

CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN APEC GROUP

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0108072810 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng kí lần đầu ngày 24 tháng 11 năm 2017, thay đổi lần thứ 4 ngày 29 tháng 06 năm 2021)

PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ 100 TỶ ĐỒNG

Giá Phát Hành: 100% bằng mệnh giá

Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành

CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

Ngày 23 tháng 07 năm 2021

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

Phần 1

TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Tên công ty : Công ty cổ phần tập đoàn APEC Group

Tên viết tắt : APEC Group

Loại hình doanh nghiệp : Công ty cổ phần

Trụ sở chính : Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

Giấy CN ĐKKD : Số 0108072810 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 11 năm 2017, thay đổi lần thứ 4 ngày 29 tháng 06 năm 2021.

Vốn điều lệ : 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ đồng*)

Người đại diện pháp luật : Ông **Đình Quốc Đức** – Chủ tịch HĐQT

Logo : 

Điện thoại : 024.3573.0200

Fax : 024.3577.1966

Website : www.apecgroup.net

Hoạt động kinh doanh

Mã số	Ngành nghề kinh doanh
3320	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp
3700	Thoát nước và xử lý nước thải
4311	Phá dỡ
4312	Chuẩn bị mặt bằng
4321	Lắp đặt hệ thống điện
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Lắp đặt thang máy, cầu thang tự động, các loại cửa tự động, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống hút bụi, hệ thống âm thanh, hệ thống thiết bị dùng cho vui chơi giải trí
4330 (Chính)	Hoàn thiện công trình xây dựng
4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Xây dựng nền móng của tòa nhà, gồm đóng cọc, thử độ ẩm và các công việc thử nước, chống ẩm các tòa nhà, chôn chân trụ, dỡ bỏ các phần thép không tự sản xuất, uốn thép, xây gạch và đặt đá, lợp mái bao phủ tòa nhà,

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

	dựng giàn giáo và các công việc tạo dựng mặt bằng bằng dỡ bỏ hoặc phá hủy các công trình xây dựng trừ việc thuê giàn giáo và mặt bằng, dỡ bỏ ống khói và các nồi hơi công nghiệp, Các công việc dưới bề mặt; Xây dựng bể bơi ngoài trời; Rửa bằng hơi nước, nổ cát và các hoạt động tương tự cho bề ngoài tòa nhà; Thuê cần trục có người điều khiển
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí
4610	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: - Đại lý bán hàng hóa - Môi giới mua bán hàng hóa (Trừ hoạt động đấu giá)
6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư ;
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Trừ hoạt động đấu giá)
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Tư vấn lập và quản lý dự án đầu tư
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: - Công trình dân dụng; - Công trình công nghiệp; - Công trình giao thông; - Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn; - Công trình hạ tầng kỹ thuật;
7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển Chi tiết: -Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng
4101	Xây dựng nhà để ở
4102	Xây dựng nhà không để ở
4211	Xây dựng công trình đường sắt
4212	Xây dựng công trình đường bộ
4229	Xây dựng công trình công ích khác
4222	Xây dựng công trình cấp, thoát nước

II.THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

- | | | | |
|----|------------------------------------|---|---|
| 1. | Mã trái phiếu | : | Đợt 1: APGCH2123007
Đợt 2: APGCH2123008 |
| 2. | Tổng số lượng trái phiếu phát hành | : | 1.000.000 Trái phiếu |
| 3. | Tổng giá trị phát hành | : | Tối đa 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng).
Trái phiếu không chuyển đổi, không |
| 4. | Loại hình trái phiếu | : | kèm chứng quyền và không có đảm bảo bằng tài sản |

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

5. Ngày phát hành đợt kiến dot 1 : 28/07/2021
Ngày phát hành đợt kiến dot 2 : 26/10/2021

6. Các tổ chức liên quan đến đợt chào bán :

- Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán Trái phiếu:

CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

Địa chỉ : Tầng 03, tòa Grand Plaza, số 117, đường Trần Duy Hưng,
P. Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Điện thoại : (+84) 243 573 0200
Fax : (+84) 243 577 1966
Email : Apec.com.vn

- Đại lý đăng ký lưu ký và thanh toán Trái phiếu:

CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

Địa chỉ : Tầng 03, tòa Grand Plaza, số 117, đường Trần Duy Hưng,
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Điện thoại : (+84) 243 573 0200
Fax : (+84) 243 577 1966
Email : Apec.com.vn

- Tổ chức Kiểm toán:

Công ty TNHH Hãng kiểm toán và Định giá ATC

Địa chỉ : Toà nhà ATC – Lô D12 – Khu đấu giá Vạn Phúc, P. vạn Phúc, Q. Hà
Đông, Hà Nội.
Điện thoại : (+84) 243 200 0162
Fax : (+84) 243 200 0163
Email : info@atcf.vn

Phần 2

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

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

1. Tổ chức phát hành:

- Ông: Đinh Quốc Đức - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty

- Bà: Lê Thị Hồng Hạnh - Chức vụ: Kế toán trưởng

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

2. Tổ chức tư vấn

Đại diện theo ủy quyền:

Ông: Nguyễn Quang Huy Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán trái phiếu riêng lẻ do CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 06/2021/APEC.TVDN ngày 23 tháng 07 năm 2021 với CTCP Tập đoàn APEC Group. Tổ chức tư vấn có trách nhiệm rà soát việc đáp ứng đầy đủ quy định về điều kiện chào bán và hồ sơ chào bán trái phiếu theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và pháp luật chứng khoán, đồng thời chịu trách nhiệm về việc rà soát của mình.

II. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH

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

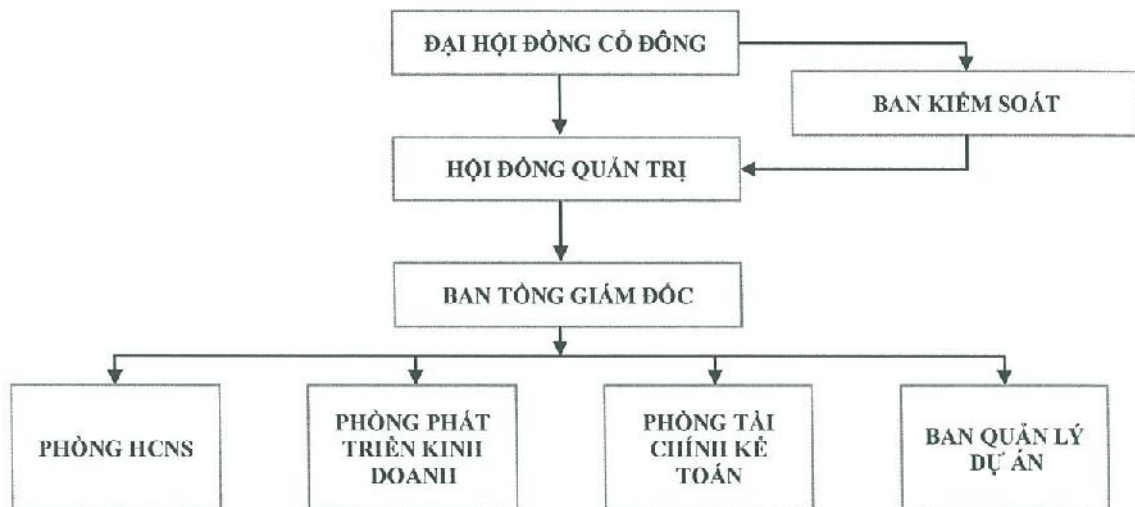
Công ty cổ phần tập đoàn APEC Group được thành lập với mô hình hoạt động là công ty cổ phần, hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0108072810 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng kí lần đầu ngày 24 tháng 11 năm 2017 với tên đăng ký là Công ty cổ phần đầu tư BG Group. Sau 03 năm hoạt động, công ty đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn Apec Group theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 3 ngày 07 tháng 08 năm 2020 với tổng số vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng.

APEC Group được thành lập và phát triển dựa trên thế mạnh của các công ty thành viên đã có nhiều năm hoạt động trong các lĩnh vực khác nhau gồm: Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương, Công ty cổ phần đầu tư Châu Á Thái Bình Dương, Công ty cổ phần Dream Works Việt Nam, Mandala Hotel & Spa và Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam.

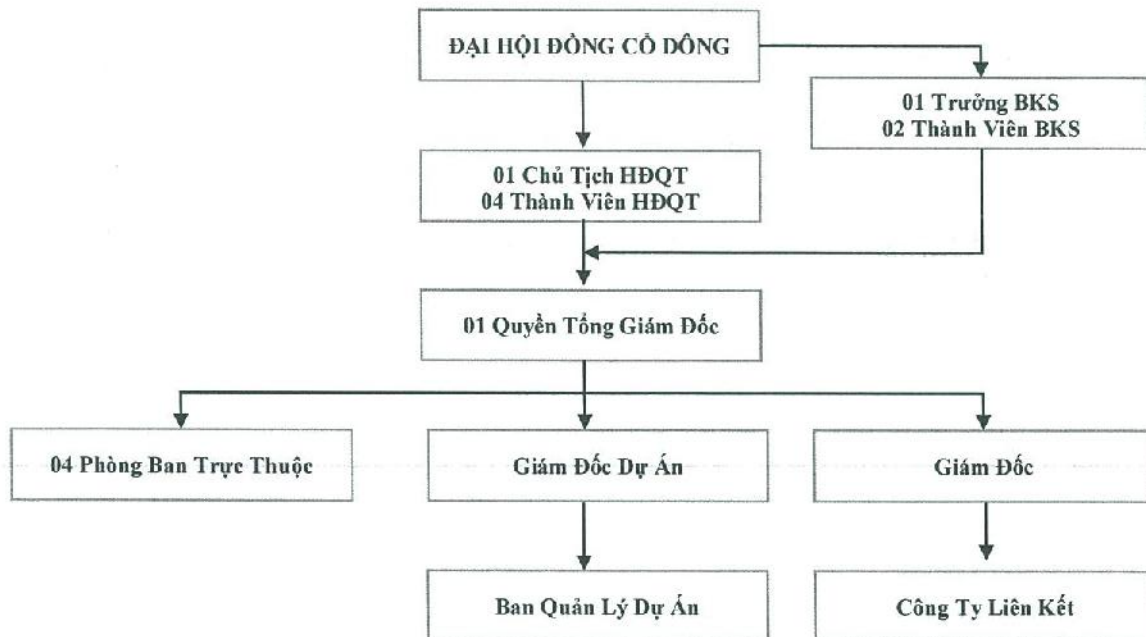
APEC Group hướng tới xây dựng một hệ sinh thái toàn diện bao gồm kinh doanh Bất động sản, xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, phát triển các khu nghỉ dưỡng chất lượng cao, xử lý các vấn đề về môi trường và bước đầu phát triển nông nghiệp hữu cơ sạch. Với chiến lược cung cấp các sản phẩm, dịch vụ khác biệt, chuyên nghiệp và quan tâm đến vấn đề môi trường, APEC group đã và đang trở thành lựa chọn ưu tiên đối với các đối tác và khách hàng.

2. Cơ cấu tổ chức của doanh nghiệp:

2.1. Cơ cấu tổ chức



2.2. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý của Công ty



a. Đại Hội Đồng Cổ Đông

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

b. Ban Kiểm Soát

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

c. Hội Đồng Quản Trị

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

d. Tổng Giám đốc

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

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

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

e. Các Phòng ban chức năng của Công ty:

Thực hiện theo đúng nhiệm vụ được giao và phân công.

2.3. Danh sách các công ty con, công ty liên kết

a. Danh sách công ty con

➤ CTCP Đầu tư Apec Thái Nguyên

Địa chỉ trụ sở chính: Ngã ba Bắc Nam, tổ 11, Phường Gia Sàng, Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

Giấy CN ĐKKD: 4600831758 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 04/06/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 25/01/2021

Số điện thoại: 02086.255.886

Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng

Vốn góp của Apec Group: 80.000.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 80%

Hoạt động kinh doanh chính: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

➤ CTCP Thương mại và Du lịch Kim Bôi

Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Mớ Đá, Thị Trấn Bo, Huyện Kim Bôi, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam

Giấy CN ĐKKD: 5400265183 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp lần đầu ngày 08/01/2008

Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng

Vốn góp của Apec Group: 62.000.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 77,5%

Hoạt động kinh doanh chính: Hoạt động của các đại lý du lịch, kinh doanh tua du lịch, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

➤ Công ty TNHH TM&DV Địa ốc Toàn Cầu

Địa chỉ trụ sở chính: Số 60, phố Ngô Quyền, Phường Hàng Bài, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Giấy CN ĐKKD: 0107989548 do Sở kế hoạch và đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/09/2017

Vốn điều lệ: 90.000.000.000 đồng

Vốn góp của Apec Group: 90.000.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 100%

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

➤ **Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Thiên đường Hồng**

Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Hồng Chính, Xã Hòa Thắng, Huyện Bắc Bình, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

Giấy CN ĐKKD: 3401185466 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 25/11/2003

Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng

Vốn góp của Apec Group: 40.000.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 100%

Hoạt động kinh doanh chính: Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

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

➤ **CTCP Đầu tư APEC Holding**

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, tòa nhà Machinco building, số 444 đường Hoàng Hoa Thám, Phường Thụy Khuê, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Giấy CN ĐKKD: Số 0106662684 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/10/2014, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 23/03/2015

Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng

Vốn góp của Apec Group: 13.635.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 27,27 %

Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật

➤ **CTCP Đầu tư Bất động sản Everest Việt Nam**

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 12, tòa nhà TTTM và dịch vụ Ngọc Khánh, số 1 Phạm Huy Thông, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Giấy CN ĐKKD: 0108416606 cấp ngày 28/08/2018 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng

Vốn góp của Apec Group: 6.000.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 30%

Hoạt động kinh doanh chính: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

➤ **CTCP Thiết kế M Studio**

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

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

Giấy CN ĐKKD: 0109102105 cấp ngày 25/02/2020 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng

Vốn góp của Apec Group: 3.490.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 34,9%

Hoạt động kinh doanh chính: Hoạt động về kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

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

2.4.1. Danh sách

STT	Họ và tên	Chức vụ
I	Hội đồng quản trị	
1	Đinh Quốc Đức	Chủ tịch Hội đồng quản trị - Thành viên điều hành
2	Lục Thanh Tùng	Thành viên HĐQT - Thành viên không điều hành
II	Ban kiểm soát	
1	Phạm Thị Đức Việt	Trưởng Ban kiểm soát
2	Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên Ban kiểm soát
3	Vũ Thị Hòa	Thành viên Ban kiểm soát
IV	Kế toán trưởng	
1	Lê Thị Hồng Hạnh	Kế toán trưởng

2.4.2. Sơ yếu lý lịch

➤ Hội đồng quản trị

Ông Đinh Quốc Đức – Chủ tịch HĐQT

Họ và tên	: Đinh Quốc Đức
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 27/10/1975
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Khoa học Quản lý
Chức vụ hiện nay	: Chủ tịch HĐQT
Quá trình công tác	: 2005-2009: Tổng Giám đốc CTCP Đại An Phát; 2009-2012: Quản lý dự án – Tập đoàn ZTE Corporation; 2012-2017: Thành viên HĐQT CTCP Đại An Phát; 2017 - Nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam. 2021 – Nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương; Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Anpha; Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Apec Group.

Ông Lục Thanh Tùng – Thành viên HĐQT

Họ và tên	: Lục Thanh Tùng
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 01/09/1982

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

Nơi sinh	: Hà Nội
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện nay	: Thành viên HĐQT
Quá trình công tác	2016 đến 5/2020: Làm việc tại CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương 6/2020 – nay: Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Apec Group.

➤ **Ban kiểm soát**

Bà Phạm Thị Đức Việt – Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên	: Phạm Thị Đức Việt
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: 22/11/1982
Trình độ chuyên môn	: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Chức vụ hiện nay	: Trưởng Ban kiểm soát
Quá trình công tác	2007-2014: Chuyên viên khối DVCK CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương 2014-nay: Phó phòng DVCK CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương 2015-nay: Thành viên BKS CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương 2020 – nay: Thành viên BKS CTCP Tập đoàn Apec Group

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên	: Nguyễn Thị Ngọc Hà
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: 13/12/1989
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện nay	: Thành viên Ban kiểm soát
Quá trình công tác	2011 – 2018: Kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam 2018 – nay: Phòng Kiểm soát nội bộ CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương 2020 – nay: Thành viên Ban kiểm soát CTCP Tập đoàn Apec Group

Bà Vũ Thị Hòa – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên	: Vũ Thị Hòa
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: 12/12/1984
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện nay	: Thành viên Ban kiểm soát
Quá trình công tác	2007 – 2015: CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương 2016 – 2018: Phòng Kế toán CTCP Dream Works Việt Nam 2019 – nay: Phòng Kế toán CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam 2020 – nay: Thành viên Ban kiểm soát CTCP Tập đoàn Apec Group

➤ **Kế toán trưởng – Lê Thị Hồng Hạnh**

Họ và tên	: Lê Thị Hồng Hạnh
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: 12/12/1984
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện nay	: Thành viên Ban kiểm soát
Quá trình công tác	2007 – 2015: CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương 2017 – nay: Phòng Kế toán CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương 2020 – nay: Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn Apec Group

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

3.1. Hoạt động kinh doanh chính

3.1.1. Sản phẩm dịch vụ của Công ty

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Phát triển dự án bất động sản nghỉ dưỡng, khu dân cư, khu đô thị...;

Với mục tiêu trở thành nhà phát triển Bất động sản chuyên nghiệp và có uy tín, Apec Group đã và đang tiếp tục tìm kiếm các dự án bất động sản tiềm năng trên cả nước. Đặc biệt, với hướng đi táo bạo, Apec Group phát triển thế mạnh tại các thị trường tỉnh, mang lại vị thế cho các khu đất mang thương hiệu của Apec Group.

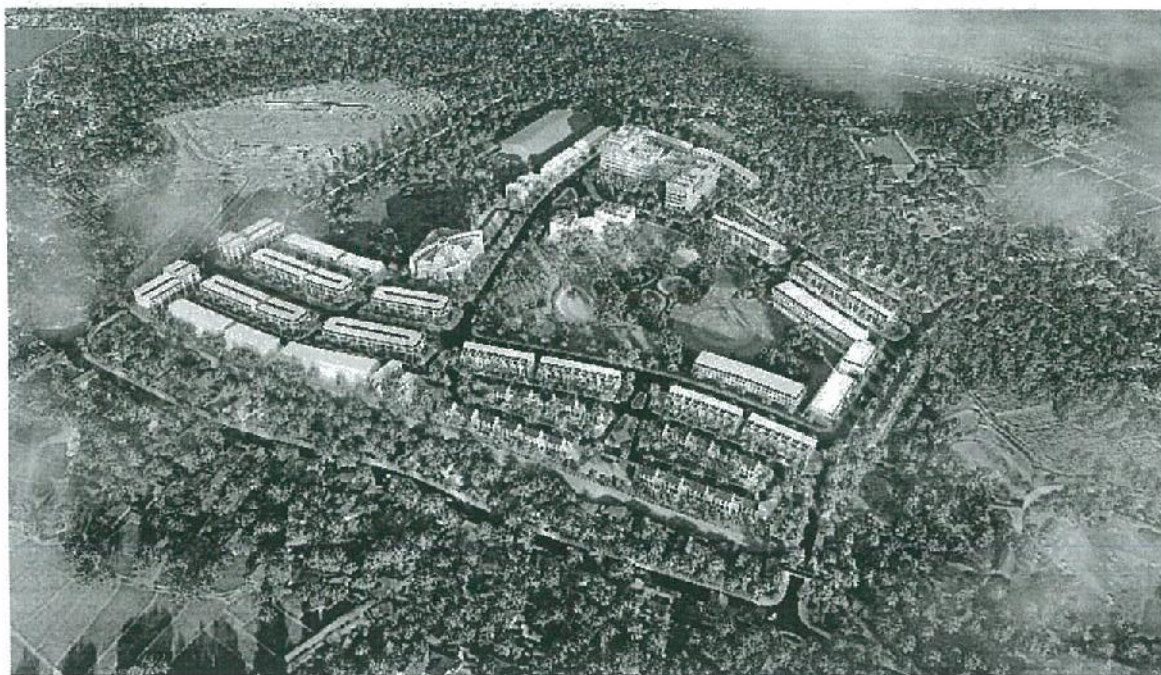
Trong năm 2019 - 2020, Apec Group tiến hành tìm kiếm đối tác để phát triển dự án bất động sản, theo đó Công ty đã trực tiếp tham gia đấu giá thành công hai lô đất vàng tại thị xã Nghĩa Lộ, trở thành “nhân tố mới” tạo sóng thị trường BĐS trên địa bàn tỉnh Yên Bái. Trong năm 2021, Apec Group mong muốn tập trung thêm vào lĩnh vực bất động sản – đây là ngành nghề kinh doanh chính của Công ty nhằm triển khai những dự án bất động sản thông qua góp vốn sở hữu cổ phần hoặc hợp tác kinh doanh vào các dự án tiềm năng, mua bán sát nhập doanh nghiệp sở hữu quỹ đất vàng, tiêu biểu dự án Hòa Bình, Thái Nguyên,...

3.1.2. Các dự án Công ty đang thực hiện

a. Dự án Apec Golden Valley Mường Lò

Apec Golden Valley Mường Lò là dự án Khu đô thị thương mại du lịch đẳng cấp được triển khai trên khu đất thuộc tổ 7 phường Phú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái. Mong muốn biến Nghĩa Lộ thành “ Tây Bắc thu nhỏ”, nơi giao thoa văn hóa vùng Tây Bắc, Apec Group được sự chấp thuận và đồng lòng của người dân địa phương đã tiến hành đầu tư và xây dựng dự án.

Apec Golden Valley Mường Lò sẽ là khu đô thị thương mại du lịch lớn nhất tại Yên Bái bao gồm chuỗi nhà phố đa năng, biệt thự trên núi đẳng cấp, khách sạn 5 sao, phim trường văn hóa độc đáo và những tour trải nghiệm trang trại hữu cơ khác biệt. Apec Golden Valley hứa hẹn sẽ làm thay đổi hoàn toàn phong cách và vị thế cuộc sống của người dân Yên Bái.



❖ **Thị trường bất động sản Yên Bái và tiềm năng Dự Án**

Yên Bái nằm ở vùng Tây Bắc tiếp giáp với Đông Bắc. Phía đông bắc giáp hai tỉnh Tuyên Quang và Hà Giang, phía đông nam giáp tỉnh Phú Thọ, phía tây nam giáp tỉnh Sơn La, phía tây bắc giáp hai tỉnh Lai Châu và Lào Cai. Trung tâm hành chính của tỉnh là thành phố Yên Bái, cách thủ đô Hà Nội 158 km.

Giao thông ở Yên Bái có hệ thống đường sắt, đường bộ, đường thủy, quốc lộ 32, 37 và 70 chạy qua tỉnh. Thông thương từ Yên Bái đến các tỉnh lân cận của miền Tây Bắc và Việt Bắc đang ngày càng phát triển với hệ thống đường bộ đang tiếp tục được hoàn thiện, tuyến đường sắt Hà Nội - Yên Bái - Lào Cai nối liền tới Côn Minh, Trung Quốc đang tiếp tục được nâng cấp.

Tốc độ tăng GRDP (theo giá so sánh 2010) bình quân giai đoạn 2016 - 2020 ước đạt 6,64%/năm, cao hơn giai đoạn trước. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch tích cực. Tỉnh tập trung ưu tiên nguồn lực và tích hợp chính sách của Trung ương để ban hành bộ cơ chế, chính sách đặc thù của tỉnh, phát huy tiềm năng, lợi thế, phát triển mạnh nông nghiệp và kinh tế nông thôn, bảo đảm vững chắc an ninh lương thực, thúc đẩy sản xuất hàng hóa, giảm nghèo bền vững ở vùng cao và nâng cao giá trị các sản phẩm chủ lực gắn với xây dựng nông thôn mới ở vùng thấp.

Tháng 9/2020, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch tỉnh Yên Bái thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Yên Bái trở thành tỉnh phát triển khá trong Trung du và miền núi phía Bắc với lâm nghiệp, nông nghiệp ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại có năng suất và chất lượng cao kết hợp với công nghiệp chế biến, du lịch; là tỉnh hình mẫu về phát triển lâm nghiệp của cả nước, điển hình về giảm nghèo bền vững với hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội đồng bộ, hiện đại; chú trọng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao; bảo đảm môi trường bền vững; bảo tồn và phát huy hiệu quả bản sắc dân tộc, các nét đẹp văn hoá các dân tộc; bảo đảm vững chắc về quốc phòng, an ninh và đối ngoại, giữ vững ổn định chính trị, trật tự an toàn xã hội. Theo đó, nội dung lập quy hoạch phải định hướng phát triển,

sắp xếp không gian và phân bổ nguồn lực cho các hoạt động kinh tế - xã hội phải đồng bộ với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, hướng đến mục tiêu phát triển bền vững trên cả 3 trụ cột: Kinh tế, xã hội và môi trường; phù hợp với bối cảnh hội nhập quốc tế.

Về tiềm năng du lịch, Yên Bái là cửa ngõ miền Tây Bắc là địa bàn sinh tụ của người Việt cổ với trên 30 dân tộc anh em cùng chung sống, nơi đây có nền văn minh sông Hồng, sông Chảy, là trung điểm giao lưu giữa vùng Đông Bắc và Tây Bắc của tổ quốc. Yên Bái có nhiều tiềm năng du lịch hấp dẫn, các địa điểm du lịch ở Yên Bái đa dạng với các di tích lịch sử cách mạng, hệ thống các đình, đền, chùa gắn liền với lịch sử dựng nước. Yên Bái cũng là địa điểm mà du lịch cộng đồng, du lịch sinh thái phát triển khá mạnh ở khu vực Nghĩa Lộ và Hồ Thác Bà.

Với sự tăng trưởng nhanh chóng về kinh tế và thu nhập, tốc độ thu hút nhà đầu tư và mở rộng phát triển du lịch, Nghĩa Lộ được dự báo sẽ tăng trưởng đột phá trong các năm tới. Song song với đó, nhu cầu nghỉ dưỡng, du lịch tại địa bàn sẽ tăng cao. Tuy nhiên, hiện tại Nghĩa Lộ chưa có khu trung tâm thương mại, khu nghỉ dưỡng cũng như khách sạn 5 sao nào đáp ứng nhu cầu ngày càng gia tăng này.

Nắm bắt và đón đầu xu thế phát triển tại Yên Bái, Apec Group đã triển khai thực hiện Dự Án với mục tiêu xây dựng công trình biểu tượng, là dự án Khu đô thị thương mại du lịch tại trung tâm Nghĩa Lộ, sở hữu vị trí đắc địa, thuận lợi cho giao thương và di chuyển, thu hút sự quan tâm của đông đảo khách hàng tại địa phương. Ra mắt nửa cuối năm 2020, dự án trở thành “nhân tố mới” tạo sóng thị trường BĐS Nghĩa Lộ.

❖ **Thông tin dự án**

- Tên dự án đầu tư: Dự án nhà ở thương mại phường Pú Tạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái.
- Mục tiêu dự án: Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư, mở rộng phát triển quỹ đất phục vụ nhu cầu ổn định đời sống nhân dân, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan đô thị của thị xã Nghĩa Lộ, tạo điều kiện để phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Yên Bái.
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái.
- Diện tích sử dụng đất: 167.973,1 m²
- Quy mô dự án: Gồm 283 căn biệt thự, nhà ở liền kề, nhà phố thương mại và khách sạn 6 tầng đạt tiêu chuẩn 3 sao
- Tổng vốn đầu tư: 1.018 tỷ đồng.
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất số 3237/QĐ-UBND ngày 24/12/2019 của UBND tỉnh Yên Bái)

❖ **Vị trí dự án**

Dự án Apec Golden Valley Mường Lò tọa lạc tại vị trí vàng, thuộc khu dân cư số 5, phường Pú Trạng, Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái, trên trục đường tỉnh lộ 112, ngay tại trung tâm thị xã Nghĩa Lộ

❖ **Tiến độ thực hiện của dự án đầu tư:**

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

- Tháng 09/2020, Dự án được khởi công xây dựng
- Quý IV/2020: San lấp mặt bằng
- Năm 2021 – 2022: Triển khai xây dựng hạ tầng, xây dựng shophouse, khu đô thị
- Quý III/2022: Bàn giao và đưa vào sử dụng

❖ Pháp lý Dự Án:

- Hình thức sử dụng đất: Đất đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (Quyết định số 3237/QĐ-UBND của UBND tỉnh Yên Bái ngày 24/12/2019 về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đồng thời công nhận nhà đầu tư trúng đấu giá làm chủ đầu tư thực hiện Dự án nhà ở thương mại Tổ dân phố số 7, phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái);
- Quyết định số 2640/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

STT	Số sổ	Thửa số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m ²)	Ngày cấp	Nguồn gốc	Ghi chú
I	Đất ở đô thị			39.370,7			
1	CL589349	45	36-2019	1.188,9	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
2	CL589350	46	36-2019	2.079,8	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
3	CL589351	49	36-2019	1.353,8	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
4	CL589353	54	36-2019	1.281,9	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
5	CL589354	56	36-2019	1.489,3	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
6	CL589355	57	36-2019	1.403,7	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
7	CL589356	58	36-2019	2.692,4	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
8	CL589357	60	36-2019	1.970,7	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
9	CL589358	61	36-2019	1.967,0	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
10	CL589359	62	36-2019	2.079,6	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
11	CL589360	63	36-2019	1.142,1	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
12	CL589361	64	36-2019	1.040,9	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
13	CL589336	10	36-2019	1.647,9	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
14	CL589337	16	36-2019	1.746,2	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
15	CL589338	18	36-2019	2.157,2	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

16	CL589339	19	36-2019	1.735,6	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
17	CL589340	22	36-2019	1.382,7	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
18	CL589341	24	36-2019	2.226,1	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
19	CL589342	25	36-2019	1.348,0	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
20	CL589343	27	36-2019	1.874,3	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
21	CL589345	29	36-2019	1.239,7	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
22	CL589346	30	36-2019	1.059,0	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
23	CL589347	33	36-2019	1.205,3	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
24	CL589348	44	36-2019	2.058,6	15/01/2020	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN
II	Đất thương mại, dịch vụ			12.646,5			
1	CL589333	42	36-2019	6.744,6	15/01/2020	Thuê đất trả 1 lần	Có GCN
2	CL589334	53	36-2019	4.515,0	15/01/2020	Thuê đất trả 1 lần	Có GCN
3	CL589335	55	36-2019	1.386,9	15/01/2020	Thuê đất trả 1 lần	Có GCN
III	Đất hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục có liên quan của khu vực dự án			106.063			Không có GCN
IV	Đất nhà ở xã hội			9.892,9			Không có GCN
Tổng có sổ đỏ				52.017,2			
Tổng chưa có sổ đỏ				115.955,9			
Tổng toàn bộ dự án				167.973,1			

(*) Phần đất không có Giấy chứng nhận: Căn cứ Giấy nhận đăng ký đầu tư số 3300266330 ngày 01/04/2020 đã nêu rõ: Phần diện tích đất để hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục có liên quan của khu vực dự án sẽ bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý sau khi hoàn thành (106.063 m²) và phần diện tích đất nhà ở xã hội sẽ bàn giao cho nhà nước sau khi đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật (9.892,9 m²). Như vậy toàn bộ diện tích 115.955,9 m² thuộc sở hữu của Nhà nước và CTCP Tập đoàn Apec có trách nhiệm hoàn thiện xây dựng kết cấu hạ tầng theo đúng quy hoạch đã được UBND tỉnh Yên Bái phê duyệt.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư: Số 3300266330 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Yên Bái cấp ngày 01/04/2020;

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

b. Dự án Tổ 5, phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái

❖ **Thông tin dự án:**

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

Với vị trí vàng tại trung tâm thị xã Nghĩa Lộ - Yên Bái, bên cạnh dự án Apec Golden Valley Mường Lò, dự kiến dự án tại Tổ 5 phường Pú Trạng sẽ là sức hút lớn đối với thị trường bất động sản Nghĩa Lộ trong thời gian tới.

Hiện tại, Apec Group đang lên ý tưởng thiết kế, triển khai hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án. Dự kiến, dự án được triển khai từ Quý IV/2021.

❖ Pháp lý Dự Án:

- Hình thức sử dụng đất: Đất đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (Quyết định số 3219/QĐ-UBND của UBND tỉnh Yên Bái ngày 23/12/2019 về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ Tổ dân phố số 5, phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

STT	Số sổ	Thửa số	Tờ bản đồ số	Diện tích	Ngày cấp	Nguồn gốc	Ghi chú
1	CL589396	110	44	9.307,4 m ²	27/04/2020	Thuê đất trả 1 lần	Có GCN
Tổng diện tích				9.307,4 m²			

3.1.3. Các sự án khác đang triển khai

Trong năm 2021, Apec Group mở rộng thêm lĩnh vực hoạt động vào mảng Khu công nghiệp và Khu nghỉ dưỡng bao gồm hai dự án chính: Dự án Khu công nghiệp Apec Diềm Thụy do Apec Group đầu tư thông qua việc M&A với công ty chủ dự án Công ty cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên và Dự án Apec Mandala Sky Villas Kim Bôi Hòa Bình thông qua M&A trở thành Công ty mẹ của Công ty cổ phần TM và du lịch Kim Bôi.

a. Dự án Apec Mandala Sky Villas Kim Bôi Hòa Bình

❖ Thông tin dự án:

Apec Mandala Sky Villas Kim Bôi – Hoà Bình một trong những dự án đẳng cấp bậc nhất tại Hoà Bình, với thiết kế dạng căn hộ khách sạn 6 sao kết nối con người với thiên nhiên ngày càng gần hơn. Dự án nằm trong khu khoáng nóng huyện Kim Bôi – Hoà Bình. Dự án sẽ trở thành khu nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khoẻ tốt nhất cho khách hàng.

Tên dự án: Apec Mandala Sky Villas Kim Bôi

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần TM và du lịch Kim Bôi (Công ty con)

Vị trí: Xóm Mớ Đá, xã Hạ Bi, Huyện Kim Bôi, Tỉnh Hòa Bình

Diện tích: 35,6 ha

Đơn vị thi công: Fuhucons

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

Đơn vị quản lý vận hành: Wyndham Dolce (Khu khách sạn) và Mandala Hospitality (Khu căn hộ)

Tổng vốn đầu tư: 2000 tỷ VNĐ

Đơn vị thiết kế nội thất: Kume Sekkei

Số lượng sản phẩm: 137 căn hộ khách sạn, 48 căn biệt thự, 1005 căn sky villas

Quy mô: khu tổ hợp giải trí đa tiện ích và khu nghỉ dưỡng cao cấp

Tiện ích: khu dịch vụ chăm sóc sức khỏe như tắm khoáng nguyên thủy, tắm khoáng được liệu, tắm bùn, các liệu pháp phục hồi và làm đẹp cổ truyền của phương Đông...

❖ **Pháp lý dự án**

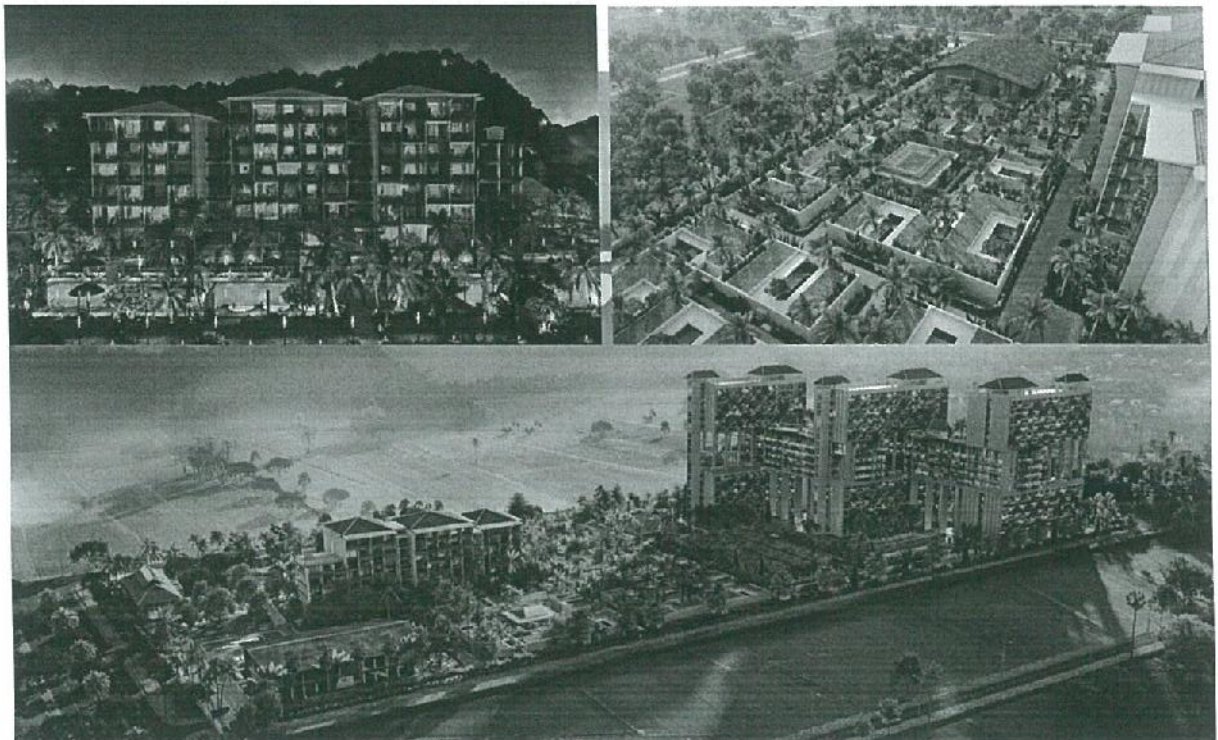
Giấy chứng nhận đầu tư số 251031000002 do UBND Hòa Bình cấp ngày 08/01/2008.

Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500 số 2880/QĐ-UBND do UBND Hòa Bình cấp ngày 24/11/2020.

Quyết định điều chỉnh quy hoạch 1/500 số 14/QĐ-UBND do UBND Hòa Bình cấp ngày 06/01/2021.

Giấy phép cải tạo công trình số 03/GPCT do Sở Xây dựng UBND tỉnh Hòa Bình cấp ngày 18/01/2021.

❖ **Hình ảnh dự án**



b. Khu công nghiệp Apec Diem Thuy

Nhận thấy tiềm năng lớn trong việc thu hút nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, Apec Group đã từng bước triển khai xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp tại đại phương có nguồn

nhân lực dồi dào, chất lượng cao. Đây là một dự án tiềm năng có thể thu hút nguồn vốn FDI lớn trong thời gian tới nhờ tác động của Hiệp định thương mại tự do Liên minh châu Âu - Việt Nam (EVFTA) có hiệu lực; kế hoạch rời Trung Quốc của nhiều Tập đoàn đa quốc gia trong đó điểm đến là Việt Nam và việc kiểm soát dịch bệnh của Việt Nam được cộng đồng quốc tế đánh giá cao...

❖ **Thông tin dự án:**

Chủ đầu tư hạ tầng: Công ty cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên

Địa chỉ: KCN Diêm Thụy, xã Diêm Thụy, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên

Khu Công nghiệp Diêm Thụy được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại văn bản số 1854/TTg-KTN ngày 08/10/2009 của Thủ tướng Chính phủ về điều chỉnh bổ sung Quy hoạch các KCN Thái Nguyên đến năm 2015 và định hướng đến 2020 nằm trên địa bàn huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

❖ **Tiến độ triển khai thi công xây dựng**

- Năm 2019: Khởi công xây dựng.
- Quý IV/2019: Hoàn thành giải phóng mặt bằng, thi công san nền giai đoạn 1 - 16,4ha.
- Năm 2020: Tiếp tục triển khai các giai đoạn tiếp theo:
 - + Giai đoạn 2: 30/01/2020 có mặt bằng, diện tích: 6,4ha.
 - + Giai đoạn 3: 30/01/2020 có mặt bằng, diện tích: 21ha.
 - + Giai đoạn 4: 30/05/2020 có mặt bằng, diện tích: 30,4ha.
 - + Giai đoạn 5: 30/10/2020 có mặt bằng, diện tích: 24,5ha.
 - + Giai đoạn 6: 30/07/2021 có mặt bằng, diện tích: 20ha.
- Năm 2021: Hoàn thiện xây dựng hạ tầng toàn bộ 166,06 ha.

3.1.4. Các mảng hoạt động dự kiến triển khai của Công ty

a. Quản lý – vận hành khu căn hộ, khu đô thị, khách sạn

Song song với việc phát triển các khu đô thị, các dự án chung cư, căn hộ dịch vụ, khách sạn.... Apec Group hình thành lĩnh vực quản lý vận hành nhằm tối ưu hóa lợi nhuận và phát huy năng lực quản lý theo mô hình kinh doanh mà sản phẩm bất động sản đã hình thành.

b. Đào tạo và phát triển giáo dục

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

Dự kiến Apec Group sẽ triển khai mô hình trường học tại mỗi dự án của Công ty. Dự án sẽ hoạt động theo hình thức phi lợi nhuận, với mức học phí cực thấp, trong khi đó, giáo trình đào tạo sẽ được xây dựng theo các chuẩn mực quốc tế, tích hợp các mô hình tinh hoa của giáo dục mầm non thế giới, hướng tới việc khám phá bản thân, và phát hiện các tài năng sớm của trẻ. Khát vọng của Apec Group là tạo ra sự đột phá trong chất lượng giáo dục mầm non tại Việt Nam, hướng tới hình thành một hệ sinh thái riêng của Tập đoàn này, mà cốt lõi chính là con

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

người hạnh phúc. Đó không chỉ là mong muốn tạo ra một thế hệ tương lai đầy hứa hẹn mà còn san sẻ nỗi lo cho các bậc làm cha mẹ trong việc tìm kiếm một môi trường học tập chất lượng cho con em mình, mà trước hết là các cư dân của Apec Group.

c. Nông nghiệp hữu cơ

APEC dự kiến sẽ áp dụng mô hình kinh tế chia sẻ vào nông nghiệp hữu cơ, mục tiêu đến năm 2025 là phát triển 100.000 ha đất trồng nông nghiệp hữu cơ để cung ứng nguồn rau sạch với giá hợp lý cho người dân. APEC cũng sẽ tích hợp hệ thống nông nghiệp hữu cơ vào hệ sinh thái du lịch hữu cơ – khách sạn hữu cơ – tiêu dùng hữu cơ – giáo dục hữu cơ. Để có thể phát triển và tạo giá trị mạnh mẽ, APEC xác định sứ mệnh trở thành “platform” (nền tảng) để mọi người cùng tham gia phát triển nông nghiệp hữu cơ, xã hội hóa hệ thống sản xuất và phân phối thực phẩm hữu cơ, đưa nguồn sản phẩm chất lượng phổ biến rộng rãi đến với toàn xã hội.

4. Tình hình tài chính

a. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong 3 năm liên kế trước năm phát hành theo báo cáo tài chính

Bảng 1: Chỉ tiêu tài chính theo BCTC riêng của APEC Group 2018 - 2020

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	2018	2019	2020
1	Vốn chủ sở hữu	Triệu VND	1.000.008	1.000.076	1.001.524
2	Hệ số nợ phải trả/ vốn chủ sở hữu	%	0.0002	11,36	36,33
3	Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu	%	0	0	0.7
4	Lỗ/lãi	Triệu VND	5,4	68,37	1.447,42
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	0,0005	0,06	0,14

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng 2018,2019,2020 APEC Group)

Bảng 2: Chỉ tiêu tài chính theo BCTC hợp nhất của APEC Group năm 2020

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	2020
1	Vốn chủ sở hữu	Triệu VND	1.140.990
2	Hệ số nợ phải trả/ vốn chủ sở hữu	%	0.58
3	Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu	%	0.7
4	Lỗ/lãi	Triệu VND	104.059
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	9,12

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2020 APEC Group)

b. Tình hình thanh toán gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành (nếu có);

Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty phát hành thành công 81 Trái phiếu, kỳ hạn 60 tháng, hai loại lãi suất khác nhau với mệnh giá 100.000.000 đồng/Trái phiếu. Tổng giá trị phát hành là 8.1000.000.000 đồng (*Tám tỷ đồng chẵn*). Cụ thể:

- Loại lãi suất 18% nhận lãi khi đáo hạn: 21 trái phiếu.

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

- Loại lãi suất 15% nhận lãi định kỳ 6 tháng 1 lần: 60 trái phiếu.

Tính đến thời điểm lập phương án, công ty đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các khoản nợ (bao gồm các khoản gốc và lãi trái phiếu) theo đúng quy định pháp luật.

c. Tình hình nộp ngân sách nhà nước trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành.

CTCP Tập đoàn Apec Group đã thực hiện đúng và đầy đủ theo luật định về việc nộp ngân sách nhà nước theo đúng quy định.

III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

1. Căn cứ pháp lý của đợt chào bán

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Căn cứ Thông tư 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09./2021/NQ-HĐQT của CTCP Tập đoàn Apec Group ngày 22./.../2021 về việc phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

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

Tổ chức phát hành phải đáp ứng đủ các điều kiện được quy định theo Điều 9, Điều 10 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP như sau:

Yêu cầu	Điều kiện đáp ứng của Doanh nghiệp
Là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam.	Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện do Apec Group đang hoạt động theo hình thức công ty cổ phần.
Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có); trừ trường hợp chào bán trái phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn.	Tổ Chức Phát Hành luôn tuân thủ việc trả gốc lãi Trái phiếu theo đúng quy định pháp luật. Đảm bảo việc thanh toán gốc lãi trái phiếu đã phát hành theo đúng quy định pháp luật.
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành.	Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành
Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận	Phương án phát hành trái phiếu được trình và phê duyệt bởi Hội đồng quản trị CTCP Tập đoàn Apec Group trong đó có Phương án phát hành đã đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi	Báo cáo tài chính năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH

tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định tại Nghị định này.	Hãng Kiểm Toán và Định giá ATC – là tổ chức được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán độc lập đối với doanh nghiệp phát hành là công ty không phải là công ty đại chúng
Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153	Tổ Chức Phát Hành đảm bảo đối tượng mua trái phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.
Có nhu cầu huy động vốn thành nhiều đợt phù hợp với mục đích phát hành trái phiếu được phê duyệt theo Điều lệ của công ty	Tổ Chức Phát Hành đảm bảo nhu cầu huy động vốn thành nhiều đợt phù hợp với mục đích phát hành đã nêu và được phê duyệt theo điều lệ của công ty.
Có phương án phát hành trái phiếu trong đó dự kiến cụ thể về khối lượng, thời điểm và kế hoạch sử dụng vốn của từng đợt chào bán.	Phương án phát hành đảm bảo yêu cầu cụ thể trong mục Điều kiện và Điều khoản Trái Phiếu và mục đích phát hành Trái phiếu.

3. Mục đích của đợt phát hành trái phiếu:

Trái phiếu được phát hành với mục đích như sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động, bổ sung nguồn vốn của Tổ chức phát hành để thực hiện việc đầu tư, mở rộng quỹ đất trên thị trường;
- Đầu tư, phát triển các dự án tiềm năng trong lĩnh vực bất động sản;
- Tăng cơ hội đầu tư, M&A với các Công ty tiềm năng, có quỹ đất tốt;
- Bổ sung nguồn vốn lưu động cho Công ty.

4. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu, cụ thể:

Tên trái phiếu	: Trái phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn Apec Group
Mã trái phiếu	: Đợt 1: APGCH2123007 Đợt 2: APGCH2123008
Đồng tiền phát hành và thanh toán trái phiếu	: Việt Nam đồng
Hình thức trái phiếu	: Bút toán ghi sổ. Phát hành riêng lẻ nhiều đợt theo Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp
Loại hình trái phiếu	: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có đảm bảo bằng tài sản
Đối tượng phát hành	: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
Phương thức phát hành:	: Đại lý phát hành – CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

Lãi suất danh nghĩa trái phiếu	: 10,5%/ năm
Kỳ hạn trái phiếu	: 24 tháng
Phương thức thanh toán lãi, gốc trái phiếu	: Trả lãi 3 tháng/lần. Trả gốc cuối kỳ
Bán lại trước hạn	: Nhà đầu tư có quyền bán Trái phiếu trước hạn sau 06 tháng nắm giữ.
Tổng số lượng trái phiếu phát hành	: 1.000.000 Trái phiếu
Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 đồng/Trái phiếu
Tổng giá trị phát hành	: Tối đa 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng).

5. Ngày phát hành dự kiến:

Tổ chức phát hành dự kiến có 02 đợt phát hành với ngày phát hành dự kiến như sau:

Gói	Mã trái phiếu	Giá trị trái phiếu phát hành	Kỳ hạn	Thời gian phát hành (dự kiến)
Đợt 1	APGCH2123007	50 tỷ đồng	24 tháng	28/07/2021
Đợt 2	APGCH2123008	50 tỷ đồng	24 tháng	26/10/2021

6. Phương thức phát hành:

Trái phiếu được phát hành dưới hình thức phát hành riêng lẻ thông qua Đại lý phát hành: là phương thức phát hành riêng lẻ và ủy quyền cho một tổ chức khác thực hiện bán trái phiếu cho nhà đầu tư mua trái phiếu cụ thể là Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.

7. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu

7.1. Quyền lợi

- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu
- Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái phiếu hoặc chứng nhận điện tử khi đăng ký lưu ký tại Đại lý đăng ký Lưu ký;
- Được tự do chuyển nhượng Trái phiếu, tặng, cho, để lại thừa kế, sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc tham gia các giao dịch thương mại/dân sự khác phù hợp với Các Điều khoản và Điều kiện Trái phiếu và các quy định của pháp luật thông qua Đại lý Đăng ký Lưu ký;
- Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ chức phát hành theo quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu;
- Các quyền khác theo quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu.

7.2. Trách nhiệm của nhà đầu tư

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

- Nhà đầu tư cam kết có đủ kiến thức và kinh nghiệm để tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư, giao dịch trái phiếu;
- Không được dùng Trái phiếu thay thế tiền hoặc các phương tiện thanh toán khác;
- Chịu các khoản Thuế, phí giao dịch áp dụng đối với giao dịch mua, bán Trái phiếu (nếu có).

8. Mua lại trái phiếu trước hạn.

Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu đang lưu hành sau thời hạn 06 tháng kể từ ngày phát hành.

9. Cam kết của doanh nghiệp phát hành trái phiếu.

- Tổ chức phát hành cam kết sử dụng tiền thu được từ phát hành trái phiếu theo đúng mục đích đã công bố tại Bản công bố thông tin;
- Tổ chức phát hành đồng ý và tạo mọi điều kiện tốt nhất để Người Sở Hữu Trái Phiếu giám sát việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo Trái Phiếu;
- Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của mình và áp dụng đối với Trái Phiếu; xin, gia hạn, duy trì hiệu lực và tuân thủ mọi chấp thuận cần thiết và quan trọng cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành cũng như cho việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu và Các Hợp Đồng Trái Phiếu;
- Tổ chức phát hành cam đoan và bảo đảm rằng các khẳng định sau là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn vào bất kỳ ngày nào trong thời gian bất kỳ Trái Phiếu nào còn đang lưu hành:
 - + Tổ Chức Phát Hành có đầy đủ quyền, quyền hạn, thẩm quyền và đã thực hiện các thủ tục và có các chấp thuận nội bộ cần thiết phù hợp với điều lệ và các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành để phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo và liên quan đến Trái Phiếu;
 - + Tổ Chức Phát Hành phát hành Trái Phiếu không (i) vi phạm bất kỳ điều khoản nào của điều lệ, các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành, (ii) vi phạm hoặc dẫn đến vi phạm các quy định của pháp luật có liên quan, hoặc (iii) trái với, mâu thuẫn hoặc dẫn đến bất kỳ sự vi phạm nào đối với bất kỳ hợp đồng hay thỏa thuận nào mà Tổ Chức Phát Hành là một bên;
 - + Khi phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện, yêu cầu và quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về trái phiếu doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành, kể cả các yêu cầu về tỷ lệ an toàn vốn và các hạn chế khác về đảm bảo an toàn trong hoạt động đối với các ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành;

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

- + Trái Phiếu, khi được phát hành hợp lệ, sẽ xác lập các nghĩa vụ hợp pháp, có hiệu lực, có giá trị ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành theo các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu này;
- + Tổ chức phát hành đã xin được mọi chấp thuận cần thiết từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các quy định nội bộ của Tổ chức phát hành để phát hành Trái phiếu.
- Ngoài ra để đảm bảo cho Người sở hữu trái phiếu, Tổ chức phát hành cam kết:
- + Trái phiếu đã được tổ chức tài chính trung gian là Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương thẩm định, đánh giá toàn diện về tài chính, mục đích sử dụng vốn và khả năng thanh toán gốc lãi, đảm bảo đủ điều kiện phát hành;
- + Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam bảo lãnh các nghĩa vụ liên quan đến Trái phiếu của Tổ Chức Phát Hành, cam kết bảo lãnh thanh toán gốc và lãi trong bất kỳ trường hợp nào đối với Trái Phiếu này;
- + Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương cam kết cho người sở hữu trái phiếu được dùng trái phiếu để cầm cố thông qua hoạt động mua bán trái phiếu có kỳ hạn;
- + Trái phiếu được đảm bảo bằng các tài sản là căn hộ thuộc những dự án CTCP Tập đoàn Apec Group đang triển khai.

10. Các điều khoản và điều kiện Trái phiếu

10.1. Các quy định chung

10.1.1. Dưới đây là Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu và một số nội dung chính sẽ được thể hiện trong Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu. Việc Phát hành trái phiếu nhiều đợt với tổng giá trị phát hành tối đa 100.000.000.000 VND (Một trăm tỷ Việt Nam Đồng), lãi suất cố định 10,5% / năm kỳ hạn 24 tháng kể từ Ngày Phát Hành của Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các điều khoản và điều kiện đã được phê duyệt theo Nghị Quyết số .09../2021/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 07 năm 2021 của Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành.

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

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

10.1.4. Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, các Hợp Đồng Đại Lý, và các văn kiện, hợp đồng, thỏa thuận, cam kết khác được ký kết hoặc ban hành trước/sau Ngày Phát hành (được định nghĩa dưới đây) có quy định về quyền và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát hành và những người sở hữu Trái Phiếu (cùng các bên khác) đối với Trái Phiếu sau đây

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

được gọi chung là “**Các Văn Kiện Trái Phiếu**” và thuật ngữ “**Văn Kiện Trái Phiếu**” dùng để chỉ bất kỳ tài liệu nào trong các tài liệu nói trên.

- 10.1.5.** Trái Phiếu được điều chỉnh bởi Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, cùng với các quy định có liên quan của Các Văn Kiện Trái Phiếu khác. Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc mua Trái Phiếu hoặc nhận chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác (i) được coi là đã nghiên cứu kỹ và chấp thuận toàn bộ nội dung của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này và Các Văn Kiện Trái Phiếu khác, (iii) được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này và Các Văn Kiện Trái Phiếu khác, và (iv) chịu sự ràng buộc của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này và Các Văn Kiện Trái Phiếu khác.

10.2. Trái Phiếu

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

“**Trái Phiếu Phát Hành**” có nghĩa là Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam phát hành nhiều đợt có tổng giá trị 100 tỷ VNĐ, không tài sản bảo đảm, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền;

“**Bản Công Bố Thông Tin**” có nghĩa là bản công bố thông tin chính thức được Tổ Chức Phát Hành phát hành ngày 28 tháng 07 năm 2021 để chào bán và phát hành Trái Phiếu (có thể được sửa đổi hoặc bổ sung tùy từng thời điểm);

“**Mệnh Giá Trái Phiếu**” có nghĩa là 100.000 Đồng Việt Nam;

“**Số Lượng Trái Phiếu Phát Hành**” có nghĩa là 1.000.000 trái phiếu;

“**Số Lượng Trái Phiếu Phát Hành Mỗi Đợt**” có nghĩa là 500.000 trái phiếu;

“**Tổng Giá Trị Trái Phiếu Phát Hành**” có nghĩa là 100.000.000.000 (Một trăm tỷ) Đồng Việt Nam;

“**Tổng Giá Trị Trái Phiếu Phát Hành Mỗi Đợt**” có nghĩa là 50.000.000.000 (Năm mươi tỷ) đồng Việt Nam;

“**Hình Thức Phát Hành**” có nghĩa là Phát hành riêng lẻ nhiều đợt theo Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp thông qua phương thức: Thông qua đại lý phát hành trái phiếu;

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

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

“**Ngày Phát Hành Đợt 1**” có nghĩa là dự kiến ngày 28 tháng 07 năm 2021;

“**Ngày Phát Hành Đợt 2**” có nghĩa là dự kiến ngày 26 tháng 10 năm 2021;

“**Kỳ Tính Lãi**” Là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng bắt đầu tính từ (và bao gồm) Ngày Phát Hành (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi) cho tới (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo), liên tục đến Ngày Đáo Hạn hoặc ngày được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu.

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

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

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

“**Tỷ Lệ Sở Hữu**” có nghĩa, đối với mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu, là tỷ lệ giữa tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó và tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại cùng thời điểm xác định tỷ lệ đó.

10.3. Tính chất, Loại hình, Mệnh giá và Quyền sở hữu trái phiếu

10.3.1. Tính chất

Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo được phát hành riêng lẻ theo Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu khác nào vì bất kỳ lý do nào. Trái phiếu có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ chung, không phải là nợ thứ cấp và không có bảo đảm hiện tại hoặc tương lai khác của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật).

10.3.2. Loại Hình Và Mệnh Giá

Trái Phiếu được phát hành theo hình thức bút toán ghi sổ với mệnh giá là 100.000 VND (Một trăm nghìn Đồng Việt Nam)/Trái Phiếu (“**Mệnh Giá Trái Phiếu**”). Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được cấp một bản bản để chứng nhận việc sở hữu Trái phiếu (“**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu**”) hoặc được lưu ký dưới dạng chứng khoán điện tử tại Đại lý Lưu ký. Chứng chỉ ghi nhận và là bằng chứng pháp lý hợp pháp về việc sở hữu số Trái Phiếu đã đăng ký của Người sở hữu trái phiếu. Giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu do Tổ Chức Phát Hành hoặc Đại lý Lưu ký và Thanh toán cấp theo mẫu được quy định.

10.3.3. Quyền Sở Hữu

- (a) Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu chỉ được chuyển giao thông qua chuyển nhượng và đăng ký tại Sở Đăng Ký theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Người Sở Hữu Trái Phiếu, đối với mỗi Trái Phiếu, sẽ được coi là chủ sở hữu tuyệt đối của Trái Phiếu đó về mọi phương diện và cho mọi mục đích liên quan đến Trái Phiếu đó.
- (b) Khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, “Người Sở Hữu Trái Phiếu” đối với bất kỳ Trái Phiếu nào là người có tên đăng ký trong Sở Đăng Ký ghi nhận sở hữu Trái Phiếu đó.

10.3.4. Đăng Ký Và Chuyển Nhượng

- (a) Sở Đăng Ký

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

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

- (i) Tên, địa chỉ trụ sở chính và mã số doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành;
- (ii) Các thông tin chính về Trái Phiếu gồm tổng số Trái Phiếu đã được phát hành, tổng số Trái Phiếu đang lưu hành, Ngày Phát Hành, Ngày Đáo Hạn, thời hạn, mệnh giá, Lãi Suất, phương thức thanh toán lãi và gốc;
- (iii) Họ và tên, địa chỉ thường trú, số, ngày cấp và nơi cấp chứng minh nhân dân (hoặc tài liệu chứng thực cá nhân hợp pháp khác) của Người Sở Hữu Trái Phiếu là cá nhân; tên, địa chỉ đăng ký và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc tương đương) của Người Sở Hữu Trái Phiếu là tổ chức tại thời điểm họ sở hữu Trái Phiếu;
- (iv) Chi tiết về tài khoản ngân hàng của Người Sở Hữu Trái Phiếu để chuyển các khoản tiền thanh toán liên quan đến Trái Phiếu.

(b) Chuyển Nhượng

- (i) Trái Phiếu được tự do chuyển nhượng với điều kiện là việc chuyển nhượng phải được đăng ký trong Sổ Đăng Ký theo thủ tục chuyển nhượng quy định tại Hợp đồng Đại lý Lưu Ký và Đại lý lưu ký đã được thanh toán phí chuyển nhượng quy định tại Hợp đồng Đại lý Lưu Ký.
- (ii) Đối tượng thực hiện chuyển nhượng trái phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán
- (iii) Việc chuyển nhượng bất kỳ Trái Phiếu nào sẽ chỉ có hiệu lực khi thông tin về bên nhận chuyển nhượng và việc sở hữu số Trái Phiếu chuyển nhượng của bên nhận chuyển nhượng đã được đăng ký trong Sổ Đăng Ký (để tránh nhầm lẫn, bên nhận chuyển nhượng trở thành Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với Trái Phiếu được chuyển nhượng ngay khi quyền sở hữu của mình đối với Trái Phiếu đó được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký, bất kể việc bên nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu hay chưa). Người đứng tên sở hữu Trái Phiếu tại Ngày Chốt Danh Sách Thanh Toán Lãi sẽ được nhận thanh toán lãi Trái Phiếu cho toàn bộ lãi phát sinh trong kỳ bất kể thời điểm nhận chuyển nhượng Trái Phiếu vào đầu kỳ hay cuối kỳ.
- (iv) Tổ Chức Phát Hành/Đại lý Lưu Ký và Thanh toán có trách nhiệm cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu mới hoặc Chứng nhận sở hữu điện tử cho bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng (nếu bên chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng một phần số Trái Phiếu sở hữu). Đại lý Lưu ký và Thanh toán sẽ có toàn quyền hủy hoặc đóng dấu hoặc ghi ký hiệu “HỦY” trên Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cũ của bên chuyển nhượng. Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu khi bị hủy hoặc đóng dấu/ghi ký hiệu như vậy sẽ chấm dứt hiệu lực và không được cấp lại.
- (v) Để làm rõ, khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, “chuyển nhượng” bao gồm việc bán, chuyển nhượng hay thay đổi quyền sở hữu

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

Trái Phiếu theo hình thức khác quy định trong Hợp đồng Đại lý Lưu ký và thanh toán phù hợp quy định pháp luật.

10.4. Các tài khoản liên quan tới Trái Phiếu

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

Tài khoản của Tổ Chức Phát Hành

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

Số tài khoản: 1251 0002 014 927 - Ngân hàng BIDV Đông Đô
hoặc

Đại Lý Phát Hành

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

Số tài khoản: 1251 0001 722 704 - Ngân hàng BIDV Đông Đô

10.5. Lãi và Lãi suất

(a) Lãi suất trái phiếu: 10,5%/năm

- (i) Nhà đầu tư khi đặt mua Trái phiếu từ và gồm cả ngày đặt mua cho đến nhưng không gồm cả Ngày Phát Hành được hưởng mức lãi suất cố định là 10,5%/năm.
- (ii) Kể từ thời điểm chính thức phát hành (Ngày Phát Hành), Người sở hữu Trái phiếu được hưởng lãi suất theo gói trái phiếu.
- (iii) Đối với Trái phiếu bán lại trước hạn, Nhà đầu tư được hưởng mức lãi suất tương ứng với thời gian nắm giữ, cụ thể như sau:
 - Trên 06 tháng: 5,0%/năm
 - Trên 09 tháng: 5,5%/năm
 - Trên 12 tháng: 6,0%/năm
 - Trên 15 tháng: 6,5%/năm
 - Trên 18 tháng: 7,0%/năm
 - Trên 21 tháng: 8,0%/năm
 - Đủ 24 tháng: 10,5%/năm

(b) Trong đó:

“**Kỳ Tính Lãi**” như được định nghĩa tại Điều 10.2

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

- (c) 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 được mua lại trước hạn theo quy định của Các Điều khoản và Điều kiện Trái phiếu này. Lãi phát sinh trên Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán vào các Ngày Thanh Toán Lãi.
- (d) Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một Kỳ Tính Lãi được xác định theo công thức sau:

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

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

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

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

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

Để làm rõ, số ngày thực tế theo lịch của thời hạn tính lãi không tròn Kỳ Tính Lãi được tính từ và gồm cả ngày bắt đầu thời hạn đó đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của thời hạn đó (tính theo dương lịch). Lãi Suất áp dụng sẽ là Lãi Suất áp dụng theo Điều kiện mục a Điều 10.5.

- (f) Để làm rõ, nếu tiền Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu không phải là một số nguyên thì tiền lãi sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị và tổng tiền Lãi Trái Phiếu của mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị.
- (g) Trái Phiếu ngừng hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày được mua lại trước hạn trừ khi Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán đó.
- (h) Đại Lý có nghĩa vụ tính toán và thông báo Lãi Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành. Chi tiết việc tính toán và thông báo sẽ được quy định trong Hợp Đồng Đại lý và Thanh toán Trái phiếu.
- (i) Lãi Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán vào các Ngày Thanh Toán Lãi hoặc ngày Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn.
- (j) Toàn bộ gốc của các Trái Phiếu chưa được mua lại trước hạn sẽ được thanh toán một lần vào Ngày Đáo Hạn

10.6. Thanh toán

Việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác (nếu có) theo Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định dưới đây:

- (a) Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán tiền gốc và lãi Trái Phiếu, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu vào các ngày đến hạn thanh toán, ngày đáo hạn bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu được ghi tại Sổ Đăng Ký .

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

- (b) Chỉ những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong Sổ Đăng Ký tại Ngày Thanh Toán Lãi cho lần thanh toán có liên quan mới được nhận tiền thanh toán trong lần thanh toán đó.
- (c) Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán lãi Trái Phiếu đã phát sinh và đến hạn vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi thông qua Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo các quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu này. Lãi phải thanh toán vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi là lãi được xác định theo Điều 10.5 trên đây cho Kỳ Tính Lãi có liên quan. Trong đó, “Ngày Thanh Toán Lãi” có nghĩa là mỗi ngày tròn 3 (ba) tháng hoặc bội số nguyên của 3 (ba) tháng kể từ Ngày Phát Hành của mỗi năm dương lịch (1 năm là 365 ngày).
- (d) Nếu ngày đến hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (tùy trường hợp áp dụng) không phải là Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản tiền đó vào Ngày Làm Việc ngay sau đó. Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi hay bất kỳ lợi ích nào khác trên số tiền bị chậm thanh toán do ngày đến hạn thanh toán không phải là một Ngày Làm Việc.
- (e) Thanh toán trái phiếu vào ngày đáo hạn: Vào ngày đáo hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán tiền gốc bằng tổng của 100% mệnh giá cho toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Đáo Hạn đó.
- (f) Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn
 - (i) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu đang lưu hành sau thời hạn 06 tháng kể từ Ngày Phát Hành
 - (ii) Giá mua lại bằng Mệnh giá cộng với Lãi dồn tích đến thời điểm mua lại.
- (g) Tổ Chức Phát Hành được xem là hoàn thành việc thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo Trái Phiếu khi Người Sở Hữu Trái Phiếu đã nhận được toàn bộ khoản tiền đó phù hợp với quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu này.

10.7. Cam đoan và Bảo đảm; Cam kết

10.7.1. Cam đoan và Bảo đảm

- (a) Tổ chức phát hành cam đoan và bảo đảm rằng các khẳng định sau là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn vào bất kỳ ngày nào trong thời gian bất kỳ Trái Phiếu nào còn đang lưu hành:
 - (i) Tổ Chức Phát Hành có đầy đủ quyền, quyền hạn, thẩm quyền và đã thực hiện các thủ tục và có các chấp thuận nội bộ cần thiết phù hợp với điều lệ và các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành để phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo và liên quan đến Trái Phiếu;
 - (ii) Tổ Chức Phát Hành phát hành Trái Phiếu không (i) vi phạm bất kỳ điều khoản nào của điều lệ, các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành, (ii) vi phạm hoặc dẫn đến vi phạm các quy định của pháp luật có liên quan, hoặc (iii) trái với, mâu thuẫn hoặc dẫn đến bất kỳ sự vi phạm nào đối với bất kỳ hợp đồng hay thỏa thuận nào mà Tổ Chức Phát Hành là một bên;

- (iii) Khi phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện, yêu cầu và quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về trái phiếu doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành, kể cả các yêu cầu về tỷ lệ an toàn vốn và các hạn chế khác về đảm bảo an toàn trong hoạt động đối với các ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành;
 - (iv) Trái Phiếu, khi được phát hành hợp lệ, sẽ xác lập các nghĩa vụ hợp pháp, có hiệu lực, có giá trị ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành theo các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu này;
 - (v) Tổ chức phát hành đã xin được mọi chấp thuận cần thiết từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các quy định nội bộ của Tổ chức phát hành để phát hành Trái phiếu.
- (b) Ngoài ra để đảm bảo cho Người sở hữu trái phiếu, Tổ chức phát hành cam kết:
- (i) Trái phiếu đã được tổ chức tài chính trung gian là Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương thẩm định, đánh giá toàn diện về tài chính, mục đích sử dụng vốn và khả năng thanh toán gốc lãi, đảm bảo đủ điều kiện phát hành;
 - (ii) Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam bảo lãnh các nghĩa vụ liên quan đến Trái phiếu của Tổ Chức Phát Hành, cam kết bảo lãnh thanh toán gốc và lãi trong bất kỳ trường hợp nào đối với Trái Phiếu này;
 - (iii) Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương cam kết cho người sở hữu trái phiếu được dùng trái phiếu để cầm cố thông qua hoạt động mua bán trái phiếu có kỳ hạn;
 - (iv) Trái phiếu được đảm bảo bằng các tài sản là căn hộ thuộc những dự án CTCP Tập đoàn Apec Group đang triển khai.

10.7.2. Cung cấp Báo cáo tài chính

Tổ Chức Phát Hành (thông qua Hợp Đồng) sẽ cung cấp cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu:

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

10.7.3. Cam kết khác

- (a) Tổ chức phát hành cam kết sử dụng tiền thu được từ phát hành trái phiếu theo đúng mục đích đã công bố tại Bản công bố thông tin;
- (b) Tổ chức phát hành đồng ý và tạo mọi điều kiện tốt nhất để Người Sở Hữu Trái Phiếu giám sát việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo Trái Phiếu;
- (c) Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của mình và áp dụng đối với Trái Phiếu; xin, gia hạn, duy trì hiệu lực và tuân thủ mọi chấp thuận cần thiết và quan trọng cho hoạt động kinh doanh của

Tổ Chức Phát Hành cũng như cho việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu và Các Hợp Đồng Trái Phiếu.

10.8. Sự kiện vi phạm

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

- (a) Không thanh toán: Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ và đúng hạn bất kỳ khoản tiền gốc hoặc tiền lãi nào của bất kỳ Trái Phiếu nào vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền gốc hoặc tiền lãi đó; và vi phạm đó không được khắc phục trong thời hạn 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày đến hạn;
- (b) Vi Phạm Mục Đích Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành Trái Phiếu nêu tại phần có tiêu đề "Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành và kế hoạch thanh toán gốc lãi cho nhà đầu tư" của Bản Công Bố Thông Tin;
- (c) Vi Phạm Luật: Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ quy định nào của pháp luật áp dụng đối với việc phát hành Trái Phiếu làm ảnh hưởng đến giá trị lưu hành của Trái Phiếu;
- (d) Vi phạm các cam kết khác, nghĩa vụ khác: Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bất kỳ Bên Bảo Đảm vi phạm việc thực hiện và tuân thủ bất kỳ cam kết, nghĩa vụ nào khác của mình theo hoặc đối với các Trái Phiếu và các văn bản sửa đổi bổ sung (nếu có) và vi phạm đó không được khắc phục trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày sau khi bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào gửi thông báo bằng văn bản về vi phạm đó cho Tổ Chức Phát Hành/Bên Bảo Đảm; hoặc
- (e) Vi Phạm Chéo:
 - (i) Tổ Chức Phát Hành không thanh toán bất kỳ Khoản Nợ (được định nghĩa dưới đây) nào của mình khi đến hạn (hoặc khi kết thúc thời gian ân hạn áp dụng đối với Khoản Nợ đó, nếu có);
 - (ii) Có bất kỳ Khoản Nợ nào của Tổ Chức Phát Hành bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định do Tổ Chức Phát Hành vi phạm nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó.

Trong Điều Khoản này:

"Khoản Nợ" có nghĩa là bất kỳ khoản nợ nào liên quan đến:

- (i) các khoản tiền vay;
- (ii) bất kỳ giấy nợ, trái phiếu, hối phiếu nhận nợ, hoặc các chứng khoán khác;
- (iii) bất kỳ chấp nhận thanh toán nào;
- (iv) các khoản phải thu được bán hoặc chiết khấu (ngoại trừ các khoản phải thu miễn truy đòi);
- (v) chi phí mua tài sản (trong trường hợp chi phí đó được thanh toán trước hoặc sau thời điểm bên có nghĩa vụ thanh toán tiếp nhận hoặc chiếm hữu tài sản đó) được tài trợ thông qua việc cho vay vốn hay cho trả chậm để mua tài sản đó;

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

- (vi) bất cứ hợp đồng thuê nào được ký kết chủ yếu theo cách thức nhằm huy động vốn hoặc cấp vốn để mua tài sản cho thuê đó;
- (vii) bất kỳ giao dịch hoán đổi tiền tệ, hoán đổi lãi suất nào, theo mức trần hoặc sàn hoặc bất kỳ giao dịch phái sinh nào khác được ký kết nhằm mục đích bảo vệ không bị ảnh hưởng hoặc được hưởng lợi từ biến động lãi suất hoặc giá (và trong trường hợp phải thanh toán một khoản tiền, sẽ áp dụng giá thị trường tại thời điểm của giao dịch phái sinh để tính khoản tiền đó);
- (viii) bất kỳ khoản tiền nào được huy động theo bất kỳ giao dịch nào khác có tính chất thương mại là vay tiền hay huy động vốn;
- (ix) bất kỳ nghĩa vụ bồi hoàn đối ứng đối với một bảo lãnh, bồi hoàn, Trái Phiếu, thư tín dụng chứng từ hoặc bất cứ công cụ nào khác do một ngân hàng hoặc một định chế tài chính cấp; hoặc
- (x) bất cứ bảo lãnh, bồi hoàn hoặc các biện pháp bảo đảm tương tự nào để nhận nợ tài chính đối với bất kỳ người nào theo bất kỳ mục nào được nêu tại các đoạn ở trên.

(f) Mất Khả Năng Thanh Toán:

- (i) Bị mất khả năng thanh toán theo quy định của pháp luật phá sản, không thể hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn của mình;
 - (ii) Đề nghị, đồng ý hoặc phải chấp nhận việc áp dụng tình trạng kiểm soát đặc biệt đối với phần lớn hoặc toàn bộ hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình;
 - (iii) Tiến hành bất kỳ thủ tục nào theo luật phá sản để điều chỉnh lại hoặc trì hoãn bất kỳ nghĩa vụ hoặc phần nghĩa vụ nào của mình liên quan đến toàn bộ hoặc phần lớn hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình; hoặc
 - (iv) Thực hiện hoặc ký kết bất kỳ cam kết chuyển nhượng, thoả thuận chung hoặc thỏa hiệp nào với hoặc vì lợi ích của một hoặc nhiều chủ nợ toàn bộ hoặc phần lớn hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình liên quan đến việc Tổ Chức Phát Hành đó mất khả năng thanh toán.
- (g) Phá sản, giải thể: Một tòa án có thẩm quyền của Việt Nam ban hành lệnh hoặc quyết định về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể Tổ Chức Phát Hành hoặc một Bên Bảo Đảm bất kỳ hoặc Tổ Chức Phát Hành hoặc một Bên Bảo Đảm bất kỳ tiến hành bất kỳ thủ tục nào để phá sản, thanh lý hay giải thể chính Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm nêu trên.
- (h) Ngừng Hoạt Động Kinh Doanh: Tổ Chức Phát Hành hoặc một Bên Bảo Đảm bất kỳ ngừng hoặc có nguy cơ ngừng tất cả hoặc một phần các hoạt động chính của mình hoặc ngừng hoặc có nguy cơ ngừng thực hiện tất cả hoặc một phần quan trọng của công việc kinh doanh chính đang được tiến hành vào Ngày Phát Hành hoặc Tổ Chức Phát Hành

hoặc một Bên Bảo Đảm bất kỳ tiến hành bất kỳ hành động nào làm cho Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm đó ngừng thực hiện công việc kinh doanh chính của mình hoặc phần lớn công việc kinh doanh hoặc làm cho giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc các giấy tờ tương đương) của Tổ Chức Phát Hành hoặc của Bên Bảo Đảm đó bị thu hồi hoặc hủy bỏ. Để làm rõ, quy định này không bao gồm các trường hợp không tồn tại do việc thanh lý, phá sản, giải thể quy định tại Điều Khoản (f);

- (i) **Bất Hợp Pháp:** Việc Tổ Chức Phát Hành và Các Bên Bảo Đảm thực hiện hoặc tuân thủ nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu, Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu hoặc bất kỳ Hợp Đồng Trái Phiếu nào mà Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm có liên quan là một bên trong các Hợp Đồng Trái Phiếu đó trở nên bất hợp pháp theo quy định của pháp luật có liên quan;

10.9. Thuế

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

10.10. Thông Báo; Địa Chỉ Đăng Ký

10.10.1. Thông Báo

- (a) Mọi thông báo, thư liên lạc gửi cho hoặc từ Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Phát Hành sẽ được coi là được gửi hợp lệ bằng cách chuyển tận tay, gửi qua fax (nhưng bản gốc thông báo, thư liên lạc phải được gửi trong thời hạn hai (2) Ngày Làm Việc sau đó), gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi qua dịch vụ chuyển phát của tổ chức cung cấp dịch vụ chuyển phát đến địa chỉ quy định tại Điều 10.10.2.
- (b) Bất kỳ thông báo hoặc thư liên lạc nào như vậy sẽ được coi là đã nhận được:
- (i) nếu được chuyển giao tận tay, tại thời điểm giao; hoặc
 - (ii) nếu được gửi bằng thư bảo đảm có báo phát, tại thời điểm công ty chuyển phát xác nhận thư bảo đảm đã được chuyển đến người nhận; hoặc
 - (iii) nếu được gửi qua dịch vụ chuyển phát có báo phát của công ty chuyển phát, tại thời điểm công ty chuyển phát xác nhận gói bưu kiện đựng thông báo hoặc thư liên lạc có liên quan đã được chuyển đến người nhận.
- (c) Địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc.

10.10.2. Địa Chỉ Đăng Ký

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

Của Tổ Chức Phát Hành

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN APEC GROUP

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

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

Của Đại lý Lưu ký và Thanh toán

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

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

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

10.11. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu

Người sở hữu Trái Phiếu có các quyền sau:

- (a) Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu;
- (b) Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu, tặng, cho, để lại thừa kế, sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc tham gia các giao dịch thương mại/dân sự khác phù hợp với Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu và các quy định của pháp luật thông qua Đại Lý Lưu Ký;
- (c) Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu hoặc chứng nhận điện tử khi đăng ký lưu ký tại Đại Lý Lưu Ký;
- (d) Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu;
- (e) Các quyền khác theo quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu.

10.12. Trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành

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

10.13. Trách nhiệm của nhà đầu tư

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

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

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

Tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sau khi thanh toán các chi phí phát sinh của đợt phát hành trái phiếu, sẽ được công ty sử dụng đúng theo mục đích phát hành.

Trái phiếu được phát hành với mục đích như sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động, bổ sung nguồn vốn của Tổ chức phát hành để thực hiện việc đầu giá, mở rộng quỹ đất trên thị trường;
- Đầu tư, phát triển các dự án tiềm năng trong lĩnh vực bất động sản;
- Tăng cơ hội đầu tư, M&A với các Công ty tiềm năng, có quỹ đất tốt;
- Bổ sung nguồn vốn lưu động cho Công ty.

Nguồn vốn sẽ được giải ngân tùy nhu cầu của từng dự án.

2. Phương thức, kế hoạch, dự kiến dòng tiền thanh toán gốc, lãi cho nhà đầu tư

- Tổ chức phát hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ chức phát hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc trái phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của tổ chức phát hành đối với và liên quan đến trái phiếu;
- Công ty sẽ thanh toán gốc, lãi trái phiếu thông qua đại lý đăng ký, lưu ký, Thanh toán và quản lý chuyển nhượng;
- Lãi sẽ được thanh toán định kì 03 tháng/ lần áp dụng cho gói nhận lãi định kỳ;
- Gốc sẽ được thanh toán một lần khi Trái phiếu đáo hạn.

V. CÁC TỔ CHỨC LIÊN QUAN

1. Tổ chức tư vấn phát hành/Đại lý phát hành/Đại lý đăng ký, lưu ký

CTCP CHỨNG KHOÁN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ trụ sở: Tầng 3, Trung tâm thương mại Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy, Hà Nội.

Số điện thoại: (+84) 243 573 0200

Fax: (+84) 243 577 1966

Email: Apec.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán

HÃNG KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ ATC

Địa chỉ trụ sở: Toà nhà ATC – Lô D12 – Khu đầy giá Vạn Phúc, P. Vạn Phúc, Q. Hà Đông, Hà Nội.

Số điện thoại: (+84) 243 200 0162

Fax: (+84) 243 200 0163

Email: info@atcf.vn

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

Hoạt động kinh doanh của Apec Group và các đơn vị liên quan đều nằm trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam, do đó những thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến tình hình kinh doanh, tài chính, kết quả hoạt động của APEC Group.

1. Rủi ro về luật pháp

1.1. Luật liên quan đến kinh doanh bất động sản thay đổi

Hiện nay, toàn bộ hoạt động kinh doanh của Apec Group được tiến hành tại Việt Nam, do vậy toàn bộ các hoạt động của Apec Group đều chịu sự điều chỉnh của pháp luật và các quy định của Việt Nam. Hoạt động kinh doanh bất động sản của Apec Group chịu sự điều chỉnh của Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản... đặc biệt là pháp lý của hình thức kinh loại hình Condotel.

Tuy nhiên, vì hệ thống pháp lý Việt Nam vẫn đang trong quá trình bổ sung, sửa đổi và hoàn thiện hướng tới một khung pháp lý chặt chẽ hơn cho các Doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản, trong đó có APEC Group. Sự thay đổi của hệ thống pháp lý có thể ảnh hưởng đến tiến độ, phương thức triển khai các dự án. Do đó, những thay đổi trong quy định pháp luật có thể coi là rủi ro tiềm tàng đối với hoạt động của công ty.

1.2. Luật thuế tại 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 01 tháng 01 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, kết quả kinh doanh và làm tăng nghĩa vụ thuế của Apec Group.

Để hạn chế những rủi ro luật pháp phát sinh trong quá trình hoạt động, Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động chính của công ty. Đồng thời, Công ty thường xuyên cập nhật các thông tin pháp lý, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp và hạn chế rủi ro pháp lý có thể gặp phải.

2. Rủi ro về kinh tế

2.1. Tình hình kinh tế Việt Nam

Tăng trưởng GDP là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề và lĩnh vực kinh tế. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý I/2021 ước tính tăng 4,48% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn tốc độ tăng 3,68% của quý I/2020, cho thấy sự thích nghi, khả năng chống chịu và xu thế phục hồi của nền kinh tế ngày càng gia tăng. Tuy nhiên, dịch Covid-19 bùng phát ở một số địa phương cuối tháng Tư đã đặt ra không ít thách thức trong công tác quản lý, chỉ đạo, điều hành phát triển kinh tế và bảo đảm an sinh xã hội, đòi hỏi phải có sự nỗ lực, đồng lòng của Chính phủ và toàn dân, cộng đồng doanh nghiệp vượt qua mọi khó khăn, thách thức để thực hiện mục tiêu tăng trưởng năm 2021.

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

2.2. Lãi suất và Lạm phát

Chỉ số giá tiêu dùng - CPI bình quân 5 tháng đầu năm 2021 tăng 1,29% so với cùng kỳ năm trước và là mức tăng thấp nhất từ năm 2016. Chỉ số lạm phát cơ bản bình quân trong 5 tháng đầu năm 2021 tăng 0.82% so với cùng kỳ năm 2020.

Trong đó, đáng chú ý là giá sắt thép trong nước tăng 40 – 50% kéo theo giá vật liệu xây dựng khác như cát, xi măng, gạch đá,... cũng tăng theo, đẩy nguy cơ giá nhà tăng trong những tháng cuối năm và gây áp lực lên lạm phát. Tình hình dịch Covid-19 vẫn diễn ra phức tạp và chưa kiểm soát được hoàn toàn cũng gây ảnh hưởng đến toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh, tạo rủi ro đứt gãy chuỗi cung ứng và có thể gây áp lực lên giá cả và lạm phát.

Thêm vào đó, việc Ngân hàng Nhà nước cho phép một loạt ngân hàng tăng vốn điều lệ trong thời gian qua và sắp tới, cũng như việc nới lỏng tín dụng cá nhân (Nghị định số 21/2021/NĐ-CP của Chính phủ về việc cho phép người dân được thế chấp quyền sử dụng đất), hay như việc nới lỏng room tăng trưởng tín dụng của 6 ngân hàng cổ phần, có thể thấy được Chính phủ đang có xu hướng nới lỏng chính sách tiền tệ để tăng trưởng kinh tế. Việc này có thể dẫn đến lạm phát tăng cao hơn trong những quý sắp tới. Bên cạnh đó, việc Chính phủ hỗ trợ doanh nghiệp qua các gói hỗ trợ và lãi suất thấp có thể dẫn đến dòng tiền rẻ lại đang chảy vào thị trường bất động sản, chứng khoán, tiền kỹ thuật số... Hiện tượng này có thể sẽ trở thành tác nhân gây ra nguy cơ lạm phát.

Nếu lạm phát và lãi suất ở Việt Nam tăng cao, thì chi phí của Apec Group, bao gồm cả chi phí trả lương người lao động, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác, dự kiến sẽ tăng. Nếu Apec Group không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá bán cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Apec Group.

2.3. 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 Apec Group, 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 Apec Group.

3. Rủi ro đặc thù

3.1. Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu đầu vào.

Đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, giá cả nguyên vật liệu đầu vào luôn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu chi phí đầu vào của Công ty. Trong đó bao gồm chi phí chính liên quan đến quỹ đất và chi phí tiến hành xây dựng các dự án, công trình. Sự biến động 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 có ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên, nhờ vào việc sở hữu quỹ đất lớn đã hoàn thành tiền sử dụng đất, Apec Group vẫn có thể kiểm soát tốt để phát triển các dự án trong thời gian tới. Đồng thời, công ty cũng xây dựng kế hoạch kiểm soát, tính toán thời gian thi công và chính sách bán hàng hợp lý giúp hạn chế ảnh hưởng của biến động giá một cách tối đa.

3.2. Rủi ro tiến độ thực hiện dự án

Hiện nay, các dự án đang triển khai của Apec Group đều đòi hỏi lượng vốn đầu tư lớn và tiến độ thực hiện dự án phụ thuộc vào nhiều biến động từ các yếu tố khác nhau như tiến độ đền bù giải phóng mặt bằng, tốc độ giải ngân vốn, vấn đề pháp lý,... Do hiện tại số lượng dự án mà Apec Group đang triển khai tại cùng một thời điểm là khá nhiều, khó để tránh khỏi các yếu tố trên. Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. Apec Group không ghi nhận doanh thu từ các dự án nhà ở cho đến khi những dự án nhà ở này được hoàn thiện và bàn giao cho người mua tiềm năng, và việc này không thể xảy ra cho đến khi các khoản phí sử dụng đất có liên quan đã được thanh toán. Do đó, Công ty cần đề ra các phương án dự phòng, lộ trình thay thế trong trường hợp cần thiết để giảm thiểu rủi ro liên quan đến việc thực hiện dự án.

3.3. Rủi ro cạnh tranh với đối thủ trong ngành

Thị trường Bất động sản hiện nay đã có chuyển biến tích cực và là một thị trường hấp dẫn với các doanh nghiệp. Hơn nữa, ngành kinh doanh Bất động sản có tiềm năng phát triển lớn, do đó ngày càng có nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này, chưa kể đến những tên tuổi lớn như Tập đoàn Vingroup, Novaland,... Do vậy, để có thể cạnh tranh được với các doanh nghiệp khác, Apec Group cần phải có định hướng rõ ràng, xây dựng thương hiệu và vị thế vững chắc với khách hàng để có thể giảm thiểu rủi ro cạnh tranh từ đối thủ.

3.4. Rủi ro về tính thanh khoản tài sản

Các dự án của Công ty đều có giá trị lớn với thời gian mở bán kéo dài từ 1 đến 2 năm. Do đó tính thanh khoản của tài sản tương đối thấp và làm hạn chế khả năng thanh toán của công ty thông qua việc chuyển tài sản thành tiền mặt. Tuy nhiên, các dự án của Công ty hiện nay đều được xây dựng ở những vị trí đắc địa, cùng với chất lượng của các công trình tốt và thị trường bất động sản đang trong thời kỳ tăng trưởng tốt mà thời gian bán hàng và thu hồi vốn từ các dự án được đẩy nhanh hơn, giúp giảm thiểu rủi ro từ tính thanh khoản của tài sản.

3.5. Các rủi ro khác liên quan đến ngành

Apec Group phải chịu rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản, bao gồm:

- Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản);
- Khách mua bất động sản vi phạm cam kết với Apec Group;

Công bố thông tin chào bán Trái phiếu riêng lẻ

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

4. Rủi ro của đợt chào bán,

4.1. Rủi ro lạm phát

Khi một nhà đầu tư mua trái phiếu, mức lợi suất sẽ được giữ cố định trong toàn bộ thời gian nắm giữ trái phiếu. Không có gì đảm bảo về tốc độ lạm phát của thị trường đối với tốc độ của lợi suất đầu tư. Lạm phát ảnh hưởng đến sự gia tăng của tốc độ lãi suất, làm giảm sức mua và thanh khoản thị trường trái phiếu, khiến trái chủ giảm lợi suất thu được từ việc nắm giữ trái phiếu.

4.2. 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 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 phát hành ban đầu phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố, bao gồm cả yếu tố về lãi suất áp dụng, kết quả hoạt động của tổ chức phát hành và hoạt động của thị trường dành cho các loại chứng khoán tương tự.

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

Nhà đầu tư cần biết rằng tiền lãi Trái phiếu và lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Do đó các khoản tiền mà nhà đầu tư có thể nhận được liên quan đến Trái phiếu có thể sẽ bị khấu trừ thuế theo quy định của pháp luật.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Apec Group 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 Apec Group. 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 Apec Group.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HĐQT**



Đinh Quốc Đức

PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; Bản sao Quyết định bổ nhiệm Kế toán trưởng của doanh nghiệp.
- 2. Phụ lục II:** Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty.
- 3. Phụ lục III:** BCTC kiểm toán năm 2019; BCTC kiểm toán riêng năm 2020; BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020.
- 4. Phụ lục IV:** Bản sao hợp lệ Phương án phát hành trái phiếu được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận kèm theo văn bản phê duyệt, chấp thuận.

