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: (84-24) 3944 6368 Fax: (84-24) 3944 6583 Website: www.tcbs.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC YẾU TỐ RỦI RO.....	4
1. Rủi ro về kinh tế.....	4
2. Rủi ro về luật pháp.....	6
3. Rủi ro liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	7
4. Rủi ro của Trái Phiếu.....	8
5. Rủi ro khác.....	8
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	9
1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	9
2. Tổ chức tư vấn.....	9
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	10
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT.....	11
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	11
2. Cơ cấu tổ chức công ty.....	13
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	14
4. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	17
5. Danh sách các công ty con, công ty liên kết của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	19
6. Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	20
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	31
8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp trong cùng ngành.....	32
9. Chính sách đối với người lao động.....	36
10. Chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của trái phiếu được niêm yết trong danh mục nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	37
11. Tình hình hoạt động tài chính.....	38
12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	42
13. Tài sản.....	53
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức những năm tiếp theo.....	53
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và trả gốc, lãi Trái Phiếu.....	56
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	56
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán.....	57
V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT.....	58
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT.....	84
VII. PHỤ LỤC.....	85

I. CÁC YẾU TỐ RỦI RO

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

1. Rủi ro về kinh tế

Rủi ro thay đổi về điều kiện và chính sách kinh tế tại Việt Nam

Tất cả doanh thu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và các công ty con đều phát sinh ở Việt Nam do đó, tất cả các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cũng như các công ty con.

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

Chính phủ Việt Nam có thể can thiệp vào nền kinh tế Việt Nam và tạo ra những thay đổi quan trọng về chính sách, bao gồm cả việc thay đổi về cơ chế kiểm soát lương và giá cả, quản lý vốn và ngoại hối và hạn chế đối với hàng xuất khẩu và/hoặc nhập khẩu. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi từ những thay đổi chính sách đó.

Tình hình kinh tế Việt Nam cũng ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các yếu tố đã và có khả năng tiếp tục ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam bao gồm các nguy cơ bùng phát bệnh dịch do các yếu tố trong nước hoặc ngoài nước; biến động tỷ giá; tỷ lệ lạm phát cao và việc Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam tăng lãi suất; thay đổi về thuế; các thiên tai, bao gồm cả sóng thần, hỏa hoạn, lũ lụt và các thảm họa tương tự khác; thay đổi giá dầu; sự phát triển về chính sách, chính trị hoặc kinh tế khác ở Việt Nam hoặc ảnh hưởng đến Việt Nam, và các xu hướng kinh tế toàn cầu mang tính tiêu cực bao gồm 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 Đăng Ký Niêm Yết không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng

bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Tuy nhiên, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết luôn cam kết nỗ lực tối đa trong việc kiểm soát và nhận diện sớm các rủi ro có thể xảy ra và xây dựng các biện pháp khắc phục phù hợp nhất.

Rủi ro lạm phát cao và lãi suất cao

Từ năm 2010 đến nay, trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều bất ổn, sản xuất trong nước gặp nhiều khó khăn, Chính phủ đã tập trung chỉ đạo quyết liệt các ngành, các cấp thực hiện ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô. Năm 2013, GDP của Việt Nam tăng trưởng 5,42% so với năm 2012. Mức tăng trưởng này tuy thấp hơn mục tiêu đề ra là 5,5%, nhưng cao hơn mức tăng 5,25% của năm 2012 và có tín hiệu phục hồi. Tỷ lệ lạm phát bình quân năm 2013 đạt mức 6,6%, thấp hơn mức 9,21% của năm 2012. Tiếp đà phục hồi tăng trưởng của nền kinh tế, sang năm 2014 GDP của Việt Nam tăng khoảng 5,93% so với năm 2013 và cao hơn so với mục tiêu của Chính phủ đặt ra là 5,8%. Trong khi đó tỷ lệ lạm phát bình quân năm 2014 được kiểm soát ở mức 4,09%. Nền kinh tế tiếp tục phục hồi rõ nét trong năm 2015, cụ thể là, tỷ lệ lạm phát được tính bằng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2015 là 0,63% - mức thấp nhất trong vòng 15 năm trở lại đây, đồng thời tăng trưởng GDP cả năm tăng 6,68% so với năm trước, mức tăng cao nhất trong giai đoạn 5 năm từ 2011 – 2015. Năm 2016 theo báo cáo của Tổng cục Thống kê GDP cả năm tăng 6,21% so với năm 2015 trong khi mức lạm phát bình quân cả năm tăng 1,83% so với bình quân cả năm 2015, thấp hơn nhiều so với giới hạn mục tiêu 5% mà Quốc hội đề ra. Năm 2017, nền tảng kinh tế vĩ mô được thiết lập vững chắc khi lạm phát có năm thứ 4 được duy trì ở mức thấp (3,53%) và dự báo trong năm 2018, lạm phát chịu áp lực chủ yếu từ điều chỉnh giá dịch vụ công và giá thực phẩm.

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 Đăng Ký Niêm Yết, 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 và theo đó trực tiếp ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

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 Đăng Ký Niêm Yết.

Ngoài ra, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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.

Rủi ro gắn liền với một nền kinh tế mới nổi

Nền kinh tế Việt Nam vẫn phải chịu các rủi ro gắn liền với nền kinh tế mới nổi. Các nhà đầu tư tại các thị trường mới nổi, như Việt Nam, nên lưu ý rằng các thị trường mới nổi này có thể tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn các nền kinh tế đã phát triển, trong một số trường hợp bao gồm rủi ro đáng kể về kinh tế và pháp lý. Hơn thế nữa, những thay đổi chính sách quản lý của Chính Phủ cũng như việc diễn giải về mặt pháp lý đối với pháp luật áp dụng có thể gây ra các hệ quả không lường trước mà có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh trong nước. Các nhà đầu tư cũng nên lưu ý rằng các nền kinh tế mới nổi như nền kinh tế Việt Nam thường biến đổi một cách nhanh chóng. Do đó, các nhà

đầu tư nên thận trọng trong việc đánh giá các rủi ro có liên quan và từ đó đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp có tính đến các rủi ro đó. Nhìn chung, hoạt động đầu tư ở các thị trường mới nổi chỉ phù hợp cho những nhà đầu tư có tổ chức và chuyên nghiệp và có khả năng đánh giá một cách toàn diện tầm quan trọng của các rủi ro có liên quan.

Rủi ro về xếp hạng tín dụng

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

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro thay đổi trong hệ thống pháp lý về kinh doanh bất động sản

Do mọi hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện đang được tiến hành tại Việt Nam, cho nên toàn bộ các hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết chịu sự điều chỉnh của Luật Thương Mại, Luật Xây Dựng, Luật Đất Đai, Luật Nhà Ở, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản v.v.

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 Đăng Ký Niêm Yết. 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 thể 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 đến doanh thu và hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

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 Đăng Ký Niêm Yết.

3. Rủi ro liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải chịu rủi ro trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản, bao gồm, nhưng không giới hạn trong:

- thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản);
- khách thuê hoặc mua bất động sản vi phạm cam kết với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- các thay đổi của thị trường vốn có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc có thể không huy động được vốn;
- thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
- chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;
- thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;
- phí bảo hiểm tăng;
- bất động sản không có thanh khoản trên thực tế;
- 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.

Rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên liệu thô

Để xây dựng các công trình mới, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết.

Rủi ro trong lĩnh vực nông nghiệp

Tuy nông nghiệp là một trong những ngành đóng góp cho sự ổn định kinh tế Việt Nam, đầu tư vào nông nghiệp chưa thực sự hấp dẫn được các nhà đầu tư do lĩnh vực này vốn tiềm ẩn nhiều rủi ro do ảnh hưởng bất lợi của dịch bệnh, thời tiết, thiên tai, sản phẩm nông nghiệp lại có tỷ suất lợi nhuận thấp; hạ tầng nông nghiệp, nông thôn còn yếu kém, việc tập trung một vùng đất đai rộng lớn để phát triển vùng nguyên liệu tập trung còn tồn đọng nhiều khó khăn và phức tạp; các chính sách, chiến lược, định hướng thu hút đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp chưa được xác định rõ ràng và còn thiếu và bất cập. Những yếu kém của nền nông nghiệp hiện nay sẽ tạo ra những khó khăn nhất định đặc biệt đối với doanh nghiệp mới tham gia đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp như Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Tuy nhiên, với tiềm lực tài chính dồi dào và đầu ra được hỗ trợ bởi chuỗi bán lẻ Vinmart, lĩnh vực nông nghiệp hứa hẹn nhiều tiềm năng trong những năm tới.

4. Rủi ro của Trái Phiếu

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

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

Những thay đổi đáng kể về lãi suất của Trái Phiếu

Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi. Lãi suất cho các kỳ tính lãi không phải là kỳ tính lãi đầu tiên của Trái Phiếu có thể thay đổi đáng kể phụ thuộc vào Lãi Suất Tham Chiếu, là mức lãi suất trung bình của lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng trả sau bằng Đồng Việt Nam được niêm yết bởi 4 (bốn) ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam vào ngày xác định lãi suất có liên quan. Bất kỳ thay đổi đáng kể nào về lãi suất đều có thể ảnh hưởng bất lợi đến dòng lưu chuyển tiền tệ và điều kiện tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cũng như nhà đầu tư Trái Phiếu.

5. Rủi ro khác

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

DANH MỤC CÁC NHÂN TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ VỀ TẤT CẢ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐẦU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

Ông **Phạm Thiếu Hoa** - Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Bà **Trần Hoài An** - Tổng giám đốc

Ông **Nguyễn Hữu Thanh** - Kế toán trưởng

Bà **Trần Thanh Mai** - Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo Bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

TCBS

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Xuân Minh**

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản Trị

Người đại diện: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Văn bản ủy quyền số: 001/2018/UQ-CT ngày 04/06/2018 của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do TCBS tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn ký ngày 18/10/2017 với CTCP Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Sài Đồng. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do CTCP Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Sài Đồng cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

“**Bản Cáo Bạch**”: Bản Cáo Bạch này và cũng là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư Trái Phiếu.

“**BCTC**”: Báo cáo tài chính.

“**BKS**”: Ban Kiểm soát.

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

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

“**Công viên Trung tâm**”: Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm.

“**DHĐCĐ**”: Đại hội đồng Cổ đông.

“**Điều Lệ**”: Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

“**HĐQT**”: Hội đồng Quản trị.

“**HĐTV**”: Hội đồng Thành viên.

“**KSV**”: Kiểm soát viên.

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

“**Tập đoàn Vingroup**”: Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

“**Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành**”: TCBS.

“**Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**”, hoặc “**SDI**”: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

“**VinEco**”: Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco.

“**VinEco Tam Đảo**”: Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco – Tam Đảo.

“**VinEco Đồng Nai**”: Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco.

“**VinEco Sagri**”: Công ty TNHH Nông nghiệp VinEco Sagri.

“**Vạn Phát**”: Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát.

“**UBND**”: Ủy ban Nhân dân.

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

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển****1.1. Thông tin chung**

- Tên Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“SDI”)
- Trụ sở chính Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại 84 24 39749261
- Fax 84 24 39749262
- Giấy chứng nhận Đăng ký số 0104179545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Doanh nghiệp Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/9/2009, được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.
- Vốn điều lệ 1.199.958.000.000 VND (*Một nghìn một trăm chín mươi chín tỷ chín trăm năm mươi tám triệu đồng*).
- Đại diện theo pháp luật Bà Trần Hoài An – Tổng Giám đốc.

1.2. Ngành nghề kinh doanh chính

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:

- Kinh doanh bất động sản;
- Xây nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng;
- Dịch vụ lưu trú; Dịch vụ ăn uống;
- Nông nghiệp;

1.3. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0104179545 do Phòng kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 01/04/2016.

Được thành lập với mức vốn điều lệ ban đầu là 500 tỷ đồng. Sau 8 năm hoạt động, hiện nay công ty có vốn điều lệ thực góp là 1.199 tỷ đồng và 2 công ty con, hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân sự, dịch vụ giải trí và nông nghiệp.

Là một đơn vị thành viên của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“**Tập đoàn Vingroup**”), SDI được thừa hưởng những lợi thế sẵn có cả về tiềm lực tài chính mạnh lẫn đội ngũ nhân sự năng động, trình độ chuyên môn cao, nhiều kinh nghiệm trong điều hành và quản lý các dự

án lớn, quy mô quốc tế và đặc biệt là uy tín thương hiệu của Tập đoàn Vingroup.

Trên cơ sở phân tích, nghiên cứu sâu về môi trường đầu tư kinh doanh của thị trường bất động sản tại Việt Nam, SDI chọn phân khúc thị trường bất động sản cao cấp làm định hướng phát triển chiến lược.

Năm 2011, SDI khởi công xây dựng và phát triển Dự án Vinhomes Riverside tại quận Long Biên, Hà Nội. Đây là một khu đô thị sinh thái cao cấp, đa chức năng, bao gồm quần thể Biệt thự ven hồ, Trung tâm thương mại, Văn phòng, Trường học quốc tế và các khu chức năng khác.

Tới nay, sau thành công của dự án Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, SDI đã và đang triển khai một số dự án bất động sản cao cấp giàu tiềm năng khác tại Hà Nội mang thương hiệu Vinhomes như dự án Vinhomes Gardenia và Vinhomes Skylakes Phạm Hùng.

Trong quý 2 năm 2017, SDI đã nhận chuyển nhượng 70% phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco (“**VinEco**”). VinEco cũng là một thành viên của Tập đoàn Vingroup, đã chính thức tham gia vào lĩnh vực nông nghiệp từ tháng 3/2015, với tổng số vốn đầu tư lên tới 2000 tỉ đồng và quy mô 1000 nhân sự. Như vậy, hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm hai mảng chủ lực là kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản và nông nghiệp.

Trong thời gian tới, hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục được duy trì theo định hướng đã xác định, không ngừng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và tiếp tục hoàn thiện văn hóa doanh nghiệp, đẩy mạnh áp dụng công nghệ quản trị hiện đại, hướng tới thông lệ quốc tế.

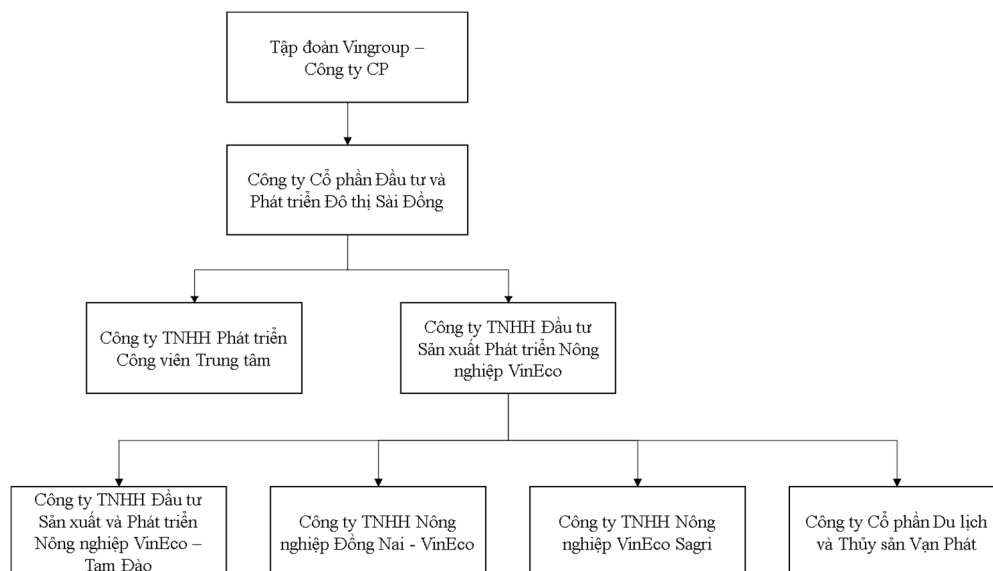
Ngày 01/06/2011, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận trở thành Công ty đại chúng theo Công văn số 1595/UBCK-QLPH. Ngày 16/06/2011, cổ phiếu của Công ty được chính thức đăng ký giao dịch trên Sàn Giao dịch Chứng khoán của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM), với mã cổ phiếu SDI.

1.4. Quá trình thay đổi vốn điều lệ

Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ (đồng)	Phương thức tăng vốn
17/09/2009		500.000.000.000	
13/08/2012	699.958.000.000	1.199.958.000.000	Phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

(Nguồn: SDI)

2. Cơ cấu tổ chức công ty



(Nguồn: SDI)

SDI là công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, Tập đoàn Vingroup nắm giữ 94% cổ phần của SDI.

SDI có 2 công ty con là Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (“Công ty Công viên Trung tâm”) và Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco (“VinEco”).

❖ Hoạt động chính của Công viên Trung tâm là trong lĩnh vực phát triển dự án bất động sản. Hiện nay, Công ty Công viên Trung tâm đang triển khai dự án Vinhomes Skylake Phạm Hùng.

❖ VinEco có 4 công ty con là:

- Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco – Tam Đảo (“VinEco Tam Đảo”);
- Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco (“VinEco Đồng Nai”);
- Công ty TNHH Nông nghiệp VinEco Sagri (“VinEco Sagri”);
- Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát (“Vạn Phát”).

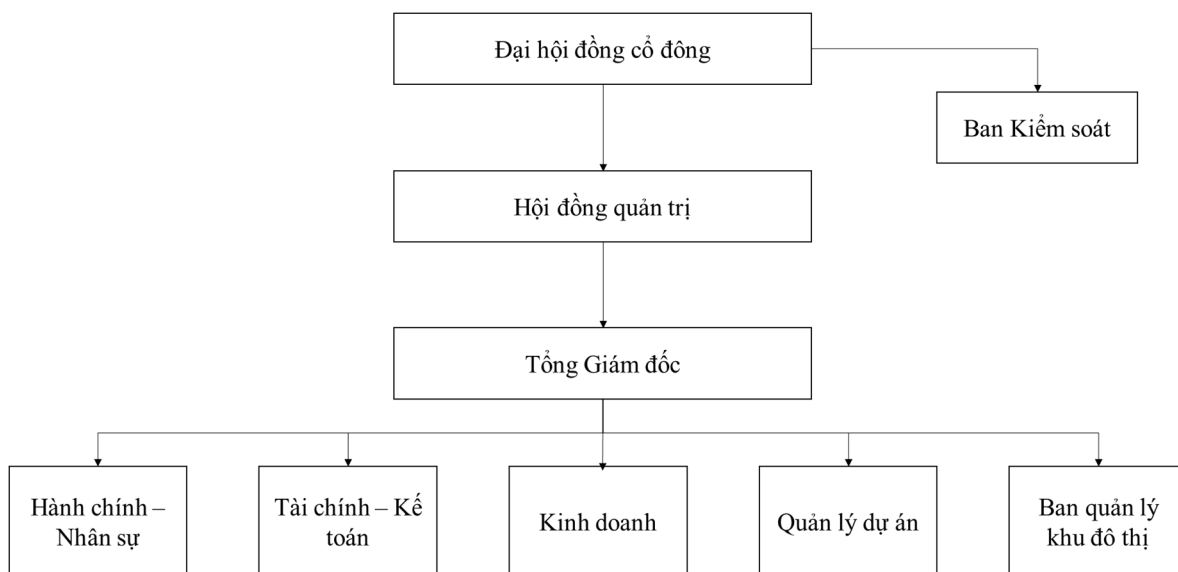
Do đó, SDI sở hữu chi phối gián tiếp 4 công ty thông qua VinEco.

Hoạt động chính của VinEco, VinEco Tam Đảo, VinEco Đồng Nai và VinEco Sagri là lĩnh vực sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp.

Hoạt động chính của Vạn Phát là trong lĩnh vực khai thác nuôi trồng thủy sản.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, SDI trực tiếp nắm 100% cổ phần của Công ty Công viên Trung tâm và 70% cổ phần của VinEco. Thông qua VinEco, SDI cũng gián tiếp nắm giữ 62,31% cổ phần của VinEco Tam Đảo, 54,25% cổ phần của VinEco Đồng Nai, 44,8% cổ phần của VinEco Sagri và 63% cổ phần của Vạn Phát.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết



(Nguồn: SDI)

Đại Hội Đồng Cổ Đông

Đại Hội Đồng Cổ Đông có quyền thảo luận và thông qua các nhiệm vụ sau:

- Phê duyệt báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, báo cáo của BKS, báo cáo kiểm toán, kế hoạch kinh doanh hàng năm;
- Đưa ra các quyết định về loại Cổ phần và số lượng của từng loại Cổ phần chào bán; đưa ra các quyết định về cổ tức hàng năm của mỗi loại Cổ phần trên cơ sở báo cáo và đề nghị của HĐQT;
- Quyết định số lượng thành viên của HĐQT và BKS;
- Bầu chọn, miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
- Quyết định chế độ thù lao cho các thành viên HĐQT và BKS (nếu có);
- Bổ sung, sửa đổi Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- Xem xét các vi phạm của HĐQT hoặc BKS gây thiệt hại cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- Quyết định bất kỳ giao dịch nào về đầu tư hoặc bán tài sản có tổng giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- Quyết định việc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mua lại trên 10% tổng số Cổ Phần đã bán của mỗi loại;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;

- Xem xét và quyết định các vấn đề khác theo quy định tại Luật Doanh Nghiệp.

Hội Đồng Quản Trị

Hội Đồng Quản Trị có các quyền và nhiệm vụ sau đây:

- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- Hoạch định chiến lược và các mục tiêu hoạt động mà ĐHCĐ đề ra;
- Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- Thực hiện các khiếu nại của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết về cán bộ quản lý cũng như quyết định chọn đại diện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong các thủ tục pháp lý liên quan chống lại cán bộ quản lý đó;
- Đề xuất các loại Cổ phần và tổng số Cổ phần phát hành theo từng loại;
- Đề xuất việc phát hành trái phiếu, trái phiếu có thể chuyển đổi thành Cổ phần và các chứng quyền cho phép người nắm giữ mua Cổ phần với mức giá đã được ấn định;
- Quyết định giá của từng loại Cổ phần, trái phiếu và chứng khoán chuyển đổi; quyết định chào bán Cổ phần mới trong phạm vi số Cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với TGD, Kế toán trưởng, các phó TGD, Giám đốc công ty con, trưởng chi nhánh hoặc văn phòng đại diện nhưng việc miễn nhiệm đó sẽ không được trái các quyền theo hợp đồng lao động của người bị miễn nhiệm nêu có;
- Cử người Đại Diện theo Ủy Quyền thực hiện quyền sở hữu Cổ phần hoặc phần vốn góp ở công ty khác, quyết định mức thù lao và lợi ích khác của những người đó;
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức việc chi trả cổ tức;
- Đề xuất việc tái cơ cấu tổ chức hoặc giải thể Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật và quyết định của ĐHCĐ.

Tổng Giám đốc

Tổng giám đốc có các quyền và nhiệm vụ sau đây:

- Tổ chức thực hiện các nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT, kế hoạch kinh doanh năm, kế hoạch đầu tư của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được phê duyệt bởi HĐQT và ĐHCĐ;
- Quyết định các vấn đề không yêu cầu phải có nghị quyết của HĐQT, bao gồm nhưng không hạn chế ở việc đại diện cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tham gia ký kết và thực hiện các loại hợp đồng thương mại dân sự, tài chính và hợp đồng khác, tổ chức và chỉ đạo các hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết theo những thông lệ quản lý tốt nhất;
- Đề xuất số lượng và loại cán bộ quản lý khác được bổ nhiệm và miễn nhiệm bởi HĐQT

nếu cần thiết để thực hiện các thông lệ quản lý hiện đại, cơ cấu tổ chức hiện đại theo đề nghị của HĐQT, tư vấn cho HĐQT trong việc xác định mức lương, thưởng và các điều khoản khác trong chế độ lao động đối với các cán bộ quản lý; quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, các chức danh quản lý khác, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT;

- Tham vấn cho HĐQT về số lượng nhân viên, mức lương, thưởng, chế độ, bổ nhiệm, chấm dứt, và các nội dung khác liên quan đến lao động;
- Trong thời gian sớm nhất, trước ĐHĐCĐ thường niên hàng năm, TGD phải trình HĐQT phê duyệt kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu nêu ra của ngân sách phù hợp và kế hoạch tài chính 5 (năm) năm.
- Thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng năm được phê duyệt bởi HĐQT và được ĐHĐCĐ thông qua;
- Đề xuất các biện pháp nâng cao hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- Chuẩn bị ngân sách hàng tháng, hàng năm và dài hạn cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phục vụ hoạt động quản lý hàng tháng, hàng năm và dài hạn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết theo kế hoạch kinh doanh. Ngân sách hàng năm (bao gồm cả cân đối thu chi, báo cáo lợi nhuận và thua lỗ, báo cáo lưu chuyển tiền mặt) cho từng năm tài chính để nộp cho HĐQT phê duyệt và bao gồm cả các thông tin theo yêu cầu tại Điều lệ Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- Được ủy quyền cho cấp dưới thực hiện một hoặc một số công việc thuộc thẩm quyền và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước HĐQT về việc ủy quyền đó;
- Thực hiện các hoạt động khác thuộc trách nhiệm của mình theo quy định tại Điều lệ, nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động của TGD và Pháp luật.

Ban Kiểm soát (BKS)

Ban Kiểm soát có các quyền và nhiệm vụ sau đây:

- Được HĐQT tham khảo ý kiến về việc chi định công ty kiểm toán, mức phí kiểm toán và tất cả các vấn đề liên quan tới huy bỏ hoặc chấm dứt đối với kiểm toán viên độc lập;
- Thảo luận với công ty kiểm toán về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu kiểm toán;
- Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo việc tham gia của các chuyên gia bên ngoài có kinh nghiệm và chuyên môn đối với hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nếu cần thiết;
- Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo (6) sáu tháng và báo cáo hàng quý trước khi đệ trình các báo cáo này lên HĐQT;
- Thảo luận các khó khăn và sai sót được phát hiện trong kết quả kiểm toán cũng như các vấn đề mà công ty kiểm toán muốn bàn bạc;
- Kiểm tra thư quản lý của các kiểm toán viên;

- Xem xét các báo cáo của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết về hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi HĐQT phê duyệt;
- Xem xét kết quả kiểm tra nội bộ;
- Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- Có quyền tham dự và tham gia vào các cuộc họp ĐHCĐ, HĐQT và các cuộc họp khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Các phòng ban khác

- Hành chính – Nhân sự: có chức năng hỗ trợ các công việc văn phòng như quản lý tài liệu, văn phòng phẩm, các tài sản văn phòng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; tuyển dụng, quản lý hồ sơ nhân viên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.
- Tài chính – Kế toán: có chức năng xây dựng hệ thống kế toán, tài chính cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, cập nhật và nắm bắt các luật và chính sách thuế mới ban hành nhằm đáp ứng quy định của pháp luật; nắm bắt tình hình tài chính và tham mưu kịp thời cho ban lãnh đạo.
- Kinh doanh: có chức năng xây dựng kế hoạch, chiến lược kinh doanh theo tháng, quý, năm; nghiên cứu và đề xuất các chiến lược kinh doanh; lập kế hoạch marketing cho sản phẩm, dịch vụ theo từng giai đoạn và từng đối tượng khách hàng; phối hợp với các đối tác kinh doanh triển khai kế hoạch bán hàng.
- Quản lý dự án: có chức năng phối hợp với các đối tác theo dõi, đảm bảo tiến độ dự án, kiểm tra và quản lý chất lượng công trình.
- Ban quản lý khu đô thị: có chức năng vận hành các hạng mục tại khác khu đô thị, phối hợp với các đối tác để đảm bảo an ninh, vệ sinh trong khu đô thị.

4. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Tại thời điểm ngày 31/3/2018, cơ cấu cổ đông của SDI được thể hiện như sau:

Cổ đông sáng lập:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND /ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần tại ngày 31/03/2018
1	Công ty TNHH Một Thành Viên Hanel	0100102206	Số 2, phố Chùa Bộc, Phường Trung Tự, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	0
2	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	0101245486	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	112.800.300

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND /ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần tại ngày 31/03/2018
3	Phan Quang Đăng	010565168	Tổ 29 Trung Hòa, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	0
4	Ngô Phương Hạnh	011420317	Số 50 Hòa Mã, Phường Ngô Thì Nhậm, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	0

(Nguồn: SDI)

Danh sách cổ đông nắm giữ hơn 5% Cổ phần của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND /ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần tại ngày 31/03/2018
1.	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Đại diện: Mai Hương Nội	0101245486	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	112.800.300

(Nguồn: SDI)

Cơ cấu vốn cổ đông tại ngày 31/03/2018:

Nội dung	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ
Cổ đông cá nhân	7.127.869	5,94%	1.200	0%	7.12.069	5.94%
Từ 5% trở lên	0	0%	0	0%	0	0%
Dưới 5%	7.127.869	5,94%	1.200	0%	7.12.069	5.94%
Cổ đông pháp nhân	112.806.631	94,01%	60.100	0,05%	112.866.731	94,06%
Từ 5% trở lên	112.800.300	94%	0	0%	112.800.300	94%
Dưới 5%	6.331	0,01%	60.100	0,05%	66.431	0,06%
Tổng cộng	119.934.500	99,95%	61.300	0,05%	119.995.800	100%

(Nguồn: SDI)

5. Danh sách các công ty con, công ty liên kết của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Tại thời điểm 31/03/2018, Tổ chức Đăng Ký Niêm Yết có 06 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con như sau:

STT	Công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con				
1	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	130.000.000.000	100%
2	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	2.000.330.000.000	70%
3	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco – Tam Đảo (*)	Thôn Cơ Quan, TT Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	300.000.000.000	62,31%
4	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco (*)	Km13, Quốc Lộ 51, ấp Long Khánh 3, Xã Tam Phước, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	400.000.000.000	54,25%
5	Công ty TNHH Nông nghiệp VinEco Sagri (*)	38 Phạm Văn Côi, Xã Phạm Văn Côi, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	200.000.000.000	44,80%
6	Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát (*)	Thôn Đưng K'Si, Xã Đa Chais, Huyện Lạc Dương, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	100.000.000.000	63%
Công ty liên kết				
1	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Tầng 4, T26, Times City, 458 Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	19.010.787.330.000	32,25%

STT	Công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ biểu quyết
2	Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Thương Mại Phát Lộc (**)	Số 127 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh	290.376.000.000	22,04%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành phố Hoàng Gia (**)	Số 72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	2.443.000.000.000	40,0%

(Nguồn: BCTCHN Q1/2018 của SDI)

(*) SDI nắm giữ thông qua Công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco

(**) SDI nắm giữ công ty liên kết này gián tiếp qua một Công ty con là Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm;

6. Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

6.1. Các lĩnh vực kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

6.1.1 Lĩnh vực Bất động sản

Bất động sản là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của SDI từ khi mới thành lập. Sau 8 năm thành lập, SDI đã thành công trong việc phát triển và kinh doanh nhiều dự án bất động sản cao cấp, đặc biệt phải kể đến các dự án mang thương hiệu Vinhomes của Tập đoàn Vingroup.

Dự án Vinhomes Riverside

Tọa lạc tại cửa ngõ phía Đông-Bắc Thủ đô Hà Nội, cách hồ Hoàn Kiếm chưa đầy 6,5 km, cách chân cầu Chương Dương 5,5 km, rất gần cầu Vĩnh Tuy và có thể kết nối linh hoạt với cụm công trình trọng điểm của Thủ đô bằng hệ thống giao thông đường bộ, đường trên cao hiện đại, Vinhomes Riverside là dự án khu đô thị đẳng cấp rộng 183ha được thiết kế và xây dựng theo mô hình của thành phố Venice (Italy) – một thành phố xinh đẹp, sang trọng và quyến rũ.

Dự án là sự kết nối thông minh giữa các căn biệt thự bên sông, được thiết kế theo phong cách Tân Cổ điển lãng mạn và cụm công trình chức năng sang trọng, hiện đại, bao gồm: TTTM Vincom Long Biên, Hà Nội (“Vincom Long Biên”) với khu mua sắm sầm uất, khu vui chơi giải trí rộng lớn và khu ẩm thực phong phú; Trung tâm Hội nghị và Ẩm thực Quốc tế Almaz; hệ thống trường phổ thông, trường mầm non; 8 sân chơi ngoài trời dành cho trẻ em; vườn nướng BBQ được thiết kế đặc biệt dành riêng cho việc tổ chức picnic và tiệc nướng; hai cụm bể bơi ngoài trời; bể bơi vô cực, sân tập golf tiêu chuẩn quốc tế với 17 làn tập; khu thể thao phức hợp ngoài trời với 2 sân bóng đá và 6 sân tennis cùng chuỗi công viên cây xanh, hồ nước rộng gần 600.000 m².

Với hệ thống sông đào trong xanh, vườn cây sinh thái đa dạng, đậm sắc màu của thiên nhiên và những tổ hợp kiến trúc tiện ích công cộng hiện đại, dự án Vinhomes Riverside mang tới cho cư dân một cuộc sống hoàn hảo, tiện nghi và lãng mạn; đồng thời tạo nên những điểm nhấn khác biệt, đưa Vinhomes Riverside trở thành một trong những khu đô thị đầu tiên tại Việt Nam có thể sánh ngang

với những khu đô thị hiện đại, đẳng cấp trên thế giới.



Dự án Vinhomes Gardenia



Dự án Vinhomes Gardenia – Hà Nội được dự kiến phát triển thành khu đô thị phức hợp bao gồm biệt thự, nhà phố, căn hộ, TTTM và trường học với tổng diện tích đất là khoảng 176.300 m² tại phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Theo quy hoạch tổng thể hiện nay, dự kiến dự án sẽ triển khai các hạng mục biệt thự, nhà phố, căn hộ, trung tâm thương mại, trường học, khu đỗ xe và các hạng mục khác. Tổng diện tích sàn vào khoảng 500.000 m².

Khi hoàn thiện, Vinhomes Gardenia đã trở thành tâm điểm xanh và biểu tượng cảnh quan mới tại

cửa ngõ phía Tây Hà Nội. Dự án nằm ngay trên các trục giao thông huyết mạch: đường Phạm Hùng chạy xuyên thành phố và kết nối với đường vành đai 3, đường Lê Đức Thọ, đường Hàm Nghi, cũng như tuyến đường sắt trên cao Nhổn – Ga Hà Nội.

Dự án được chia thành hai phân khu: The Arcadia và The Botanica. Phân khu The Arcadia bao gồm 3 tòa căn hộ đẳng cấp vây quanh bể bơi ngoài trời có tầm nhìn thoáng rộng, nhiều khe sáng, thoáng. The Botanica bao gồm các hạng mục biệt thự, biệt thự liền kề và nhà phố thương mại, cung cấp lựa chọn đa dạng tùy thuộc vào nhu cầu sở hữu của khách hàng.

Dự án đã được triển khai với tốc độ cao. Chưa đầy 1 năm kể từ ngày khởi công, tháng 12 năm 2016, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã bàn giao 84 căn trong số 364 biệt thự và trong năm 2017, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã tiến hành bàn giao các căn hộ đầu tiên.

Dự Án Vinhomes Skylake



Ngày 21/12/2016, Tập đoàn Vingroup chính thức ra mắt dự án căn hộ ven hồ Vinhomes Skylake, thuộc trung tâm hành chính, kinh tế mới Mỹ Đình và liền kề công viên hồ điều hòa Cầu Giấy. Vinhomes Skylake tọa lạc tại khu vực giao cắt giữa hai trục đường trung tâm là Phạm Hùng và Dương Đình Nghệ, mặt sau là công viên hồ điều hòa Cầu Giấy, một trong những công viên lớn nhất Thủ đô. Tổ hợp có quy mô 2,3 ha được thụ hưởng trọn vẹn khuôn viên thiên nhiên lên đến 32 ha của công viên, trong đó, có tới 19 ha mặt nước, gấp khoảng 1,5 lần diện tích hồ Hoàn Kiếm hiện tại. Với mật độ xây dựng hợp lý, chỉ 26,5% tại khối tháp - dự án có khoảng 1800 căn hộ, thuộc 3 tòa nhà.

Dự Án Khu công viên hồ điều hòa Mai Dịch

Dự án có diện tích 15 ha nằm tại phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy và phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, bao gồm công viên cây xanh, hồ điều hòa và đường quy hoạch. Đây là dự án dưới hình thức xây dựng – chuyển giao (BT) với mục tiêu điều hòa môi trường sinh thái trong khu vực. Dự án đã được triển khai và đang trong giai đoạn hoàn thiện, chuyển giao. Đây là dự án đối ứng cho dự án Vinhomes Gardenia.

Dự Án Khu công viên hồ điều hòa Cầu Giấy

Dự án có diện tích 32 ha nằm tại khu đô thị mới Cầu Giấy nằm giữa hai quận Cầu Giấy và quận Nam Từ Liêm, bao gồm công viên cây xanh và hồ điều hòa. Đây là dự án BT với mục tiêu điều hòa môi trường sinh thái trong khu vực. Dự án đang được triển khai và dự kiến hoàn thành trong quý 4 năm 2018. Đây là dự án đối ứng cho Dự án Vinhomes Skylake.

6.1.2 Lĩnh vực Nông nghiệp

Với việc sở hữu 70% VinEco, nông nghiệp cũng trở thành một trong những lĩnh vực kinh doanh chính của SDI. Tính đến hết quý 3 năm 2017, lĩnh vực nông nghiệp đóng góp 11,2% vào tổng doanh thu thuần của SDI.

VinEco đã chính thức tham gia vào lĩnh vực nông nghiệp từ tháng 3 năm 2015 với số vốn đầu tư lên tới 2.000 tỷ đồng, triển khai các hoạt động nông nghiệp tại nhiều địa phương trên cả nước, trong đó, tập trung bước đầu vào lĩnh vực trồng trọt, áp dụng các công nghệ và kỹ thuật tiên tiến hàng đầu trên thế giới để cung cấp rau quả hữu cơ và rau quả sạch cho thị trường theo các tiêu chuẩn VietGAP, GlobalGAP.

Với sự đầu tư bài bản, VinEco có khả năng triển khai sản xuất nông nghiệp trên quy mô lớn và áp dụng các công nghệ tiên tiến từ các nước phát triển như Nhật Bản và Israel, nhằm tối ưu hóa hiệu quả và chất lượng sản phẩm. Các nông trường của VinEco trải dài trên khắp lãnh thổ Việt Nam, bao gồm Tam Đảo, Long Thành, Củ Chi...

Sản phẩm:

Sản phẩm của VinEco đa dạng gồm nhiều sản phẩm như Rau ăn lá, Rau gia vị, Rau ăn quả, Rau ăn hoa, Rau ăn thân, Rau ăn củ, Rau mầm, Rau Baby, Rau Organic, Rau thủy canh, Trái cây, ...

Kênh Phân phối:

- Rau hữu cơ: Cung cấp cho hệ thống khách sạn, bệnh viện 5 sao, khách hàng cao cấp;
- Rau củ quả sạch, chất lượng: đáp ứng nhu cầu của đa số người dân;
- Cây ăn quả, hoa, dược liệu...

Sản phẩm và công nghệ

Để đảm bảo chất lượng và độ an toàn thực phẩm cho sản phẩm nông sản, VinEco thực hiện quy trình sản xuất tập trung khép kín, tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chí về chất lượng và an toàn thực phẩm của VietGAP: từ nghiên cứu, chọn giống, gieo hạt, sản xuất, thu hoạch, bảo quản sau thu hoạch, cho đến sơ chế và vận chuyển đến điểm bán hàng trực tiếp cho người tiêu dùng.

Nông trường

Các nông trường VinEco được xây dựng trên các cánh đồng mẫu lớn với diện tích lên đến hàng ngàn hecta và được quy hoạch thiết kế một cách khoa học, bao gồm: khu sản xuất đồng ruộng, khu nhà kính, khu sơ chế với các thiết bị sơ chế đóng gói tự động, khu bảo quản lạnh. Kỹ thuật canh tác mà VinEco áp dụng đề cao tiêu chí an toàn thực phẩm và chất lượng sản phẩm. Hiện VinEco có 13 nông trường và 6 trung tâm sơ chế lớn trên toàn quốc, sau đây là một số nông trường tiêu biểu:

Nông trường Tam Đảo – Vĩnh Phúc



Tam Đảo (Vĩnh Phúc) là địa phương đầu tiên trong cả nước được lựa chọn làm nông trường sản xuất công nghệ cao mặt hàng rau quả sạch với quy mô diện tích đạt 500 ha, và số vốn đầu tư lên tới 500-700 tỷ đồng. Trong đó, 24.5 ha được dùng để đầu tư xây dựng nhà kính PE, sử dụng công nghệ nhà kính nổi tiếng Teshuva Agricultural Projects (TAP) của Israel; cùng 80 ha được lắp đặt nhà kính, nhà lưới theo công nghệ Nhật Bản. Và 400 ha còn lại, công ty VinEco tận dụng làm những cánh đồng mẫu lớn, ứng dụng cơ giới hóa, tự động hóa, đồng thời xây dựng các khu sơ chế, bảo quản rau quả sau thu hoạch.

Nhờ vậy, ước tính mỗi năm, nông trường Tam Đảo đạt sản lượng tới 7.000-10.000 tấn/vụ. Đáp ứng nguồn cầu thị trường, đặc biệt là thị trường miền Bắc, các sản phẩm rau củ quả sạch, an toàn, đạt chất lượng theo tiêu chuẩn VietGap và Global Gap. Từ đó, thỏa mãn được nhu cầu cấp thiết về nông sản sạch của người tiêu dùng hiện nay.

Nông trường Củ Chi - Huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh



Sau bước khởi đầu thành công tại nông trường Tam Đảo (Vĩnh Phúc), VinEco tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng nông trường thứ hai tại huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh. Nông trường Củ Chi đã chính thức được đưa vào hoạt động từ tháng 7 năm 2015, cung cấp các loại rau, củ, quả với nhiều chủng loại đa dạng, phong phú như mồng tơi, rau muống, dền, bí ngon hay các loại quả như khổ qua, bầu bí, đậu bắp, dưa leo...

Với diện tích tương đối lớn: 136 ha, nằm gần khu nông nghiệp công nghệ cao của TP Hồ Chí Minh, nông trường Củ Chi có thể mạnh thuận lợi cho việc áp dụng công nghệ tiên tiến hàng đầu thế giới. Hơn nữa, nông trường được đầu tư ứng dụng các phương pháp sản xuất hiện đại, thân thiện với môi trường, đồng thời tuân thủ nghiêm ngặt các yêu cầu chất lượng về tất cả các yếu tố đầu vào như đất, giống, nước tưới cũng như quy trình chăm sóc, thu hoạch, đóng gói, bảo quản, và phân phối.... Vì vậy, sản phẩm của công ty VinEco luôn đạt chất lượng theo tiêu chuẩn VietGap và Global Gap, đáp ứng tối đa kì vọng của người tiêu dùng Việt.

Nông trường Long Thành - Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai



Với quyết tâm đầu tư bài bản và bền vững theo quy mô lớn trong lĩnh vực nông nghiệp, VinEco đã xây dựng nông trường thứ ba tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và đưa vào hoạt động từ tháng 7 năm 2015.

Nông trường Long Thành có tổng diện tích đạt 83,9 ha. Trong đó, 79,8 ha được sử dụng làm đất sản xuất nông nghiệp với các khu nhà kính áp dụng công nghệ cao, các cánh đồng mẫu lớn ứng dụng tối đa cơ giới hóa, tự động hóa. Ngoài ra, nông trường Long Thành còn được chú trọng đầu tư xây dựng

các thiết bị, cơ sở hạ tầng cần thiết nhằm hỗ trợ triệt để từ khâu sản xuất đến khâu bảo quản, thu hoạch đảm bảo quy trình theo đúng tiêu chuẩn của VietGap và GlobalGap.

Hơn nữa, bên cạnh điều kiện khí hậu ôn hòa thuận lợi cho việc sản xuất nhiều chủng loại rau nhiệt đới khác nhau, Long Thành còn có vị trí địa lý thuận lợi, nằm gần các trung tâm kinh tế phía Nam như TP Hồ Chí Minh, Biên Hòa hay Vũng Tàu. Điều này giúp cho các sản phẩm của VinEco tại nông trường Long Thành đến tay người tiêu dùng thuận tiện, nhanh chóng. Nhờ tất cả những lợi thế nói trên, Long Thành được kì vọng sẽ trở thành hình mẫu tiêu biểu trong cả nước về nông trường nông nghiệp công nghệ cao.

Nông trường Quảng Ninh - Xã Hồng Thái – Huyện Đông Triều – Tỉnh Quảng Ninh.



Trung tâm Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao có tổng diện tích trên 198ha. Công nghệ được Vingroup áp dụng tại đây bao gồm: công nghệ nhà kính, nhà lưới của Nhật Bản, Israel; công nghệ tưới tiêu tự động của Israel; công nghệ cơ giới hóa, tự động hóa của Nhật Bản, Hàn Quốc, Israel; hệ thống giám sát môi trường đất, nước, không khí của Nhật Bản, Hàn Quốc...

Cơ cấu cây trồng chủ yếu tại Trung tâm Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao bao gồm: rau ăn lá, cà chua, ớt, dưa chuột, dưa ngọt; nấm đùi gà, kim châm trắng, nấm yến, nấm hương; các loại hoa, cây lâm nghiệp; lưu giữ cây ăn quả đầu dòng và sản xuất cây giống ăn quả...

6.2. Cơ cấu doanh thu thuần

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		Lũy kế Quý 1/2018	
	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.212.495	80,1%	9.732.388	93,5%	784.813	76.5%
<i>Doanh thu dịch vụ nhà hàng</i>	119.379	7,9%	79.118	0,8%	-	0.0%
<i>Doanh thu từ nông nghiệp, dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán</i>	181.244	12,0%	602.224	5,8%	240.647	23.5%

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		Lũy kế Quý 1/2018	
	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng
<i>hàng và dịch vụ khác</i>						
<i>Giảm giá hàng bán</i>	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Tổng cộng	1.513.118	100%	10.413.729	100.0%	1.025.460	100.0%

(Nguồn: BCTCHN KT năm 2016, 2017 và BCTCHN Q1/2018 của SDI)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản: được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản. Do đặc thù ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản như vậy nên phần lớn doanh thu của SDI thường biến động theo chu kỳ ghi nhận doanh thu của các dự án bất động sản mà SDI phát triển. Năm 2015 SDI không có doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản do chưa đủ điều kiện để ghi nhận. Năm 2016 và 2017, SDI ghi nhận hầu hết doanh thu từ dự án Vinhomes Gardenia. Tới 31/03/2018, SDI tiếp tục ghi nhận phần doanh thu còn lại từ Vinhomes Gardenia và Vinhomes Skylakes dự kiến sẽ ghi nhận vào năm 2019.

6.3. Cơ cấu lợi nhuận gộp

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		Lũy kế Quý 1/2018	
	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng
<i>Lợi nhuận gộp từ chuyển nhượng bất động sản</i>	653.616	94,5%	3.985.647	104,3%	223.771	108%
<i>Lợi nhuận gộp từ dịch vụ nhà hàng</i>	(24.950)	(3,6%)	(39.145)	-1,0%	-	0%
<i>Lợi nhuận gộp từ nông nghiệp, dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác</i>	63.347	9,2%	(124.133)	-3,2%	(17.052)	-8%
<i>Giảm giá hàng bán</i>	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Tổng cộng	692.012	100%	3.822.368	100%	206.719	100%

(Nguồn: BCTCHN KT năm 2016, 2017 và BCTCHN Q1/2018 của SDI)

Chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu lợi nhuận gộp của SDI đến từ hoạt động chuyển nhượng bất

động sản, luôn chiếm trên 94% (theo chu kỳ công ty ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản). Mặc dù giai đoạn đầu hoạt động nông nghiệp chưa ghi nhận lãi, tuy nhiên lỗ đã giảm dần và trong những năm tới, SDI dự kiến ghi nhận thêm lợi nhuận gộp ổn định từ hoạt động nông nghiệp.

6.4. Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		Lũy kế Quý 1/2018	
	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng
Giá vốn hàng bán	821.106	74,4%	6.591.361	82,0%	818.742	75,5%
Chi phí tài chính	63.183	5,7%	241.827	3,0%	154.795	14,3%
Chi phí bán hàng	140.787	12,8%	952.740	11,8%	52.264	4,8%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	78.238	7,1%	254.313	3,2%	58.533	5,4%
Tổng cộng	1.103.314	100%	8.040.240	82,0%	1.084.334	100,0%

(Nguồn: BCTCHN KT năm 2016, 2017 và BCTCHN Q1/2018 của SDI)

Chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tổng chi phí của SDI là chi phí giá vốn hàng bán, chiếm trung bình trên 74%.

Về chi phí tài chính, do đặc thù hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản nên nhu cầu về vốn của công ty cũng có tính chu kỳ, thường cao vào những năm công ty triển khai xây dựng và phát triển dự án, và giảm trong những năm công ty chủ yếu bán hàng. Năm 2015 là năm công ty triển khai xây dựng và phát triển dự án nên công ty có dư nợ vay ngắn hạn và dài hạn cao, tương ứng chi phí tài chính trong năm chiếm hơn 30%. Năm 2016 và 2017, công ty hầu như không có vay và nợ do đã cơ bản hoàn thiện dự án, đi vào bán hàng nên chi phí tài chính chỉ chiếm khoảng 5% trong tổng chi phí.

Về chi phí bán hàng, năm 2016 và năm 2017 là những năm tập trung bán hàng của dự án Gardenia và Skylake nên chi phí bán hàng ghi nhận lần lượt là 12,8% và 11,8% so với 1,2% vào năm 2015 (là năm công ty đang tập trung xây dựng phát triển dự án). Chi phí quản lý doanh nghiệp có xu hướng giảm dần do công ty thực hiện cắt giảm dần các chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí nhân công và chi phí quản lý doanh nghiệp khác.

6.5. Hoạt động Marketing

Với hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, do được thừa hưởng thương hiệu Vinhomes – một thương hiệu Bất động sản chuyên cung cấp căn hộ và biệt thự nổi tiếng của Tập đoàn Vingroup, SDI đã có những chiến dịch marketing – mở bán rộng khắp thông qua đội ngũ bán hàng đông đảo và

những chương trình khuyến mãi hấp dẫn của các đại lý bất động sản, đưa sản phẩm đến với người tiêu dùng nhanh nhất, hiệu quả nhất.

Đối với lĩnh vực nông nghiệp, VinEco thực hiện việc truyền thông, giới thiệu các sản phẩm của mình trên website của công ty, các phương tiện truyền thông để người tiêu dùng biết đến chất lượng và công nghệ sản xuất của sản phẩm. Các sản phẩm của VinEco được phân phối trực tiếp đến người tiêu dùng thông qua hệ thống bán lẻ Vinmart và Vinmart+ của Tập đoàn Vingroup.

Các hoạt động khác thường được marketing kết hợp với các sản phẩm của Tập đoàn Vingroup nhằm tối ưu lợi thế của Công Ty đa ngành nghề.

6.6. Nhãn hiệu thương mại

Logo Công ty



Ngoài ra, thương hiệu được sử dụng để phát triển và kinh doanh bất động sản cho các dự án của SDI là Vinhomes – một thương hiệu đã được khẳng định vị thế trên thị trường. Với kết quả thành công từ những dự án phát triển và kinh doanh bất động sản trước đó, Vinhomes được đánh giá cao với kinh nghiệm và năng lực thực hiện những dự án bất động sản lớn, trở thành một thương hiệu được biết đến rộng rãi, có chỗ đứng trên thị trường.

Logo Vinhomes



Bên cạnh đó, với việc sở hữu 70% cổ phần VinEco, SDI cũng sở hữu thêm thương hiệu nông nghiệp nhiều tiềm năng VinEco.

Logo VinEco



6.7. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết

STT	Hợp đồng	Giá trị HĐ (tỷ VND)	Ngày ký	Nội dung	Đối tác trong hợp đồng
1	2104/2016/HĐXD/SD-LANMAK&ACE	264	21/04/2016	Thi công tường bao công trình móng, ngầm trong và ngoài nhà khối nhà cao tầng	Liên danh công ty cổ phần đầu tư xây dựng bất động sản Lanmak và công ty cổ phần đầu tư

STT	Hợp đồng	Giá trị HĐ (tỷ VND)	Ngày ký	Nội dung	Đối tác trong hợp đồng
					và xây dựng ACE Thái Bình Dương
2	0706/2016/HĐXD/SĐ-COTECCONS	970	07/06/2016	Thi công hạng mục kết cấu, kiến trúc phần thân và cơ điện các tòa tháp CT1, CT2	Cty CP xây dựng Cotec-coteccons
1	2406/2016/HĐXD/SĐ-LANMAK&ACE	277	24/06/2016	Thi công hạng mục kết cấu, kiến trúc phần thân tòa tháp CT3	Liên danh công ty cổ phần đầu tư xây dựng bất động sản Lanmak và công ty cổ phần đầu tư và xây dựng ACE Thái Bình Dương
2	2406/2016/HĐ/SĐ-LM	130	24/06/2016	Cung cấp và lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước, điều hòa không khí và thông gió tòa CT3	Công ty CP đầu tư xây dựng bất động sản lanmak
3	0111/2016/HĐMB/VCM-VC	102	01/11/2016	Cung cấp máy ĐHKK 2 chiều, dàn lạnh âm trần nổi ống gió cục bộ và multi cho các căn hộ tòa CT1, CT2, CT3	Công ty CP Việt Can
4	23/2016/HĐMB/VI NCOMMER-SIMCO	141	15/02/2016	Cung cấp thép cho dự án Vinhomes Gardenia	Công ty CP thép và vật tư công nghiệp
5	2104/2016/HĐXD/SĐ-LANMAK&ACE	278	21/04/2016	Thi công tường bao công trình móng, ngầm trong và ngoài nhà khối nhà cao tầng	Liên danh công ty cổ phần đầu tư xây dựng bất động sản Lanmak và công ty cổ phần đầu tư và xây dựng ACE Thái Bình Dương
11	2104/2016/HĐXD/SĐ-LANMAK&ACE	264	21/04/2016	Thi công tường bao công trình móng, ngầm trong và ngoài nhà khối nhà cao tầng	Liên danh công ty cổ phần đầu tư xây dựng bất động sản Lanmak và công ty cổ phần đầu tư và xây dựng ACE Thái Bình Dương

STT	Hợp đồng	Giá trị HĐ (tỷ VND)	Ngày ký	Nội dung	Đối tác trong hợp đồng
12	0706/2016/HĐXD/SD-COTECCONS	970	07/06/2016	Thi công hạng mục kết cấu, kiến trúc phần thân và cơ&điện các tòa tháp CT1, CT2	Cty CP xây dựng Cotec-coteccons

(Nguồn: SDI)

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của công ty trong hai năm và quý gần nhất

Đơn vị: Tỷ VND

Chỉ tiêu	2016	2017	% tăng giảm	Lũy kế từ đầu năm đến 31/03/2018
Tổng giá trị tài sản	10.341	22.863	121%	24.243
Vốn chủ sở hữu	3.085	6.376	107%	7.615
Doanh thu thuần	1.513	10.414	588%	1.025
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	958	2.791	191%	207
Lợi nhuận khác	-36	18	150%	2
Lợi nhuận trước thuế	922	2.809	205%	208
Lợi nhuận sau thuế	803	2.211	175%	179
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	26%	35%	33%	2%

(Nguồn: BCTCHN KT năm 2016, 2017 và BCTCHN Q1/2018 của SDI)

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty

Khó khăn

Trong lĩnh vực bất động sản, năm 2017, nhiều dự án của những đối thủ lớn sẽ được chào bán ra thị trường. Các sản phẩm của SDI sẽ phải giữ được chất lượng và có mức giá phù hợp để cạnh tranh

được với các sản phẩm từ trên thị trường.

Trong lĩnh vực nông nghiệp, VinEco sẽ còn phải đối mặt với nhiều khó khăn trong việc triển khai các công nghệ mới trong nông nghiệp. Bên cạnh đó, thị trường nông nghiệp cũng được các doanh nghiệp lớn có tiềm lực tài chính quan tâm đầu tư, trong đó phải kể đến Hoàng Anh Gia Lai, Pan Pacific, GTN, Ô tô Trường Hải,...

Thuận lợi

Tình hình vĩ mô ổn định, mức thu nhập bình quân đầu người năm 2016 đạt trên 2.200 đô la Mỹ và thanh khoản tín dụng ngân hàng dồi dào là những yếu tố chính hỗ trợ thị trường bất động sản phát triển. Trong năm 2016, nhà nước và các cơ quan chức năng đã ban hành một số văn bản pháp luật tác động đồng thời tới nhiều phân khúc của thị trường. Điển hình là Thông tư 06/2016/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước quy định về giới hạn, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng đã tăng hệ số rủi ro đối với khoản phải thu kinh doanh bất động sản từ 150% lên 200%, áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2017. Kết hợp với một số biện pháp bảo vệ người mua như yêu cầu chủ đầu tư phải mở bảo lãnh, động thái này đã giúp hạn chế nguy cơ thị trường bất động sản tăng trưởng nóng, tạo nền tảng cho một chu kỳ tăng trưởng bền vững hơn. Mặt khác, theo Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh, tín dụng cho người mua bất động sản tăng 14,2% trong năm qua, cùng với tỉ lệ nợ xấu chỉ ở mức 2,6% là tiền đề để thị trường phát triển trong các năm tới.

Các sản phẩm của SDI và Tập đoàn Vingroup đã được biết đến rộng rãi và có chỗ đứng trên thị trường. Do đó, việc triển khai kinh doanh các sản phẩm mới sẽ thuận lợi và được người mua đón nhận nhanh hơn.

Trong lĩnh vực nông nghiệp, người tiêu dùng ngày quan tâm hơn đến chất lượng, xuất xứ của thực phẩm. Các sản phẩm nông nghiệp an toàn, được quản lý chặt chẽ từ khâu sản xuất, bảo quản, chế biến và phân phối đến tận tay người tiêu dùng của VinEco sẽ dễ dàng tiếp cận và được đón nhận trên thị trường.

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp trong cùng ngành

8.1. Vị thế của công ty trong ngành

Lĩnh vực bất động sản

SDI là công ty con được sở hữu bởi Tập đoàn Vingroup với việc nắm giữ 94% Cổ phần. Với sự hỗ trợ của Tập đoàn Vingroup trong việc phát triển và kinh doanh, SDI thừa kế đầy đủ kinh nghiệm phát triển các dự án bất động sản và uy tín kinh doanh trong ngành của Tập đoàn Vingroup.

Công ty mẹ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết dẫn đầu thị trường với tư cách là chủ sở hữu và chủ đầu tư bất động sản lớn nhất Việt Nam

Tập đoàn Vingroup là công ty bất động sản lớn duy nhất tại Việt Nam có quy trình kinh doanh khép kín và đầy đủ từ nhận quyền sử dụng đất, xây dựng, bán, đầu tư và quản lý bất động sản. Tập đoàn Vingroup đã xây dựng danh tiếng vững chắc trên thị trường Việt Nam với tỷ lệ sở hữu chi phối tại các dự án tọa lạc tại những vị trí đô thị đặc địa và những khu vực có tốc độ tăng trưởng nhanh chóng tại các thành phố chính và điểm đến du lịch trên khắp Việt Nam. Tập đoàn Vingroup là chủ đầu tư chuỗi TTTM hiện đại và lớn nhất Việt Nam: Tháp A - B và Tháp C Vincom Bà Triệu là kết hợp của TTTM và căn hộ cao cấp hiện đại lớn đầu tiên tại Hà Nội. Vincom Đồng Khởi là trung tâm mua sắm lớn nhất TP. Hồ Chí Minh tại thời điểm khai trương. Vincom Mega Mall Royal City, mở cửa ngày

26/07/2013, là TTTM lớn nhất tại Việt Nam và là khu phức hợp thương mại và giải trí ngầm lớn nhất tại Châu Á. Ngày 24/12/2013, Vingroup tiếp tục đưa vào hoạt động Vincom Mega Mall Times City, TTTM lớn thứ 2 tại Việt Nam. Các dự án Vinhomes Royal City, Vinhomes Times City, Vinhomes Nguyễn Chí Thanh, Vinhomes Metropolis Liễu Giai, Vinhomes Skylake, Vinhomes Mễ Trì, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Harmony Riverside 2 đã đưa Vingroup có thị phần lớn nhất trong thị trường cung cấp căn hộ tại Hà Nội.

Lĩnh vực kinh doanh của SDI được hưởng lợi từ cơ cấu dân số trẻ và tốc độ đô thị hóa và tăng trưởng tiêu dùng tại Việt Nam

Với thành tích đáng kể trong lĩnh vực phát triển dự án, thiết kế sản phẩm và với năng lực phát triển, kinh doanh và quản lý bất động sản của công ty mẹ - Vingroup vốn được định vị như một công ty dẫn đầu trong ngành bất động sản Việt Nam với danh mục đầu tư đa dạng các bất động sản phức hợp gồm TTTM, nhà ở, khu nghỉ dưỡng, khách sạn cũng như công viên giải trí và sân golf, hướng vào những người tiêu dùng thuộc tầng lớp trung và thượng lưu tại Việt Nam; SDI được kế thừa toàn bộ lợi thế mà công ty mẹ mang lại.

Quá trình đô thị hóa nhanh tại Việt Nam đã thúc đẩy sự phát triển của tầng lớp trung và thượng lưu, vốn là thị trường mục tiêu của danh mục bất động sản tổng hợp của Vingroup. Mô hình các dự án của SDI cũng được phát triển theo định hướng kinh doanh đó của công ty mẹ, dự án là một tổ hợp đầu tư phức hợp cung cấp đầy đủ tiện ích cho cư dân và chính nền tảng này mang lại lợi thế cạnh tranh với khả năng đáp ứng như cầu đa dạng của người tiêu dùng ở thành thị Việt Nam.

Sản phẩm mà SDI cung cấp thuộc danh mục đầu tư của Vingroup với thương hiệu Vinhomes đã được khẳng định vị trí trên thương trường

Vingroup được công nhận tại Việt Nam như doanh nghiệp dẫn đầu thị trường trong ngành xây dựng bất động sản với thành tích xây dựng, bán và quản lý thành công các bất động sản phức hợp quy mô lớn. Thương hiệu “Vinhomes” là thương hiệu cao cấp gắn liền với các dự án xây dựng và dịch vụ chất lượng cao. Nhắc đến Vinhomes là nhắc đến các giải pháp tốt nhất được công nhận trên thế giới để thiết kế và xây dựng và đã nhận được rất nhiều giải thưởng về thương mại và thiết kế gắn liền với tên tuổi của công ty mẹ - Vingroup. Trong năm 2012, Vingroup được mệnh danh là “*Chủ đầu tư TTTM tốt nhất Việt Nam*” với Giải thưởng Bất động sản 2012 của Tạp chí Euromoney, cũng như giải thưởng “*Chủ đầu tư tốt nhất (Việt Nam)*” và “*Dự án biệt thự tốt nhất (Việt Nam)*” cho dự án Vinhomes Riverside (trước đây là Vincom Village) tại Giải thưởng Bất động sản Đông Nam Á 2012. Vào tháng 05/2013, Vingroup nhận được giải thưởng “*Dự án phức hợp tốt nhất – Châu Á Thái Bình Dương*” tại Giải thưởng Bất động sản Quốc tế 2013 cho dự án Vinhomes Riverside. Vào tháng 06/2013, tháng 5/2014, Vingroup tiếp tục nhận được giải “*Dự án phức hợp được đánh giá cao*” và “*Trung tâm thương mại tốt nhất Việt Nam*” cho dự án khu đô thị Royal City, tại Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2014. Ngày 12/12/2016, Vingroup đã xuất sắc giành giải “*Tòa nhà cao tầng tốt nhất thế giới 2016*” với Tòa tháp Landmark 81 – Best International Residential High-rise Development 2016 và giải nhất Châu Á Thái Bình Dương ở hạng mục “*Khu đô thị phức hợp*” với Vinhomes Central Park. Đây là lần đầu tiên một doanh nghiệp Việt Nam đồng loạt đạt hai vị trí cao nhất thế giới và khu vực tại Lễ trao giải thưởng Bất động sản Quốc tế (IPA).

Lĩnh vực nông nghiệp

Đối với lĩnh vực nông nghiệp, VinEco là một trong những doanh nghiệp lớn, được đầu tư bài bản đầu tiên tham gia thị trường nông nghiệp. Với việc hợp tác với các tập đoàn lớn trên thế giới như

Teshuva Agriculture Projects (Israel), Netafim (Israel), Kubota (Nhật Bản), VinEco được chuyển giao các công nghệ trồng trọt nông nghiệp hiện đại và hiệu quả.

Ngoài việc chủ động về công nghệ, VinEco cũng sở hữu nhiều nông trại lớn giúp chủ động trong việc sản xuất, cân đối các mặt hàng sản phẩm cho phù hợp với thị trường. Hiện tại, VinEco đã phát triển được 13 nông trường trên cả nước với 2.000 hecta. Năm 2016, sản lượng của VinEco đạt hơn 9.600 tấn sản phẩm với 35 loại rau, củ, quả khác nhau.

Bên cạnh đó, để thúc đẩy phong trào sản xuất nông sản sạch tới người nông dân, tạo hiệu ứng lan tỏa và dần tăng cao chất lượng chuỗi cung ứng cho nông nghiệp Việt. VinEco triển khai chương trình liên kết 1.000 hộ sản xuất và hợp tác xã trên toàn quốc vào Quý IV/2016. Thông qua chương trình này, người nông dân được hỗ trợ tài chính, kỹ thuật và công nghệ để có thể cung cấp các sản phẩm an toàn và chất lượng.

8.2. Triển vọng phát triển

Triển vọng phát triển ngành bất động sản

Thị trường bất động sản từ năm 2014 đến nay đã có tín hiệu hồi phục tích cực về thanh khoản và giá đã có xu hướng tăng nhẹ ở một số phân khúc. Báo cáo của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2014 đã cho thấy thị trường bất động sản tiếp tục đà phục hồi tích cực, thể hiện qua lượng giao dịch tăng; giá cả tương đối ổn định; lượng tồn kho bất động sản tiếp tục giảm; cơ cấu hàng hóa bất động sản chuyển dịch theo hướng hợp lý, phù hợp hơn với nhu cầu của thị trường; tăng trưởng tín dụng bất động sản cao hơn mức tăng trưởng tín dụng chung, bất động sản vẫn là kênh hấp dẫn vốn. Trong các năm tới, thị trường bất động sản được kỳ vọng phát triển tích cực hơn nhờ có các chính sách vĩ mô mang tính hỗ trợ từ phía Chính phủ. Cụ thể hơn, Thông tư 32/2014/TT-NHNN đã nói lỏng điều kiện lãi suất và thời hạn cho vay các doanh nghiệp bất động sản đối với gói hỗ trợ 30.000 tỷ. Thông tư 06/2016/TT-NHNN ngày 27/5/2016 chính thức sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 36/2014/TT-NHNN quy định hệ số rủi ro của các khoản phải đòi để kinh doanh bất động sản điều chỉnh từ 150% lên 200% so với mức 250% trong dự thảo sửa đổi Thông tư 36/2014/TT-NHNN trước đó mặc dù có hạn chế các tổ chức tín dụng cho vay lĩnh vực này nhưng vẫn có dư địa cho thị trường tăng trưởng. Ngoài ra, Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở sửa đổi bắt đầu có hiệu lực từ 01/07/2015 sẽ tạo điều kiện cho người nước ngoài sở hữu bất động sản dễ dàng hơn so với hiện tại, giúp giải quyết hàng tồn kho và nợ xấu cho ngành bất động sản trong ngắn hạn và tạo cầu tiềm năng trong dài hạn. Về mặt kinh tế vĩ mô, mặt bằng lãi suất ở mức thấp nhất trong 5 năm trở lại đây cùng với tín hiệu ổn định và tăng trưởng dần của nền kinh tế trong trung hạn đang khiến nhà đầu tư sẽ có xu hướng tìm kiếm các kênh đầu tư rủi ro hơn nhưng rất tiềm năng, trong đó có bất động sản.

Triển vọng phát triển ngành nông nghiệp

Nông nghiệp Việt Nam duy trì ở mức tăng trưởng trung bình 3,5%/năm, đạt mức cao so với châu Á nói chung và khu vực Đông Nam Á nói riêng, chỉ sau Trung Quốc. Mức tăng trưởng cao đã tạo nên một động lực hết sức mạnh mẽ để làm nền tảng cho phát triển kinh tế – xã hội. Việt Nam không những đủ cung cấp lương thực, thực phẩm cho 90 triệu dân mà tiếp tục duy trì vị thế xuất khẩu nông nghiệp thuộc hàng dẫn đầu thế giới. Các mô hình tổ chức sản xuất mới dần được hình thành, tạo nên các chuỗi giá trị áp dụng các tiêu chuẩn vững bền cho ngành mũi nhọn đất nước.

Các lãnh đạo ngành nông nghiệp cho biết tương lai nông nghiệp Việt Nam sẽ chú trọng mở các mô

hình thành công và nhân rộng ra toàn quốc, sẽ hình thành nhiều chuỗi giá trị của các nông sản chính, tại đó sẽ áp dụng các kỹ thuật mới và công nghệ cao theo tiêu chuẩn vững bền và sử dụng hiệu quả tài nguyên. Việt Nam đã tiến hành thành công về xây dựng nông thôn mới, nông dân đang dồn điền đổi thửa để hướng tới sản xuất lớn, cùng với nhà nước xây dựng cơ sở hạ tầng như làm đường giao thông, phát triển thủy lợi, phát triển nông nghiệp công nghệ cao, các địa phương đang tổ chức thực hiện tái cơ cấu để chọn lựa ngành hàng, các doanh nghiệp lớn ở trong nước đang đầu tư vào nông nghiệp... là những động lực mới phù hợp với xu hướng phát triển và hội nhập. Bên cạnh đó, các quốc gia trong khu vực ASEAN đang có xu hướng liên kết với nhau để cùng sản xuất, kinh doanh những nông sản quan trọng, cùng mục tiêu xây dựng chuỗi giá trị toàn cầu mới về nông sản thì cùng lúc sẽ có thách thức và triển vọng mới đặt ra trong nông nghiệp.

8.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Dưới đây là danh sách một số công ty bất động sản lớn hiện đang niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh tại ngày 31/12/2017 để quý Nhà đầu tư có thêm một số thông tin so sánh.

Đơn vị: Triệu VND

Tên doanh nghiệp (Mã cổ phiếu)	Tổng tài sản	Vốn điều lệ	Doanh thu thuần lũy kế	Lợi nhuận sau thuế lũy kế
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (SDI)	22.863	119.996	10.413.729	2.210.507
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (VIC)	213.792.057	26.377.080	89.350.049	5.654.942
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL)	49.224.462	6.496.588	11.632.336	2.061.643
Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC)	15.779.768	4.757.112	1.260.199	618.777
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (FLC)	22.795.168	6.380.387	11.216.595	385.275
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (DXG)	10.264.403	3.031.927	2.879.241	1.085.420
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	7.905.948	1.572.264	3.161.312	756.165

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2017 của các công ty hiện đang niêm yết cổ phiếu trên HSX và SDI)

8.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong vài năm gần đây khá ổn định và có dấu hiệu tăng trưởng tích cực. Một nền kinh tế phát triển lành mạnh là điều kiện tất yếu cho các ngành nghề phát triển cùng nhịp, trong đó có ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản, nông nghiệp. Ban lãnh đạo SDI nhận định rằng các mục tiêu phát triển của công ty đều phù hợp với các triển vọng ngành nghề mà SDI đang tham gia đầu tư, phù hợp với chính sách và xu thế phát triển của nền kinh tế nói chung.

9. Chính sách đối với người lao động

Số lượng người lao động:

Chỉ tiêu	31/03/2018	Tỷ lệ
Số lượng cán bộ nhân viên (người)	15	100%
Tiền lương bình quân (VND/người/tháng)	25.663.104	
Phân loại		
<i>Phân theo trình độ chuyên môn</i>		
Trên đại học (người)	0	0%
Đại học (người)	15	100%
Dưới đại học (người)	0	0%
<i>Phân theo giới tính</i>		
Nam	5	33%
Nữ	10	67%

(Nguồn: SDI)

SDI thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo công ăn việc làm ổn định cho người lao động, cải thiện thu nhập, quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần cán bộ nhân viên.

Chế độ làm việc:

Thời gian làm việc, nghỉ ngơi: SDI tổ chức làm việc 8h/ngày, 5,5 ngày/tuần. Khi có yêu cầu để bảo đảm tiến độ, chất lượng trong các hoạt động kinh doanh, dịch vụ, SDI có thể yêu cầu cán bộ, nhân viên (“CBNV”) làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của pháp luật.

CBNV được hưởng chế độ nghỉ Lễ, nghỉ phép có hưởng nguyên lương theo đúng quy định của Luật Lao động.

Điều kiện làm việc: với cam kết xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, một mái nhà chung an toàn để CBNV có thể yên tâm cống hiến, phát huy tối đa năng lực của bản thân, SDI đã bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, khang trang. CBNV được cấp phát đồng phục, trang thiết bị làm việc hiện đại, được kiểm tra sức khỏe định kỳ. Đối với CBNV trực thuộc khối dịch vụ, SDI trang bị đầy đủ phương tiện, thiết bị bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn công ty.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo:

Tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của SDI là thu hút và chào đón tất cả những ứng viên đang quan tâm tìm kiếm một môi trường làm việc năng động, tốc độ, sáng tạo và hiệu quả - nơi mỗi cá nhân có thể tự do sáng tạo, phát huy tối đa khả năng và kiến thức chuyên môn.

Đào tạo: SDI đã đặc biệt chú trọng đến công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua việc triển khai hiệu quả chính sách đào tạo, nâng cao hiểu biết, trình độ nghiệp vụ cho CBNV. Tất cả các khóa đào tạo đều được cung cấp cho CBNV miễn phí. Đào tạo không những với mục đích nâng cao trình độ cho CBNV, mỗi thành viên đều trở thành một đại diện xứng đáng của SDI trong bất cứ hoàn cảnh nào mà thông qua hệ thống đào tạo, SDI sẽ góp phần vào việc nâng cao chất lượng nhân sự của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi:

SDI đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của CBNV nhằm ghi nhận đúng mức năng lực và kết quả công việc của từng cá nhân, đồng thời tạo động lực khuyến khích CBNV phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc.

Lương, Bảo hiểm: Nhằm thu hút nhân tài, SDI có chính sách lương đặc biệt cạnh tranh đối với các nhân sự giỏi, có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV lâu dài, mặt khác để “chiêu hiền đãi sĩ”, thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho SDI.

Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, SDI còn mua thêm Bảo hiểm sinh mạng, tai nạn cá nhân 24/24h cho toàn thể CBNV.

Khen thưởng: SDI đã xây dựng và áp dụng chính sách Khen thưởng theo đó mọi CBNV có thành tích, đóng góp vào hiệu quả hoạt động của bộ phận đều phải được ghi nhận, biểu dương và khen thưởng. Chính sách Khen thưởng với các nội dung và hình thức khen thưởng chi tiết đã được phổ biến tới tất cả các Cán bộ Lãnh đạo, Cán bộ quản lý và toàn thể CBNV để tổ chức thực hiện.

Phúc lợi: SDI quan tâm đến quyền lợi và đời sống tinh thần cho toàn thể CBNV. Chính sách phúc lợi đã được xây dựng rất chi tiết, thường xuyên được Ban Lãnh đạo nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung nhằm duy trì chế độ phúc lợi cho CBNV ở mức cao, qua đó góp phần tạo động lực làm việc, khích lệ CBNV đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

10. Chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của trái phiếu được niêm yết trong danh mục nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**10.1. Chính sách vay nợ trong thời hạn Trái Phiếu**

Trái Phiếu được phát hành nhằm huy động vốn cho các mục đích sau của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; và/hoặc
- Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc hợp tác kinh doanh với bên thứ ba trên cơ sở phù hợp với các quy định của pháp luật; và/hoặc
- Thực hiện cơ cấu lại các khoản nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nhằm lành mạnh hóa cơ cấu tài chính và giảm thiểu chi phí tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Trên cơ sở nhu cầu vốn cho các dự án đang thực hiện và sẽ triển khai và trên cơ sở tự cân đối nguồn vốn, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể sẽ cần huy động thêm vốn dưới hình thức phát hành trái phiếu riêng lẻ hoặc phát hành trái phiếu ra công chúng hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

10.2. Thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái Phiếu

Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, có bảo đảm của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ chung không phải là nợ thứ cấp và được bảo đảm khác (dù là nghĩa vụ hiện tại hay tương lai) của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật). Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.

Khi thanh lý tài sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nhằm mục đích giải thể hay phá sản Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán sau các nghĩa vụ nợ đối với người lao động và Nhà nước nhưng trước so với các khoản phân chia cho cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Trong trường hợp giá trị tài sản không đủ để thanh toán các nghĩa vụ nợ và các nghĩa vụ tài chính khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, từng đối tượng cùng một thứ tự ưu tiên được thanh toán theo tỷ lệ phần trăm tương ứng với số nợ.

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Trích khấu hao TSCĐ

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	47 năm
Máy móc, thiết bị	9 -10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 năm

11.2. Mức lương bình quân

Mức thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm 31/03/2018 là 25.663.104 VND người/tháng, đạt mức tương đương với các doanh nghiệp khác trong cùng lĩnh vực.

11.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Các khoản nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả công nhân viên, phải trả phải nộp khác được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

11.4. Các khoản phải nộp theo luật định

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

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Thuế thu nhập cá nhân	240.000.091	1.084.035.359	635.304.242
Thuế thu nhập doanh nghiệp	51.980.395.287	275.937.551.926	155.879.543.678
Thuế giá trị gia tăng	46.235.732.249	102.508.469.093	973.853.524
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	14.438.897.090	935.397.824	3.326.699.942

(Nguồn: BCTCHN KT năm 2016, 2017 và BCTCHN Q1/2018 của SDI)

SDI cam kết tại thời điểm 31/03/2018, SDI không có bất kỳ khoản nợ phải trả nào quá hạn trên 01 năm và đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. SDI cam kết tuân thủ các quy định khác liên quan đến chứng khoán và thị trường chứng khoán.

11.5. Trích lập các quỹ theo luật định

Việc trích lập các quỹ sẽ được SDI lập và duy trì phù hợp với Điều Lệ và quy định pháp luật hiện hành. Tính tới 31/03/2018, SDI chưa thực hiện trích lập quỹ nào.

11.6. Tổng dư nợ vay

Bảng dưới đây thể hiện các khoản vay và nợ ngắn hạn của SDI trong các năm 2016, 2017 và tính tới 31/03/2018.

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Vay ngắn hạn và dài hạn		
	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Vay - Nợ ngắn hạn	0	3.725.408	4.805.948
Vay ngắn hạn ngân hàng	0	58.311	
Vay đối tượng khác	0	995.583	164.048
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	0	30.515	
Vay ngắn hạn các bên liên quan	0	2.641.000	4.641.900

Chỉ tiêu	Vay ngắn hạn và dài hạn		
	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Vay dài hạn	0	2.843.223	2.884.677
Vay dài hạn ngân hàng	0	274.634	312.676
Trái phiếu phát hành	0	2.568.589	2.572.001
Tổng khoản vay	0	6.568.631	7.690.625

(Nguồn: BCTCHN KT năm 2016, 2017 và BCTCHN Q1/2018 của SDI)

Về vay ngắn hạn: theo thuyết minh trong báo cáo tài chính, vay ngắn hạn của SDI hầu như không có vay ngắn hạn ngân hàng mà chủ yếu là vay các bên liên quan, là các công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup, do đó SDI có thể chủ động về dòng tiền và nghĩa vụ đến hạn trong ngắn hạn mà không bị phụ thuộc vào doanh thu ghi nhận trong năm.

11.7. Tình hình công nợ hiện nay

Các khoản phải thu:

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Các khoản phải thu ngắn hạn	2.973.939	2.649.548	4.821.271
Phải thu ngắn hạn khách hàng	172.734	686.795	719.120
Trả trước cho người bán ngắn hạn	282.384	551.710	856.201
Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.390.045	1.120.000	1.295.000
Phải thu ngắn hạn khác	139.795	302.917	1.962.824
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.019)	(11.874)	(11.874)
Các khoản phải thu dài hạn	0	16.661	16.661
Tổng cộng	2.973.939	2.666.209	4.837.933

(Nguồn: BCTCHN KT năm 2016, 2017 và BCTCHN Q1/2018 của SDI)

Các khoản phải trả:

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Nợ ngắn hạn	7.201.030	13.488.530	15.266.851
Phải trả người bán ngắn hạn	355.796	982.298	546.300
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	4.660.565	5.217.698	4.929.634
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	112.895	380.465	160.815
Phải trả người lao động	3.821	24.098	1.064
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.290.608	2.085.937	1.802.131
Phải trả ngắn hạn khác	778.346	1.072.626	1.341.959
Vay ngắn hạn	0	3.725.408	6.484.948
Nợ dài hạn	55.381	2.998.171	1.361.280
Chi phí phải trả dài hạn	21.491	21.677	21.791
Phải trả dài hạn khác	7.149	106.286	106.135
Vay dài hạn	0	2.843.223	1.205.677
Dự phòng phải trả dài hạn	26.741	26.985	27.677
Tổng cộng	7.256.411	16.486.701	16.628.131

(Nguồn: BCTCHN KT năm 2016, 2017 và BCTCHN Q1/2018 của SDI)

11.8. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	2016	2017
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)		
Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,16	0,55
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,49	0,36
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)		

Chỉ tiêu	2016	2017
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,70	0,72
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,33	2,12
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)		
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0,27	1,82
Vòng quay tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,19	0,63
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	53%	21%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	30%	52%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	10%	13%
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	63%	27%
Thu nhập trên cổ phần (EPS) (VND)	6.687	19.347

(Nguồn: BCTCHN KT năm 2016, 2017 của SDI)

12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

12.1. Hội Đồng Quản Trị

Dưới đây là các thành viên HĐQT của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tính đến ngày lập Bản Cáo Bạch này:

Họ tên	Chức danh
Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch HĐQT
Bà Mai Hương Nội	Thành viên HĐQT
Bà Trần Hoài An	Thành viên HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc
Bà Ngô Mai Chi	Thành viên HĐQT
Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT

1. Ông Phạm Thiếu Hoa – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Phạm Thiếu Hoa

-
- Giới tính: Nam
 - Năm sinh: 1963
 - Nơi sinh: Hà Nam
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Dân tộc: Kinh
 - Quê quán: Hà Nam
 - Trình độ văn hóa: 12/12
 - Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
 - Quá trình công tác:
 - Từ 1987 – 2002: *Phụ trách công tác Xuất nhập khẩu – Công ty Leaprodexim Vietnam*
 - Từ 2003 – 2005: *Phó Giám đốc kinh doanh – Tập đoàn Technocom-Ucraina*
 - Từ 12/2005 – nay: *Giám đốc Phát triển Dự án – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP*
 - Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên HĐQT
 - Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc Phát triển Dự án – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, đồng thời giữ chức vụ quản lý tại các công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup
 - Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2018): 0 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
 - Cá nhân sở hữu: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
 - Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 - Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
 - Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
-

2. Bà Mai Hương Nội – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Mai Hương Nội
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1969
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Ninh Bình
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - Từ 1991 – 1996: *Kế toán viên, Bưu điện Thành phố Hà nội*
 - Từ 1996 – 1998: *Phó Phòng Thanh toán cước phí – TT Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội*
 - Từ 1998 – 2004: *Trưởng Phòng Thanh toán cước phí – TT Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội*
 - Từ 2004 – 2006: *Phó Giám đốc TT Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội*
 - Từ 2006 – 6/2012: *Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom*
 - Từ 10/2008 – 15/11/2011: *Thành viên HĐQT Công ty CP Vincom*
 - Từ 7/2012 – 4/2017: *Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup*
 - Từ 7/2012 – nay: *Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup*
 - Từ 2/2015 – nay: *Thành viên HĐQT của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết*
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên HĐQT

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc - Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, đồng thời giữ chức vụ quản lý tại các công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2018): 0 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

3. Bà Trần Hoài An - Thành viên HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Trần Hoài An
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1971
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Quảng Trị
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngoại ngữ, Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - Từ 2006 – nay: Trưởng phòng Tổng hợp – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Từ 9/2009 - nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Bà An đồng thời giữ chức vụ quản lý tại các công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2018): 0 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

4. Bà Ngô Mai Chi - Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Ngô Mai Chi
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1977
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Bắc Ninh
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:
 - Từ 2001 – 2003: Quản lý sản xuất Công ty Sơn Dương Vàng (Pháp)
 - Từ 2003 – 2006: Thư ký Kế toán Viện Viễn Đông Bác Cổ Pháp
 - Từ 2006 – 2010: Trợ lý Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Từ 2010 – nay: Phòng Thủ tục Công ty Cổ phần Vinhomes, Tập đoàn Vingroup-Công ty CP

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2018): 0 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

5. Bà Võ Thị Phương Thảo - Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Võ Thị Phương Thảo
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1970
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Nghệ An
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại ngữ, Chuyên ngành Tiếng Nga, Khoa Phiên dịch
- Quá trình công tác:
 - Từ 1995 – 2009: Tập đoàn Technocom - Ucraina
 - Từ 2010 – nay: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên HĐQT

Chức Đăng Ký Niêm Yết:

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Vinpearl
 - Chủ tịch HĐQT, kiêm Phó Giám đốc Công ty CP Phát triển Du lịch Phú Quốc
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2018): 0 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

12.2. Ban Giám Đốc

Dưới đây là các thành viên Ban giám đốc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tính đến ngày lập Bản Cáo Bạch này:

Họ tên	Chức danh
Bà Trần Hoài An	Thành viên HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Thanh	Kế toán trưởng

1. Bà Trần Hoài An – Thành viên HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc (xem thông tin 12.1.3)

2. Ông Nguyễn Hữu Thanh – Kế toán trưởng

- Họ và tên: Nguyễn Hữu Thanh
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1984
- Nơi sinh: Hải Dương
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hải Dương
- Trình độ văn hóa: 12/12

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân QTKD – Đại học Ngoại Thương Hà Nội
- Quá trình công tác:
 - Từ 2007 – 2015: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
 - Từ 2016 – nay: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2018): 0 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

12.3. Ban Kiểm Soát

Dưới đây là các thành viên Ban kiểm soát của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tính đến ngày lập Bản Cáo Bạch này:

Họ tên	Chức danh
Bà Trần Thanh Mai	Trưởng Ban
Ông Nguyễn Minh Đức	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Lân	Thành viên

1. Bà Trần Thanh Mai – Trưởng BKS

- Họ và tên: Trần Thanh Mai
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1969

-
- Nơi sinh: Hà Nội
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Dân tộc: Kinh
 - Quê quán: Hà Nội
 - Trình độ văn hóa: 12/12
 - Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, Thành viên Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh ACCA
 - Quá trình công tác:
 - Từ 1991 – 1996: *Kiểm toán viên cao cấp – Công ty Ernst & Young Vietnam*
 - Từ 1996 – 2005: *Giám đốc Tài chính – Công ty TNHH Shell Gas Hải Phòng*
 - Từ 2005 – 2009: *Kế toán trưởng – Công ty TNHH Nortel Việt Nam*
 - Từ 2009 – nay: *Trưởng phòng Quản lý Kế toán – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP*
 - Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Trường BKS
 - Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - Trưởng phòng Quản lý Kế toán – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Thành viên BKS – Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc thành phố Hoàng Gia
 - Thành viên BKS – Công ty Cổ phần Vinpearl
 - Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2018): 0 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
 - Cá nhân sở hữu: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
 - Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 - Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
-

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

2. Ông Nguyễn Minh Đức – Thành viên BKS

- Họ và tên: Nguyễn Minh Đức
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1976
- Nơi sinh: Hải Phòng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hải Phòng
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - Từ 2006 – 2010: Chuyên viên Tài chính Dự án – Công ty Cổ phần Vincom
 - Từ 2010 – nay: Phòng Nguồn vốn – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên BKS
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2018): 0 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

3. Ông Đinh Ngọc Lân – Thành viên BKS

- Họ và tên: Đinh Ngọc Lân
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1975
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân chuyên ngành Tài chính – Kế toán
- Quá trình công tác:
 - Từ 9/1996 – 11/2007: Kiểm toán viên – Kiểm toán Nhà nước
 - Từ 12/2007 – 05/2008: Phó trưởng Phòng Kiểm toán DNNN – KTNN Khu vực I
 - Từ 5/2008 – nay: Phòng Quản lý Tài chính P&L 1 - Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Từ 10/2011 – nay: Thành viên BKS – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Từ 6/2010 – nay: Trưởng BKS – Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia
 - Từ 3/2014 – nay: Thành viên BKS – Công ty CP Vinpearl
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên BKS
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2018): 0 cổ phần

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

13. Tài sản

Đơn vị: Triệu VND

Chỉ tiêu	2016	2017	31/03/2018
Tài sản cố định hữu hình	928.691	2.410.912	2.398.280
Nhà cửa, vật kiến trúc	752.221	2.164.741	2.156.606
Máy móc, thiết bị	118.029	190.219	183.562
Phương tiện vận tải	3.368	3.808	4.168
Thiết bị văn phòng	55.072	52.144	51.299
Tài sản khác	0	3.648	2.645
Tài sản cố định vô hình	1.860	582	469
Phần mềm máy tính	288	465	361
Tài sản cố định vô hình khác	1.572	117	108

(Nguồn: BCTCHN KT năm 2016, 2017 và BCTCHN Q1/2018 của SDI)

Một số thông tin về tài sản cố định của SDI bao gồm:

DVT: tỷ đồng

Tài sản	Nguyên giá tại 31/3/2018
Nhà kính, nhà màng, hệ thống tưới, máy móc ... phục vụ sản xuất nông nghiệp	1.560
Nhà cửa và máy móc thiết bị trường học BVIS và Vinschool	607
Nhà cửa và hệ thống máy móc, thiết bị tại trung tâm hội nghị & ẩm thực quốc tế Almaz	579
Tổng cộng	2.746

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức những năm tiếp theo

DVT: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	2018	2017	% TĂNG GIẢM
1.	Doanh thu thuần	1.200	10.413	(88%)

2.	Lợi nhuận sau thuế	300	2.211	(86%)
3.	Vốn chủ sở hữu	NA	6.376	0
4.	Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần	25%	21%	19%
5.	Tỷ lệ LNST/vốn chủ sở hữu	NA	35%	(51%)
6.	Cổ tức	NA	0	NA

(Nguồn: SDI)

Do tính chu kỳ trong phát triển và kinh doanh bất động sản, năm 2018 sẽ là năm công ty không ghi nhận nhiều doanh thu và lợi nhuận. Năm 2018, dự kiến SDI sẽ ghi nhận nốt phần doanh thu còn lại của dự án Vinhomes Gardenia và năm 2019 là doanh thu từ dự án Vinhomes Skylakes. Đồng thời trong năm 2018, công ty sẽ mua thêm và phát triển một số dự án bất động sản phù hợp với khả năng và định hướng của công ty. Về mảng nông nghiệp, công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh đầu tư và bắt đầu có lãi từ năm 2019. Bên cạnh đó, SDI đặt mục tiêu đổi mới, đi vào chiều sâu, nâng cao chất lượng quản trị và vận hành, thúc đẩy kinh doanh để đạt được tối đa công suất tại tất cả các cơ sở kinh doanh.

Cùng với đó, SDI dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của SDI và các công ty con của SDI, bao gồm tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh bất động sản, dòng thu từ hoạt động nông nghiệp để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Với kế hoạch kinh doanh năm 2018 được dự kiến thận trọng, SDI có cơ sở để tin tưởng thực hiện đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ và hoàn thành các cam kết liên quan đến Trái Phiếu.

Tại ngày phát hành, dự kiến cân đối trả nợ Trái Phiếu được trình bày như bảng dưới đây:

BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT



CÂN ĐỐI TRẢ NỢ	2017	2018	2019	2020	2021
Tỷ đồng					
Tiền mặt đầu kỳ	170				
(+) Thu tiền từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	8,699	5,210	381	-	-
Vinhomes Gardenia	3,752	2,927	-	-	-
Vinhomes Skylake	4,947	2,283	381	-	-
(+) Thu tiền từ hoạt động thường xuyên	671	760	865	987	1,130
Doanh thu nhà hàng/cho thuê	149	187	234	293	367
VinEco	322	354	389	428	471
Doanh thu hỗ trợ tư vấn bán hàng	199	219	241	265	292
(+) Vay dài hạn mới	3,600	-	-	-	-
(+) Lãi tiền gửi và cho vay	174	326	383	376	270
(-) Chi phí xây dựng, GPMB và tiền đất	(4,555)	(1,748)	(240)	-	-
(-) Chi phí đầu tư TSCĐ	(2,674)	-	-	-	-
(-) Chi phí mua công ty VinEco	(1,325)				
(-) Chi phí hoạt động	(1,342)	(1,306)	(901)	(729)	(823)
Chi phí hoạt động tạo DT thường xuyên	(595)	(535)	(561)	(674)	(761)
Chi phí điều hành chung & chi phí bán hàng	(747)	(772)	(341)	(54)	(62)
(-) Thuế TNDN	(419)	(505)	(290)	(2)	(3)
Dòng tiền dùng để trả nợ	2,997	2,736	197	632	574
Phần trả nợ					
Trả lãi	(280)	(583)	(583)	(404)	(344)
Trả gốc dài hạn	-	-	-	(2,600)	-
Tổng phải trả	(280)	(583)	(583)	(3,004)	(344)
Dòng tiền sau trả nợ	2,717	2,153	(386)	(2,372)	230
Dòng tiền sau trả nợ lũy kế	2,717	4,870	4,484	2,112	2,342

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và trả gốc, lãi Trái Phiếu

Kế hoạch lợi nhuận của SDI được đưa ra trên cơ sở các dự báo về kinh tế nói chung, các rủi ro dự đoán cũng như thực trạng và triển vọng kinh doanh của SDI nói riêng. Trên cơ sở phân tích kết quả hoạt động kinh doanh mà SDI đã đạt được trong các năm quá khứ, trong việc bán căn hộ và biệt thự, cho thuê mặt bằng bán lẻ tại các dự án đã hoàn thành và đang xây dựng qua các năm, cũng như tình hình tài chính khả quan của SDI, Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết nhận thấy khả năng đạt được kế hoạch lợi nhuận năm 2018 như đã đề ra của SDI là khả thi nếu không gặp phải những rủi ro bất khả kháng.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của SDI, bao gồm tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh bất động sản, dòng thu từ hoạt động nông nghiệp để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà Nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu niêm yết. Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết nhận thấy rằng kế hoạch và khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể thực hiện được nếu không xảy ra các rủi ro bất khả kháng.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý bảo đảm giá trị chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo đối với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư Trái Phiếu của SDI.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà SDI và các công ty con là bên thuê:

SDI và các công ty con đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 31/03/2018 như sau:

Đơn vị: Triệu VND

Các cam kết	31/03/2018
Dưới 1 năm	6.215
Từ 1 – 5 năm	22.305
Trên 5 năm	318.320
Tổng cộng	346.839

(Nguồn: BCTCHNQ1/2018)

Các cam kết khác:

- Theo Quyết định số 6802/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại các hạng mục: đất cây xanh, thể dục thể thao đơn vị ở, đất công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, trạm y tế) và đất trường học (trung học cơ sở) của dự án Khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Gardenia cho cơ quan chức năng sau khi xây dựng xong các hạng mục này.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán

Không có.

V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT**1. Loại trái phiếu:**

Trái phiếu công ty/doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.

2. Ngày phát hành:

19/10/2017

3. Ngày đáo hạn:

19/04/2020

4. Tên Trái Phiếu:

SDI042020

5. Thời hạn trái phiếu:

2,5 (hai phẩy năm) năm

6. Mệnh giá:

100.000 VND (Một trăm nghìn đồng Việt Nam)/Trái Phiếu

7. Tổng số trái phiếu niêm yết:

26.000.000 (hai mươi sáu triệu) Trái Phiếu (chiếm 100% tổng số Trái Phiếu đã phát hành)

Cơ cấu trái phiếu niêm yết theo danh sách chốt ngày 18/05/2018 gồm 732 (*bằng chữ: bảy trăm ba mươi hai*) trái chủ (bao gồm các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước).

8. Lãi suất:

- *Lãi suất đối với hai kỳ hạn 6 (sáu) tháng đầu tiên: 9,2%* (chín phẩy hai phần trăm)/năm; và
- *Lãi suất cho mỗi kỳ hạn 6 (sáu) tháng tiếp theo: Tổng của 3,25%* (ba phẩy hai mươi lăm phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh Thành Phố Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan. Trong trường hợp đặc biệt khi đại diện người sở hữu trái phiếu không xác định được hay không có cơ sở để xác định một hay nhiều mức lãi suất tiền gửi nêu trên, lãi suất tham chiếu sẽ được xác định theo quy định có liên quan của hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu.

9. Kỳ trả lãi: Lãi sẽ được thanh toán sau, định kỳ 6 tháng/lần**10. Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:** Không có**11. Các bên tham gia giao dịch:**

- (i) *Tổ Chức Phát Hành: CTCP Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Sài Đồng;*
- (ii) *Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu: TCBS;*
- (iii) *Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm: Ngân Hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam;*
- (iv) *Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản: Ngân Hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam;*
- (v) *Tổ Chức Bảo Lãnh Thanh Toán: Tập Đoàn Vingroup – Công ty CP;*
- (vi) *Bên thế chấp tài sản bảo đảm Khách Sạn 5 Sao: Công Ty Cổ Phần Vinpearl (“Vinpearl”) hay (“Bên Bảo Đảm”);*
- (vii) *Bên cầm cố cổ phần VRE đương nhiệm: SDI (“Bên Bảo Đảm”);*

12. Các biện pháp bảo đảm cho Trái Phiếu:

12.1 Bảo lãnh thanh toán:

Trái phiếu SDI042020 được bảo lãnh thanh toán trực tiếp, không hủy ngang cho toàn bộ đời Trái Phiếu bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, trong việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi và các nghĩa vụ thanh toán khác của SDI đối với trái phiếu SDI042020 theo Thỏa thuận Bảo lãnh giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (với tư cách là Bên Bảo lãnh) và CTCP Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Sài Đồng (với tư cách là Tổ Chức Phát Hành) và Ngân Hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (với tư cách là Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm) số 01/2017/TTBL/SDI-VIC-TCB ký ngày 19/10/2017.

12.2 Tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu:

12.2.1 Mô tả tài sản:

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của các bên thứ ba và/hoặc của Tổ Chức Phát Hành như sau:

- a. (i) Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và (ii) toàn bộ động sản và quyền tài sản (bao gồm cả tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai) của Khách Sạn 5 Sao (được định nghĩa dưới đây) phù hợp với quy định của pháp luật, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Vinpearl (“**Vinpearl**”), một công ty được thành lập và tồn tại theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26 tháng 07 năm 2006 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm).

Trong đó:

“Khách Sạn 5 Sao” là Dự án Khách sạn 5 Sao Vinpearl Nha Trang Resort nằm tại Khu đô thị biển An Viên, Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, theo các Giấy Chứng Nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI 611763 ngày 28/07/2017, số BV412841 ngày 3/6/2015, số BV412843 ngày 3/6/2015, số BV412844 ngày 3/6/2015 và số CH331693 ngày 5/7/2017 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Khánh Hòa cấp.

- b. **19.243.862** cổ phần của Công Ty Cổ Phần Vincom Retail (“VRE”) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành;
- c. Tài khoản Dự Phòng Trả Nợ Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành;

Bảng dưới đây mô tả chi tiết các tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu SDI042020:

STT	TÀI SẢN BẢO ĐẢM	MÔ TẢ TÀI SẢN
1.	Tài Sản Thế Chấp Bất Động Sản:	<p>1.1. Quyền sử dụng đất (“Quyền Sử Dụng Đất”) đối với các thửa đất sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 47, địa chỉ tại Ô CC-1 (Phân khu KT-A), Khu đô thị Biển An Viên, Phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, có diện tích 2.271m² (bằng chữ: hai nghìn hai trăm bảy mươi một mét vuông), được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI611763 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Khánh Hòa cấp cho Vinpearl ngày 28/07/2017 (số vào sổ CT-13685); ii. Thửa đất số 01 (Khu C), tờ bản đồ số 1702/2015/SĐĐ, địa chỉ tại Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, có diện tích 6.945,1m² (bằng chữ: sáu nghìn chín trăm bốn mươi lăm phẩy một mét vuông), được Nhà nước cho thuê đất trả tiền đất một lần theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BV412841 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Khánh Hòa cấp cho Vinpearl ngày 03/06/2015 (số vào sổ CT-08409); iii. Thửa đất số 01 (Khu D), tờ bản đồ số 1702/2015/SĐĐ, địa chỉ tại Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, có diện tích 5.159,3m² (bằng chữ: năm nghìn một trăm năm mươi chín phẩy ba mét vuông), được Nhà nước cho thuê đất trả tiền đất một lần theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BV412843 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Khánh Hòa cấp cho Vinpearl ngày 03/06/2015 (số vào sổ CT-08407); iv. Thửa đất số 01 (Khu E), tờ bản đồ số 1702/2015/SĐĐ, địa chỉ tại Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, có diện tích 8.176,9m² (bằng chữ: tám nghìn một trăm bảy mươi sáu phẩy chín mét vuông), được Nhà nước cho thuê đất trả tiền đất một lần theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BV412844 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Khánh Hòa cấp cho Vinpearl ngày 03/06/2015 (số vào sổ CT-08408); v. Thửa đất số 877, tờ bản đồ số 64, địa chỉ tại Làng Bãi Trũ-Đầm Già (khu A), Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, có diện tích 427.176 m² (bằng chữ: bốn trăm hai mươi bảy nghìn một trăm bảy mươi sáu mét vuông), được Nhà nước cho thuê đất và mặt nước biển trả tiền một lần theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH331693 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Khánh Hòa cấp cho Vinpearl ngày 05/07/2017 (số vào sổ CT-13612)
		<p>1.2. Tất cả tài sản là bất động sản (kể cả nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc, kết cấu, hạ tầng và hạng mục) (dù hiện tại đã hình thành hay sẽ hình thành</p>

STT	TÀI SẢN BẢO ĐẢM	MÔ TẢ TÀI SẢN					
		trong tương lai theo hoặc không theo Các Chập Thuận Dự An) gắn liền trên các khu đất thuộc Dự Án Khách Sạn 5 Sao (kể cả Các Thửa Đất Thế Chấp), trong đó có cả các bất động sản sau gắn liền với thửa đất nêu tại tiêu đoạn từ (i) đến (v) của mục (a) trên đây:					
	Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn hoặc công suất	Kết cấu chủ yếu	Cấp công trình	Số tầng	Năm hoàn thành xây dựng
Nhà H1	6.556,20	29.482,20	Sàn, khung bê tông cốt thép. Tường gạch, mái bê tông cốt thép	Cấp 3	6	2004	
Nhà H2	5.897,30	21.610,90	Sàn, khung bê tông cốt thép. Tường gạch, mái bê tông cốt thép	Cấp 3	5	2007	
Nhà H8a	1.233,40	3.002,80	Sàn, khung bê tông cốt thép. Tường gạch, mái bê tông cốt thép	Cấp 3	3	2004	
Nhà H6 và H9	1.223,20	2.452,10	Sàn, khung bê tông cốt thép. Tường gạch, mái bê tông cốt thép	Cấp 3	2	2004	
Nhà H3, H4, H4a, H4b, H5, H5a, H8b	3.091,30	3.091,30	Tường gạch, mái bê tông cốt thép	Cấp 3	1	2004	
		1.3. Tất cả quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác mà Bên Thế Chấp nhận được hoặc sẽ nhận được để thay thế cho, thuộc về hoặc liên quan đến, và mọi tài sản thuộc mọi tính chất, chủng loại nhằm để trao đổi, thay đổi hay thay thế cho, bất kỳ quyền và tài sản nào được đề cập trong các đoạn từ 1.1 đến 1.2 trên đây					

STT	TÀI SẢN BẢO ĐẢM	MÔ TẢ TÀI SẢN
2.	Tài Sản Thế Chấp Động Sản Và Quyền Tài Sản	<p>2.1. Tài sản thuộc sở hữu của Vinpearl, bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Tất cả các quyền tài sản mà Bên Thế Chấp có được từ Khách Sạn 5 Sao, bao gồm quyền tài sản phát sinh từ các Chấp Thuận Dự Án (kể cả các quyền tài sản phát sinh trong hiện tại hoặc tương lai); (ii) Tất cả các nguồn thu, quyền nhận các nguồn thu, các khoản thu nhập, các khoản ký quỹ, ký cược, các khoản tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, tiền bồi hoàn và giá trị tăng thêm từ việc khai thác, sử dụng phát sinh từ hoặc liên quan đến Khách Sạn 5 Sao (kể cả phát sinh trong hiện tại hoặc tương lai), bao gồm nhưng không giới hạn: <ul style="list-style-type: none"> A. Tiền bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu theo hình thức khác đối với Khách Sạn 5 Sao theo Các Hợp Đồng Được Thế Chấp, bảo lãnh ứng trước, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh bảo hành; B. Tiền Bảo Hiểm và tất cả quyền, lợi ích, quyền tài sản và các khoản phải thu phát sinh từ các Hợp Đồng Bảo Hiểm; (iii) Toàn bộ Máy Móc Thiết Bị của Khách Sạn 5 Sao; (iv) Tài Khoản Thương Mại và số dư có trên Tài Khoản Thương Mại, các hợp đồng tiền gửi và số tiền theo các hợp đồng tiền gửi được Bên Thế Chấp tạo lập từ một phần hoặc toàn bộ số dư có trong Tài Khoản Thương Mại; và (v) Tất cả quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác mà Các Bên Thế Chấp nhận được hoặc sẽ nhận được để thay thế cho, thuộc về hoặc liên quan đến, và mọi tài sản thuộc mọi tính chất, chủng loại nhằm để trao đổi, thay đổi hay thay thế cho, bất kỳ quyền và tài sản nào được đề cập trong các đoạn từ (i) đến (vi) trên đây.
		<p>2.2. Tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ và số dư có trên Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ, các hợp đồng tiền gửi và số tiền theo các hợp đồng tiền gửi được Tổ Chức Phát Hành tạo lập từ một phần hoặc toàn bộ số dư có trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ; và (ii) Tất cả quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác mà Bên Thế Chấp nhận được hoặc sẽ nhận được để thay thế cho, thuộc về hoặc liên quan đến, và mọi tài sản thuộc mọi tính chất, chủng loại nhằm để trao đổi, thay đổi hay thay thế cho, bất kỳ quyền và tài sản nào được đề cập trong đoạn (i) trên đây
3.	Tài Sản Cầm Cốt	(a) Cổ Phần Cầm Cốt:

STT	TÀI SẢN BẢO ĐẢM	MÔ TẢ TÀI SẢN
	<p>Cổ Phần VRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bên Cầm Cố: Tổ Chức Phát Hành • Tổ chức phát hành Cổ Phần Cầm Cố: CTCP Vincom Retail (VRE); • Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông; • Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phần; • Số lượng: 19.243.862 cổ phần (<i>bằng chữ: mười chín triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm sáu mươi hai cổ phần</i>); • Tương đương tỷ lệ: khoảng 1,012% vốn điều lệ hiện tại của VRE; • Tính chất: Đã được phát hành, thanh toán đầy đủ, đang lưu hành và không chịu ràng buộc bởi bất kỳ Hạn Chế nào. • Đang niêm yết tại: Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) • Mã chứng khoán: VRE <p>(b) Mọi quyền, quyền lợi và lợi ích mà Bên Cầm Cố có, được hưởng theo hoặc đối với các Cổ Phần Cầm Cố, ngoại trừ các quyền, quyền lợi hoặc lợi ích không được coi là quyền tài sản theo quy định của Bộ Luật Dân Sự;</p> <p>(c) Tất cả các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác mà Bên Cầm Cố nhận được hoặc sẽ nhận được để thay thế cho, thuộc về, hoặc liên quan đến, và mọi tài sản thuộc mọi tính chất và chủng loại nhằm để trao đổi, thay đổi hoặc thay thế cho bất kỳ quyền và tài sản nào được đề cập trong các đoạn từ (a) đến (b) nêu trên</p>

12.2.2 Xác định giá trị tài sản và tỷ lệ bảo đảm:

- Tổng giá trị bảo đảm (“**Tổng Giá Trị Bảo Đảm**”), được xác định vào bất kỳ ngày định giá/đánh giá lại nào dự kiến trong Hợp Đồng này, là tổng giá trị bảo đảm của các Tài Sản Bảo Đảm theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm và được tính theo công thức sau:

$$\bullet \quad TV = P_{BDS} + P_{DS} + S_{VIC} + S_{VRE} + C + OA$$

Trong đó:

- **TV** là Tổng Giá Trị Bảo Đảm vào ngày định giá/đánh giá lại có liên quan;
- **P_{BDS}** là Giá Trị Bảo Đảm Bất Động Sản vào ngày định giá/đánh giá lại Tài Sản Thế Chấp Bất Động Sản đó, được xác định bằng giá trị định giá của Tài Sản Thế Chấp Bất Động Sản nhân với 70%;
- **P_{DS}** là Giá Trị Bảo Đảm Động Sản vào ngày định giá/đánh giá lại Tài Sản Thế Chấp Động Sản đó, được xác định bằng giá trị định giá của Tài Sản Thế Chấp Động Sản nhân với 70%;
- **S_{VIC}** là Giá Trị Bảo Đảm Cổ Phần VIC do Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm hoặc bên thứ ba do Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm chỉ định xác định vào ngày định

giá/đánh giá lại Tài Sản Cầm Cố Cổ Phần VIC đó (và nếu chưa có Tài Sản Cầm Cố Cổ Phần VIC thì $S_{VIC} = 0$);

- S_{VRE} là Giá Trị Bảo Đảm Cổ Phần VRE do Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm hoặc bên thứ ba do Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm chỉ định xác định vào ngày định giá/đánh giá lại Tài Sản Cầm Cố Cổ Phần VRE đó (và nếu chưa có Tài Sản Cầm Cố Cổ Phần VRE thì $S_{VRE} = 0$);
- C là tổng các khoản tiền (nếu có) trong các tài khoản hoặc khoản tiền gửi theo các hợp đồng tiền gửi được cầm cố cho Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho việc thực hiện các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm được xác định vào 15:00 giờ (giờ Việt Nam) của ngày xác định Tổng Giá Trị Bảo Đảm có liên quan (và nếu chưa có các tài sản cầm cố/thể chấp là tiền/tiền gửi thì $C = 0$);

OA là tổng giá trị của các Tài Sản Bảo Đảm khác (nếu có) được xác định tương ứng theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Đảm khác vào ngày định giá/đánh giá lại (và nếu chưa có Tài Sản Bảo Đảm khác thì $OA = 0$).

- Tổng giá trị bảo đảm duy trì ("**Tổng Giá Trị Bảo Đảm Duy Trì**"), được xác định vào bất kỳ ngày định giá/đánh giá lại nào sẽ được tính theo công thức trên ngoại trừ rằng S sẽ được tính theo công thức Giá Trị Bảo Đảm Cổ Phần VRE Duy Trì và bằng 80%.
- Nếu ngày định giá/ngày đánh giá lại theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc một Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan không phải là ngày định giá/ngày đánh giá lại của (các) Tài Sản Bảo Đảm khác theo quy định tại mỗi Hợp Đồng Bảo Đảm khác đó, thì giá trị bảo đảm của mỗi Tài Sản Bảo Đảm khác đó sẽ là giá trị được xác định vào ngày định giá/ngày đánh giá lại gần nhất theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Đảm khác đó, ngoại trừ S_{VIC} sẽ được tính bằng trung bình cộng giá đóng cửa của 30 (ba mươi) ngày giao dịch liền trước ngày định giá/ngày đánh giá lại có liên quan đó theo công thức tính Giá Trị Bảo Đảm Cổ Phần VIC hoặc Giá Trị Bảo Đảm Cổ Phần VIC Duy Trì và S_{VRE} sẽ được tính bằng trung bình cộng giá đóng cửa của 30 (ba mươi) ngày giao dịch liền trước ngày định giá/ngày đánh giá lại có liên quan đó theo công thức tính Giá Trị Bảo Đảm Cổ Phần VRE hoặc Giá Trị Bảo Đảm Cổ Phần VRE Duy Trì.
- Tổ Chức Phát Hành phải bảo đảm rằng tại bất kỳ thời điểm nào kể từ Ngày Phát Hành đến khi toàn bộ Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm được thực hiện đầy đủ, Tổng Giá Trị Bảo Đảm Duy Trì sẽ không thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu tính tại cùng thời điểm.
- Các bên đồng ý rằng việc tính Tổng Giá Trị Bảo Đảm và Tổng Giá Trị Bảo Đảm Duy Trì tại đây chỉ nhằm mục đích duy nhất là xác định việc tuân thủ điều kiện Các Điều Kiện Trái Phiếu. Tổng Giá Trị Bảo Đảm và Tổng Giá Trị Bảo Đảm Duy Trì không được sử dụng khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm.

12.2.3 Định giá lại tài sản bảo đảm:

- Tài Sản Bảo Đảm sẽ được định giá/đánh giá lại bởi một Công Ty Định Giá Được Phép hoặc Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm (đối với Tài Sản Cầm Cố Cổ Phần VIC và Tài Sản Cầm Cố Cổ Phần VRE) trong bất kỳ tình huống nào sau đây:

- (i) định kỳ:
 - (A) một (01) năm/lần kể từ Ngày Phát Hành đối với Tài Sản Thế Chấp Bất Động Sản và Tài Sản Thế Chấp Động Sản;
 - (B) ba (03) tháng/lần kể từ Ngày Phát Hành đối với Tài Sản Cầm Cốt Cổ Phần VIC và Tài Sản Cầm Cốt Cổ Phần VRE.
- (ii) Theo yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành nhằm giải chấp, thay thế một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (iii) Theo yêu cầu của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm theo các quy định tại các Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan;
- (iv) Khi Vingroup/VRE phát hành thêm cổ phần để tăng vốn điều lệ hoặc chia cổ tức bằng tiền mặt và/hoặc cổ phiếu;
- (v) Theo quyết định của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm khi có sự biến động đáng kể về các yếu tố giá thị trường và/hoặc các yếu tố khác có thể làm ảnh hưởng giảm giá trị của Cổ Phần VIC và Cổ Phần VRE (kể cả do Vingroup hoặc VRE mua cổ phiếu quỹ hoặc tiến hành các sự kiện công ty khác làm giảm vốn chủ sở hữu của Vingroup hoặc VRE);
- (vi) Theo yêu cầu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (vii) Hoặc trong các trường hợp định giá lại khác theo quy định của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (nếu có).

Tại ngày nộp bản cáo bạch niêm yết này, Cổ Phần VRE cầm cố được các bên thống nhất ghi vào biên bản định giá với giá trung bình là 40.000 VND/cổ phần, tương đương với tổng giá trị của các Cổ Phần Cầm Cốt là 769.754.480.000 VND

13. Tính giá trái phiếu

SDI042020 là trái phiếu có kỳ hạn, trả lãi định kỳ và có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi theo đó lãi suất được điều chỉnh theo sự thay đổi của lãi suất thị trường. Thị giá hay giá của Trái Phiếu (Market value) là giá giao dịch thứ cấp của Trái Phiếu do thị trường quyết định và luôn thay đổi theo quan hệ cung cầu trên thị trường.

Giá của Trái Phiếu là giá trị hiện tại của những dòng tiền trong tương lai dự tính thu được từ Trái Phiếu, được chiết khấu về thời điểm hiện tại với tỷ lệ lợi tức yêu cầu thích hợp của mỗi Nhà Đầu Tư.

Công thức tổng quát tính giá Trái Phiếu trả lãi theo định kỳ như sau:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

Trong đó: PV: là Giá của Trái Phiếu

- FV: là Mệnh giá (gốc) của Trái Phiếu
 CFi: là lãi của Trái Phiếu nhận kỳ trả lãi thứ i
 n: là số kỳ trả lãi còn lại của Trái Phiếu
 k: là mức sinh lời kỳ vọng đối với lợi suất Trái Phiếu

Việc xác định giá trái phiếu có thể khác nhau giữa các Nhà Đầu Tư do lợi suất yêu cầu khác nhau, áp dụng các thông lệ thị trường (market convention) khác nhau trong tính toán và khả năng tiếp cận các thông tin thị trường khác nhau. Để tính giá trái phiếu, Nhà Đầu Tư có thể tham khảo các bước tính toán như sau:

1. Xác định ngày thanh toán thực tế (ở Việt Nam là ngày t+1 so với ngày giao dịch);
2. Xác định số kỳ hưởng lãi coupon (CFi) còn lại và các ngày nhận lãi coupon;
3. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon (CFi) theo lãi suất cố định đã công bố áp dụng;
4. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon (CFi) theo lãi suất thả nổi và dự phóng theo mô hình phù hợp;
5. Xác định mức lợi suất yêu cầu phù hợp (căn cứ lợi suất giao dịch thứ cấp/sơ cấp của tài sản có tính chất tương tự có thời gian đáo hạn tương tự hoặc trên cơ sở dự báo biến động của đường cong lợi suất);
6. Lựa chọn phương thức tính ngày (Day-count Convention) phù hợp theo thông lệ thị trường và loại tài sản (ví dụ: Actual/Actual ICMA, Actual/Actual ISDA, Actual/365 Fixed, Actual/360, Actual/364, Actual/365L, Actual/Actual AFB, 30/360...).
7. Áp dụng công thức nêu trên để tính giá trái phiếu

Ví dụ minh họa:

Mệnh giá Trái Phiếu (FV): 100.000 đồng/Trái Phiếu;

Ngày phát hành: 19/10/2017;

Ngày đáo hạn (Maturity) 19/04/2020;

Kỳ hạn 2,5 năm

Kỳ trả lãi (Frequency): 6 tháng/lần; (vào các ngày 19/4 và 19/10 hàng năm)

Lãi suất (CPN): Lãi suất đối với hai kỳ hạn 6 (sáu) tháng đầu tiên: 9,20% (chín phẩy hai phần trăm)/năm; và

Lãi suất cho mỗi kỳ hạn 6 (sáu) tháng tiếp theo: Tổng của 3,25% (ba phẩy hai mươi lăm phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh Thành Phố Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và

Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch)
công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.

<i>Ngày định giá (ngày niêm yết dự kiến)</i>	20/06/2018
<i>Số kỳ hưởng lãi và ngày nhận lãi còn lại</i>	04 kỳ vào các ngày 19/10/2018, 19/4/2019, 19/10/2019 và 19/4/2020
<i>Lãi coupon đã xác định</i>	9,20% cho kỳ 19/10/2018
<i>Lãi coupon chưa xác định</i>	Dự báo trong giai đoạn tới chưa có nhiều biến động > Giả sử lãi suất áp dụng là 9,75%
<i>Lợi suất yêu cầu¹ hay Lãi suất chiết khấu (k)</i>	- Lợi suất trái phiếu chính phủ kỳ hạn 02 năm là 4,00% (Nguồn: http://hnx.vn/web/thi-truong-trai-phieu/tong-quan) - Theo thông lệ quốc tế, mức biên chênh lệch giữa trái phiếu doanh nghiệp có Rating nhóm B (ngành sản xuất) với lợi suất trái phiếu chính phủ cùng kỳ hạn ~6%; - Như vậy mức lợi suất yêu cầu được xác định là 10,00%/năm
<i>Cơ sở tính ngày (day count convention)</i>	- Actual/360

Với các đặc điểm trên, tại ngày niêm yết 20/06/2018, giá dự kiến của Trái Phiếu là:

Ngày	19/10/2018	19/4/2019	19/10/2019	19/4/2020
	Kỳ trả lãi 1	Kỳ trả lãi 2	Kỳ trả lãi 3	Kỳ trả lãi 4 /Đáo hạn
<i>Lãi suất coupon (CPN)</i>	9,20%	9,75%	9,75%	9,75%
<i>Dòng tiền lãi $CF(i) = CPN/2$</i>	4.600	4.875	4.875	4.875
<i>Gốc trái phiếu (Redemption)</i>				100.000
<i>Số ngày nắm giữ</i>	121	303	486	669
<i>LS chiết khấu (k theo năm)</i>	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%

¹ Đây chỉ là một ví dụ tham khảo về các xác định lợi suất yêu cầu đối với trái phiếu doanh nghiệp trên cơ sở credit spread đối với trái phiếu chính phủ cùng kỳ hạn theo thông lệ quốc tế. Nhà đầu tư có thể tham khảo thêm lợi suất giao dịch của trái phiếu doanh nghiệp có cùng rating và cùng kỳ hạn hoặc các phương pháp khác để xác định lợi suất yêu cầu.

$$PV = \frac{4.600}{(1+10.00\%)^{121/360}} + \frac{4.875}{(1+10.00\%)^{303/360}} + \frac{4.875}{(1+10.00\%)^{486/360}} + \frac{4.875+100.000}{(1+10.00\%)^{8669/360}}$$

= 101.092 VND

Để tăng tính thanh khoản cho Trái Phiếu, SDI dự kiến giá tại ngày niêm yết là 100.000 VND.

14. Tính Lợi suất đáo hạn

Lợi suất đáo hạn - YTM (Yield To Maturity) là đại lượng đo lường lợi suất (tỷ suất lợi nhuận) mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu từ khi mua và nắm giữ trái phiếu đến khi đáo hạn. Nói cách khác, YTM là mức lãi suất làm cho giá trị hiện tại của các dòng tiền mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu bằng với giá trị đầu tư ban đầu (giá mua/giá trị thị trường của Trái Phiếu).

Để xác định YTM, nhà đầu tư có thể áp dụng công thức tương tự công thức định giá Trái Phiếu được trình bày tại mục trên đây.

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

Ví dụ minh họa:

Một Trái Phiếu có các đặc tính sau:

- Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000 đồng/Trái Phiếu;
- Ngày phát hành: 19/10/2017;
- Ngày đáo hạn: 19/04/2020;
- Kỳ trả lãi: 6 tháng/lần;
- Lãi suất: 9,20%/năm cho 2 kì trả lãi đầu tiên; các kỳ sau thả nổi (giả sử không đổi là 9,75%/năm)
- Ngày giao dịch dự kiến: 20/7/2018
- Giá giao dịch dự kiến: 102.000 VND

Với các đặc điểm trên, nếu nhà đầu tư giao dịch tại ngày 20/7/2018 với giá 102.000VND và nắm giữ tới khi đáo hạn thì lợi suất trái phiếu khi đáo hạn (k) là:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

Ngày	19/10/2018	19/4/2019	19/10/2019	19/4/2020
	Kỳ trả lãi 1	Kỳ trả lãi 2	Kỳ trả lãi 3	Kỳ trả lãi 4 /Đáo hạn
Lãi suất coupon (CPN)	9,20%	9,75%	9,75%	9,75%
Dòng tiền lãi $CF(i) = CPN/2$	4.600	4.875	4.875	4.875
Gốc trái phiếu (Redemption)				100.000
Số ngày nắm giữ	91	273	456	639

$$102.000 = \frac{4.600}{(1+k)^{91/360}} + \frac{4.875}{(1+k)^{273/360}} + \frac{4.875}{(1+k)^{456/360}} + \frac{4.875 + 100.000}{(1+k)^{639/360}}$$

→ $k = 9.93\%/năm$

15. Phương thức thực hiện quyền

15.1 Lãi Trái Phiếu

- (i) Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo Lãi Suất từ và gồm cả Ngày Phát Hành cho đến nhưng không gồm cả Ngày Đáo Hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu). Lãi phát sinh trên Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán sau, định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi.
- (ii) Nhà đầu tư Trái Phiếu được hưởng lãi đối với Trái Phiếu như sau:
 - (i) áp dụng cho 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: 9,20% (chín phẩy hai phần trăm)/năm; và
 - (ii) áp dụng cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: tổng của 3,25% (ba phẩy hai mươi lăm phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu (được định nghĩa dưới đây) được xác định bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cho Kỳ Tính Lãi đó theo quy định của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;

Trường hợp pháp luật Việt Nam áp dụng đối với chứng khoán tương tự như Trái Phiếu có quy định mức tối đa đối với Lãi Suất mà mức tối đa đó thấp hơn Lãi Suất quy định trên đây thì mức lãi suất tối đa đó sẽ được áp dụng.

Trong đó :

- **Kỳ Tính Lãi** có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 6 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ Ngày Phát Hành đến Ngày Đáo Hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu này);
- **Lãi Suất Tham Chiếu**, có nghĩa là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Thành Phố Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó. Để làm rõ, (i) lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân để tính Lãi Suất Tham Chiếu nêu trên là lãi suất áp dụng chung (mà không chỉ áp dụng cho một hoặc một số đối tượng cụ thể) và (ii) trong trường hợp đặc biệt khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không xác định được hay không có cơ sở để xác định một hay nhiều mức lãi suất tiền gửi nêu trên, Lãi Suất Tham Chiếu sẽ được xác định theo quy định có liên quan của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- **Ngày Thanh Toán Lãi**, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó;

- **Ngày Xác Định Lãi Suất**, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là Ngày Làm Việc thứ 7 (bảy) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó; và
- **Ngày Làm Việc** có nghĩa là bất kỳ ngày nào không phải là Thứ bảy, Chủ nhật hoặc một ngày nghỉ lễ (kể cả nghỉ bù) tại Việt Nam.

(iii) Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một Kỳ Tính Lãi được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \frac{\text{Mệnh giá Trái Phiếu}}{\text{Mệnh giá Trái Phiếu}} \times \frac{\text{Lãi Suất áp dụng tại Kỳ Tính Lãi đó (\%/năm)}}{\text{Lãi Suất áp dụng tại Kỳ Tính Lãi đó (\%/năm)}} \times \frac{\text{Số ngày thực tế theo lịch của Kỳ Tính Lãi đó}}{360}$$

Số ngày thực tế theo lịch của Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính từ và gồm cả Ngày Phát Hành đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên. Số ngày thực tế theo lịch của mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo được tính từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi ngay trước đó đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi đó.

(iv) Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho bất kỳ giai đoạn nào không tròn một Kỳ Tính Lãi được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \frac{\text{Mệnh giá Trái Phiếu}}{\text{Mệnh giá Trái Phiếu}} \times \frac{\text{Lãi Suất áp dụng (\%/năm)}}{\text{Lãi Suất áp dụng (\%/năm)}} \times \frac{\text{Số ngày thực tế theo lịch của giai đoạn đó}}{360}$$

Số ngày thực tế theo lịch của giai đoạn không tròn một Kỳ Tính Lãi được tính từ và gồm cả ngày bắt đầu đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của giai đoạn đó (tính theo dương lịch). Lãi Suất áp dụng là Lãi Suất đang áp dụng cho Kỳ Tính Lãi phát sinh việc tính lãi đó.

(v) Trái Phiếu ngừng hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này (tùy trường hợp áp dụng), trừ khi vào ngày đó tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán không phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu này. Trong trường hợp đó, khoản gốc của Trái Phiếu bị chậm thanh toán tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) Lãi Suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi có Ngày Đáo Hạn, ngày mua lại trước hạn hoặc ngày mua lại bắt buộc đó (tùy trường hợp áp dụng) cho đến nhưng không gồm ngày mà toàn bộ khoản tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán như vậy đã được thanh toán đầy đủ cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

(vi) Nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ tiền lãi Trái Phiếu đến hạn vào một Ngày Thanh Toán Lãi cụ thể thì Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải thanh toán lãi quá hạn trên số tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) Lãi Suất đang áp dụng cho Kỳ Tính Lãi bị chậm thanh toán, tính theo ngày và trên cơ sở một năm có 360 ngày, cho giai đoạn từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đó đến nhưng không gồm cả ngày mà tất cả các khoản tiền lãi chậm thanh toán và lãi quá hạn của Trái Phiếu đó đã được thanh toán đầy đủ cho Người Sở Hữu Trái Phiếu (sau đây gọi là **Lãi Chậm Trả**).

Trường hợp pháp luật Việt Nam áp dụng đối với chứng khoán tương tự như Trái Phiếu quy định một mức lãi suất quá hạn tối đa áp dụng với khoản tiền lãi chậm thanh toán trên Trái Phiếu mà mức lãi suất quá hạn tối đa đó thấp hơn Lãi Chậm Trả thì Lãi Chậm Trả sẽ được xác định bằng mức lãi suất quá hạn tối đa theo quy định của pháp luật có liên quan

15.2 Thanh Toán Gốc và Lãi Trái Phiếu

Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu. Từ khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam và của Trung Tâm Lưu Ký.

15.3 Mua Lại Trái Phiếu

Mua Lại Vào Ngày Đáo Hạn

Trừ khi được mua lại bắt buộc và hủy bỏ trước hạn theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu này, vào Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành với mức giá mua lại mỗi Trái Phiếu bằng tổng mệnh giá, 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.

Mua Trái Phiếu

Nếu Trái Phiếu được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán thì trừ trường hợp pháp luật có liên quan hoặc các quy định, quy chế của Sở Giao Dịch Chứng Khoán hoặc của Trung Tâm Lưu Ký có quy định khác, Tổ Chức Phát Hành được mua Trái Phiếu tại bất kỳ thời điểm nào sau thời hạn 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành, từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào và theo bất kỳ giá nào phù hợp với quy chế của Trung Tâm Lưu Ký và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

Mua Lại Bắt Buộc

Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm quy định tại Điều Khoản 11.2 theo các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu, đính kèm tại Phụ Lục I Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

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

Trong trường hợp Tổng Giá Trị Bảo Đảm Duy Trì không đáp ứng Yêu Cầu Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu, Tổ Chức Phát Hành phải lựa chọn bổ sung Tài Sản Bảo Đảm theo quy định của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hoặc mua lại một phần Trái Phiếu trước hạn (với điều kiện là Tổ Chức Phát Hành chỉ được mua lại sau 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành). Nếu Tổ Chức Phát Hành lựa chọn và đủ điều kiện mua lại Trái Phiếu thì việc mua lại như vậy sẽ được thực hiện theo các quy định sau:

- (a) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại một phần Trái Phiếu đang lưu hành từ tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ sở hữu các Trái Phiếu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu đó tại Thời Điểm Khoá Sổ có liên quan;
- (b) Tổng Giá Trị Bảo Đảm (như được định nghĩa tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo

Đảm) sau khi thực hiện mua lại trước hạn một phần Trái Phiếu phải đáp ứng Yêu Cầu Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu;

Để thực hiện việc mua này, Tổ Chức Phát Hành phải (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) gửi thông báo mua lại (sau đây gọi là **Thông Báo Mua Lại**) cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản trong vòng 2 (hai) Ngày Làm Việc sau ngày phát sinh sự kiện Tổng Giá Trị Bảo Đảm không đáp ứng Yêu Cầu Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu. Thông Báo Mua Lại phải nêu rõ tổng số Trái Phiếu sẽ mua lại, giá mua lại, ngày mua lại trước hạn (sau đây gọi là **Ngày Mua Lại Trước Hạn**) và Ngày Đăng Ký Cuối Cùng tương ứng. Trong đó, Ngày Mua Lại Trước Hạn cách ngày gửi Thông Báo Mua Lại không quá 12 (mười hai) Ngày Làm Việc (hoặc một thời hạn khác được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận) (để tránh nhầm lẫn, dẫn chiếu đến “chấp thuận” hay “quyết định” của Người Sở Hữu Trái Phiếu trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này là dẫn chiếu đến chấp thuận hay quyết định của (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua theo quy định của Điều Kiện 13).

16. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với Trái Phiếu niêm yết

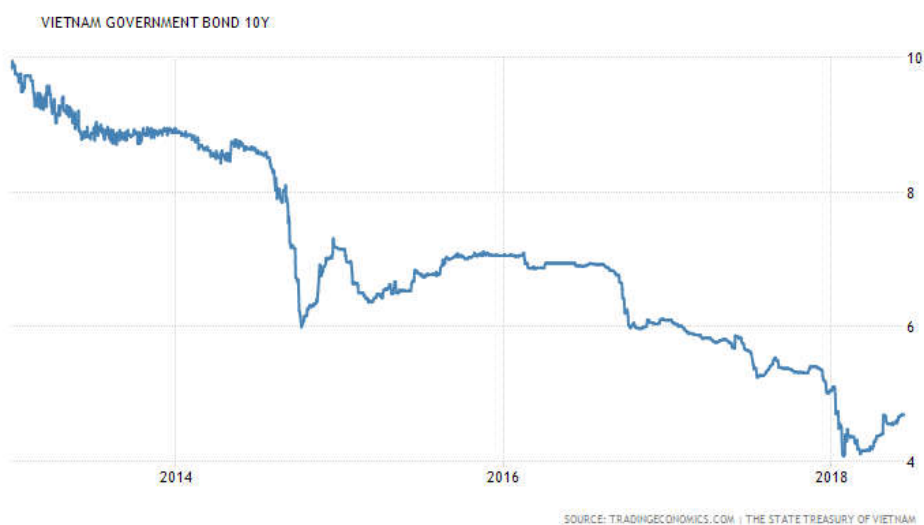
Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tính bình quân, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) cả nước trong năm 2015 tăng 0,63% so với năm 2014, thấp nhất trong vòng 15 năm trở lại đây. Nguyên nhân là do trong năm 2015, Chính phủ đã ưu tiên ổn định vĩ mô, kiểm soát lạm phát, kết hợp với các điều kiện tích cực của thị trường. Năm 2016, lạm phát cả năm đạt 2,66% (theo cách tính dùng mức tăng của CPI bình quân cả năm để xác định chỉ số lạm phát), và thấp hơn giới hạn 5% do Quốc Hội đề ra. Dự báo lạm phát sẽ duy trì ổn định trong giai đoạn 2016-2020.

Tỷ lệ lạm phát giữ ở mức thấp và ổn định sẽ tạo điều kiện cho các chính sách tiền tệ tích cực và kích thích sản xuất kinh doanh phát triển. Một số thay đổi trong điều hành lãi suất những năm qua luôn được Ngân hàng Nhà nước tuân thủ nguyên tắc đảm bảo tính ổn định và thực hiện các mục tiêu kiểm soát lạm phát, tăng trưởng kinh tế. Việc quy định trần lãi suất cho vay, đặc biệt đối với lĩnh vực ưu tiên, đã góp phần gia tăng cơ hội tiếp cận vốn cho các doanh nghiệp.

Diễn biến lạm phát giai đoạn từ năm 2013 đến 2018



Diễn biến lãi suất giai đoạn từ năm 2013 đến 2018



(Nguồn: *Tradingeconomics.com*, *Tổng cục Thống kê*, *Ngân hàng Nhà nước Việt Nam*)

Giá trị Trái Phiếu được tính toán dựa trên cơ sở chiết khấu (các) dòng tiền phát sinh trong tương lai về thời điểm hiện tại, do đó chịu tác động trực tiếp bởi lãi suất thị trường hay còn gọi là rủi ro lãi suất. Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị Trái Phiếu sẽ giảm khi lãi suất thị trường tăng, và ngược lại. Khi tỷ lệ lạm phát gia tăng, lãi suất thị trường sẽ có xu hướng tăng tương ứng, khiến cho nhà đầu tư đòi hỏi mức sinh lời từ Trái Phiếu cao hơn, làm tăng lãi suất chiết khấu, do đó làm giảm giá trị hiện tại của Trái Phiếu. Ngược lại, nếu tỷ lệ lạm phát giảm kéo theo lãi suất thị trường giảm làm giảm chi phí đi vay của doanh nghiệp, tăng khả năng thanh toán nợ và trực tiếp làm tăng giá trị Trái Phiếu. Có thể kết luận rằng, tỷ lệ lạm phát và lãi suất thị trường có mối quan hệ ngược chiều với giá của Trái Phiếu.

Trong trường hợp diễn biến kinh tế vĩ mô trong thời hạn Trái Phiếu không có biến động bất thường, Trái Phiếu niêm yết dự kiến sẽ không chịu ảnh hưởng quá lớn đến từ tình hình lạm phát và lãi suất.

17. Cam kết về tỷ lệ đảm bảo:

Tổ Chức Phát Hành và Các Bên Bảo Đảm phải đảm bảo rằng kể từ ngày hoàn tất các thủ tục liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Điều Kiện Trái Phiếu cho tới khi còn bất kỳ Trái Phiếu đang lưu hành nào, Tổng Giá Trị Bảo Đảm (như được định nghĩa tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm) sẽ luôn ít nhất bằng tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại cùng thời điểm và việc bổ sung hoặc thay thế Tài Sản Bảo Đảm sẽ theo quy định tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

18. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài: Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 và Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không giới hạn về tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu đối với nhà đầu tư nước ngoài.

19. Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu**19.1 Thuế thu nhập cá nhân**

Tại Việt Nam, thuế thu nhập cá nhân được điều chỉnh bởi các văn bản pháp luật sau đây:

- (i) Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân số 04/2007/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21/11/2007; Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế (gọi chung là **Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân**).
- (ii) Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 sửa đổi, một số điều tại các Nghị định quy định về thuế và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;
- (iii) Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân;
- (iv) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- (v) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- (vi) Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện thuế

Giá trị gia tăng và Thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.

19.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

- (i) Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế.
- (ii) Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.
- (iii) Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp.
- (iv) Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014 về việc hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam.
- (v) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- (vi) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- (vii) Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng

hóa, cung ứng dịch vụ;

- (viii) Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài Chính.

Căn cứ vào các văn bản trên:

Đối với nhà đầu tư là tổ chức trong nước

Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC, doanh nghiệp có thu nhập từ lãi vay thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán của doanh nghiệp là thu nhập có được từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định. Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Đối với nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài

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

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

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

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

chứng khoán (bao gồm chuyển nhượng trái phiếu) là 0,1%.

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

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ tiến hành khấu trừ thuế thay cho nhà thầu nước ngoài. Tuy nhiên Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có quyền, vào bất kỳ thời điểm nào và không phụ thuộc vào phương pháp khấu trừ thuế, khấu trừ thuế với mức cao hơn để nộp cho Ngân sách Nhà nước nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tin rằng làm như vậy theo đúng quy định của pháp luật. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không chịu trách nhiệm về bất kỳ nghĩa vụ thuế nào của các nhà đầu tư trái phiếu tiềm năng liên quan đến Trái Phiếu và bất kỳ khiếu nại nào về việc áp dụng phương thức khấu trừ thuế.

19.3 Thuế giá trị gia tăng

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

- (i) Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế; và luật số 106/2016/QH13 ngày 6/4/2016 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế.
- (ii) Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế. Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 1/7/2016 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế; Nghị định số 10/2017/NĐ-CP ngày 9/2/2017 ban hành quy chế quản lý tài chính của Tập đoàn Điện lực Việt Nam và sửa đổi, bổ sung khoản 4 điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013.
- (iii) Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 hướng dẫn thi hành Luật thuế Giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật thuế Giá trị gia tăng.
- (iv) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế.
- (v) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế.

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

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

Trong trường hợp pháp luật Việt Nam có quy định áp dụng thuế giá trị gia tăng đối với việc chuyển nhượng Trái Phiếu sau Ngày Phát Hành thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ thanh toán thuế giá trị gia tăng này.

CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

Khi đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư khi có được Bản Cáo Bạch này được xem là đã thừa nhận, khẳng định và bảo đảm, và đồng ý (tùy từng trường hợp) vì lợi ích của TCBS với tư cách là tổ chức bảo lãnh phát hành (gọi tắt là “**Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành**”) và Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, rằng:

1. Nhà đầu tư hiểu rằng việc đầu tư vào Trái Phiếu là đầu tư vào lĩnh vực mang tính rủi ro và rằng đầu tư vào Trái Phiếu là hình thức đầu tư cần tính toán phân tích trước khi quyết định đầu tư.
2. Nhà đầu tư (i) đã tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn pháp lý, thuế, kinh doanh, đầu tư, tài chính và kế toán liên quan đến việc mua Trái Phiếu trong chừng mực nhà đầu tư thấy cần thiết; (ii) đã nghiên cứu mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết và thích hợp liên quan đến việc mua Trái Phiếu; và (iii) tự mình đưa ra quyết định đầu tư dựa vào các suy xét, thẩm định của chính mình và dựa vào ý kiến tư vấn từ các chuyên gia tư vấn nếu nhà đầu tư cho là cần thiết phải có và không dựa vào bất kỳ ý kiến nào của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc người đại diện của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành.
3. Nhà đầu tư hiểu và đồng ý rằng nhà đầu tư không dựa vào bất kỳ việc điều tra nào mà Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên nào của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc bất kỳ người nào đại diện hoặc thay mặt Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành có thể đã được tiến hành liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Nhà đầu tư cũng đồng ý rằng Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên, nhân viên, viên chức, nhà quản lý hoặc người đại diện nào của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không khẳng định bất kỳ điều gì đối với nhà đầu tư dù là khẳng định rõ ràng hay ngụ ý, liên quan đến việc nhà đầu tư mua Trái Phiếu.
4. Nhà đầu tư đã có được mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết và thích hợp để quyết định mua Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin đầy đủ về tình hình kinh doanh, tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.
5. Nhà đầu tư có kiến thức và kinh nghiệm về tài chính, kinh doanh và đầu tư quốc tế nhờ đó nhà đầu tư có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của việc mua Trái Phiếu và nhà đầu tư hiểu rằng nhà đầu tư buộc phải chịu, và có thể phải chịu các rủi ro về tài chính liên quan đến một khoản đầu tư vào Trái Phiếu.
6. Nhà đầu tư thừa nhận rằng các thông tin mà nhà đầu tư có được liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và Trái Phiếu, bao gồm, nhưng không giới hạn, các thông tin nêu trong Bản Cáo Bạch này, đã được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cung cấp và rằng Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành và các công ty thành viên của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không thẩm tra các thông tin đó hoặc không đưa ra những khẳng định hoặc bảo đảm về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin đó.
7. Nhà đầu tư đã đọc toàn bộ Bản Cáo Bạch này và nhà đầu tư hiểu và thừa nhận rằng mọi rủi ro đã được trình bày trong Bản Cáo Bạch này. Dựa vào tất cả các phân tích nêu trên, nhà đầu tư xác định rằng:
 - (a) Trái Phiếu là đối tượng đầu tư phù hợp đối với nhà đầu tư và việc đầu tư vào Trái Phiếu, sau khi được mua, không và sẽ không, vi phạm bất kỳ hướng dẫn, chính sách

hoặc hạn chế nào về đầu tư (áp dụng đối với pháp nhân hoặc đối tượng khác), hoặc bất kỳ quy định pháp luật, quy tắc, quy chế hoặc lệnh nào áp dụng đối với nhà đầu tư; và

- (b) Nhà đầu tư đã có được mọi giấy phép và chấp thuận (dù là chấp thuận và giấy phép trong nội bộ nhà đầu tư hay từ các cơ quan có thẩm quyền liên quan), và đã gửi các thông báo cần thiết để có thể đầu tư vào Trái Phiếu như dự tính; và nhà đầu tư có thể chịu rủi ro về mặt tài chính của việc đầu tư và có thể phải chịu lỗ toàn bộ liên quan đến việc đầu tư này. Thêm vào đó, nhà đầu tư xác nhận rằng nhà đầu tư không có đòi hỏi về tính thanh khoản liên quan đến Trái Phiếu.
8. Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không đưa ra, và nhà đầu tư không dựa vào, bất kỳ khẳng định, bảo đảm hoặc điều kiện nào (dù được thể hiện rõ ràng hay ngụ ý), và Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với nhà đầu tư liên quan đến Trái Phiếu.
 9. Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành sẽ không có nghĩa vụ mua tất cả hoặc một phần Trái Phiếu mà nhà đầu tư đã mua hoặc không có nghĩa vụ hỗ trợ các khoản lỗ mà nhà đầu tư phải chịu, nếu có, dù là trực tiếp hay gián tiếp liên quan đến Trái Phiếu vì bất kỳ lý do gì, bao gồm việc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình, cho dù nghĩa vụ đối với nhà đầu tư hay với người khác.

THÔNG TIN QUAN TRỌNG

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

TCBS với tư cách là Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành theo hình thức cố gắng tối đa dựa vào các thông tin và số liệu do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cung cấp khi thực hiện việc tư vấn chào bán Trái Phiếu cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã chỉ định TCBS làm đại diện người sở hữu Trái Phiếu để bảo vệ quyền lợi của người sở hữu Trái Phiếu trên cơ sở hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu ký ngày 19/10/2017 (“Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”). Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là đã chấp thuận việc chỉ định TCBS làm đại diện người sở hữu Trái Phiếu như vậy.

Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên nghiên cứu đầy đủ nội dung của Bản Cáo Bạch này, lưu ý phần “Các Yếu Tố Rủi Ro” và “Trái Phiếu Chào Bán” và các tài liệu đính kèm (đặc biệt là các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu đính kèm tại Bản Cáo Bạch này (“**Các Điều Kiện Trái Phiếu**”). Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là (i) đã nghiên cứu đầy đủ và cẩn trọng và chấp thuận toàn bộ nội dung của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu, (ii) được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu, và (iii) chịu sự ràng buộc của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu.

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

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

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

CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO

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

NGUỒN THÔNG TIN THAM KHẢO

Các thông tin tài chính trình bày trong Bản Cáo Bạch này được trích từ các báo cáo tài chính đã kiểm toán do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán cho năm tài chính hợp nhất kết thúc vào ngày 31/12/2016, 31/12/2017 và báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 31/03/2018 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam (VAS). Các báo cáo tài chính này được đính kèm theo Bản Cáo Bạch này.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT

1. TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

Địa chỉ : Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội

Số fax : (84-24) 39749262

Số điện thoại : (84-24) 39749261

Website : saidongjsc.com

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH ENRST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 8, Tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số fax : (84-24) 3834 5090

Số điện thoại : (84-24) 3834 5100

Website : www.ey.com.vn

3. TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: TCBS

Địa chỉ : Tầng 10 + Tầng 21, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 3944 6368

Website : www.tcbs.com.vn

4. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU: TCBS

Địa chỉ : Tầng 10 + Tầng 21, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Số fax : (84-24) 3944 6368

Website : www.tcbs.com.vn

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

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

Số fax : (84-24) 3934 8530

Số điện thoại : (84-24) 3934 8531

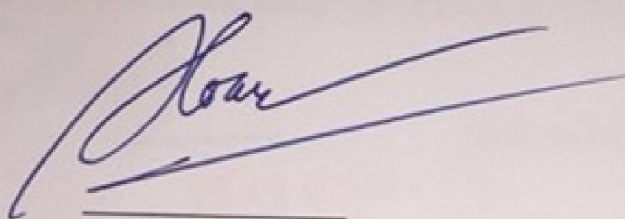
VII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. **Phụ lục II:** Điều lệ Công ty
3. **Phụ lục III:** Biên bản và Nghị quyết HĐQT về việc phát hành và niêm yết Trái Phiếu
4. **Phụ lục IV:** BCTCKT hợp nhất và riêng lẻ năm 2017
5. **Phụ lục V:** BCTCKT hợp nhất và riêng lẻ năm 2016
6. **Phụ lục VI:** BCTC hợp nhất và riêng lẻ 31/03/2018
7. **Phụ lục VII:** Hợp đồng đại diện chủ sở hữu trái phiếu

Hà Nội, ngày 20 tháng 06 năm 2018

TỜ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT
CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

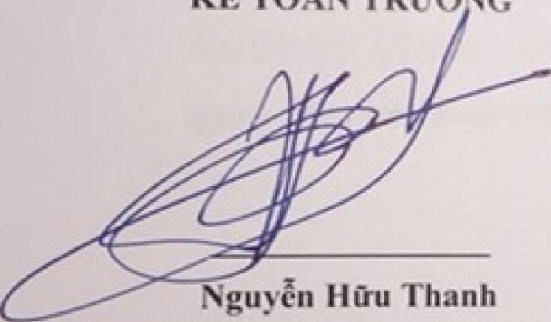


Phạm Thiếu Hoa



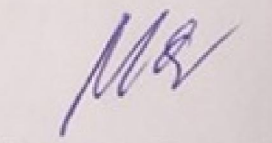
Trần Hoài An

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Hữu Thanh

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



Trần Thanh Mai

TỜ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Thu Hiền