CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH VINPEARLLAND

BẢN CÁO BẠCH
PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU
DOANH NGHIỆP

Tháng 10/2009

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH VINPEARLLAND
(Giấy chứng nhận ĐKKD số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hòa cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 04 tháng 8 năm 2009)

CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty cổ phần Du lịch Vinpearlland

Loại Trái phiếu: Trái phiếu có tài sản đảm bảo là toàn bộ Quyền sử dụng Lô đất tại số 74 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội thuộc Dự án Tổ hợp khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, giáo dục và căn hộ - Thành phố Hoàng Gia (Royal City)**,** các tài sản hình thành trên đất trong tương lai và các quyền tài sản phát sinh từ hoạt động đầu tư kinh doanh của dự án này của chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng gia.**.**

Thời gian đáo hạn: + Trái phiếu đáo hạn năm 2012 đối với loại kỳ hạn 3 năm

+ Trái phiếu đáo hạn năm 2014 đối với loại kỳ hạn 5 năm

Lãi suất: Trái phiếu có lãi suất cố định năm đầu bằng 12%/năm cho kỳ hạn 03 năm và 12,5%/năm cho kỳ hạn 05 năm; thả nổi từ năm thứ 2; 12 tháng điều chỉnh một lần, được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại ngày xác định lãi suất cộng biên độ 3%/năm cho kỳ hạn 3 năm và 3,5%/năm cho kỳ hạn 5 năm.

Kỳ hạn trả lãi: Tiền lãi Trái Phiếu được trả định kỳ 06 (sáu) tháng một lần, kể từ và bao gồm ngày 12 tháng 10 năm 2009 ("**Ngày Phát Hành**") cho đến, nhưng không bao gồm, ngày ("**Ngày Đáo Hạn**") hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại, và được thanh toán hai lần, vào các ngày 12 tháng 04 và 12 tháng 10 hàng năm với Ngày Thanh Toán Lãi thứ nhất sẽ là ngày 12 tháng 04 năm 2010 tính từ và bao gồm ngày 12 tháng 10 năm 2009, hoặc, nếu ngày đó không phải là ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc tiếp theo ngày đó (gọi là "**Ngày Thanh Toán Lãi**")

Mệnh Giá: 1.000.000.000 đồng/trái phiếu (Một tỷ đồng)

Tổng số lượng chào bán: + 1.000 trái phiếu kỳ hạn 3 năm tương đương 1.000 tỷ đồng mệnh giá

+ 1.000 trái phiếu kỳ hạn 5 năm tương đương 1.000 tỷ đồng mệnh giá

Tổng giá trị chào bán: 2.000 tỷ đồng (Hai nghìn tỷ đồng)

TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C)
229 Đồng Khởi, Quận 1,
TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam
360 Kim Mã, Toà nhà Daeha Business Centre, Hà Nội, Việt Nam

TỔ CHỨC TƯ VẤN: Công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

THÔNG TIN QUAN TRỌNG

Vinpearlland chịu trách nhiệm về các thông tin cung cấp trong Bản Công Bố Thông Tin này và khẳng định rằng, sau khi đã thẩm tra hợp lý, trong phạm vi hiểu biết và tin tưởng cao nhất của mình tất cả các thông tin trong tài liệu này phản ánh các sự kiện thực tế và không có các sự kiện khác mà nếu thiếu sót sẽ dẫn đến việc bất kỳ khẳng định nào trong Bản Công Bố Thông Tin này bị sai lệch.

Việc lưu hành Bản Công Bố Thông Tin này và việc chào bán Trái Phiếu tạ một số quốc gia hoặc vùng lãnh thổ có thể bị pháp luật hạn chế. Vinpearlland và các tổ chức tư vấn của mình yêu cầu và khuyến cáo những người có Bản Công Bố Thông Tin này phải tìm hiểu và tôn trọng những hạn chế đó, không được tiến hành bất kỳ hành động nào cho phép chào bán Trái Phiếu ra công chúng hay phân phát Bản Công Bố Thông Tin này tại bất kỳ quốc gia hoặc vùng lãnh thổ nào có yêu cầu phải tuân thủ hạn chế theo quy định của pháp luật.

Trái Phiếu chưa và sẽ không được đăng ký theo Đạo Luật Chứng Khoán của Hợp Chủng Quốc Hoa Kỳ năm 1933 ("Đạo Luật Chứng Khoán") và phải tuân thủ các yêu cầu của luật thuế của Hợp Chủng Quốc Hoa Kỳ. Trái Phiếu được chào bán ở ngoài lãnh thổ Hợp Chủng Quốc Hoa Kỳ theo Quy Chế S của Đạo Luật Chứng Khoán ("Quy Chế S"), và sẽ không được chào bán, bán hay phân phối trong phạm vi lãnh thổ Hợp Chủng Quốc Hoa Kỳ hoặc cho, hoặc vì lợi ích của công dân Hợp Chủng Quốc Hoa Kỳ, trừ khi được miễn đăng ký hoặc đối với một giao dịch cụ thể mà Đạo Luật Chứng Khoán không yêu cầu phải đăng ký. Có những hạn chế đối với việc chào bán và bán Trái Phiếu cũng như đối với việc lưu hành các tài liệu liên quan đến việc chào bán và bán Trái Phiếu ở một số quốc gia và vùng lãnh thổ bao gồm Vương Quốc Anh, Hồng Kông, Singapore, Australia, Nhật Bản và Việt Nam, xin xem phần "Hạn Chế Bán Trái Phiếu".

Không người nào đã hoặc sẽ được quyền cung cấp thông tin hoặc đưa ra khẳng định liên quan đến Vinpearlland hoặc Trái Phiếu ngoài những thông tin được cung cấp trong Bản Công Bố Thông Tin này và nếu được cung cấp hay khẳng định thì các thông tin hoặc khẳng định này không nên được sử dụng như là những thông tin hoặc khẳng định đã được Vinpearlland hoặc các tổ chức tư vấn của Vinpearlland cho phép cung cấp.

Việc lưu hành Bản Công Bố Thông Tin hay bất kỳ việc chào bán, bán hay phân phát Trái Phiếu sẽ, trong bất kỳ tình huống nào, không khẳng định rằng đã không có bất kỳ thay đổi hoặc tiến triển nào liên quan đến các vấn đề về hoạt động của Vinpearlland kể từ ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin này hay có ý nói rằng các thông tin trong Bản Công Bố Thông Tin này sẽ vẫn chính xác vào bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin này.

Bản Công Bố Thông Tin này không phải là bản chào, lời mời của hay thay mặt cho Vinpearlland hay bất kỳ tổ chức tư vấn nào của Vinpearlland để bán hay mời đặt mua bất kỳ Trái Phiếu nào và sẽ không được sử dụng vì mục đích chào bán, hoặc lôi kéo bất kỳ người nào tại bất kỳ vùng quốc gia hoặc lãnh thổ nào hoặc trong bất kỳ trường hợp nào mà tại quốc gia và trong trường hợp đó, việc chào bán hoặc lôi kéo như vậy là trái phép hoặc được coi là bất hợp pháp.

Các Tổ Chức Đồng Thu Xếp Phát Hành đã không tiến hành kiểm tra một cách độc lập những thông tin nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này, và không cam đoan và bảo đảm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin có trong Bản Công Bố Thông Tin này. Bản Công Bố Thông Tin

này không nhằm mục đích đưa ra cơ sở để đánh giá mức tín nhiệm hay đánh giá nào khác và cũng không được coi là khuyến nghị của Vinpearlland hoặc của Các Tổ Chức Đồng Thu Xếp Phát Hành rằng người nào nhận được Bản Công Bố Thông Tin này cũng nên mua Trái Phiếu.

Mỗi người nhận Bản Công Bố Thông Tin này thừa nhận rằng họ không dựa vào bất kỳ tổ chức tư vấn nào của Vinpearlland hoặc bất kỳ người nào liên quan với những người này hoặc tổ chức tư vấn, và cá nhân khác có tên trong Bản Công Bố Thông Tin này (hoặc hình thức khác) khi xác minh tính chính xác hoặc đầy đủ của thông tin được nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này hoặc khi đưa ra quyết định đầu tư.

Mỗi người mua Trái Phiếu tiềm năng phải tự đánh giá các thông tin liên quan trong Bản Công Bố Thông Tin này, và họ cần phải tham khảo ý kiến cố vấn thuế, pháp lý hoặc kinh doanh của mình để quyết định mua Trái Phiếu khi họ thấy cần thiết.

Khi đưa ra một quyết định đầu tư, các nhà đầu tư phải dựa vào kết quả kiểm tra và đánh giá của chính mình về Vinpearlland và các điều khoản chào bán Trái Phiếu, kể cả lợi ích và rủi ro liên quan. Xin xem phần "Các Yếu Tố Rủi Ro".

Mỗi người nhận Bản Công Bố Thông Tin này thừa nhận rằng họ không dựa vào Các Tổ Chức Đồng Thu Xếp Phát Hành hoặc bất kỳ tổ chức tư vấn, cá nhân nào được ghi tên tại đây khi xác minh tính chính xác hoặc đầy đủ của thông tin trong Bản Công Bố Thông Tin hoặc khi ra quyết định đầu tư.

Trừ khi được quy định khác hoặc ngữ cảnh yêu cầu khác đi, trong Bản Công Bố Thông Tin 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 Công Bố Thông Tin 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.

NGUỒN THAM CHIẾU

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Vinpearlland cho năm tài chính kết thúc và tại ngày 31/12/2006, 31/12/2007 và 31/12/2008; báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2009 đã được kiểm toán) sẽ được coi là, và tạo thành một phần không tách rời của Bản Công Bố Thông Tin này. Vinpearlland hoặc Các Tổ Chức Đồng Thu Xếp Phát Hành sẽ cung cấp bản sao các báo cáo này khi được yêu cầu.

NỘI DUNG

NGUỒN THAM CHIẾU **3**
NỘI DUNG **4**
TÓM LƯỢC **5**
CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU **8**
SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC **11**
THÔNG TIN TÀI CHÍNH TIÊU BIỂU **39**
CƠ CẤU TỔ CHỨC **52**
CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA TRÁI PHIẾU **61**
THUẾ **73**
HẠN CHẾ BÁN TRÁI PHIẾU **75**
THÔNG TIN CHUNG **78**

TÓM LƯỢC

Thông tin sơ lược dưới đây về Vinpearlland đảm bảo tính thống nhất với thông tin chi tiết và các báo cáo tài chính có trong Bản Công Bố Thông Tin này.

Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công Ty

Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland, tiền thân là Công ty TNHH Đầu Tư - Phát triển Du lịch – Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre, được thành lập vào ngày 25 tháng 7 năm 2001 với số vốn điều lệ ban đầu là 60 tỷ Đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3702000169 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Công ty TNHH Đầu Tư - Phát triển Du lịch – Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre sau đã đổi tên thành Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre.

Ngày 26 tháng 7 năm 2006, Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre đã chính thức chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp, với mức vốn điều lệ là 290 tỷ Đồng. Ngày 08 tháng 05 năm 2009, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 420056848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp đăng ký thay đổi lần thứ 11 và ngày 4 tháng 8 năm 2009 Công ty đổi tên Văn phòng Đại diện tại Tp HCM và được cấp đăng ký thay đổi lần thứ 12.

Trong quá trình hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, Công ty đã nhiều lần tăng vốn điều lệ thông qua phương thức chào bán cổ phần cho các cổ đông trong Công ty. Lần tăng vốn gần nhất được thực hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ năm do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 25 tháng 9 năm 2007, nâng mức vốn điều lệ của Công ty lên 1.000 tỷ Đồng.

Ngày 31 tháng 01 năm 2008, cổ phiếu của Vinpearlland đã được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị niêm yết là 1.000 tỷ Đồng (số lượng cổ phiếu niêm yết là 100.000.000 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 Đồng/CP). Giá cao nhất 130.000 Đồng/CP, giá thấp nhất 37.000 đồng/CP, giá giao dịch đóng cửa ngày 25/9/2009 là 70.000 đồng/CP.

Vinpearlland hiện sở hữu các khu du lịch, khu vui chơi giải trí, khách sạn, nhà hàng, có quy mô rộng lớn, cao cấp, hiện đại và đạt tiêu chuẩn quốc tế tại Đảo Hòn Tre, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Vinpearlland đang triển khai dự án xây dựng Khu biệt thự và sân golf Vinpearlland, Dự án khách sạn 6 sao .v.v. tại đảo Hòn Tre, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Các dự án trên cùng với các dự án đã hoàn thành của Vinpearlland được triển khai tại Hòn Tre sẽ tạo nên một tổ hợp nghỉ dưỡng, giải trí lớn và độc đáo của khu vực Đông Nam Á.

- ***Đầu tư vào các Công ty con:***

    - Công ty CP Du lịch Việt Nam Nha Trang: vốn điều lệ 10 tỷ đồng, Vinpearlland nắm giữ 80% vốn điều lệ. Số vốn đã góp tại 30/09/2009 là 2 tỷ đồng.

- Công ty CP Phát triển thành phố Xanh: vốn điều lệ 700 tỷ đồng, trong đó Vinpearlland nắm giữ 50% vốn điều lệ. Số vốn đã góp tại 30/09/2009 là 350 tỷ đồng. Công ty này đang thực hiện đầu tư Dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện tại Quận 9 TP Hồ Chí Minh với diện tích gần 32ha xây dựng khu biệt thự sinh thái cao cấp, chung cư hiện đại, với tổng mức đầu tư 3.134 tỷ đồng.

- Công ty CP Đầu tư và Thương mại liên kết Toàn cầu: vốn điều lệ 350 tỷ đồng, trong đó Vinpearlland nắm giữ 70% vốn điều lệ. Số vốn đã góp tại 30/09/2009 là 450 triệu đồng.

- Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Nam qua: vốn điều lệ 110 tỷ đồng, trong đó Vinpearlland nắm giữ 80% vốn điều lệ. Số vốn đã góp 2,75 tỷ đồng.

- ***Đầu tư vào các Công ty liên kết:***

- Công ty CP bất động sản Thanh Niên: vốn điều lệ 280 tỷ đồng, trong đó Vinpearlland nắm giữ 20% vốn điều lệ. Số vốn đã góp tại 30/09/2009 là 50 triệu đồng

- Công ty CP Đầu tư và phát triển du lịch Vinpearl Hội An: vốn điều lệ 300 tỷ đồng, trong đó Vinpearlland nắm giữ 30% vốn điều lệ. Số vốn đã góp tại 30/09/2009 là 90 tỷ đồng. Công ty này đang thực hiện đầu tư Dự án Khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam với diện tích 79.435m2 xây dựng khu nghỉ dưỡng cao cấp bên bờ biển, tổng mức đầu tư gần 500 tỷ đồng.

- Công ty CP du lịch Việt Nam Vitours: Trong đó Vinpearlland nắm giữ 29,13% vốn điều lệ. Số vốn đầu tư là 26,1 tỷ đồng

- Công ty CP du lịch Việt Nam tại TP Hồ chí Minh: trong đó Vinpearlland nắm giữ 25,28% vốn điều lệ. Số vốn đầu tư là 46,8 tỷ đồng.

- Công ty CP tư vấn và quản lý XD Vincom: trong đó Vinpearlland nắm giữ 20% vốn điều lệ. Số vốn đã góp tại 30/09/2009 là 11 tỷ đồng.

- Công ty CP Đầu tư và phát triển địa ốc Thành phố Hoàng Gia: vốn điều lệ 2.000 tỷ đồng, trong đó Vinpearlland nắm giữ 34% vốn điều lệ. Số vốn đã góp tại 30/09/2009 là 102 tỷ đồng. Công ty này đang bắt đầu triển khai đầu tư Dự án tổ hợp đa chức năng gồm: Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cho thuê, khách sạn 5 sao, căn hộ cao cấp, trường học và nhà trẻ, trên diện tích gần 17ha tại 74 Nguyễn Trãi – Thanh Xuân – Hà Nội (Dự án Royal City), tổng mức đầu tư gần 10.000 tỷ đồng.

- Công ty CP Phát triển và Dịch vụ Vincharm: Vinpearlland nắm giữ 20% vốn điều lệ. Số vốn đầu tư tại 30/09/2009 là 28 tỷ đồng.

Hiện tại, Vinpearlland đang tham gia và chuẩn bị tham gia đầu tư vào một số dự án bất động sản tiềm năng khác tại Khánh Hoà, Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

Sau đây là các thông tin tóm tắt về các điều khoản của Trái Phiếu được chào bán. Để biết thêm chi tiết về các thông tin liên quan đến các điều khoản của Trái Phiếu, xin xem phần "Các Điều khoản và Điều kiện của Trái Phiếu. Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong phần này mà không được định nghĩa sẽ có nghĩa như được quy định tại những phần khác trong Bản Công Bố Thông Tin này.

Tổ chức phát hành:	Công Ty Cổ Phần Du Lịch Vinpearlland.
Đối tượng Chào bán:…… …	+ 1.000 trái phiếu kỳ hạn 3 năm tương đương 1.000 tỷ Đồng mệnh giá + 1.000 trái phiếu kỳ hạn 5 năm tương đương 1.000 tỷ Đồng mệnh giá
Quyền ưu tiên thanh toán:…….....	Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, có bảo đảm của Tổ Chức Phát Hành, các Trái Phiếu phát hành cùng đợt có quyền ưu tiên thanh toán ngang nhau.
Ngày Phát hành:…….....	ngày 12 tháng 10 năm 2009.
Giá Phát hành:…….....	100% (Mệnh giá).
Ngày trả Lãi:…….....	Là ngày 12 tháng 4 hàng năm và ngày 12 tháng 10 hàng năm
Ngày Đáo hạn:…….....	Là ngày 12 tháng 10 năm 2012 đối với loại trái phiếu có kỳ hạn 3 năm; Là ngày 12 tháng 10 năm 2014 đối với loại trái phiếu có kỳ hạn 5 năm
Lãi suất và Tiền lãi……...	Trái phiếu có lãi suất cố định năm đầu bằng 12%/năm cho kỳ hạn 03 năm và 12,5%/năm cho kỳ hạn 05 năm; thả nổi từ năm thứ 2; 12 tháng điều chỉnh một lần, được xác định bằng lãi suất trần (cao nhất) huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại ngày xác định lãi suất cộng biên độ 3%/năm cho kỳ hạn 3 năm và 3,5%/năm cho kỳ hạn 5 năm.
Tài sản bảo đảm.....	Trong tương lai, Trái phiếu có bảo đảm nghĩa vụ thanh toán lãi và gốc bằng tài sản của bên thứ 3. Tài sản bảo đảm là toàn bộ Quyền sử dụng Lô đất tại số 74 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội thuộc Dự án Tổ hợp khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, giao dịch và căn hộ - Royal City, các tài sản hình thành trên đất trong tương lai và các quyền tài sản phát sinh từ hoạt động đầu tư kinh doanh của dự án này của chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng gia.

CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	
Giá Hoàn trả……..	100% (Mệnh giá).
Hoàn trả: ……	Trái Phiếu sẽ được hoàn trả với giá hoàn trả bằng với khoản tiền gốc của Trái Phiếu tương ứng cộng với tiền lãi cộng dồn và tiền lãi chưa được thanh toán, nếu có, tính tới ngày hoàn trả.
Ngày Hoàn trả Cuối cùng:……..	Trừ khi được hoàn trả, mua lại hoặc hủy bỏ trước hạn theo các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu, Trái Phiếu sẽ đáo hạn và được thanh toán bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.
Vi phạm Nghĩa vụ Đối với Bên Thứ ba: ……	Bất kỳ khoản nợ nào của Tổ Chức Phát Hành và các Công Ty Thành Viên của Tổ Chức Phát Hành có tổng nợ gốc từ 50 tỷ Đồng trở lên hoặc tương đương bằng các đồng tiền khác phải trả trước thời hạn sẽ được coi là một sự kiện vi phạm.
Hình thức và Mệnh giá:……	Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ, có mệnh giá là 1 tỷ Đồng một Trái Phiếu.
Các Tổ Chức Đồng Thu Xếp:.....	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam; và Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân Hàng Công thương Việt Nam.
Đại lý Quản lý Tài sản bảo Đảm:..	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội
Đại lý Quản lý các Tài khoản:...	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội
Đại lý Thanh toán:...	Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân Hàng Công thương Việt Nam.
Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký:.....	Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân Hàng Công thương Việt Nam.
Sử Dụng Tiền Thu Được:…….	Tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng để bổ sung vốn hoạt động cho Công ty nhằm tài trợ cho việc đầu tư các Dự án Tổ hợp khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, giáo dục và căn hộ - Thành Phố Hoàng Gia “Royal City” và Dự án Khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An.

CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	
Thuế: ……	Tất cả các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ bị khấu lưu hay khấu trừ thuế trong trường hợp pháp luật Việt Nam quy định.
Niêm yết: ……..	Hiện tại Tổ Chức Phát Hành chưa dự tính niêm yết Trái Phiếu tại bất kỳ sở giao dịch chứng khoán hoặc trung tâm giao dịch chứng khoán nào.
Luật Điều chỉnh: ……	Luật Việt Nam.

SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC

Mục đích sử dụng tiền thu từ phát hành trái phiếu để tăng quy mô vốn hoạt động. Tổ chức phát hành cam kết sẽ sử dụng toàn bộ số tiền từ việc phát hành trái phiếu nhằm tài trợ cho việc đầu tư Dự án Tổ hợp khách sạn, Văn phòng, Trung tâm Thương mại, Giáo dục và Căn hộ - Royal City và Khu Du lịch sinh thái Vinpearl Hội An. Dưới đây là các dự án cụ thể:

1. Dự án Tổ hợp khách sạn, Văn phòng, Trung tâm Thương mại, giáo dục và căn hộ - Thành phố Hoàng Gia (Royal City)

1.1 Khái quát dự án

- Tên dự án: ***Dự án Tổ hợp khách sạn, Văn phòng, Trung tâm Thương mại, Giáo dục và Căn hộ - Thành phố Hoàng Gia (Royal City) ("Dự án RoyalCity")***
- Địa chỉ: Số 74, Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Chủ đầu tư dự án: **Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia.**

  Đây là pháp nhân được thành lập trên cơ sở hợp tác của Công ty TNHH MTV Cơ khí Hà Nội, Công ty CP Vincom, Công ty CP Du lịch Vinpearlland, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội. Vốn điều lệ 2.000 tỷ đồng, trong đó:

  + Công ty TNHH Nhà nước MTV Cơ khí Hà Nội: 52,5 tỷ đồng, chiếm 2,625%
  + Công ty CP DV tổng hợp và ĐT Hà Nội: 247,5 tỷ đồng, chiếm 12,375%
  + Công ty CP Vincom: 1.020 tỷ đồng, chiếm 51%.
  + Công ty CP Du lịch Vinpearlland: 680 tỷ đồng, chiếm 34%.
- Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư quản lý toàn bộ và trực tiếp
- Mục tiêu đầu tư dự án: Dự án là một tổ hợp đa chức năng ở cửa ngõ Hà Nội. Dự án sẽ đáp ứng một phần nhu cầu văn phòng làm việc, căn hộ cho thuê cao cấp cho các đối tượng là các doanh nghiệp trong và ngoài nước, người dân có nhu cầu cũng như nhu cầu về khách sạn cho khách đến du lịch và làm việc tại Hà Nội. Dự án cũng sẽ xây dựng hệ thống gara đỗ xe ngầm để góp phần giải quyết tình trạng quá tải về giao thông tĩnh.
- Địa điểm xây dựng dự án: Khu đất của dự án nằm tại số 74, Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội. Phía Đông Nam giáp với đường Nguyễn Trãi, phía Đông Bắc giáp với sông Tô Lịch, phía Tây Bắc và Tây Nam giáp với khu dân cư Thượng Đình.
- Nội dung và Quy mô dự án:
  - Diện tích sàn xây dựng: 1.069.900m2
    - Tổng diện tích sàn phần nổi: 763.728m2
    - Tổng diện tích sàn tầng hầm: 306.172m2
  - Mật độ xây dựng chung: 19,4%
  - Số tầng cao trung bình: 24 tầng nổi, 4 tầng hầm

o

- Hình thức đầu tư dự án: Dự án **Royal City** do Công ty TNHH Một thành viên Cơ khí Hà Nội, Công ty Cổ phần Vincom, Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland, Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội cùng hợp tác đầu tư.

- Tổng mức đầu tư dụj kiến: **9.999 tỷ đồng** *(Chín ngàn chín trăm chín mươi chín tỷ đồng). Trong đó (dự kiến):*
    - Chi phí xây dựng: 5.748 tỷ đồng
    - Chi pí thiết bị: 185 tỷ đồng
    - Chi phí tiền đất: 2.001 tỷ đồng
    - Chi phí quản lý: 34 tỷ đồng
    - Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 104 tỷ đồng
    - Chi phí khác: 22 tỷ đồng
    - Dự phòng phí: 1.214 tỷ đồng
    - Lãi vay trong thời gian xây dựng: 671 tỷ đồng
    - Vốn lưu động: 20 tỷ đồng
- Cơ cấu nguồn vốn đầu tư:
    - Vốn tự có của chủ đầu tư: 2.000 tỷ đồng, chiếm 20% tổng vốn đầu tư.
    - Vốn vay dự kiến: 2.544 tỷ đồng, chiếm khoảng 25,4% tổng vốn đầu tư.
    - Vốn huy động của khách hàng mua, thuê sản phẩm của dự án dự kiến: 4.755 tỷ đồng, chiếm 47,6% tổng vốn đầu tư.
    - Vốn được hoàn VAT: 700 tỷ đồng, chiếm 7%
- Hồ sơ pháp lý của Dự án: một số văn bản pháp lý liên quan.

- Công văn số 2411/BCT-CLH ngày 26/10/2008 của Bộ Công Thương gửi Tổng Công ty Máy và Thiết bị Công nghiệp về việc di chuyển địa điểm sản xuất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Cơ khí Hà Nội;
- Công văn số 1253/CV-HĐQT ngày 23/11/2007 của Tổng Công ty Máy và Thiết bị Công nghiệp gửi Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Cơ khí Hà Nội về việc di dời và đầu tư Công ty Cơ khí Hà Nội.
- Công văn số 6616/UBND-CN ngày 23/11/2007 của Uỷ Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội gửi Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Cơ khí Hà Nội về việc di chuyển cơ sở sản xuất và lập dự án đầu tư xây dựng tại số 74 đường Nguyễn Trãi của Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Cơ khí Hà Nội;
- Công văn số 1368/CV-HĐQT ngày 18 tháng 12 năm 2007 của Tổng công ty Máy và thiết bị Công nghiệp về việc trả lời dự án di dời Công ty cơ khí Hà Nội.
- Công văn số 0803/BCT-CNNg ngày 24 tháng 01 năm 2008 của Bộ Công Thương về việc di chuyển địa điểm sản xuất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất Công ty cơ khí Hà Nội.
- Công văn số 623/UBND-CN ngày 24 tháng 01 năm 2008 của UBND Thành phố Hà Nội về việc xin chấp thuận việc di dời đảm bảo môi trường SXKD và thực hiện dự án đầu tư xây dựng tại 74 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội
- Công văn số 247/QHKT-P2 ngày 14 tháng 02 năm 2008 của Sở Quy hoạch kiến trúc thành phố Hà Nội về việc hướng dẫn chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại 74 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, Thanh Xuân, Hà Nội
- Công văn số 3538/BTC-QLCS ngày 24/3/2008 của Bộ Tài chính gửi Công ty TNHH Một thành viên Cơ khí Hà Nội về việc chuyển mục đích sử dụng đất;
- Công văn số 23/UBND-TNMT ngày 17/4/2008 ủa UBND phường Thượng Đình về việc đóng góp ý kiến đồ án QHCT 1/500 dự án khu chức năng đô thị tại 74 Nguyễn Trãi - Thanh Xuân – Hà Nội
- Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 06/5/2008 của Uỷ Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất Khu đất tại 74 đường Nguyễn Trãi (thuộc ô số 12 của Quy hoạch chi tiết quân Thanh Xuân, tỷ lệ 1/2000) địa điểm: phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội;
- Công văn số 30/CV/UBND ngày 06/5/2008 phường Thượng Đình về việc đóng góp ý kiến bằng văn bản đối với dự án: đầu tư xây dựng khu chức năng đô thị (tổ hợp khách sạn – Văn phòng – Trung tâm thương mại – Siêu thị và căn hộ cao cấp – Royal City) tại 74 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội
- Công văn số 29/CV/UBMTTQ ngày 06/5/2008 của UBMTTQ phường Thượng Đình về việc góp ý kiến bằng văn bản đối với dự án: đầu tư xây dựng khu chức năng đô thị (tổ hợp khách sạn – Văn phòng – Trung tâm thương mại – Siêu thị và căn hộ cao cấp – Royal City) tại 74 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

- Công văn số 448/CV/UBND-QLĐT ngày 28/5/2008 của UBND quận Thanh Xuân về việc ý kiến góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu chức năng đô thị tại 74 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Quyết định số 1069/QĐ-UBND ngày 05/3/2009 của Uỷ Ban Nhân dân Thành Phố Hà Nội về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu chức năng đô thị tại số 74 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội;
- Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 05/3/2009 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chức năng đô thị tại số 74 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Quyết định số 2570/QĐ-UBND ngày 28/5/2009 của UBND Thành phố Hà Nội về việc sửa đổi thông số diện tích xây dựng tại lô đất ký hiệu HH2 và HH3 tại quyết định số 1069/QĐ-UBND ngày 05/3/2009 và Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 05/3/2009 của UBND thành phố Hà Nội
- Công văn số 3840/BTC-CNNg ngày 28/4/2009 của Bộ Công Thương gửi Uỷ Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc di chuyển Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Cơ khí Hà Nội;
- Quyết định số 604/QĐ-HĐQT ngày 19/6/2009 của Hội Đồng Quản trị Tổng Công ty Máy và Thiết bị Công nghiệp về việc góp vốn, tham gia cổ đông sáng lập Công ty Cổ phần của Công ty TNHH nhà nước Một thành viên Cơ khí Hà Nội;
- Công văn số 4953/BCT-CNNg ngày 29/5/2009 của Bộ công thương về việc: dự án di dời Công ty cơ khí Hà Nội.
- Quyết định số 604/QĐ-HĐQT ngày 19/6/2009 của Hội Đồng Quản trị Tổng Công ty Máy và Thiết bị Công nghiệp về việc góp vốn, tham gia cổ đông sáng lập Công ty Cổ phần của Công ty TNHH nhà nước Một thành viên Cơ khí Hà Nội;
- Công văn số 7635/UBND-KH&ĐT ngày 07/8/2009 của Uỷ Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về Chủ trương giao nhiệm vụ lập và triển khai Dự án Khu chức năng đô thị tại số 74 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân.

1.2 Thị trường của Dự án

a. <u>Tổng quan về thị trường</u>

Hà Nội là trung tâm kinh tế, văn hoá, xã hội và du lịch của cả nước. Do vậy, Hà Nội luôn được chọn làm nơi đặt trụ sở của các Tập đoàn, Công ty thuộc mọi lĩnh vực, mọi thành phần kinh tế, Văn phòng đại diện nước ngoài cũng như Chi nhánh của các Công ty, Tổ chức nước ngoài…

Sự ổn định về kinh tế, xã hội trong nước và tốc độ tăng trưởng kinh tế trong nhiều năm qua cùng với chính sách khuyến khích đầu tư nước ngoài và hợp tác trên mọi lĩnh vực khiến cho nhu cầu thuê mặt bằng làm văn phòng hoạt động ngày càng tăng. Nhu cầu về khách sạn và căn hộ cho thuê phục vụ khách du lịch và người nước ngoài đến sống và làm việc tại Hà Nội ngày một gia tăng. Bên cạnh đó, nhờ sự phát triển ổn định của kinh tế trong những năm qua, đời sống của người dân được cải thiện đáng kể khiến cho nhu cầu mua sắm ngày càng lớn. Các trung tâm thương mại vì thế mà ngày càng mở rộng cả về quy mô lẫn chất lượng phục vụ.

Từ những lý do trên có thể nhận thấy, thị trường văn phòng cho thuê, khách sạn, căn hộ cao cấp và kinh doanh mặt bằng cho thuê làm siêu thị, trung tâm thương mại trở thành một thị trường hứa hẹn nhiều tiềm năng phát triển.

b. <u>Dự báo thị trường</u>

- Thị trường khách sạn: Hiện tại ở Hà Nội có 8 khách sạn 5 sao và 6 khách sạn 4 sao, cung cấp khoảng 1.201.945 phòng khách sạn cho thị trường. Số lượng phòng khách sạn đạt tỷ lệ cho thuê ở mức 82%.

Dự báo trong các năm tới, khi tình hình kinh tế vĩ mô đi vào ổn định và đạt tốc độ tăng trưởng ổn định thì nhu cầu về phòng khách sạn phục vụ ngành du lịch trong nước sẽ tăng mạnh. Ngoài ra, theo thống kê của Sở Du lịch Hà Nội, sẽ có khoảng 2 triệu khách nước ngoài tới thăm Việt Nam. Đây con số dự báo nhu cầu ngày càng lớn phòng khách sạn cho thuê.

- Thị trường Văn phòng cho thuê: Nhu cầu văn phòng cho thuê đang tăng mạnh tại Hà Nội, đặc biệt là trong khu vực trung tâm. Số lượng các doanh nghiệp trong và ngoài nước được thành lập ngày càng nhiều.

  Trong năm 2008 và 2009, nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng rơi vào tình trạng suy thoái khiến cho thị trường văn phòng cho thuê gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, những dấu hiệu phục hồi kinh tế gần đây hứa hẹn trong tương lai không xa thị trường văn phòng cho thuê sẽ tiếp tục phát triển mạnh theo xu hướng chung của phát triển kinh tế.

- Thị trường trung tâm thương mại: Hà Nội hiện nay có 6 Trung tâm thương mại lớn với tổng diện tích khoảng 43.000m2. Tất cả các trung tâm thương mại này được đánh giá là hoạt động tương đối hiệu quả. Xu hướng mua sắm và mở cửa hàng hiện nay của các tầng lớp dân cư là thường tập trung vào các trung tâm thương mại. Với tình hình kinh tế được dự báo là sẽ đi vào ổn định và tăng trưởng trong ngắn hạn thì thị trường về Trung tâm thương mại sẽ phục hồi và tăng trưởng.

- Thị trường căn hộ cho thuê: Hiện nay có 32 toà nhà thuộc từ hạng A đến hạng C với 1.622 căn hộ phục vụ việc cho thuê. Trong khi nhu cầu căn hộ cho thuê ngày một tăng cao thì số lượng căn hộ cho thuê hiện nay vẫn trong tình trạng thiếu hụt.

  Lượng người nước ngoài đến Việt Nam làm việc và sinh sống ngày một tăng bắt nguồn từ dòng chảy vốn FDI, việc mở rộng công ty, sự phát triển các mối quan hệ ngoại giao quốc tế đã gây áp lực lớn đến khả năng cung ứng căn hộ cho thuê.

- Thị trường căn hộ để bán: Nhu cầu về căn hộ đang tăng đều theo thời gian và dự báo sẽ tăng mạnh trong thời gian tới khi mà tình hình kinh tế đi vào ổn định và đạt mức tăng trưởng khả quan. Nhu cầu về căn hộ hạng A và cao cấp tại trung tâm thành phố là tăng nhanh nhất. Trong tương lai mức độ tăng vẫn sẽ tiếp tục khi quá trình đô thị hoá ngày càng nhanh. Những thay dổi về lối sống và quan điểm về nhu cầu nhà ở của người dân, đặc biệt là lớp trẻ và người có điều kiện kinh tế sẽ khiến cho thị trường căn hộ để bán, đặc biệt là căn hộ cao cấp sẽ tăng nhanh chóng.

1.3 Một số chỉ tiêu tài chính của dự án

a. <u>Cơ sở tính toán hiệu quả:</u>

- Vòng đời dự án: 50 năm
- Thời gian đầu tư dự án: 4 năm (hoàn thành năm 2013)
- Dự kiến doanh thu:
  - *Doanh thu từ bán căn hộ chung cư:* 03 toà nhà chung cư sẽ bán toàn bộ căn hộ với tổng diện tích là 362.142m2. Công ty dự kiến xây dựng loại căn hộ

cao cấp nhằm hướng đến đối tượng mua căn hộ chủ yếu là người có thu nhập cao và người nước ngoài đang công tác tại Việt Nam. Giá căn hộ sẽ được tính toán với mức giá từ 900-1.000USD/m2. Dự kiến, trong 3 năm đầu bán được 80% diện tích và đến cuối năm 2012 thu hết tiền; năm thứ 4 bán nốt 20% diện tích và cuối năm 2013 thu hết tiền.

- *Doanh thu từ kinh doanh Trung tâm thương mại:* bao gồm doanh thu cho thuê mặt bằng sàn để kinh doanh các mặt hàng mỹ phẩm, thời trang, nhà hàng và các loại dịch vụ khác. Giá cho thuê bình quân 25USD/m2. Ngoài ra, khu gara đỗ xe tự động tầng hầm sẽ là điểm đỗ xe hợp lý dành cho mọi đối tượng người dân trong khu vực, với mức giá cho thuê dự kiến từ 5-10USD/m2. Dự kiến hiệu suất khai thác: năm 2013 đạt 75%, năm 2014 đạt 75%, năm 2015 đạt 80% và từ năm 2016 trở đi đạt 90%.

- *Doanh thu từ kinh doanh văn phòng cho thuê:* Doanh thu có được từ tiền cho thuê văn phòng làm việc. giá cho thuê được tính toán trên cơ sở mặt bằng chung của thị trường, ở mức 23 – 25USD/m2. Tuy nhiên, tuỳ từng loại vị trí văn phòng, diện tích cũng như thời điểm mà giá cho thuê văn phòng sẽ ở nhiều mức khác nhau. Dự kiến hiệu suất khai thác: năm 2013 đạt 75%, năm 2014 đạt 75%, năm 2015 đạt 80% và từ năm 2016 trở đi đạt 90%.

- *Doanh thu từ Kinh doanh khách sạn:* Khối khách sạn với 500 phòng sẽ được xây dựng và kinh doanh theo những tiêu chuẩn quốc tế. Với vị trí mặt tiền phố Nguyễn Trãi, không xa trung tâm thành phố, hoạt động kinh doanh khách sạn sẽ có nhiều thuận lợi, đạt hiệu quả cao. Dự kiến hiệu suất khai thác: năm 2013 đạt 75%, năm 2014 đạt 75%, năm 2015 đạt 80% và từ năm 2016 trở đi đạt 90%.

- Kế hoạch trả lãi vay và vốn vay: Việc trả lãi vay sẽ được quy định cụ thể trong Phương án phát hành trái phiếu và hợp đồng tín dụng ký giữa Chủ đầu tư và đơn vị cho vay hoặc trái chủ. Dự kiến lãi vay sẽ được trả bằng toàn bộ khấu hao cơ bản và lợi nhuận sau khi trích quỹ của Công ty kể từ khi dự án bắt đầu kinh doanh có lãi.

b. Một số chỉ tiêu của dự án:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị	ghi chú
1	* Tổng mức đầu tư	triệu đồng	9.999.000	Thời gian xây dựng dự kiến là 4 năm
2	*Doanh thu bình quân	triệu đồng/năm	1.671.719	
3	*Lợi nhuận bình quân	triệu đồng/năm	501.106	
4	* Hệ số hoàn vốn nội bộ (IRR)	%	24,22%	
5	* Giá trị hiện tại ròng (NPV)	triệu đồng	1.692.203	
6	* Thời gian thu hồi vốn đầu tư	năm	3 năm	Không kể thời gian xây dựng

7	Nộp ngân sách hàng năm	triệu đồng/năm	334.207		
7.1	** Thuế VAT nộp ngân sách (trung bình)*	*triệu đồng/năm*	*167.172*		
7.2	** Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp ngân (trung bình)*	*triệu đồng/năm*	*167.035*		
8	*Giải quyết việc làm cho*	người	*2.000*		
9	*Giải quyết chỗ ở cho*	người	4.000		

2. Khu Du lịch sinh thái Vinpearl Hội An

2.1 Khái quát dự án

- Tên dự án: ***Khu Du lịch sinh thái Vinpearl Hội An ("Vinpearl Hội An")***
- Địa chỉ: Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam
- Chủ đầu tư dự án: **Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An**

  Đây là pháp nhân được thành lập trên cơ sở hợp tác của các cổ đông: Công ty CP TM – DL – Đầu tư Cù Lao Chàm, Công ty CP Du lịch Vinpearlland, Công ty CP Vincom, Công ty CP Đầu tư PFV, cá nhân bà Nguyễn Thị Hương Lan và ông Nguyễn Sỹ Phúc. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An là 300 tỷ đồng, trong đó Vinpearlland chiếm 30% vốn điều lệ, tương đương 90 tỷ đồng.
- Hình thức quản lý dự án: Chủ Đầu tư quản lý toàn bộ dự án
- Mục tiêu đầu tư dự án: Khu du lịch Sinh thái Vinpearl Hội An sẽ cùng với khu du lịch tại Cù Lao Chàm tạo nên quần thể du lịch liên hoàn biển đảo và đất liền bằng hệ thống khách sạn, biệt thự, bungalow, hệ thống dịch vụ đa dạng để phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí và ẩm thực đạt tiêu chuẩn 5 sao quốc tế.

  Tạo ra tuyến giao thông du lịch từ đất liền ra đảo Cù Lao Chàm bằng hệ thống tàu cao tốc (tàu cánh ngầm) và tuyến du lịch đường sông Thu Bồn bằng tàu thuỷ, Cano, thuyền buồm các loại.

  Kinh doanh bất động sản bao gồm cho thuê và bán biệt thự và bungalow, cho thuê dài hạn phòng và dãy phòng khách sạn cho các đối tượng được phép thuê hoặc mua bất động sản tại Việt Nam theo pháp luật Việt Nam và cung cấp các dịch vụ quản lý bất động sản.

  Đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng bao gồm: bãi đỗ cho xe hơi và xe buýt; sân, vườn và nơi đón tiếp khách; nhà hàng; nhà bếp và quán bar; khu nhà quản lý; đường nội bộ và các công trình cơ sở hạ tầng khác.

- Địa điểm xây dựng dự án: Dự án được đầu tư xây dựng tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An khoảng 30 km từ sân bay quốc tế Đà Nẵng về phía Nam. Dự án này toạ lạc trên khu đất ở điểm cuối của Quy hoạch định hướng phát triển du lịch và dân cư ven biển Điện Bàn - Hội An đã được phê duyệt theo Quyết định số 2240/QĐ-UB ngày 16/6/2003 của UBND tỉnh Quảng Nam.
- Nội dung và Quy mô dự án:

Khu đất dự án có diện tích 69.458 m2 đã được UBND tỉnh Quảng Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/8/2008. Kế hoạch sử dụng đất của Dự án được bố trí cụ thể như sau:

- Tổng diện tích : 69.458 m2 (100 %)
  - Đất xây dựng công trình : 15.174 m2 chiếm 21,85 %
  - Đất cây xanh sân vườn : 44.225 m2 chiếm 63,67 %
  - Đất giao thông, bãi đậu xe : 10.059 m2 chiếm 14,48 %

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại sơ đồ nêu tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Phía Đông Bắc của khu đất giáp biển Đông;
- Phía Tây Nam giáp đường Âu Cơ;
- Phía Đông Nam giáp mõm cát cửa sông Hội, Cửa Đại;
- Phía Tây Bắc giáp khu công viên công cộng.

- Hình thức đầu tư dự án: Dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An đầu tư trực tiếp.
- Tổng mức đầu tư cũ đã được phê duyệt: **419.162.554** VND (tương đương 23,2 triệu USD)
- Tổng mức đầu tư mới đang chờ phê duyệt: **645.004.976.748** VND (tương đương 35,6 triệu USD)

Đơn vị tính: đồng

TT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	GIÁ TRỊ SAU THUẾ (VAT)
1	Chi phí xây dựng	260.546.431.242
2	Chi phí thiết bị	219.057.296.836
3	Chi phí bồi thường GPMB	30.504.380.000
4	Chi phí quản lý	5.995.046.601
5	Chi phí tư vấn và đầu tư xây dựng	10.540.042.806
6	Chi khác	6.027.603.107
7	Dự phòng phí	53.267.080.059
8	Vốn lưu động	10.000.000.000
9	Tổng mức đầu tư chưa kể lãi vay	595.937.880.650
10	Lãi vay trong thời gian xây dựng	49.067.096.098
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ GỒM KỂ LÃI VAY	**645.004.976.748**

- Cơ cấu nguồn vốn đầu tư:
    - Vốn tự có của chủ đầu tư: 300 tỷ đồng, chiếm 47%
    - Vốn vay, huy động khác: 345 tỷ đồng chiếm 53%
- Hồ sơ pháp lý của Dự án: một số văn bản pháp lý liên quan
    - Giấy phép xây dựng số 132/GPXD-XD của Sở Xây Dựng tỉnh Quảng Nam cho Công ty cổ phần Đầu tư du lịch Vinpearl Hội An được phép xây dựng các công trình thuộc dự án Khu du lịch sinh thái Hội An (Vinpearl Hội An).
    - Quyết định 2838/QĐ-UBND ngày 27/8/2008 của UBND tỉnh Quảng Nam thu hồi đất, cho Công ty CP Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An thuê đất để xây dựng Khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An tại phường Cửa Đại, thành phố Hội An;
    - Quyết định số 4067/QĐ-UBND ngày 09/12/2008 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An;
    - Quyết định số 3789/ QĐ-UBND ngày 19/11/2008 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An;
    - Giấy chứng nhận số 690/TD-PCCC(PC23) ngày 24/11/2008 của Phòng cảnh sát PCCC tỉnh Quảng Nam thẩm duyệt thiết kế PCCC dự án Khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An;
    - Công văn số 4097/CV-ĐLQNa-4 ngày 29/10/2008 của Điện lực Quảng Nam trả lời về thỏa thuận cấp điện cho dự án;
    - Công văn số 119/CV-XN của Xí nghiệp Xây dựng & Cấp thoát nước Hội An trả lời đấu nối cấp nước cho dự án;

- Hợp đồng thuê đất số 212/HĐTĐ ngày 22/9/2008 giữa SởTài Nguyên và Môi trường Quảng Nam và Công ty CP Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An, diện tích đất thuê 70.277m2;

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 858420 ngày 28/8/2008 cấp cho Công ty CP Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An, diện tích đất 77.588m2 (70.277m2 đất xây dựng - thuê, trả tiền hàng năm; 7.311m2 đất trồng cây xanh theo quy hoạch - giao không thu tiền)

- Quyết định 2838/ QĐ-UBND ngày 27/8/2008 của UBND tỉnh Quảng Nam thu hồi đất, cho Công ty CP Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An thuê đất xây dựng Khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An;

- Giấy chứng nhận đầu tư số 35/CN-UBND ngày 08/8/2008 của UBND tỉnh Quảng Nam cấp cho Công ty CP Đầu tư du lịch Vinpearl Hội An thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An;

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty CP Đầu tư du lịch Vinpearl Hội An;

- Hợp đồng thuê đất số 152/HĐTĐ ngày 8/11/2007 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Nam và Công ty CP TM-DL-ĐT Cù Lao Chàm, diện tích đất thuê 70.277m2;

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 837457 ngày 09/10/2007 cấp cho Cty CP DL-TM-ĐT Cù Lao Chàm, diện tích đất 77.588m2 (70.277m2 đất xây dựng - thuê, trả tiền hàng năm; 7.311m2 đất trồng cây xanh theo quy hoạch - giao không thu tiền);

- Quyết định số 3161/QĐ-UBND ngày 09/10/2007 của UBND tỉnh Quảng Nam điều chỉnh diện tích thuê đất tại Quyết định số 5654/QĐ-UB ngày 25/12/2003 của UBND tỉnh Quảng Nam (từ 117.022m2 xuống còn 70.277m2);

- Hợp đồng thuê đất số 12/HĐ/TĐ ngày 22/3/2004 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Nam và Cty CP TM-DL-ĐT Cù Lao Chàm (diện tích thuê 117.022 m2);

- Giấy chứng nhận Ưu đãi đầu tư 07/CN-UB ngày 18/02/2004 cấp cho Cty CP TM-DL-ĐT Cù Lao Chàm, dự án Khu du lịch sinh thái biển Cù Lao Chàm;

- Quyết định số 5654/QĐ-UB ngày 25/12/2003 của UBND tỉnh Quảng Nam về thu hồi đất, cho Cty CP TM-DL-ĐT Cù Lao Chàm thuê đất để xây dựng Khu du lịch sinh thái biển tại xã Cẩm An, thị xã Hội An (giai đoạn 1);

- Công văn số 618/UB-KTTH ngày 01/4/2003 của UBND tỉnh Quảng Nam về đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái biển Cù Lao Chàm;

2.2 Thị trường của Dự án

a. <u>Tổng quan về thị trường</u>

- Quảng Nam có vị trí thuận lợi, nằm ở trung độ của vùng kinh tế phát triển trọng điểm của miền Trung, hội tụ đầy đủ các nguồn lực để phát triển kinh tế xã hội và du lịch: có các hệ thống cửa thông thương trong nước và quốc tế, là cửa ngõ ra biển của khu vực Nam Lào và Đông Bắc Thái Lan qua hành lang Đông - Tây, có tài nguyên du lịch phong phú và đa dạng.

- Du lịch Quảng Nam được sự quan tâm chỉ đạo thường xuyên của Tỉnh uỷ, Hội đồng Nhân dân, Uỷ ban Nhân dân tỉnh, sự hỗ trợ, giúp đỡ của Ban chỉ đạo Nhà nước về du lịch, Tổng cục Du lịch cũng như các Bộ ngành Trung ương, sự phối hợp, hỗ trợ của các ban ngành địa phương trên địa bàn tỉnh. Ngành du lịch được xác định là ngành kinh tế mũi nhọn của tỉnh giai đoạn đến 2010 và được tạo các điều kiện thuận lợi để phát triển.

- Hầu hết các chỉ tiêu phát triển du lịch của tỉnh Quảng Nam giai đoạn 1999 – 2006 đều vượt khá nhiều so với dự báo của quy hoạch.

- Lượng khách, thu nhập và GDP du lịch tăng hàng năm với tốc độ cao đã làm tăng tỷ trọng dịch vụ trong tổng GDP của tỉnh, tạo tiền đề đưa du lịch trở thành nghành kinh tế mũi nhọn.

- Hệ thống cơ sở vật chất kỹ thuật du lịch được cải thiện cả về số lượng và chất lượng, làm tăng khả năng đón tiếp, phục vụ du khách., góp phần làm đẹp thêm cảnh quan và môi trường các đô thị, khu, điểm du lịch

- Công tác đầu tư được chú trọng, thu hút nhiều nguồn lực đầu tư đem lại hiệu quả cao về kinh tế xã hội và bảo vệ môi trường. Bằng nhiều chính sách, biện pháp, đặc biệt là chính sách thông qua du lịch để thu hút đầu tư đã tạo được một nguồn vốn đầu tư lớn từ các thành phần kinh tế trong và ngoài nước không chỉ cho du lịch mà cả cho sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

b. <u>Dự báo thị trường</u>

- Kinh tế tăng trưởng ổn định, đầu tư trong nước và nước ngoài tăng, cơ sở hạ tầng như hệ thống giao thông đường bộ, đường thủy, bến cảng, sân bay được đầu tư nâng cấp góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho du lịch phát triển.

- Thị trường du lịch đang được mở rộng, công tác quảng bá xúc tiến du lịch đạt được nhiều thành tựu đáng ghi nhận, góp phần thu hút khách du lịch và quảng bá rộng rãi về văn hoá và con người Quảng Nam.

- Tiềm năng du lịch của Quảng Nam là rất lớn, tuy nhiên kết quả thực tế đạt được chưa tương xứng với tiềm năng. Một trong những nguyên nhân khiến cho du lịch Quảng Nam chưa tương xứng với tiềm năng của mình đó là do thiếu cơ sở vật chất và đội ngũ nhân viên trình độ cao để phục vụ cho du khách, thiếu các dịch vụ, tiện ích cần thiết phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí của du khách.

2.3 Một số chỉ tiêu tài chính của dự án

a. <u>Cơ sở tính toán hiệu quả:</u>

- Vòng đời dự án: 50 năm
- Thời gian thiết kế và thi công dự án: 02 năm
- Dự kiến doanh thu: Khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An có 17 biệt thự để bán và Khách sạn 147 phòng dùng để kinh doanh lưu trú. Đây là hệ thống khách sạn có đầy đủ tiện nghi đạt tiêu chuẩn 5 sao.

Giả định về doanh thu:

- Giá bán biệt thự:

  * Mẫu 1 (phân tán) : 800 USD/m2
  * Mẫu 2 (hợp khối) : 1.300 USD/m2

- Đơn giá thuê phòng khách sạn:

  * Phòng tiêu chuẩn (Standard) : 100 USD/phòng.đêm
  * Phòng hạng sang (suite) : 130 USD/phòng.đêm
  * Phòng hạng nguyên thủ (president): 2.000 USD/phòng.đêm

- Doanh thu khác:

  * Doanh thu đồ uống, thực phẩm : 30% doanh thu phòng
  * Doanh thu dịch vụ khác : 15% doanh thu phòng

- Doanh thu hàng năm của dự án: được tính toán trên cơ sở hiệu suất kinh doanh dự kiến:

  - Thời gian xây dựng khu du lịch là 2 năm kể từ ngày được cấp giấy phép đầu tư (từ năm 2008 – 2009), trong thời gian này dự án không có doanh thu. Dự án sẽ bắt đầu hoạt động kinh doanh từ năm thứ 3, đúng vào đầu năm 2010. Nguồn thu của dự án bắt đầu từ năm thứ 3.

  - Ngoài nguồn thu dịch vụ lưu trú, dự án còn có các khoản thu từ các dịch vụ khác như: nhà hàng, quầy bar, khu bán hàng lưu niệm, dịch vụ chăm sóc sức khoẻ, spa... Các khoản thu dịch vụ khác này ước vào khoảng 55% doanh thu khách lưu trú.

- Kế hoạch trả lãi vay và vốn vay:

  - Lãi vay trong thời gian xây dựng được hạch toán vào chi phí đầu tư của dự án. Lãi vay trong thời gian đưa dự án vào hoạt động khai thác được hạch toán vào chi phí hoạt động của dự án.

  - Dự án sẽ sử dụng tiền thu được từ việc bán các biệt thự và các nguồn hợp pháp khác để thanh toán lãi vay. Dự kiến đến hết năm thứ 3, Dự án sẽ hoàn thành việc thanh toán gốc và lãi vay ngân hàng phục vụ đầu tư dự án.

b. Một số chỉ tiêu của dự án:

TT	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ	GHI CHÚ
1	Tổng mức đầu tư chưa kể lãi vay	triệu đồng	595.938	
2	Lãi vay trong thời gian xây dựng	triệu đồng	49.067	
3	Doanh thu bình quân (không bao gồm bán biệt thự)	triệu đồng/năm	221.121	
4	Doanh thu bán biệt thự	triệu đồng	540.904	
5	Lợi nhuận bình quân	triệu đồng/năm	82.851	
6	Hệ số hoàn vốn nội bộ (IRR)	%	17,99%	
7	Lãi suất chiết khấu	%	14,00%	
8	Giá trị hiện tại ròng (NPV)	triệu đồng	145.582	
9	Thời gian thu hồi vốn đầu tư	năm	6,25	Tính cả 02 năm xây dựng
10	Nộp ngân sách hàng năm	triệu đồng/năm	42.402	
	Trong đó:			
	- Thuế VAT nộp ngân sách	*triệu đồng/năm*	*14.785*	
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp ngân	*triệu đồng/năm*	*27.617*	

.

NGUỒN THANH TOÁN

Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland dự kiến sẽ dùng các khoản thu từ các dự án sau để phục vụ thanh toán lãi và gốc trái phiếu cho đợt phát hành lần này (trái phiếu 3) và các lần trước (trái phiếu 1 và 2) như sau:

Ghi chú:

- *Trái phiếu 1: Trái phiếu kỳ hạn 3 năm và 5 năm phát hành đợt1 năm 2008 bởi BIDV*
- *Trái phiếu 2: Trái phiếu kỳ hạn 5 năm phát hành đợt 1 năm 2009 bởi BIDV*
- *Trái phiếu 3: Trái phiếu kỳ hạn 3 năm và 5 năm phát hành đợt 1 năm 2009 bởi VietinBank*

1. Nguồn thanh toán từ Dự án Royal City

Bảng Dự toán chi phí Dự án

Đơn vị: 1.000 đồng

TT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	Chi phí xây dựng	Gxd	5.225.836.134	522.583.613	5.748.419.747
2	Chi phí thiết bị	Gtb	167.836.286	16.783.629	184.619.915
3	Chi phí GPMB	Ggpmb	2.000.840.000		2.000.840.000
4	Chi phí quản lý	Gqlda	31.144.469	3.114.447	34.258.915
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Gtv	94.397.674	9.439.767	103.837.441
6	Chi khác	Gk	19.925.785	1.992.578	21.918.363
7	Dự phòng phí	Gdp	1.130.997.052	83.087.105	1.214.084.157
8	Lãi vay trong TGXD		671.021.164		671.021.164
9	Vốn lưu động		20.000.000		20.000.000
	Tổng cộng		9.361.998.562	637.001.140	9.998.999.702
	(Làm tròn)				**9.999.000.000**

Dự kiến doanh thu từ Dự án

Đơn vị: 1.000.000 đồng

TT	*Khoản mục chi phí*	*2012*	*Năm hoạt động*									
			2013	*2014*	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*
		0	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
1	*Khu căn hộ chuyển nhượng*											
	Hiệu suất khai thác	70%	30%									
	Thu chuyển nhượng căn hộ	**4.283.062**	**1.835.598**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
2	*Khu vực kinh doanh khác*											
	Hiệu suất khai thác khu dịch vụ		75%	75%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	Năng lực khai thác dự kiến		*1.105.001*	*1.105.001*	*1.419.312*	*1.591.201*	*1.591.201*	*1.591.201*	*1.591.201*	*1.591.201*	*1.591.201*	*1.591.201*
	Trung tâm thương mại		*307.325*	*307.325*	*348.301*	*368.790*	*368.790*	*368.790*	*368.790*	*368.790*	*368.790*	*368.790*
	Văn phòng cho thuê		*783.454*	*783.454*	*887.915*	*940.145*	*940.145*	*940.145*	*940.145*	*940.145*	*940.145*	*940.145*
	Gara tầng hầm		*209.152*	*209.152*	*237.038*	*250.982*	*250.982*	*250.982*	*250.982*	*250.982*	*250.982*	*250.982*
	Khách sạn tiêu chuẩn cao		*173.404*	*173.404*	*196.524*	*208.085*	*208.085*	*208.085*	*208.085*	*208.085*	*208.085*	*208.085*
3	*Trường học, nhà trẻ*		*11.792*	*11.792*	*11.792*	*11.792*	*11.792*	*11.792*	*11.792*	*11.792*	*11.792*	*7.745*
	Tổng doanh thu (P)	**4,283,062**	**2.952.391**	**1.116.792**	**1.431.104**	**1.602.993**	**1.602.993**	**1.602.993**	**1.602.993**	**1.602.993**	**1.602.993**	**1.598.946**

Ghi chú:

- *Phần khách sạn: số ngày hoạt động trong năm là 300 ngày/năm*
- *Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ: 6.118.660.697 triệu đồng*
- *Năm 2012 bán được: 4.283.062.488 triệu đồng*

  i. *Năm 2012 thu được 70%: 2.998.143.741 triệu đồng*

  ii. *Năm 2013 thu nốt 30%: 1.284.918.746 triệu đồng*

- *Năm 2013 bán nốt 30%: 1.835.598.209 triệu đồng*

Nguồn thanh toán từ Dự án Royal City

Đơn vị: 1.000.000 đồng

		2009	2010	2011	2012	2013	2014
DỰ ÁN ROYAL CITY:		-	-	-	-	**3,190,161**	**561,122**
Tỷ lệ Vinpearlland nắm giữ:	34%	-	-	-	-	**1,084,655**	**190,782**
Dòng tiền vào:		**1,446,145**	**2,667,005**	**2,218,269**	**2,339,559**	**4,237,309**	**1,116,792**
- Góp vốn tự có		971,145	553,855	52,903	422,097	-	-
- Trái phiếu 1		475,000	-	-	-	-	-
- Trái phiếu 3		-	1,063,799	816,201	-	-	-
- Từ nguồn vốn vay hoặc trái phiếu khác		-	-	-	1,317,834	-	-
- Doanh thu		-	1,049,350	1,349,165	599,629	4,237,309	1,116,792
Dòng tiền ra:		**1,446,145**	**2,667,005**	**2,218,269**	**2,339,559**	**1,047,149**	**555,670**
- Chi phí đầu tư		1,446,145	2,667,005	2,218,269	2,339,559	-	-
- Chi phí hoạt động						135,459	135,459
- Chi phí lãi vay						523,663	480,224
- Thuế thu nhập doanh nghiệp						26,039	(422,000)
- Trả gốp vay dài hạn						361,988	361,988

Nguồn thanh toán từ Dự án Vinpearl Hội An

Đơn vị: 1.000.000 đồng

		2009	2010	2011	2012	2013	2014
DỰ ÁN VINPEARL HỘI AN:		961	1,070	100,406	124,598	167,583	183,858
Tỷ lệ Vinpearlland nắm giữ:	30%	288	321	30,122	37,379	50,275	55,158
Dòng tiền vào:		**199,039**	**398,930**	**189,236**	**234,204**	**299,858**	**327,650**
- Góp vốn tự có		99,039	198,930				
- Từ nguồn vốn trái phiếu 1		100,000	100,000				
- Từ nguồn vốn trái phiếu 3			100,000				
- Từ nguồn vốn vay							
- Doanh thu				189,236	234,204	299,858	327,650
Dòng tiền ra:		**198,078**	**397,860**	**88,830**	**109,606**	**132,275**	**143,791**
- Chi phí đầu tư		198,078	397,860				
- Chi phí hoạt động				35,064	56,106	75,708	87,019
- Chi phí lãi vay				41,644	33,315	24,987	16,658
- Thuế thu nhập doanh nghiệp				12,121	20,185	31,581	40,115
- Trả gốp vay dài hạn							

Nguồn thanh toán từ dự án Biệt thự Sân Golf Vinpearl

		2009	2010	2011	2012	2013	2014
DỰ ÁN BIỆT THỰ SÂN SOLF VINPEARL:		-	**1,101,441**	**988,495**	**624,056**	**73,221**	**73,699**
Tỷ lệ Vinpearlland nắm giữ:	100%	-	**1,101,441**	**988,495**	**624,056**	**73,221**	**73,699**
Dòng tiền vào:		**974,403**	**2,741,341**	**1,482,382**	**849,682**	**216,982**	**216,982**
- Góp vốn tự có		196,881	196,881				
- Từ nguồn vốn trái phiếu 1		365,100					
- Từ nguồn vốn vay		412,422	777,522				
- Doanh thu			1,766,938	1,482,382	849,682	216,982	216,982
Dòng tiền ra:		**974,403**	**1,639,900**	**493,888**	**225,627**	**143,761**	**143,283**
- Chi phí đầu tư		974,403	974,403				
- Chi phí hoạt động			86,509	77,186	55,041	32,897	45,613
- Chi phí lãi vay			357,065	232,428	107,792	94,438	81,084
- Thuế thu nhập doanh nghiệp			221,923	184,274	62,794	16,427	16,587
- Trả gốp vay dài hạn							

Nguồn thanh toán từ các khoản thu của riêng Vinpearlland *Đơn vị: 1.000.000 VND*

	Tổng hợp	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
DÒNG TIỀN VINPEARLLAND (Tính riêng)								
Dòng tiền hoạt động kinh doanh			484,622	549,418	589,673	618,531	643,220	674,558
Dòng tiền hoạt động đầu tư	(3,960,000)	(836,100)	(3,123,900)	-	-	-	-	-
Dự án Greencity (Trái phiếu 1,2)	(639,900)	(361,100)	(278,800)					
Dự án Royalcity (Trái phiếu 1,3)	(2,355,000)	(475,000)	(1,880,000)					
Dự án VPL Hội An (Trái phiếu 2,3)	(300,000)		(300,000)					
Dự án biệt thự sân golf (Trái phiếu 2)	(365,100)		(365,100)					
Ứng vốn dự án của Vincharm (Trái phiếu 2)	(300,000)		(300,000)					
Dòng tiền tài chính	4,000,000	1,000,000	3,000,000	-	-	-	-	-
Trái phiếu 1 (3 năm) - Năm 2008 (BIDV)		500,000						
Trái phiếu 2 (5 năm) - Năm 2008 (BIDV)		500,000						
Trái phiếu 2 (3 năm) - Năm 2009 (BIDV)			500,000					
Trái phiếu 2 (5 năm) - Năm 2009 (BIDV)			500,000					
Trái phiếu 3 (3 năm) - ViettinBank			1,000,000					
Trái phiếu 3 (5năm) - ViettinBank			1,000,000					
Dòng tiền thuần trong kỳ			360,722	549,418	589,673	618,531	643,220	674,558
Dòng tiền đầu kỳ			65,034	425,755	975,173	1,564,846	2,183,377	2,826,598
Dòng tiền cuối kỳ của riêng Vinpearlland			425,755	975,173	1,564,846	2,183,377	2,826,598	3,501,156

Kết luận chung về khả năng thanh toán lãi, gốc trái phiếu dự án

Như vậy, với dòng tiền như tính toán ở trên, Công ty hoàn toàn có đủ nguồn để thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi Trái phiếu.

CÁC YẾU TỐ RỦI RO

Nhà đầu tư tiềm năng nên cân nhắc kỹ lưỡng các vấn đề nêu dưới đây, và những thông tin khác được cung cấp trong Bản Công Bố Thông Tin này trước khi đầu tư mua Trái Phiếu. Khi một hoặc nhiều sự kiện nêu dưới đây xảy ra có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến tình hình kinh doanh, tài chính hoặc kết quả hoạt động của Vinpearlland, và có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán tiền gốc và tiền lãi của Trái Phiếu. Những vấn đề và những rủi ro khác mà Vinpearlland hiện không biết đến hoặc cho là không quan trọng cũng có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến khoản đầu tư vào Trái Phiếu.

NHỮNG RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VINPEARLLAND

Với cơ cấu nguồn vốn hiện nay Vinpearlland có thể phải chịu rủi ro liên quan đến thanh toán các khoản nợ.

Theo báo cáo tài chính (đã được kiểm toán) thời điểm 30/6/2009, tổng nguồn vốn nợ phải trả của Vinpearlland là trên 3.620 tỷ đồng trong khi vốn chủ sở hữu của Vinpearlland chỉ đạt hơn 1.141 tỷ đồng. Trong đó, Nợ ngắn hạn là trên 1.073 tỷ đồng tăng 634 tỷ đồng so với đầu năm; Nợ dài hạn trên 2.547 tỷ đồng,.

Với hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu đạt trên 3,17 lần được cho là khá cao, Vinpearlland còn chịu rủi ro khi lãi suất thị trường tăng trở lại.

Do tính chất của các ngành kinh doanh du lịch, khách sạn, bất động sản, Vinpearlland có thể phải chịu những rủi ro liên quan trong các lĩnh vực này

Việc xảy ra một trong các sự kiện dưới đây có thể gây ảnh hưởng bất lợi tới việc kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Vinpearlland, và có thể làm ảnh hưởng tới khả năng thanh toán tiền lãi và tiền gốc của Trái Phiếu. Những rủi ro đó bao gồm:

(a) thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;

(b) ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (tính chất thời vụ của hoạt động du lịch và kinh doanh khách sạn; quan hệ cung cầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản);

(c) vi phạm cam kết của khách mua bất động sản;

(d) các thay đổi của thị trường vốn vay và cổ phiếu có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc không có các nguồn vốn này;

(e) thay đổi lãi suất, thuế suất và các chi phí điều hành khác;

(f) thay đổi các luật và quy định của Chính phủ về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính;

(g) khiếu nại về môi trường phát sinh liên quan đến bất động sản;

(h) thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;

(i) chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan khác nhau;

(j) cạnh tranh với các doanh nghiệp khác trong ngành ở trên cùng địa bàn, cũng như ở trong và ngoài lãnh thổ Việt Nam (kể cả các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực kinh doanh du lịch và khách sạn), dẫn đến công suất cho thuê phòng bị sụt giảm so với dự tính hoặc giá cho thuê phòng bị sụt giảm đáng kể so với dự tính;

(k) phí bảo hiểm tăng;

(l) tỷ lệ lạm phát tăng;

(m) hỏa hoạn, dịch bệnh hoặc thiệt hại khác về tài sản và thiên tai;

(n) 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;

(o) cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về khách mua, dẫn đến tăng mặt bằng trống, hoặc không có khả năng bán với các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư;

(p) không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ;

(q) không thu được hoặc thu chậm các khoản phải thu;

(r) tính không thanh khoản của bất động sản;

(s) hỏng hóc của tài sản cần tu sửa, hoặc phát sinh việc sửa chữa và bảo dưỡng cần thiết khác đối với bất động sản, dẫn đến phát sinh chi phí xây dựng cơ bản nằm ngoài dự tính.

Vinpearlland có thể không có khả năng huy động tài chính để tài trợ cho dự án đầu tư theo các điều khoản thuận lợi hoặc không thể huy động được vốn. Vinpearlland có thể không có đủ nguồn lực để quản lý dự án đầu tư, có thể không xin được các phê duyệt pháp lý và có các rủi ro hoạt động khi tham gia vào các dự án mới cũng như các lĩnh vực kinh doanh mới

Vinpearlland có thể không có khả năng huy động tài chính để tài trợ cho dự án đầu tư được trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này vì các nguồn vốn tự có cùng với tiền thu được từ phát hành Trái phiếu có thể không đủ để đầu tư cho dự án, thanh toán lãi Trái phiếu và trả cổ tức cho các cổ đông như Vinpearlland đã cam kết. Các nguồn huy động vốn bên ngoài phụ thuộc vào nhiều yếu tố vượt ngoài tầm kiểm soát của Vinpearlland kể cả các điều kiện của thị trường. Nếu Vinpearlland không thể huy động được đủ các nguồn vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án đầu

tư với các điều khoản thuận lợi hoặc không, thì khả năng tiến hành hoặc hoàn thành các dự án đó có thể sẽ bị ảnh hưởng.

Ngoài ra, chi phí xây dựng cơ bản thực tế trong các dự án đầu tư của Vinpearlland có thể vượt dự toán do có nhiều yếu tố nằm ngoài tầm kiểm soát của Vinpearlland. Nếu chi phí xây dựng cơ bản thực tế của Vinpearlland trong các dự án đầu tư vượt dự toán một cách đáng kể, hoặc ngay cả khi dự toán đủ cho các dự án đó, thì vẫn có khả năng Vinpearlland không thu được lợi nhuận kinh tế như dự kiến, và điều đó có thể có ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động và triển vọng của Vinpearlland. Vinpearlland có thể phải đối mặt với các trở ngại khác như chậm tiến độ xây dựng và có thể không đủ kinh nghiệm đối phó với các rủi ro và vấn đề khác của các dự án này. Ngay cả nếu Vinpearlland hoàn thành các dự án theo kế hoạch, thì các dự án vẫn có thể không thành công như mong đợi.

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

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

Vinpearlland dự kiến sẽ đa dạng hóa các lĩnh vực kinh doanh mới như kinh doanh bất động sản và dịch vụ tài chính. Ngành kinh doanh dịch vụ tài chính và kinh doanh bất động sản có các đặc điểm và rủi ro cũng như cơ cấu lợi nhuận khác với ngành kinh doanh du lịch và khách sạn. Không có bảo đảm nào về việc Vinpearlland đã thành công trong lĩnh vực du lịch, khách sạn thì cũng sẽ thành công tiếp trong các ngành nghề kinh doanh mới này cũng như Vinpearlland sẽ có khả năng thực hiện thành công mục tiêu được dự tính trong các kế hoạch mở rộng này. Nếu thật sự như vậy thì tình hình kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động của Vinpearlland có thể sẽ bị ảnh hưởng bất lợi.

Vinpearlland có thể gặp khó khăn trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê quản lý hoạt động kinh doanh khách sạn, biệt thự, khu vui chơi giải trí, khu đô thị phức hợp, sân golf v.v.

Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn và giải trí Vinpearlland đã thu được những kinh nghiệm quý nhờ đã có thời gian cùng làm việc với các hãng quản lý chuyên nghiệp như Furama, Swissbell, Accor. Từ tháng 7 năm 2006, Vinpearlland đã chấm dứt hợp đồng quản lý với Accor và chuyển sang hợp đồng nhượng quyền thương mại với thời hạn 10 năm. Hiện nay, Vinpearlland đã đáp ứng được các tiêu chuẩn quản lý chuyên nghiệp của Accor và

Vinpearlland có thể chủ động trong việc quản lý khách sạn và hoạt động vui chơi, giải trí nên Vinpearlland đã quyết định chấm dứt trước thời hạn hợp đồng nhượng quyền thuơng mại này vào đầu năm 2008. Tuy nhiên, việc Vinpearlland phải tìm kiếm cho mình nhà quản lý chuyên nghiệp nước ngoài có uy tín trong lĩnh vực điều hành và kinh doanh các sản phẩm của các dự án như sân golf, khu đô thị phức hợp ... sẽ là cần thiết nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh của các dự án được quản lý một cách hiệu quả, chuyên nghiệp.

Tuy nhiên, điều này cũng đồng nghĩa với việc Vinpearlland có thể gặp khó khăn trong việc tìm kiếm một nhà quản lý thích hợp, hoặc tạm thời chưa tìm được một nhà quản lý như vậy, hoặc có thể phải thay đổi nhà quản lý trong quá trình kinh doanh sau này, và nếu điều đó xảy ra thì tình hình kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động của Vinpearlland có thể sẽ bị ảnh hưởng.

Sự thành công của bất kỳ sự liên doanh nào do Vinpearlland ký kết trong tương lai có thể phụ thuộc vào việc thực hiện nghĩa vụ của các đối tác liên doanh

Trong tương lai, Vinpearlland có thể thành lập liên doanh với các đối tác để phát huy khả năng của các đối tác và để phân tán rủi ro và phân chia lợi nhuận của các dự án đó. Sự thành công của liên doanh có thể phụ thuộc vào, theo nghĩa rộng, việc các đối tác liên doanh thực hiện nghĩa vụ của họ. Nếu bất kỳ đối tác liên doanh nào của Vinpearlland không thực hiện được các nghĩa vụ của mình do các khó khăn về tài chính hoặc khó khăn khác, thì liên doanh có thể không có khả năng thực hiện hoặc cung cấp thỏa đáng các dịch vụ đã cam kết. Trong các trường hợp này, Vinpearlland có thể phải đầu tư thêm và cung cấp thêm dịch vụ để bảo đảm thực hiện và cung cấp các dịch vụ như đã cam kết. Các nghĩa vụ bổ sung này có thể làm giảm lợi nhuận hoặc trong một số trường hợp gây ra thua lỗ từ việc liên doanh.

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

Các báo cáo tài chính của Vinpearlland là một phần không tách rời của Bản Công Bố Thông Tin này, đã không được lập cho các đối tượng không quen thuộc các nguyên tắc, chuẩn mực, và thực hành kế toán của Việt Nam, và không được dự định để thể hiện tình hình tài chính, kết quả hoạt động và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc, chuẩn mực, và thực hành kế toán được chấp nhận rộng rãi tại các quốc gia không phải là Việt Nam. Do đó, không nên so sánh các báo cáo tài chính của Vinpearlland với các báo cáo tài chính của các công ty được lập theo chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ chuẩn mực kế toán nào khác có thể quen thuộc hơn đối với các nhà đầu tư Trái phiếu.

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

Có những tuyên bố trong Bản Công Bố Thông Tin này tạo thành "tuyên bố có tính dự báo". Các từ "dự báo", "tiên đoán", "tin tưởng", "đánh giá", "kỳ vọng", "dự kiến", "theo đuổi", "có kế hoạch", "có thể", "sẽ", và những diễn giải tương tự được dùng để chỉ các tuyên bố có tính dự báo. Các tuyên bố mà không phải là các tuyên bố về sự việc trong quá khứ, bao gồm các tuyên bố liên quan tới chiến lược, kế hoạch và mục tiêu của Vinpearlland và triển vọng của thị trường

bất động sản Việt Nam là các tuyên bố có tính dự báo. Các tuyên bố có tính dự báo bao hàm việc biết hoặc không biết tới những rủi ro, sự không chắc chắn và các yếu tố khác (bao gồm sự thay đổi chính sách của Chính phủ) có thể là nguyên nhân làm cho các kết quả hoạt động, và thành tích thực tế của Vinpearlland hoặc của ngành có thể sẽ rất khác so với các kết quả hoạt động, và thành tựu tương lai được công bố hoặc hàm ý bởi các tuyên bố có tính dự báo. Các tuyên bố có tính dự báo được dựa trên nhiều giả thiết liên quan tới chiến lược hiện tại và tương lai và môi trường mà Vinpearlland sẽ hoạt động trong tương lai. Do các tuyên bố phản ánh kỳ vọng và mục tiêu hiện tại liên quan tới các sự kiện tương lai, các tuyên bố cần dựa trên các rủi ro, sự không chắc chắn và các giả thiết. Thành tích thực tế của Vinpearlland có thể khác so với tuyên bố có tính dự báo.

RỦI RO ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU

Việc bảo hộ pháp lý dành cho người sở hữu Trái Phiếu có thể bị hạn chế

Vinpearlland được thành lập tại Việt Nam dưới hình thức là công ty cổ phần. Vì đa số toàn bộ tài sản của Vinpearlland cũng như dự án bất động sản tiềm năng và các hoạt động kinh doanh khác đều được triển khai ở Việt Nam, nên các hoạt động của Vinpearlland chủ yếu được điều chỉnh theo luật pháp và quy định của Việt Nam. Có thể gặp khó khăn khi thực thi bất kỳ phán quyết nào của các tòa án ở ngoài Việt Nam đối với Vinpearlland hoặc các giám đốc và viên chức của Vinpearlland thường trú tại Việt Nam. Việt Nam chưa tham gia các hiệp ước công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án nước ngoài với nhiều quốc gia. Do đó, việc thực thi phán quyết của tòa án thuộc các quốc gia mà Việt Nam chưa tham gia hiệp ước công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án nước ngoài có thể gặp khó khăn hoặc không được thi hành tại Việt Nam.

Thị trường giao dịch Trái Phiếu thứ cấp có thể không phát triển

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

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

Nhà đầu tư cần biết rằng Vinpearlland không cần phải gộp các nghĩa vụ thanh toán của mình liên quan đến Trái Phiếu và rằng pháp luật có thể quy định phải khấu trừ hoặc khấu lưu thuế đối với các khoản lãi thanh toán đến hạn. Để biết thêm chi tiết, xin xem phần "Các Điều khoản và Điều kiện của Trái Phiếu – Thuế" và phần "Thuế".

RỦI RO VỀ TÀI SẢN BẢO ĐẢM THEO TRÁI PHIẾU

Tài sản bảo đảm là toàn bộ Quyền sử dụng Lô đất tại số 74 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội thuộc dự án Thành phố Hoàng Gia "**Royal City",** các tài sản hình thành trên đất trong tương lai và các quyền tài sản phát sinh từ hoạt động đầu tư kinh doanh của dự án này. Trong Dự án này số vốn góp của Vinpearlland chỉ chiếm 34% vốn điều lệ.

Các cổ đông còn lại của Dự án Royal City (Công ty TNHH Nhà nước MTV Cơ khí Hà Nội, Công ty CP DV tổng hợp và ĐT Hà Nội, Công ty CP Vincom) có cam kết bằng văn bản đồng ý cho Vinpearlland sử dụng tài sản trên làm tài sản đảm bảo và cam kết các nguồn tiền hình thành từ dự án này sẽ thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi trái phiếu.

Người sở hữu Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán sau chủ nợ được bảo đảm đối với cùng một tài sản bảo đảm chung cho cả trái phiếu và các khoản nợ của Vinpearlland và nghĩa vụ theo Trái Phiếu.

Do tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu có thể được dùng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay mới của Vinpearlland hoặc Công ty RoyalCity vì thế khi xử lý tài sản bảo đảm, thứ tự ưu tiên thanh toán của những người sở hữu Trái Phiếu sẽ bị xếp hàng thanh toán sau thứ tự thanh toán của các chủ nợ được bảo đảm bằng tài sản chung đó. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho những người sở hữu Trái Phiếu và các chủ nợ được bảo đảm bằng tài sản chung đó thì quyền lợi của những người sở hữu Trái Phiếu sẽ bị ảnh hưởng.

Người sở hữu Trái Phiếu có thể sẽ bị xếp hàng thanh toán bằng với các chủ nợ được bảo đảm khác của Vinpearlland trong trường hợp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu bị giảm giá trị mà Tổ Chức Phát Hành chưa kịp bổ sung tài sản bảo đảm.

Có thể trong tương lai tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu sẽ bị giảm giá trị xuống dưới tổng nghĩa vụ được bảo đảm của Trái Phiếu. Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành không có khả năng cung cấp thêm các biện pháp bảo đảm bổ sung để bù phần giá trị bị giảm sút, người sở hữu Trái Phiếu có thể chỉ được xếp hàng thanh toán ngang bằng với các chủ nợ được bảo đảm khác của Vinpearlland tương ứng với phần giá trị giảm sút của tài sản bảo đảm so với tổng nghĩa vụ được bảo đảm.

Tiền bảo hiểm hoặc tiền bồi thường nhận được từ công ty bảo hiểm đối với tài sản bảo đảm khi xảy ra sự kiện bảo hiểm có thể không đủ để bảo đảm cho nghĩa vụ của Vinpearlland theo Trái Phiếu.

Khi xảy ra sự kiện bảo hiểm đối với tài sản bảo đảm (đặc biệt đối với tài sản quan trọng) mà theo đó tài sản bảo đảm không còn hoặc không còn thực hiện được đúng các chức năng ban đầu, tiền bảo hiểm hoặc tiền bồi thường nhận được từ công ty bảo hiểm trước tiên sẽ được dùng để đảm bảo cho các khoản nợ trước đó của Vinpearlland. Nếu Tổ Chức Phát Hành chưa kịp bổ sung tài sản bảo đảm, Người sở hữu Trái Phiếu có thể chỉ được xếp hàng thanh toán bằng với các chủ nợ được bảo đảm khác tương ứng với phần giá trị thiếu hụt của tài sản bảo đảm so với tổng giá trị Trái Phiếu chưa được thanh toán.

Tính thanh khoản của tài sản bảo đảm khi xử lý tài sản bảo đảm có thể không tốt.

Tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu bao gồm cả động sản và bất động sản. Đối với bất động sản (cụ thể là quyền sử dụng đất) có thể bị hạn chế về tính thanh khoản khi xử lý tài sản bảo đảm do theo quy định của pháp luật Việt Nam, tổ chức và cá nhân nước ngoài không được sở hữu bất động sản là quyền sử dụng đất tại Việt Nam.

RỦI RO CỤ THỂ TẠI VIỆT NAM

Nền kinh tế Việt Nam hiện nay đang gặp phải những khó khăn, bất ổn và môi trường pháp lý và kinh doanh tuy đã có những bước phát triển nhưng vẫn còn những rủi ro vốn có gắn với nền kinh tế mới nổi.

Sự bất ổn của kinh tế thế giới đã có những ảnh hưởng nhất định đến nền kinh tế Việt Nam. Năm 2007 và 2008 nền kinh tế Việt Nam gặp phải những thách thức to lớn khi lạm phát tăng cao ở mức hai con số, lãi suất cho vay và thâm hụt thương mại tăng đi kèm với sự suy giảm của thị trường chứng khoán và thị trường bất động sản. Nhiều tổ chức đánh giá định mức tín nhiệm đã hạ định mức tín nhiệm của Việt Nam từ mức "ổn định" (stable) xuống mức "bất ổn" (negative).

Nền kinh tế Việt Nam đang gặp phải những khó khăn, thách thức như vậy dẫn tới tốc độ tăng trưởng kinh tế có khả năng suy giảm so với những năm trước. Tất cả các yếu tố bất lợi đó đã khiến hàng loạt các lĩnh vực kinh doanh (trong đó có lĩnh vực du lịch thương mại và kinh doanh bất động sản) bị ảnh hưởng, việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng trở nên khó khăn hơn, thị trường bị thu hẹp dẫn đến phải cắt giảm sản xuất, cung ứng dịch vụ...

Thời gian gần đây, Chính phủ đang có xu hướng nới lỏng chính sách tiền tệ để tăng cường khả năng tiếp cận nguồn vốn cho doanh nghiệp thông qua việc liên tục điều chỉnh giảm lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam. Tuy nhiên, chưa có gì đảm bảo các chính sách của Chính phủ sẽ có hiệu quả và việc tiếp cận tín dụng và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp vẫn có thể còn gặp nhiều khó khăn trong thời gian tới.

Khuôn khổ pháp luật và chính sách tác động đến nền kinh tế và điều chỉnh các hoạt động kinh doanh và thương mại đã được phát triển kể từ khi chính sách "đổi mới" bắt đầu năm 1986 và vẫn còn đang trong giai đoạn đầu của sự 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 tính không chắc chắn và những vấn đề pháp luật nảy sinh trong các văn bản luật như Luật Dân sự, Luật Thương mại, Luật Chứng khoán, Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai (bao gồm Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ) vẫn ảnh hưởng đến các văn bản hướng dẫn thi hành và theo đó ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

Khi hệ thống pháp luật Việt Nam phát triển, dự kiến tính không nhất quán và không chắc chắn của các quy định pháp luật sẽ được khắc phục vì các quy định pháp luật mới sẽ được giải thích và làm rõ hơn 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 ổn định và có tính dự đoán được như hệ thống pháp luật của các nền kinh tế phát triển khác. Mặt khác, chưa có sự chắc chắn trong việc công nhận và cho thi hành quyền luật định của tòa án, trung tâm trọng tài và các cơ quan hành chính Việt Nam trong trường hợp có tranh chấp xảy ra.

Hơn nữa, Việt Nam vẫn đang trong quá trình đưa các cam kết của Việt Nam với WTO vào hệ thống pháp luật quốc gia. Có thể sẽ có những trì hoãn việc thực hiện các nghĩa vụ của Việt Nam với WTO và đặc biệt là có thể có sự nới lỏng các hạn chế về sở hữu của nước ngoài được dự tính khi Việt Nam đã gia nhập WTO không theo lịch trình hoặc kéo dài hơn dự tính. Những trì hoãn như vậy có thể ảnh hưởng bất lợi tới sự thành công của các dự án tiềm năng của Vinpearlland.

Tái bùng phát nạn dịch SARS hoặc việc lan rộng của bệnh cúm gia cầm hoặc các bệnh có nguy cơ truyền nhiễm cao tại Châu Á và các nước khác trên thế giới

Trong sáu tháng đầu năm 2003, Việt Nam cùng với nhiều quốc gia khác tại Châu Á phải đối mặt với sự bùng phát Hội chứng Viêm Đường Hô hấp Cấp ("**SARS**"), một căn bệnh có khả năng truyền nhiễm và gây tử vong cao nhưng đã được ngăn chặn. Tuy nhiên, không ai chắc chắn rằng dịch bệnh SARS hoặc bất kỳ đại dịch tương tự khác không bùng phát trở lại. Đại dịch SARS đã ảnh hưởng xấu đến nền kinh tế của các quốc gia có bệnh dịch hoành hành, kể cả Việt Nam.

Gần đây là dịch bệnh H1N1, tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2009 Việt Nam đã có 9.058 trường hợp dương tính với cúm A/H1N1 được ghi nhận, 16 trường hợp tử vong. Nếu đại dịch bùng phát thì tác động liên đới của các yếu tố này đến Việt Nam có thể bị phóng đại lên và do đó tình hình tài chính của Vinpearlland cũng có thể bị ảnh hưởng nghiêm trọng và bất lợi.

Các quy định về thuế

Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và các quy định của Việt Nam đã có nhiều thay đổi lớn kể từ 1 tháng 1 năm 2004 và tiếp tục được bổ sung và hướng dẫn do có những vấn đề nảy sinh trong quá trình giải thích và/hoặc thực hiện luật này. Bất kỳ thay đổi nào về tình trạng thuế của Vinpearlland hay luật pháp về thuế của Việt Nam có thể ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh cũng như nghĩa vụ thuế của Vinpearlland.

Hạn chế chuyển tiền về nước

Quyền chuyển tiền về nước chịu sự hạn chế theo các quy định về chuyển đổi ngoại tệ, thuế và xuất khẩu. Không có gì bảo đảm rằng tiền thu được từ các khoản đầu tư hay thu nhập từ các khoản đầu tư có đủ điều kiện để chuyển ra nước ngoài.

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

THÔNG TIN TÀI CHÍNH TIÊU BIỂU

Các báo cáo tài chính của Công Ty được lập theo Hệ Thống Kế Toán Việt Nam và Chuẩn Mực Kế Toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành ("VAS") do đó không nên sử dụng để so sánh với các báo cáo tài chính của các công ty khác mà được lập theo các chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ một chuẩn mực kế toán nào khác vốn quen thuộc với các nhà đầu tư Trái Phiếu.

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công Ty bao gồm các báo cáo của tất cả các công ty thành viên của Công Ty, trong đó các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu phù hợp với Chuẩn Mực Kế Toán Việt Nam . Các thông tin tài chính tiêu biểu dưới đây được trích từ và nên được đọc cùng với các bản báo cáo tài chính hợp nhất (và các thuyết minh cho các báo cáo tài chính đó) của Công Ty cho năm 2006 (kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2006), cho năm 2007 (kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2007) và cho năm 2008 (kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008) do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C) kiểm toán, và các thông tin khác có liên quan đến Bản Công Bố Thông Tin này. Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2009 đã được soát xét bởi Công ty trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

.

Báo cáo Kết quả Hoạt động Kinh doanh Hợp nhất

Triệu VND

	Kết quả kinh doanh			
	31/12/2006	**31/12/2007**	**31/12/2008**	**30/6/2009**
Doanh thu thuần	**133.719**	**397.572**	**470.651**	**248.957**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	97.172	260.829	322.120	143.252
Lợi nhuận gộp	36.547	136.742	148.531	105.705
Doanh thu tài chính	**1.528**	**82.398**	**153.648**	**59.323**
Chi phí lãi vay	5.285	38.074	140.134	87.243
Chi phí tài chính khác	2.259	3.178	18.206	5.131
Chi phí bán hàng	3.774	26.810	42.505	14.038
Chi phí quản lý doanh nghiệp	23.657	52.192	36.471	22.645
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.098	98.887	64.862	35.971
Thu nhập khác	3.567	5.726	3.529	4.752
Chi phí khác	3.951	9.054	415	2.081
Lãi (lỗ) từ các hoạt động khác	(383)	(3.328)	3.114	2.671
Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết			(904)	1.518
Lợi nhuận trước thuế	**2.715**	**95.559**	**67.073**	**40.160**
Chi phí thuế thu nhập hiện hành phải nộp		11.332	131	524
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	(283)	(130)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số		**48**	**(5.970)**	**(283)**
Lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty mẹ	**2.715**	**84.179**	**73.195**	**40.049**

Nguồn: BCTC năm 2007 và 2008 đã kiểm toán, 6 tháng 2009 đã soát xét do Cty cung cấp)

Bảng cân đối kế toán Hợp nhất

Triệu VND

	Bảng cân đối kế toán			
	2006	**2007**	**2008**	**30/6/2009**
Tài sản				
Tài sản ngắn hạn				
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.869	117.481	74.112	241.795
Đầu tư ngắn hạn		67.936	664.748	1.552.675
Các khoản phải thu	125.551	67.870	216.766	768.382
Hàng tồn kho	10.225	11.121	12.078	11.407
Tài sản ngắn hạn khác	9.773	27.814	5.242	7.165
Tổng tài sản ngắn hạn	161.420	292.222	**972.946**	**2.581.423**
Tài sản dài hạn				
Tài sản cố định	932.188	1.316.791	1.960.361	2.043.153
Bất động sản đầu tư		22.246	21.480	21.318
Đầu tư dài hạn	6.900	81.637	165.435	309.428
Tài sản dài hạn khác	38.178	62.715	82.014	93.930
Tổng tài sản dài hạn	977.266	1.483.388	**2.229.290**	**2.467.829**
Tổng tài sản	**1.138.687**	**1.775.610**	**3.202.236**	**5.049.252**
Nợ				
Nợ ngắn hạn	697.752	186.019	438.885	1.073.272
Nợ dài hạn	125.985	561.087	1.538.290	2.546.679
Tổng nợ	**823.738**	**747.106**	**1.977.175**	**3.619.951**
Vốn chủ sở hữu	**314.948**	**1.028.327**	**1.100.984**	**1.141.256**
Trong đó: Vốn điều lệ	370.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Lợi ích của cổ đông thiểu số		**178**	**124.078**	**288.045**
Tổng nguồn vốn	**1.138.687**	**1.775.610**	**3.202.236**	**5.049.252**

Về tài sản: Tổng tài sản của Công ty tăng nhanh trong các năm qua: năm 2008 đạt 3.202,2 tỷ đồng, tăng 80% so với năm 2007; đến 30/6/2009, tổng tài sản của Công ty là 5.049,3 tỷ đồng, tăng 58% so với đầu năm 2009.

Về nguồn vốn: Tương ứng với Tổng tài sản, Nguồn vốn của Công ty có sự tăng trưởng. Sự tăng trưởng này chủ yếu là do tăng nợ phải trả.

- Nợ ngắn hạn: 1.073 tỷ đồng, tăng 634 tỷ đồng so với đầu năm.
- Nợ dài hạn : 2.547 tỷ đồng, tăng 1.008 tỷ đồng so với đầu năm.
- Nguồn vốn chủ sở hữu: có tăng qua các năm nhưng không nhiều. Đến 30/6/2009 là 1.141,3 tỷ đồng, trong đó vốn góp là 1.000 tỷ đồng và lợi nhuận chưa phân phối là 141,3 tỷ đồng.

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Chiến lược

Trải qua 07 năm xây dựng và hoạt động, Vinpearlland đã và đang khẳng định vị thế của mình trong làng du lịch giải trí với một tổ hợp bao gồm Khu du lịch, khu vui chơi giải trí có quy mô và hiện đại nhất Việt Nam cùng với các nhà hàng, đặc biệt Khách sạn Vinpearl Resort & Spa là một trong những khu nghỉ dưỡng lớn nhất tại Việt Nam với 500 phòng nghỉ đạt tiêu chuẩn 5 sao với đầy đủ tiện nghi và dịch vụ đạt tiêu chuẩn quốc tế

Bên cạnh đó, Vinpearlland tiếp tục triển khai kế hoạch đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh thông qua việc đẩy mạnh hơn nữa hoạt động kinh doanh bất động sản trong đó đáng chú ý là việc triển khai nhiều Dự án đầu tư trên đảo Hòn Tre , Nha Trang, Khánh Hoà và tham gia đầu tư vào các dự án rất khả thi và hiệu quả tại Hà Nội, Quảng Nam và Thành phố Hồ Chí Minh (Xem thêm mục "Hoạt động kinh doanh - Dự án đầu tư").

Trong tương lai gần, Công ty chủ trương tiếp tục phát huy thế mạnh của mình trong các lĩnh vực nói trên bằng việc tập trung vào thị trường khách hàng cao cấp kết hợp với khách hàng nội địa có khả năng chi trả, tiếp tục đầu tư để phát triển loại hình du lịch kết hợp nghỉ dưỡng tại đảo Hòn Tre, đưa Vinpearlland trở thành Trung tâm Văn hóa – Du lịch – Giải trí cao cấp nhất Việt Nam và đạt tiêu chuẩn quốc tế. Chiến lược dài hạn của Vinpearlland là phát triển Công Ty trở thành Tập đoàn kinh doanh du lịch, khách sạn và dịch vụ bất động sản Vinpearlland.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu

**** Kinh doanh nhóm ngành nghề liên quan đến Khách sạn, du lịch của Công ty:***

+ Kinh doanh du lịch sinh thái, làng du lịch, nhà hàng ăn uống;
+ Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa;
+ Kinh doanh vũ trường, Hoạt động biểu diễn nghệ thuật, kinh doanh dịch vụ trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài. Hoạt động vui chơi giải trí khác;
+ Kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí thể thao: tennis, leo núi, lướt dù trên biển, cano, thuyền buồm, thuyền chèo, lướt ván, môtô trượt nước;
+ Chiếu phim điện ảnh và phim video;
+ Dịch vụ giặt, là;
+ Mua bán thực phẩm tươi sống và chế biến, bia rượu, thuốc lá điếu sản xuất trong nước, bán hàng lưu niệm và hàng bách hóa cho khách du lịch;
+ Dịch vụ chăm sóc sắc đẹp (không gây chảy máu);
+ Kinh doanh dịch vụ massage (tại Khu Du lịch Hòn Ngọc Việt);

* ***Kinh doanh nhóm ngành nghề liên quan đến Bất động sản của Công ty:***

+ Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà có trang bị kỹ thuật đặc biệt;

+ Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;

+ Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy;

+ Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

* ***Kinh doanh nhóm ngành nghề khác phục vụ cho các hoạt động kinh doanh của Công ty:***

+ Vận tải hành khách, hàng hóa bằng đường bộ;

+ Vận tải hành khách, hàng hóa bằng đường thủy;

+ Kinh doanh vận tải hành khách bằng cáp treo;

+ Đại lý bán vé máy bay, vé tàu, vé xe;

+ Mua bán vật tư ngành in, bao bì đóng gói thực phẩm;

+ Môi giới thương mại;

+ Nuôi trồng thủy sản;

+ Trồng rừng;

+ Sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ truyền thống;

Khu du lịch và giải trí Vinpearlland cùng hạng mục cáp treo đã trở thành một điểm đến, một phần trong tour du lịch Nha Trang của các công ty du lịch trong và ngoài nước. Trong 2008, số lượng khách đến Vinpearlland đạt trên 732.000 người. Công suất sử dụng phòng của khách sạn Vinpearlland trung bình trong 3 năm từ 2006 đến 2008 là 64%, vào những dịp Lễ Tết và các ngày nghỉ, công suất phòng khách sạn tại Vinpearlland có thể đạt mức 100%.

Vị trí địa lý và điều kiện tự nhiên thuận lợi cho du lịch đã tạo cho Vinpearlland lợi thế đáng kể. Từ năm 2006 đến nay khu du lịch Vinpearlland đã được lựa chọn là địa điểm tổ chức các sự kiện văn hóa-xã hội lớn của cả nước, trong đó có các sự kiện tiêu biểu như Cuộc thi Hoa hậu Việt Nam 2006, Hội nghị cấp bộ trưởng và thứ trưởng ngành tài chính - du lịch, nằm trong khuôn khổ Hội nghị APEC vào tháng 10 năm 2006, Cuộc thi Tiếng hát Truyền hình Sao Mai 2007, Chương trình Duyên dáng Việt Nam 16, Phần thi đặc biệt của cuộc thi Miss Earth 2007, Hoa hậu Hoàn vũ Việt Nam và một phần cuộc thi Hoa hậu Hoàn vũ 2008.

Ngoài hoạt động kinh doanh khách sạn và du lịch giải trí nói trên, Vinpearlland còn có các hoạt động nhằm đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh, bao gồm kinh doanh bất động sản và dịch vụ tài chính, là những lĩnh vực đang đóng góp vào những thay đổi tích cực trong cơ cấu doanh thu của Công Ty.

Chi tiết về doanh thu của Vinpearlland trong các giai đoạn được trình bày trong bảng sau:

Hoạt động kinh doanh	Năm 2006		Năm 2007		Năm 2008		6 tháng đầu năm 2009	
	Doanh thu (Triệu VND)	% Doanh thu	Doanh thu (Triệu VND)	% Doanh thu	Doanh thu (Triệu VND)	% Doanh thu	Doanh thu (Triệu VND)	% Doanh thu
Kinh doanh khách sạn	124.029	89,35	170.869	35,18	289.864	46,17	146.445	46,78
Khu vui chơi giải trí Vinpearlland	3.866	2,79	105.534	21,73	170.654	27,18	106.878	34,14
Kinh doanh bất động sản, đầu tư tài chính, hoạt động khác	10.920	7,87	209.292	43,09	167.311	26,65	59.709	19,07
Tổng cộng	**138.816**	**100**	**485.695**	**100**	**627.829**	**100**	**313.032**	**100**

Nguồn: Báo cáo của Vinpearlland

Khái quát về cơ sở vật chất hiện có của Vinpearlland

- ***Khu nghỉ mát 5 sao Vinpearlland Resort & Spa*** được xây dựng trên diện tích hơn 150ha thuộc đảo Hòn Tre, gồm khách sạn 500 phòng nghỉ đạt tiêu chuẩn 5 sao, trong đó có 13 phòng cao cấp hướng núi, 16 phòng cao cấp hướng biển, 196 phòng sang trọng hướng biển, 194 phòng hướng núi và 02 phòng gia đình, 02 phòng Tổng Thống, 50 phòng Garden View, và 12 phòng Bungalow và các khu biệt thự với đầy đủ trang thiết bị nội thất hiện đại, có hệ thống bể bơi với thể tích 5.000 m^3, hiện là bể bơi ngoài trời lớn nhất Đông Nam Á. Sở hữu bãi cát trắng dài 700m thoai thoải ra biển, Vinpearlland Resort & Spa cung cấp nhiều dịch vụ phục vụ các nhu cầu vui chơi, giải trí như sân tennis, nhảy dù, lặn biển khám phá đại dương... Ngoài ra còn có 04 quầy bar, 04 nhà hàng, phòng họp đạt tiêu chuẩn và trung tâm thông tin.

- ***Khu công viên văn hoá, vui chơi giải trí, hội nghị, hội thảo*** bao gồm: (i) khu thuỷ cung có hồ cá được thiết kế như một đường hầm ngầm dài 90 m (dài hơn công trình Thủy cung Sentosa 12m) và phần nổi phía trên gồm một bảo tàng hải dương học thu nhỏ và khu câu lạc bộ sinh vật biển; (ii) khu trò chơi cảm giác mạnh với những trò chơi được coi là độc đáo nhất Việt Nam do ứng dụng công nghệ hiện đại của Đức, Ac-hen-ti-na, Ý; (iii) khu Thế giới trẻ thơ với các trò chơi dưới nước dành cho trẻ em; (iv) khu cắm trại ngoài trời có nhà hàng và các điểm dịch vụ du lịch phục vụ nhu cầu tổ chức lễ hội, sinh nhật; (v) khu thể thao bãi biển; (vi) khu câu lạc bộ đua thuyền và khán đài ngoài trời với khoảng 1.500 chỗ ngồi; (vii) khu công viên trung tâm Vinpearlland; (viii) Phố mua sắm; (ix) khu nhà hát ngoài trời với khán đài và Sân khấu nhạc nước có sức chứa trên 5.000 chỗ có mái che bằng kết cấu dây văng và sân khấu biểu diễn nhạc nước được thiết kế hiện đại; (x) làng ẩm thực; (xi) vũ trường Exotica có diện tích 1.000 m^2; và (xii) khu quảng trường, trung tâm hội nghị, trong đó trung tâm hội nghị và biểu diễn đa năng có quy mô gần 1.500 chỗ với các trang thiết bị hiện đại, âm thanh, ánh sáng tối tân, được đặt tại vị trí eo núi hướng ra biển. Phía trước là một quảng trường lớn có hệ thống đèn laser công suất lớn và đài phun nước nằm trải dài và mở rộng ra phía biển. Đây là khu trung tâm hội nghị và biểu diễn đa năng đẳng cấp quốc tế, nơi diễn ra các sự kiện lớn trong thời gian qua.

- ***Hệ thống giao thông đưa đón khách du lịch:*** Vinpearlland có 02 chiếc xe du lịch loại 30 chỗ ngồi, 06 chiếc xe loại 16 chỗ ngồi hiệu Ford Transit và Mercedes, 01 chiếc xe GM Chevrolet Captiva LT và 01 chiếc Lincoln Town loại 08 chỗ, 04 chiếc xe Mercedes sang trọng loại 04 chỗ, được sử dụng để đón khách từ sân bay về Nhà đón tiếp cảng Phú Quý. Từ Nhà đón tiếp khu du lịch Phú Quý có các phương tiện giao thông sang đảo: (i) Cáp treo: Đây là tuyến cáp treo vượt biển dài nhất Thế giới, được khánh thành vào ngày 10/03/2007, với chiều dài 3.320m, nối đất liền ra đảo Hòn Tre, được trang bị 47 cabin loại 8 chỗ ngồi, công suất tải khách đạt 1.000 người/giờ; (ii) Tàu cao tốc, phà và canô: Vinpearlland đã trang bị 06 tàu cao tốc, có mã lực 300 CV, 11 chiếc cano loại 16 chỗ, và phà 03 tầng với 370 ghế ngồi để đưa du khách từ bến Phú Quý sang đảo Hòn Tre; (iii) xe ô tô chuyên dùng: Vinpearlland đã trang bị 20 chiếc xe ô tô chuyên dùng và một số xe du lịch để đưa khách từ bến tàu cao tốc đến khách sạn và các công trình du lịch trên đảo.

Hoạt động kinh doanh một số loại hình dịch vụ chủ yếu

- Hoạt động cho thuê phòng khách sạn và dịch vụ ăn uống tại khách sạn:

  Năm 2006 doanh thu cho thuê phòng ngủ đạt 66 tỷ Đồng chiếm 53,23% tổng doanh thu thuần và năm 2007 đạt 101 tỷ Đồng chiếm 59,41% tổng doanh thu thuần. Doanh thu cho thuê phòng ngủ năm 2008 đạt 170,4 tỷ Đồng và bằng 168,71% so với năm 2007, chiếm 58,79% tổng doanh thu thuần của khách sạn Vinpearlland và bằng 36,2% tổng doanh thu thuần của toàn Công Ty.

  Công suất sử dụng phòng của Khách sạn Vinpearl Resort & Spa liên tục tăng qua từng năm, năm 2006 là 55% (tương đương 44.800 ngày phòng), năm 2007 là 68% (tương đương 62.000 ngày phòng) và năm 2008 là 65% (tương đương 95.600 ngày phòng). Đặc biệt khách sạn luôn bị thiếu phòng để cho thuê trong các thời kỳ cao điểm như hè, lễ, tết, các ngày nghỉ cuối tuần.

  Vinpearlland cung cấp dịch vụ lưu trú và nghỉ dưỡng chất lượng 5 sao và các dịch vụ vui chơi giải trí chất lượng cao cho các khách du lịch quốc tế và trong nước.

Chi tiết về số lượt khách lưu trú tại khách sạn Vinpearlland được trình bày trong bảng sau:

Chỉ tiêu	Năm 2006		Năm 2007		Năm 2008		6 tháng đầu năm 2009	
	Số khách	%	Số khách	%	Số khách	%	Số khách	%
Số lượt khách Quốc tế	15.403	51,58	21.371	40,88	25.560	43,84	8.777	31.09
+ Khách Châu Á	4.140	26,88	4.877	22,82	5.528	21,63	1.817	6.44
+ Khách Châu Mỹ	3.777	24,52	5.253	24,58	4.992	19,53	1.723	6.10
+ Khách Châu Đại Dương	1.898	12,32	3.282	15,36	3.500	13,69	1.024	3.63
+ Khách Châu Âu	5.569	36,16	7.912	37,02	11.486	44,94	4.211	14.92
+ Khách Châu Phi	19	0,12	47	0,22	54	0,21	2	0.01
Số lượt khách trong nước	14.460	48,42	30.909	59,12	32.744	56,16	19.453	68.91
Tổng cộng	**29.863**	**100**	**52.280**	**100**	**58.304**	**100**	**28.230**	**100**

Nguồn Vinpearlland

Chi tiết về số ngày khách lưu trú tại khách sạn Vinpearlland được trình bày trong bảng sau:

	Năm 2006		Năm 2007		Năm 2008		6 tháng đầu năm 2009	
	Số khách	%	Số khách	%	Số khách	%	Số khách	%
Số ngày khách Quốc tế	57.453	62,73	75.899	54,73	112.392	65,75	52.059	57.78
Số ngày khách trong nước	34.129	37,27	62.779	45,27	58.540	34,25	38.038	42.22
Tổng cộng	**91.582**	**100**	**138.678**	**100**	**170.932**	**100**	**90.097**	**100**

Nguồn Vinpearlland

Khách quốc tế chiếm bình quân khoảng 61% tổng số ngày khách, trong đó phần lớn là khách đến từ các nước phát triển của châu Á (Nhật Bản, Hàn Quốc), từ châu Âu và châu Mỹ với số ngày lưu trú bình quân của khách quốc tế là 4 ngày. Đây là nguồn khách có khả năng chi trả cao và ổn định được cung cấp thông qua các công ty lữ hành và đại lý du lịch quốc tế.

Khách nội địa của khách sạn chủ yếu là đối tượng khách có thu nhập cao, các thương gia hoặc khách mời tham dự các hội thảo, hội nghị khách hàng của những doanh nghiệp lớn. Khách trong nước đến nghỉ tại khách sạn Vinpearl Resort & Spa có xu hướng tăng lên, đặc biệt là vào những dịp nghỉ cuối tuần, nghỉ lễ, tết hoặc vào mùa hè. Số ngày lưu trú bình quân của khách nội địa là 2 ngày.

Ngoài ra, nhờ khai thác tốt luồng khách nội địa đồng thời đưa ra chính sách giảm giá, khuyến mại nên tỷ lệ thu nhập/doanh thu của Vinpearlland không bị ảnh hưởng nhiều dù lượng khách có khả năng chi trả giảm sút do ảnh hưởng của suy thoái và khủng hoảng kinh tế.

Bên cạnh hoạt động cho thuê phòng khách sạn, dịch vụ ăn uống tại khách sạn cũng chiếm tỷ trọng khá cao trong tổng doanh thu thuần của Công Ty. Năm 2006 doanh thu dịch vụ ăn uống đạt trên 38 tỷ Đồng, chiếm trên 30% tổng doanh thu thuần và năm 2007 đạt trên 51 tỷ Đồng, chiếm trên 30% tổng doanh thu thuần. Năm 2008, doanh thu dịch vụ ăn uống tại khách sạn đạt trên 72 tỷ Đồng, chiếm 25% tổng doanh thu thuần của Khách sạn và trên 15% doanh thu thuần toàn Công Ty.

- Cung cấp các dịch vụ khác:

  + Năm 2007, Công ty đưa Làng ẩm thực thuộc Công viên Văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland vào kinh doanh và doanh thu dịch vụ ăn uống tại Công Công viên Văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland đạt trên 16 tỷ Đồng, chiếm 3,4% tổng doanh thu thuần của toàn Công ty. Doanh thu dịch vụ ăn uống tại Công viên Văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland năm 2008 là 19 tỷ Đồng, chiếm 4% tổng doanh thu thuần của toàn Công ty.

  + Dịch vụ vận chuyển khách bằng cáp treo mặc dù mới đưa vào khai thác từ giữa tháng 03/2007 nhưng doanh thu đã chiếm một tỉ trọng lớn trong tổng doanh thu thuần của Công ty. Doanh thu cáp treo từ giữa tháng 3 đến 31 tháng 12 năm 2007 đạt 58 tỷ Đồng, chiếm 15% tổng doanh thu thuần toàn Công ty. Doanh thu cáp treo trong năm 2008 đạt 106 tỷ Đồng, chiếm trên 22% tổng doanh thu thuần toàn Công ty.

  + Dịch vụ game, giải trí bắt đầu đưa vào hoạt động trong năm 2007 với doanh thu đạt 17 tỷ Đồng, chiếm 3,6% tổng doanh thu thuần của toàn Công ty. Doanh thu trong năm 2008 đạt trên 41 tỷ Đồng, chiếm gần 9% tổng doanh thu thuần toàn Công ty.

  + Các dịch vụ như Spa, tham quan, vận chuyển, dịch vụ khác cũng góp phần đáng kể trong tổng doanh thu của Công ty. Năm 2005 doanh thu từ các hoạt động này đạt 21 tỷ Đồng, chiếm 21% tổng doanh thu thuần, năm 2006 đạt 29 tỷ Đồng, chiếm 21% doanh thu thuần, năm 2007 đạt 48 tỷ Đồng, chiếm 12% tổng doanh thu thuần của Công ty và năm 2008 đạt trên 62 tỷ Đồng, chiếm 13% tổng doanh thu thuần toàn Công ty.

- Kinh doanh bất động sản và dịch vụ tài chính:

Hoạt động kinh doanh bất động sản mới được triển khai trong năm 2007 nhưng cũng đã thu được một số kết quả bước đầu. Doanh thu nhượng bán bất động sản năm 2007 đạt 96 tỷ Đồng và là doanh thu chiếm tỉ trọng cao nhất trong doanh thu thuần của Công Ty.

Ngoài ra trong năm 2007 doanh thu dịch vụ tài chính cũng đạt trên 82 tỷ Đồng, chiếm 17% tổng doanh thu và các khoản thu nhập khác của Công Ty. Năm 2008 đạt gần 154 tỷ Đồng, chiếm 24% tổng doanh thu và các khoản thu nhập khác của Công Ty.

Dự án đang đầu tư

- **Dự án đầu tư xây dựng Khu biệt thự và sân golf Vinpearl:**

Khái quát

Đây là một trong số 03 dự án thuộc tổ hợp nghỉ dưỡng và giải trí do Vinpearlland làm chủ đầu tư tại đảo Hòn Tre, gồm Dự án Tổ hợp khách sạn 5 sao với 500 phòng tại Bãi Trũ, đã hoàn thành và đưa vào sử dụng từ cuối năm 2003; Dự án Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland Land tại Vũng Me, cơ bản đã hoàn thành và bắt đầu đưa dần một số hạng mục chính vào sử dụng từ tháng đầu năm 2007, một số hạng mục còn lại đã được đưa vào sử dụng trong năm 2008; và Dự án Khu biệt thự và sân golf Vinpearl tại Đầm Già.

Dự án Khu biệt thự và sân golf Vinpearl gồm các biệt thự cao cấp để bán hoặc cho thuê và một sân golf 18 lỗ sẽ được triển khai trên diện tích đất quy hoạch là 165 ha. Khi hoàn tất, Dự án Khu biệt thự và sân golf Vinpearl cùng với các dự án của Vinpearlland đã được triển khai tại Hòn Tre sẽ tạo nên một tổ hợp nghỉ dưỡng, giải trí lớn và độc đáo của khu vực Đông Nam Á.

Vinpearlland sở hữu 100% Dự án Khu biệt thự và sân golf Vinpearl này và đã nhận được Giấy chứng nhận đầu tư do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu vào ngày 21 tháng 12 năm 2007. Tổng vốn đầu tư đăng ký của Dự án Khu biệt thự và sân golf Vinpearl là 497.469 triệu Đồng. Phương án đầu tư ban đầu của Dự án Khu biệt thự và sân golf Vinpearl là xây dựng sân golf và các công trình phụ trợ kèm theo đạt tiêu chuẩn quốc tế và xây cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu biệt thự để khai thác kinh doanh.

Tuy nhiên, để nâng cao hiệu quả, Vinpearlland đã điều chỉnh phương án đầu tư không chỉ xây dựng cơ sở hạ tầng mà còn xây và hoàn thiện biệt thự để khai thác kinh doanh với số vốn đầu tư điều chỉnh là 2.174.259 triệu đồng. Và ngày 22 tháng 10 năm 2008, Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa đã cấp Giấy chứng nhận Đầu tư Điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư nói trên cho phép điều chỉnh tăng vốn để thực hiện Dự án Khu biệt thự và sân golf Vinpearl. Ngày 30 tháng 12 năm 2008, Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa đã cấp Giấy chứng nhận Đầu tư Điều chỉnh lần thứ 2 nâng tổng diện tích đất, mặt nước để thực hiện dự án lên đến 275,20 ha.

Nguồn: Vinpearlland

Nguồn: Vinpearlland

Một số thông số quan trọng của Dự án Khu biệt thự và sân golf Vinpearl

<u>Khu biệt thự:</u>

Tổng diện tích xây dựng biệt thự:	410.137 m^2
Số lô biệt thự:	242 lô, bao gồm 83 lô biệt thự sát mặt nước và 159 lô biệt thự trên đồi.
Diện tích các lô đất biệt thự:	từ 1.500 – 2.500 m^2, trong đó có 03 lô biệt thự cao cấp có diện tích trên 3.500m^2 và 01 lô có diện tích 12.000m^2.
Mật độ xây dựng tối đa:	25%.
Chiều cao xây dựng tối đa:	2,5 tầng.

<u>Khu Trung tâm:</u>

Tổng diện tích xây dựng:	6.480 m^2

Các hạng mục công trình gồm: Tòa nhà văn phòng, siêu thị, trung tâm thương mại, nhà hàng (diện tích xây dựng: 2.650m^2, diện tích sàn: 7.580m^2, số tầng: 04 tầng); Khu nhà nhân viên (diện tích xây dựng: 1.100m^2, diện tích sàn: 2.740m^2, số tầng: 01 tầng trệt và 02 tầng cao); Khu nhà trẻ 3 nhóm (diện tích xây dựng: 800m^2, số tầng: 01 tầng); Nhà y tế (diện tích xây dựng: 1600m^2, số tầng: 01 tầng); và Chòi nghỉ (diện tích xây dựng: 330m^2, số tầng: 01).

Vốn đầu tư:

Tổng vốn đầu tư dự tính: 2.174.300 triệu Đồng (20% là vốn tự có của chủ đầu tư, 80% từ nguồn phát hành Trái Phiếu).

Một số chỉ tiêu kinh tế cơ bản của Dự án Khu biệt thự và sân golf Vinpearl

CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ
Tổng mức đầu tư	triệu Đồng	2.174.259
Doanh thu bình quân	triệu Đồng/năm	209.913
Lợi nhuận bình quân	triệu Đồng/năm	60.873
Hệ số hoàn vốn nội tại (IRR)	%	14,4
Giá trị hiện tại ròng	triệu Đồng	106.542
Thời gian thu hồi vốn đầu tư (tính theo dòng tiền không chiết khấu, không kể lãi vay)	năm	3
Thời gian thu hồi vốn đầu tư (tính theo dòng tiền có chiết khấu, và lãi vay ngân hàng)	năm	15,3

- **Các dự án đầu tư tiềm năng khác:**

Dự án Thành phố Xanh

Ngày 26 tháng 10 năm 2007, Chủ tịch UBND thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 7328/UBND-ĐTMT cho phép Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh niên Xung phong là chủ đầu tư đầu tư xây dựng Khu dân cư – công viên cao cấp Phước Thiện tại phường Long Thạnh Mỹ và phường Long Bình, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh được hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản miền Nam (Vincom Sài Gòn) và Vinpearlland để thành lập một công ty cổ phần để đầu tư xây dựng Khu dân cư – công viên cao cấp Phước Thiện tại phường Long Thạnh Mỹ và phường Long Bình, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, được biết đến với tên gọi "Dự án Thành phố Xanh".

Sau khi có chấp thuận về mặt nguyên tắc của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh, Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh niên Xung Phong, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản miền Nam (Vincom Sài Gòn) và Vinpearlland đã thành lập Công Ty Cổ Phần Phát Triển Thành Phố Xanh (với Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh số 41033008366 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 11 năm 2007, thay đổi lần thứ ba ngày 15/12/2008) để phát triển Dự án Thành phố Xanh.

Vốn điều lệ của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Thành Phố Xanh là 700 tỷ Đồng, trong đó Vinpearlland nắm giữ 50% vốn điều lệ.

Địa điểm thực hiện Dự án Thành phố Xanh thuộc khu vực đã có quy hoạch chung được phê duyệt theo hướng phát triển khu dân cư, thương mại, đào tạo, dịch vụ vui chơi giải trí và một phần làm khu đô thị khoa học công nghệ của thành phố Hồ Chí Minh nhằm đáp ứng nhu cầu cao hiện nay về nhà ở cao cấp đồng thời góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội của Quận 9 nói riêng và thành phố Hồ Chí Minh nói chung.

Dự án này đang trong quá trình quy hoạch và có thể bao gồm việc xây dựng khu biệt thư nhà vườn cao cấp, khu công viên cây xanh, sân golf và trung tâm thể dục thể thao, các công trình giao thông công cộng và trường học, bệnh viện và khu nghỉ dưỡng cao cấp và đường giao thông và các công trình hạ tầng khác. Dự kiến diện tích đất quy hoạch cho dự án này là 360,5ha và tổng vốn đầu tư 2 giai đoạn tạm tính khoảng 2.146 tỷ Đồng.

Công Ty Cổ Phần Phát Triển Thành Phố Xanh đang trong quá trình giải phóng mặt bằng và chuẩn bị những giấy tờ cần thiết trình lên các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin các chấp thuận và giấy phép khác nhau (bao gồm nhưng không giới hạn giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng v.v…) để thực hiện dự án Thành phố Xanh.

Một số chỉ tiêu kinh tế cơ bản dự kiến của Dự án Thành phố Xanh

CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ
Tổng mức đầu tư	triệu Đồng	2.146.030
Doanh thu bình quân	Triệu Đồng/năm	1.895.800
Lợi nhuận bình quân	Triệu Đồng/năm	828.067
Hệ số hoàn vốn nội tại (IRR)	%	98,62(*)

Giá trị hiện tại ròng	triệu Đồng	1.634.231
Thời gian thu hồi vốn đầu tư (tính theo dòng tiền không chiết khấu, không kể lãi vay)	năm	1
Thời gian thu hồi vốn đầu tư (tính theo dòng tiền có chiết khấu, và lãi vay ngân hàng)	năm	5

(*) IRR cao do dự kiến dự án có doanh thu từ việc chuyển nhượng một phần quỹ đất cho các nhà đầu tư thứ cấp tiếp tục đầu tư.

Cạnh Tranh

Ngành công nghiệp giải trí là một ngành mang tính cạnh tranh cao. Các khách sạn, khu nghỉ dưỡng, và biệt thự của Vinpearlland phải cạnh tranh với các công ty khách sạn và khu nghỉ dưỡng quốc tế, ở khu vực và trong nước đã có tên tuổi và tiềm lực tài chính mạnh hơn Vinpearlland. Các khách sạn, khu nghỉ dưỡng và biệt thự của Vinpearlland nằm ở những vị trí có tính cạnh tranh cao. Các yếu tố cạnh tranh của các khách sạn, khu nghỉ dưỡng và khu biệt thự này tập trung vào giá cả, chất lượng phòng ở, thương hiệu, chất lượng dịch vụ và sự thuận lợi về địa điểm, và trong chừng mực hạn hẹp, thì chất lượng và mức độ tiện nghi của các khách sạn, khu nghỉ dưỡng và khu biệt thự của Vinpearlland. Không có gì đảm bảo rằng những đối thủ cạnh tranh hiện tại và những đối thủ cạnh tranh mới của Vinpearlland sẽ không giảm giá phòng một cách đáng kể hoặc cung cấp các dịch vụ hoặc tiện nghi hoặc mở rộng hoặc nâng cao dịch vụ trong khu vực mà Vinpearlland có hoạt động kinh doanh. Sự phát triển này có thể gây ảnh hưởng tới khả năng cạnh tranh của Vinpearlland đối với các đối thủ cạnh tranh này và có thể gây ảnh hưởng bất lợi tới kết quả hoạt động của Vinpearlland. Tuy nhiên, những yếu tố thuận lợi về mặt địa lý của Dự án khu biệt thự và sân golf Vinpearlland có thể sẽ làm giảm thiểu các yếu tố cạnh tranh này.

Bảo hiểm

Vinpearlland đã mua bảo hiểm theo loại hình và mức bảo hiểm mà Vinpearlland thấy phù hợp với thực tiễn kinh doanh của Công Ty và của ngành tại Việt Nam (bao gồm bảo hiểm cho toàn bộ tài sản, bảo hiểm cho hành khách, bảo hiểm cho trường hợp gián đoạn kinh doanh và các loại bảo hiểm bắt buộc khác theo quy định của pháp luật Việt Nam). Tuy nhiên, Vinpearlland không mua bảo hiểm đối với các rủi ro liên quan tới các hoạt động của mình do khủng bố gây ra làm ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Vinpearlland. Đối với những thiệt hại thuộc phạm vi được bảo hiểm của Vipearl thì cũng rất khó khăn và mất nhiều thời gian để có thể được hưởng tiền bảo hiểm từ các công ty bảo hiểm. Ngoài ra, Vinpearlland có thể không nhận được toàn bộ tiền bảo hiểm từ công ty bảo hiểm.

Tuân thủ pháp luật

Ngoài việc phải tuân thủ các quy định của pháp luật nói chung, Vinpearlland còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật điều chỉnh về xây dựng, phòng chống cháy nổ, vệ sinh an toàn thực phẩm và các quy định khác áp dụng trong ngành du lịch. Vinpearlland coi việc tuân thủ các quy định của luật pháp là nhiệm vụ quan trọng đối với công việc kinh doanh của mình.

Người lao động

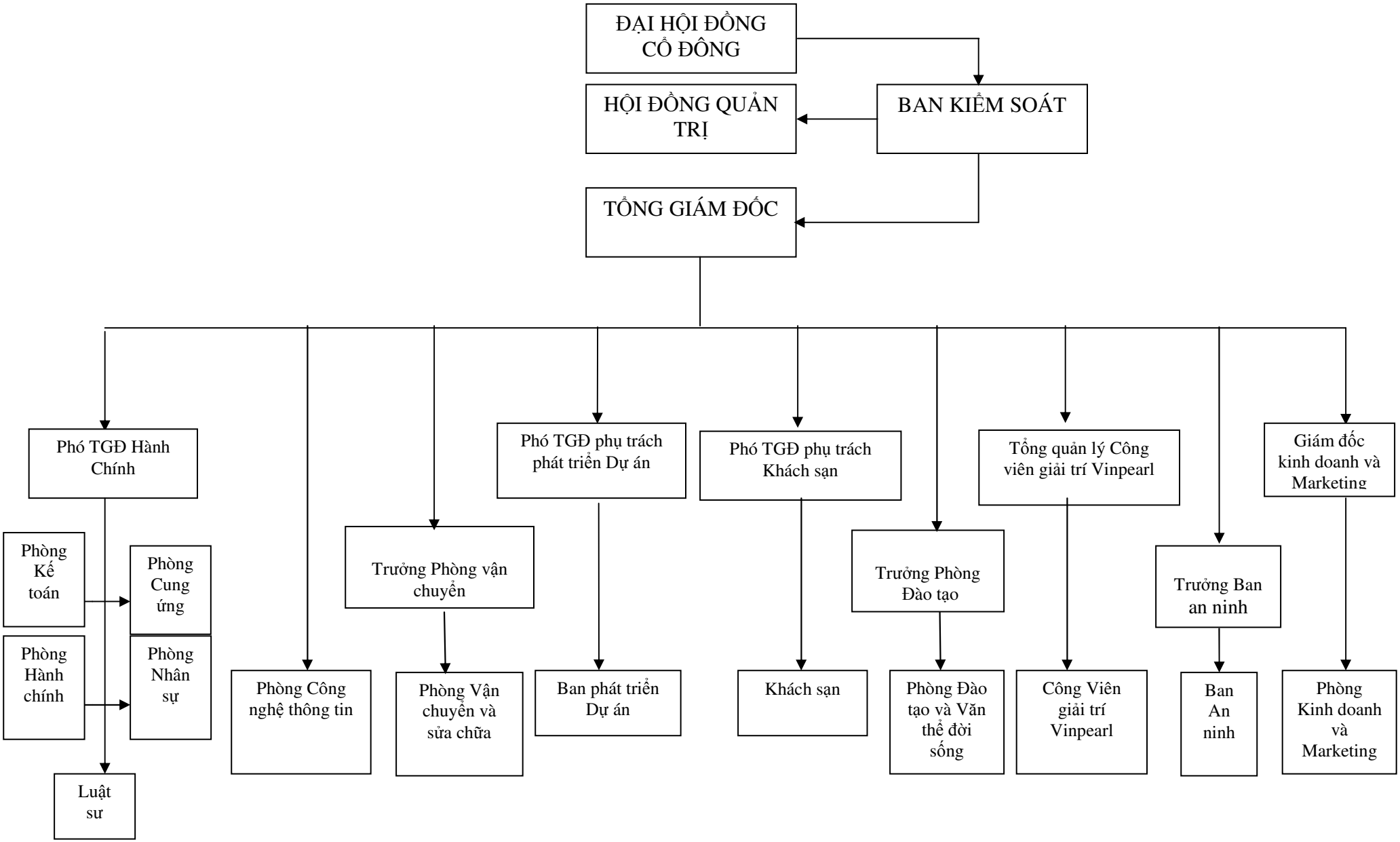
Tổng số lao động của Vinpearlland tính đến ngày 30/06/2009 là 1.408 nhân viên (không kể số lao động theo thời vụ). Trong đó:

Trình độ người lao động	Số lượng (người)
Đại học và sau đại học	228
Cao đẳng và Trung cấp	225
Phổ thông	955
Tổng cộng	1.408

Vinpearlland thực hiện chính sách bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế đồng thời thực hiện chính sách khen thưởng để khuyến khích nhân viên cống hiến cao nhất cho Vinpearlland. Các nhân viên của Vinpearlland đều tham gia vào tổ chức công đoàn. Đến nay chưa xảy ra bất kỳ tranh chấp nào trong Công Ty, và Vinpearlland tin rằng Công Ty đã tạo được mối quan hệ tốt đẹp giữa đội ngũ quản lý và các nhân viên.

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Cơ cấu tổ chức của Vinpearlland được mô tả theo sơ đồ sau:


ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
BAN KIỂM SOÁT
TỔNG GIÁM ĐỐC
Phó TGĐ Hành Chính
Phòng Kế toán
Phòng Cung ứng
Phòng Hành chính
Phòng Nhân sự
Luật sư
Phòng Công nghệ thông tin
Trưởng Phòng vận chuyển
Phòng Vận chuyển và sửa chữa
Phó TGĐ phụ trách phát triển Dự án
Ban phát triển Dự án
Phó TGĐ phụ trách Khách sạn
Khách sạn
Trưởng Phòng Đào tạo
Phòng Đào tạo và Văn thể đời sống
Tổng quản lý Công viên giải trí Vinpearl
Công Viên giải trí Vinpearl
Trưởng Ban an ninh
Ban An ninh
Giám đốc kinh doanh và Marketing
Phòng Kinh doanh và Marketing

Đại hội đồng cổ đông

Đại Hội Đồng Cổ Đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công Ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết và người được cổ đông ủy quyền. Đại hội đồng Cổ đông có tất cả các quyền hạn của Công Ty và có các nhiệm vụ sau:

- Thông qua điều lệ, phương hướng hoạt động kinh doanh của Công Ty;
- Bầu, bãi nhiệm Hội đồng quản trị và Ban Kiểm Soát;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ quy định.

Hội đồng Quản trị

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý cao nhất của Công Ty, có quyền hạn và nhiệm vụ:

- Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình kinh doanh, kết quả và lợi nhuận kinh doanh, phân chia cổ phần, lợi nhuận cho các cổ đông, báo cáo quyết toán tài chính, phương hướng hoạt động và định hướng phát triển hoạt động kinh doanh cho Công Ty;
- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công Ty;
- Bầu, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Ban Giám đốc;
- Kiến nghị sửa đổi và bổ sung Điều lệ của Công Ty;
- Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông.

Dưới đây là các thành viên Hội đồng Quản trị của Vinpearlland tính đến ngày lập Bản Công Bố Thông Tin này:

TT	Tên	Chức danh	Số cổ phần	Tỷ lệ nắm giữ
1	Ông Nguyễn Trọng Hiền	Chủ tịch HĐQT	20.000	0,00002%
2	Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên HĐQT	20.000.000	20%
3	Bà Mai Thu Thủy	Thành viên HĐQT	4.000	0,000004%
4	Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên HĐQT	4.000	0,0000004%
5	Bà Vũ Tuyết Hằng	Thành viên HĐQT	3.000	0,000003%

Dưới đây là thông tin chi tiết về các thành viên Hội đồng Quản trị của Vinpearlland:

Ông Nguyễn Trọng Hiền - Chủ tịch HĐQT

- Sinh ngày: 05/01/1945 (tại Hải Phòng)

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư
- Quá trình công tác:

Từ 1968 – 05/1977	Cán bộ giảng dạy Trường Đại học Thủy Sản
Từ 05/1977 – 1989	Chuyên viên Sở Khoa Học Công nghệ Hải Phòng, Giám đốc Xí nghiệp sửa chữa dụng cụ đo lường Hải Phòng
Từ 1989 – 10/2005	Phó giám đốc Trung tâm thông tin, Tư vấn và xúc tiến đầu tư Tp Hải Phòng
Từ 10/2005 – 11/2007	Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Gia, Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Cửu Long Vinashin
Từ 11/2007 – nay:	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland
Chức vụ hiện tại:	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland

Ông Phạm Nhật Vượng - Thành viên HĐQT

- Sinh ngày: 05/08/1968 (Hà Nội)
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế Địa chất
- Quá trình công tác:

Từ 1993 – 8/2002:	Thành viên sáng lập Công ty TNHH Technocom, Ukraina (nay là Tập đoàn Technocom)
+ Từ –09/2002 – 07/2006:	Thành viên sáng lập Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre
+ Từ 07/2006 – nay:	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland
Chức vụ hiện tại:	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland.

Bà Mai Thu Thủy - Thành viên HĐQT

- Sinh ngày: 04/09/1975 (tại Hà Nội)
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:

Từ 1997 – 2005:	Cán bộ dự án Trung tâm hỗ trợ phát triển các

	Doanh Nghiệp vừa và nhỏ ngoài quốc doanh – Liên minh Hợp tác xã Việt Nam.
Từ 2005 – 7/2006:	Giám đốc công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre
Từ 7/2006 - nay:	Phó Tổng giám đốc thường trực Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland
Chức vụ hiện tại:	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc thường trực Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland

Ông Đặng Thanh Thủy – Thành viên HĐQT

- Sinh ngày 22/05/1969 (tại Hà Nội)
- Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh.
- Quá trình công tác:

Từ 1992 – 1996	Trợ lý giám đốc chi nhánh Hà nội, Công ty liên doanh Golden Hope – Nhà Bè
Từ 1996 – 2003	Giám đốc Nhân sự khách sạn Hà nội Daewoo
Từ 12/2003 – 2/2004	Phó Tổng quản lý phụ trách nhân sự, đào tạo và phát triển Bệnh viện Việt Pháp
Từ 2004 – nay	Phó Tổng Giám đốc phụ trách phát triển Dự án Công ty cổ phần Du lịch Vinpearlland
Chức vụ hiện tại:	Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc phụ trách phát triển Dự án Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland

Bà Vũ Tuyết Hằng – Thành viên HĐQT

- Sinh ngày 17/07/1968 (tại Hà Nội)
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
- Quá trình công tác:

Từ 1991 – 1992	Nhân viên văn phòng Công ty Vinaconex – Hà nội
Từ 1992 – 1993	Nhân viên văn phòng Công ty Vicarent – Hà nội
Từ 11/1994 – 10/2005	Trưởng phòng XNK Công ty Schmidt - CN Hồ Chí Minh
Từ 11/2005 – 10/2006	Chánh văn phòng Công ty Cổ phần bất động sản Miền Nam (Soreco)
Từ 11/2006 – 10/2007	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland
Từ 10/2007 – 8/2008	Phó Giám đốc Chi nhánh công ty Cổ phần Vincom

	tại thành phố Hồ Chí Minh
Từ 09/2008 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland
Chức vụ hiện tại:	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát cũng do Đại Hội đồng Cổ đông của Vinpearlland bầu. Hiện tại, Ban Kiểm soát gồm 3 thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ 05 năm. Trách nhiệm chính của Ban Kiểm soát là kiểm tra tính hợp lý, tính hợp pháp của các hoạt động kinh doanh và báo cáo tài chính của Vinpearlland. Dưới đây là các thành viên trong Ban Kiểm soát của Vinpearlland tính đến ngày lập Bản Công Bố Thông Tin này:

Tên	Chức danh	Số cổ phần	Tỷ lệ nắm giữ
Ông Trần Việt Hùng	Trưởng Ban Kiểm soát	0	0
Ông Lưu Chí Hiếu	Thành viên Ban Kiểm soát	3.000	0,000003%
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên Ban Kiểm soát	2.500	0,000002.5%

Dưới đây là thông tin chi tiết về các thành viên Ban Kiểm soát của Vinpearlland:

Ông Trần Việt Hùng

- Sinh ngày 27/08/1978 (tại Hà Nội)
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế- chuyên ngành kiểm toán
- Quá trình công tác:

Từ 2000 – 2002	Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Thương mại Đại Việt
Từ 2002 – 2005	Trợ lý kiểm toán, Kiểm toán viên Công ty Dịch vụ Tư vấn tài chính, Kế toán và Kiểm toán Bộ Tài Chính
Năm 2006	Kiểm toán viên Công ty Hợp danh Kiểm toán và Định giá Việt Nam
Từ 09/2006 – 03/2007	Phòng tài chính Tập đoàn Technocom, Kharkvov, Ucraina
Từ 04/2007 – 10/2007	Phòng Tài chính Công ty Cổ phần truyền thông Việt Nam
Từ 11/2007 - nay	Trưởng ban kiểm soát Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland.
Chức vụ hiện tại	Trưởng ban kiểm soát Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland.

Ông Lưu Chí Hiếu

- Sinh ngày 20/08/1971 (tại Hà Nội)
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư chuyên ngành thiết kế chế tạo máy tàu
- Quá trình công tác:

Từ 1999 – nay	Chánh văn phòng Công ty Promproduct Ltd, Giám đốc Công ty Technocom JSC
Chức vụ hiện tại	Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland

Bà Nguyễn Thu Phương

- Sinh ngày 21/03/1977 (tại Hà Nội)
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, chuyên ngành Kế toán
- Quá trình công tác:

Từ 1997 – 1998	Kế toán viên Công ty Đá quý Việt Nhật
Từ 1999 – 2001	Kế toán tổng hợp Công ty Thương mại Phương Vũ
Từ 2002 – 09/2003	Kế toán trung tâm Hợp tác lao động và Thương mại Quốc tế Công ty Đầu tư Xây dựng Hà Nội
Từ 10/2003 – 06/2007	Kế toán viên Công ty cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl
Từ 11/2007 – nay	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Du lịch Vinpearlland
Chức vụ hiện tại	Thành viên Ban Kiểm Soát Công Ty Cổ Phần Du lịch Vinpearlland

Ban Giám đốc: Ban Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và bãi miễn, bao gồm 01 Tổng Giám đốc và 04 Phó tổng Giám đốc.

Trách nhiệm chính của Ban Giám đốc là:

- tổ chức triển khai thực hiện các quyết định của Hội đồng Quản trị, cụ thể là các kế hoạch kinh doanh;
- kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức và quy chế quản lý của Vinpearlland;
- bổ nhiệm và bãi nhiệm các chức danh quản lý của Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền Hội đồng quản trị.
- ký các văn bản, hợp đồng, chứng từ theo nhiệm vụ và quyền hạn quy định tại Điều lệ Công Ty.

Dưới đây là danh sách các thành viên Ban Giám đốc của Vinpearlland tính đến ngày lập Bản Công Bố Thông Tin này:

STT	Tên	Chức danh	Số cổ phần	Tỷ lệ nắm giữ
1	Ông Nguyễn Trọng Hiền	Tổng Giám Đốc	20.000	0,00002%
2	Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc thường trực - Phụ trách Hành chính	4.000	0,000004%
5	Ông Đặng Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc Phát triển Dự án	4.000	0,000004%
4	Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Đào tạo và Kiểm soát chất lượng	3.000	0,000003%

Dưới đây là chi tiết về các thành viên trong Ban Giám đốc của Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland:

Ông Nguyễn Trọng Hiền

Đề nghị xem chi tiết ở trên

Bà Mai Thu Thủy

Đề nghi xem chi tiết ở trên

Ông Đặng Thanh Thủy

Đề nghi xem chi tiết ở trên

Ông Trần Anh Tuấn

- Sinh ngày 01/01/1966 (tại Nha Trang)
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngoại ngữ
- Quá trình công tác:

Từ 1989-1999	Phó Giám đốc Trung tâm Điều hành Công ty Du lịch Khánh Hòa
Từ 1999-2001	Phó Giám đốc Công ty Liên doanh Biển Xanh
Từ 2001-2002	Giám đốc Công ty TNHH Du lịch Trầm Hương
Từ 2002-2004	Phó Giám đốc Công ty TNHH Du lịch & Thương mại Hòn Tre
Từ 2004-2007	Điều phối Dự án Công ty cổ phần Địa Ốc Du lịch Đông Hải
Từ 2007 – nay	Công ty Cổ phần Du Lịch Vinpearlland.
Chức vụ hiện tại:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Du Lịch

CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA TRÁI PHIẾU

Dưới đây là các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu (có thể được sửa đổi). Một số nội dung chính sẽ được đưa vào Giấy Chứng nhận Quyền sở hữu Trái phiếu bằng cách ghi tham chiếu tại mặt sau của Giấy Chứng nhận Quyền sở hữu Trái phiếu.

1. Hình thức, Mệnh giá và Quyền Sở Hữu Trái Phiếu

(a) Hình thức và Mệnh giá

Trái Phiếu của Công Ty Cổ Phần Du Lịch Vinpearlland ("**Tổ Chức Phát Hành**") được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá là 01 (một) tỷ Đồng một Trái Phiếu.

(b) Quyền Sở hữu

Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định Công ty cổ phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam ("**Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký**") lập và duy trì sổ đăng ký ("**Sổ Đăng Ký**") ghi tên những người sở hữu Trái Phiếu (gọi chung là "**Người Sở Hữu Trái Phiếu**") theo một Hợp đồng Tư vấn phát hành, Đại lý đăng ký lưu ký và thanh toán ("**Hợp Đồng Tư Vấn Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán**") được ký ngày 08 tháng 10 năm 2009, thể hiện những chi tiết sau:

(a) tên và địa chỉ Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm họ sở hữu Trái Phiếu;

(b) tổng số Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ; và

(c) chi tiết về tài khoản ngân hàng của Người Sở Hữu Trái Phiếu để chuyển các khoản tiền thanh toán liên quan đến Trái Phiếu.

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký sẽ cấp cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu một giấy chứng nhận ("**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu**") khi Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký quyền sở hữu Trái Phiếu. Mỗi Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được đánh số riêng biệt để nhận biết và sẽ được ghi trong Sổ Đăng Ký.

Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu chỉ được chuyển giao sau khi hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và hoàn tất việc đăng ký các thông tin về bên nhận chuyển nhượng trong Sổ Đăng Ký. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký đảm bảo chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng một Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu ghi nhận số tiền gốc của Trái Phiếu được chuyển nhượng xác nhận tên và quyền sở hữu của bên nhận chuyển nhượng Trái Phiếu được đăng ký trong Sổ Đăng Ký. Các chi phí chuyển nhượng sẽ do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký ấn định và phải được các bên có liên quan thanh toán trước khi thực hiện việc chuyển nhượng Trái Phiếu phù hợp với luật Việt Nam và thực tiễn thị trường.

(c) Quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu

Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được coi là chủ sở hữu duy nhất của Trái Phiếu đó về mọi phương diện và sẽ có quyền nhận tất cả các khoản tiền thanh toán, thông báo, báo

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

2. Các Cam Kết

(a) Thứ tự thanh toán

Tại mọi thời điểm sau khi được phát hành, Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp vô điều kiện, và có bảo đảm bằng tài sản của Tổ Chức Phát Hành. Các Trái Phiếu cùng loại tại mọi thời điểm có thứ tự thanh toán ngang nhau, không Trái Phiếu nào có quyền ưu tiên thanh toán hơn Trái Phiếu kia vì bất kỳ lý do gì.

Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Vi Phạm và phải xử lý Tài Sản Thế Chấp thì Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán sau toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ vay của Tổ Chức Phát Hành phát sinh vào các thời điểm trước Ngày Phát Hành Trái Phiếu tại các Ngân hàng.

(b) Tài khoản Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành sẽ chuyển số tiền thực thu được từ việc phát hành Trái Phiếu vào một tài khoản Trái Phiếu theo các điều khoản của hợp đồng giữ, quản lý tài khoản Trái Phiếu và tài khoản dự phòng trả nợ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Ngân Hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội ("**Hợp Đồng Giữ, Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu và Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ**"), và sẽ chỉ yêu cầu giải ngân từ tài khoản giữ và quản lý Trái Phiếu đó theo các quy định tại Hợp Đồng Giữ, Quản lý Trái Phiếu và Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ.

(c) Tài khoản dự phòng trả nợ

(i) Tổ Chức Phát Hành đã mở một tài khoản tại Ngân Hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội ("**Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ**") để nhận tiền thu được từ các dự án có sử dụng nguồn vốn phát hành Trái Phiếu và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành. Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ này được sử dụng để thanh toán lãi và gốc Trái Phiếu khi đến hạn. Tổ Chức Phát Hành cam kết trong thời hạn bẩy ngày (7) ngày trước Ngày Thanh Toán Lãi hoặc Ngày Đáo Hạn, sẽ đảm bảo đủ số dư trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ bằng 100% số tiền đến hạn phải thanh toán vào Ngày Thanh Toán Lãi và Ngày Đáo Hạn.

(ii) Tại bất cứ thời điểm nào trong thời hạn bẩy (7) ngày trước Ngày Thanh Toán Lãi hoặc Ngày Đáo Hạn, nếu số dư trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ không đủ để Tổ Chức Phát Hành thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình vào Ngày Thanh Toán Lãi hoặc vào Ngày Đáo Hạn tương ứng thì Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản sẽ thông báo cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký về tình hình tài khoản. Ngay khi được thông báo, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký sẽ gửi thông báo cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu về tình hình thanh toán tiền gốc hoặc lãi Trái Phiếu.

(iii) Số ngày cam kết đảm bảo đủ số dư trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ theo quy định trên có thể được thay đổi khi có thỏa thuận khác bằng văn bản của Tổ Chức Phát Hành với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

(d) Bảo đảm bằng tài sản

Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Tổ chức phát hành, Tổ chức phát hành với tư cách là thành viên góp vốn của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc thành phố Hoàng Gia và tài trợ chính của Dự án sẽ thu xếp để:

(i) **Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia** cam kết sẽ thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất hình thành trong tương lai tại khu dự án 74- Nguyễn Trãi, Thanh Xuân , Hà Nội để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi của Trái phiếu theo đúng các nội dung quy định tại "Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Sử Dụng Đất và Tài Sản Gắn Liền Với Đất", "Hợp Đồng Thế Chấp Động Sản, Quyền Tài Sản" ngay khi các tài sản bảo đảm đủ điều kiện thế chấp theo các quy định của Pháp Luật.

Ngay sau khi các tài sản nêu trên đủ điều kiện thế chấp, Công ty **cổ phần Đầu tư và phát triển Địa ốc Thành phố** Hoàng Gia sẽ ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và Hợp đồng thế chấp động sản, quyền tài sản với Đại lý nhận tài sản bảo đảm là Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội. Nội dung các Hợp đồng bảo đảm sẽ do Chi nhánh Thành phố Hà Nội ấn định với điều kiện phù hợp với Pháp luật Việt Nam. Công ty **cổ phần Đầu tư và phát triển Địa ốc Thành phố** Hoàng Gia sẽ có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm nếu Pháp luật có quy định trong vòng 03 tháng.

(ii) Tổ Chức Phát Hành và Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia cam kết sẽ tiến hành đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu với Sở Xây Dựng Thành phố Hà Nội khi các công trình xây dựng thuộc Tài Sản Thế Chấp đã hoàn thành và đăng ký giao dịch bảo đảm với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

(iii Tổ Chức Phát Hành và Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia cam kết không được chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, cho thuê, góp vốn hoặc dùng Tài Sản Thế Chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ khác trừ trường hợp được Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, đại diện cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý bằng văn bản. Trường hợp được Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý bằng văn bản thì toàn bộ nguồn thu từ tiền đặt cọc, tiền góp vốn, chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê Tài Sản Thế Chấp, hoặc tiền thu được từ các hợp đồng bảo hiểm ("**Nguồn Thu**") sẽ được quản lý tại tài khoản của Tổ Chức Phát Hành mở tại Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành cam kết chỉ sử dụng Nguồn Thu để đầu tư cho việc hình thành các tài sản gắn liền với Tài Sản Thế Chấp hoặc/và thanh toán các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu.

(iv) Tổ Chức Phát Hành và Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia cam kết rằng tổng giá trị tài sản bảo đảm theo các Hợp Đồng Thế

Chấp trong suốt thời hạn thế chấp luôn ít nhất bằng 145% tổng mệnh giá Trái Phiếu ("**Giá Trị Thế Chấp Tối Thiểu**"). Trong trường hợp giá trị Tài Sản Thế Chấp thấp hơn Giá Trị Thế Chấp Tối Thiểu, Tổ Chức Phát Hành đồng ý bổ sung tài sản bảo đảm theo thông báo của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, đại diện cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

(v) Định kỳ hàng năm kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành phải cung cấp cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm báo cáo định giá của một công ty định giá bất động sản có uy tín (được Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý) đối với Tài Sản Bảo Đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Tại bất cứ thời điểm nào theo quan điểm của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có sự biến động về các yếu tố thị trường và/hoặc các yếu tố khác có thể làm ảnh hưởng giảm giá trị Tài Sản Thế Chấp, theo yêu cầu của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Bên Bảo Đảm có nghĩa vụ thuê một công ty định giá bất động sản có uy tín (được Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý) định giá lại Tài Sản Thế Chấp trong vòng 60 ngày kể từ khi nhận được yêu cầu định giá lại Tài Sản Thế Chấp bằng văn bản của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

(vi) Nếu có bất cứ Sự kiện Vi phạm nào xảy ra và tiếp diễn theo Điều Kiện 7, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có quyền xử lý Tài Sản Thế Chấp theo các quy định của Hợp Đồng Thế Chấp.

(vii) Vì bất cứ lý do gì nếu sau khi xử lý Tài Sản Thế Chấp, vẫn không đủ tiền để thanh toán cho các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với, và liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán ngay lập tức phần còn thiếu cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

3. Tiền Lãi

(a) Thanh Toán Tiền Lãi

Tiền lãi Trái Phiếu được trả định kỳ 06 (sáu) tháng một lần, kể từ và bao gồm ngày 12 tháng 10 năm 2009 ("**Ngày Phát Hành**") cho đến, nhưng không bao gồm, ngày ("**Ngày Đáo Hạn**") hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại, và được thanh toán hai lần, vào các ngày 12 tháng 04 và ngày 12 tháng 10 hàng năm với Ngày Thanh Toán Lãi thứ nhất sẽ là ngày 12 tháng 04 năm 2010 tính từ ngày 12 tháng 10 năm 2009, hoặc, nếu ngày đó không phải là ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc tiếp theo ngày đó (gọi là "**Ngày Thanh Toán Lãi**").

(b) Xác Định Lãi Suất

Trái Phiếu có lãi suất thả nổi hàng năm và được xác định theo nguyên tắc như sau:

(i) Loại trái phiếu kỳ hạn 03 năm:

Lãi suất năm đầu cố định là 12%/năm; thả nổi từ năm thứ 2; 12 tháng điều chỉnh một lần, được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trần (cao nhất) kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại ngày xác định lãi suất cộng biên độ 3%/năm.

(ii) Loại trái phiếu kỳ hạn 05 năm :

Lãi suất năm đầu cố định là 12,5%/năm; thả nổi từ năm thứ 2; 12 tháng điều chỉnh một lần, được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trần (cao nhất) kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại ngày xác định lãi suất cộng biên độ 3,5%/năm.

"Ngày Xác Định Lãi Suất" là ngày làm việc thứ 7 trước Ngày Thanh Toán Lãi của kỳ trả lãi thứ hai (ngày 12/10) trong năm liền kề trước năm thực hiện thanh toán lãi. Ngày xác định lãi suất thả nổi đầu tiên là ngày làm việc thứ 7 trước ngày 12/10/2010.

Mỗi Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi kể từ Ngày Đáo Hạn, hoặc ngày đến hạn mua lại trừ khi tiền gốc của Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán. Trong trường hợp đó, Trái Phiếu sẽ tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất đã nêu trên (kể cả trước và sau khi có phán quyết) cho đến ngày, nhưng không bao gồm ngày mà vào ngày đó tất cả các khoản tiền đến hạn liên quan đến Trái Phiếu được Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc người được uỷ quyền của người này nhận. Nếu tiền lãi được hưởng cho một thời hạn dưới 1 năm, tiền lãi sẽ được tính trên cơ sở một năm có 360 ngày bao gồm 12 tháng và mỗi tháng là 30 ngày, trong trường hợp không tròn tháng, số ngày sẽ được tính trên số ngày thực tế của tháng đó.

4. Các Đại Lý

(a) Đại Lý Thanh Toán

Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam là đại lý thanh toán ("**Đại Lý Thanh Toán**") theo Hợp Đồng Tư Vấn Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán. Vào Ngày Thanh Toán Lãi hoặc Ngày Đáo Hạn, Đại Lý Thanh Toán sẽ thực hiện thanh toán các khoản tiền lãi và/hoặc tiền gốc Trái Phiếu bằng việc chuyển tiền vào các tài khoản ngân hàng của Người Sở Hữu có tên trong Sổ Đăng Ký.

(b) Đại lý Đăng Ký Lưu Ký

(i) Tổ Chức Phát Hành chỉ định Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam là Đại lý Đăng Ký Lưu Ký theo Hợp Đồng Tư Vấn Phát Hành, Đại lý Đăng Ký Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán.

(ii) vào ngày làm việc thứ 15 trước Ngày Thanh Toán Lãi, và/hoặc Ngày Đáo Hạn, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký sẽ gửi thông báo cho Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu thông báo về ngày chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu để thực hiện thanh toán tiền lãi và/hoặc tiền gốc Trái Phiếu;

(iii) Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký sẽ thực hiện chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu vào ngày làm việc thứ 7 trước Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Đáo Hạn ("Ngày Chốt Danh Sách"). Kể từ Ngày Chốt Danh Sách cho tới Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Đáo Hạn, Người Sở hữu Trái phiếu không được yêu cầu đăng ký chuyển nhượng bất kỳ khoản thanh toán tiền gốc hoặc tiền lãi nào liên quan đến Trái Phiếu;

(iv) trong vòng 02 ngày làm việc kể từ Ngày Chốt Danh Sách, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký sẽ gửi danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu chốt tại Ngày Chốt Danh Sách cho Tổ chức Phát Hành và Đại Lý Thanh Toán để thực hiện việc thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu.

(c) Đại lý Quản Lý Các Tài Khoản

Tổ Chức Phát Hành chỉ định Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Phố Hà Nội là đại lý quản lý Tài Khoản Trái Phiếu và Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ theo Hợp Đồng Giữ, Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu và Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ ("**Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản**").

(d) Đại lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

Tổ Chức Phát Hành chỉ định, và tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý không hủy ngang việc ủy quyền cho, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Phố Hà Nội là đại diện của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu với tư cách đại lý quản lý tài sản bảo đảm ("**Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**"), có quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng Thế Chấp.

5. Hoàn trả và Mua lại Trái Phiếu

(a) Hoàn trả

Trừ khi được mua lại hoặc bị hủy bỏ trước hạn theo quy định của điều kiện dưới đây, tiền gốc của Trái Phiếu sẽ được hoàn trả bằng mệnh giá vào ngày Ngày Đáo Hạn.

(b) Mua lại Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành có thể đề nghị mua lại Trái Phiếu, hoặc nhờ người khác mua lại Trái Phiếu cho mình vào bất cứ lúc nào, bằng bất cứ phương thức nào và với bất cứ giá nào. Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền quyết định có bán Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Phát Hành hay không. Việc chào mua công khai Trái Phiếu như vậy sẽ được áp dụng cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu với cùng một điều kiện và theo tỷ lệ tương ứng với số tiền gốc của Trái Phiếu mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ. Bất cứ Trái Phiếu nào do các Công Ty Thành Viên của Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa tại Điều kiện 7) mua sẽ không được tính vào số phiếu được quyền biểu quyết trong các cuộc họp những Người Sở Hữu Trái Phiếu để quyết định những vấn đề liên quan đến Tổ Chức Phát Hành. Phí mua lại trái phiếu trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng 0,1% số tiền gốc Trái phiếu mua lại.

(c) Hủy bỏ

Tất cả Trái Phiếu được hoàn trả và được Tổ Chức Phát Hành mua lại theo Điều 5 này sẽ được hủy bỏ ngay và không được phát hành lại hoặc bán lại.

6. Thuế

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành thực hiện sau khi khấu trừ bất kỳ các loại thuế, phí, phí thẩm định hoặc bất cứ loại lệ phí nhà nước nào ("**Thuế**") do bất kỳ bộ, ban, ngành, cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế.

7. Sự kiện Vi phạm

Nếu bất cứ sự kiện nào sau đây xảy ra và tiếp diễn:

(a) Không Thanh toán: Nếu Tổ Chức Phát Hành không thanh toán tiền gốc hoặc tiền lãi của bất kỳ Trái Phiếu nào đến hạn thanh toán và vi phạm đó vẫn tiếp diễn trong thời gian bảy ngày; hoặc

(b) Không Chuyển tiền: Nếu Tổ Chức Phát Hành không thực hiện việc chuyển đủ tiền vào Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ trong thời hạn như quy định tại Điều kiện 2(c) và vi phạm đó vẫn tiếp diễn, không được khắc phục, trong thời gian bảy (07) ngày làm việc; hoặc

(c) Vi phạm các Nghĩa vụ Khác: Tổ Chức Phát Hành vi phạm việc thực hiện hoặc tuân thủ hay tuân theo bất kỳ nghĩa vụ nào của mình trong các Hợp Đồng Giữ, Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu và Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ, Hợp Đồng Thế Chấp, Hợp Đồng Đại lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán, hoặc các nghĩa vụ khác được quy định trong các Điều khoản và Điều kiện của Trái Phiếu (bao gồm cả việc dùng tài sản hình thành từ nguồn vốn phát hành trái phiếu để cầm cố thế chấp hoặc bán trong thời hạn của trái phiếu, nếu việc cầm cố thế chấp hoặc bán tài sản nói trên ảnh hưởng đến khả năng đảm bảo thanh toán Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành theo đúng các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu), mà vi phạm đó không có khả năng khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 30 ngày sau khi Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi thông báo về vi phạm đó cho Tổ Chức Phát Hành; hoặc

(d) Vi phạm Nghĩa vụ Đối với Bên Thứ ba: Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào và bị coi là một sự kiện vi phạm theo các Hợp Đồng Tín Dụng hoặc bất kỳ Khoản nợ nào có tổng giá trị gốc vượt quá 50 tỷ VND (hoặc một khoản tiền tương đương bằng loại tiền tệ khác) của Tổ Chức Phát Hành phải trả trước hạn sau khi xảy ra một sự kiện vi phạm hoặc khi xử lý tài sản bảo đảm liên quan đến vi phạm đó, hoặc Tổ Chức Phát Hành hoặc bất cứ Công Ty Thành Viên Chính nào của Tổ Chức Phát Hành vi phạm việc hoàn trả bất kỳ Khoản nợ đó khi đến hạn (hoặc khi kết thúc thời gian ân hạn của Khoản nợ đó, nếu có) hoặc nếu Khoản nợ đó không được thanh toán khi đến hạn và được yêu cầu thanh toán hoặc bất kỳ bảo lãnh hoặc yêu cầu bồi hoàn nào mà Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Thành Viên nào của Tổ Chức Phát Hành cấp liên quan đến Khoản nợ của bất kỳ người nào không được thanh toán khi đến hạn và khi được yêu cầu thanh toán; hoặc

(e) Mất Khả năng Thanh toán: Tổ Chức Phát Hành mất khả năng thanh toán hoặc không thể thanh toán, hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn hoặc bị áp dụng hoặc chấp nhận hoặc buộc phải chỉ định người quản lý, người thanh lý tài sản, hoặc người quản lý tài sản của Tổ Chức Phát Hành hoặc toàn bộ

hay bất kỳ phần hoạt động kinh doanh, bất động sản, tài sản hoặc doanh thu của Tổ Chức Phát Hành, hoặc tiến hành bất cứ thủ tục nào theo luật để điều chỉnh hoặc trì hoãn việc thanh toán các khoản nợ của mình hoặc một phần khoản nợ, hoặc thực hiện hay ký kết bất cứ cam kết chuyển nhượng hoặc thoả thuận chung nào hoặc hợp nhất với hoặc vì lợi ích của một hoặc nhiều chủ nợ; hoặc

(f) Phá sản, giải thể: Nếu có lệnh hoặc một nghị quyết được thông qua về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công ty Thành viên Chính của Tổ Chức Phát Hành, hoặc khi Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công ty Thành viên Chính của Tổ Chức Phát Hành đã tiến hành bất cứ thủ tục phá sản, thanh lý hay giải thể (trừ khi Tổ Chức Phát Hành được thanh lý liên quan đến việc sáp nhập và công ty được thành lập sau khi sáp nhập tiếp nhận toàn bộ nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu); hoặc

(g) Buộc Phải Thực Hiện Nghĩa Vụ: việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất cứ thủ tục pháp lý nào khác được áp dụng hoặc buộc phải thi hành liên quan đến phần lớn bất động sản, tài sản hoặc doanh thu của Tổ Chức Phát Hành hoặc Công ty Thành viên Chính của Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ người nào có lợi ích được bảo đảm chiếm hữu hoặc tịch thu tài sản bảo đảm đó, trừ khi việc tịch thu, tịch biên, thi hành án hoặc thủ tục tố tụng khác được thực hiện trên tinh thần thiện chí hoặc đình chỉ trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày các biện pháp này được thực hiện hoặc buộc phải thi hành; hoặc

(h) Ngừng Hoạt động Kinh doanh: Tổ Chức Phát Hành tạm ngừng hoặc có nguy cơ tạm ngừng toàn bộ hoặc một phần đáng kể hoạt động của mình hoặc ngừng hoặc có nguy cơ ngừng thực hiện tất cả hoặc một phần đáng kể hoạt động kinh doanh như được tiến hành vào Ngày Phát Hành Trái Phiếu; hoặc

(i) Địa vị Pháp lý của Tổ Chức Phát Hành: nếu Tổ Chức Phát Hành vì bất cứ lý do gì ngừng hoạt động và không còn tồn tại, hoặc bất cứ hành động hoặc thủ tục nào được Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ người nào khác thực hiện hoặc tiến hành dẫn tới việc Tổ Chức Phát Hành ngừng toàn bộ hoặc một phần đáng kể hoạt động kinh doanh của mình hoặc bị giải thể, sáp nhập hoặc hợp nhất hoặc việc thành lập bị huỷ bỏ hoặc bãi bỏ hoặc ngừng hoặc có nguy cơ ngừng thanh toán, hoặc không có khả năng thanh toán hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán các khoản nợ (hoặc bất kỳ các khoản nợ nào) khi đến hạn, hoặc được xem là không có khả năng trả nợ theo bất kỳ luật áp dụng nào, hoặc bị tuyên bố phá sản hay mất khả năng thanh toán; hoặc

(j) Kiện tụng liên quan đến Tổ Chức Phát Hành: nếu (i) có các vụ kiện chống lại Tổ Chức Phát Hành theo bất kỳ luật hiện hành nào về việc thanh lý, mất khả năng thanh toán, liên kết, tái tổ chức hoặc bất kỳ luật nào khác có liên quan hoặc khi có đơn yêu cầu (hoặc văn bản được gửi cho toà án) về việc bổ nhiệm một người quản lý hành chính hoặc, một người quản lý, một người chủ quản hoặc các chức danh tương tự liên quan đến Tổ Chức Phát Hành hoặc liên quan đến toàn bộ hay bất kỳ phần nào của công việc kinh doanh, tài sản của Tổ Chức Phát Hành, tùy từng trường hợp, hoặc người thực hiện biện pháp bảo đảm chiếm hữu toàn bộ hoặc một phần công việc kinh doanh hoặc tài sản, hoặc khi bị áp đặt, buộc phải thực hiện,

bị yêu cầu phải thực hiện việc tịch biên, thực thi, tịch thu, tịch thu tạm thời hoặc các biện pháp khác đối với toàn bộ hoặc bất kỳ công việc kinh doanh hoặc tài sản của Tổ Chức Phát Hành, và (ii) trong bất kỳ trường hợp nào nói trên (ngoài việc chỉ định một người chủ quản) trừ khi việc chỉ định nói trên do công ty có liên quan thực hiện, mà không chấm dứt trong thời hạn 60 ngày; hoặc

(k) Bất hợp pháp: bất cứ thời điểm nào mà việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo các Điều kiện này hoặc theo Hợp Đồng Thế Chấp trở nên bất hợp pháp; hoặc

(l) Cho phép và Chấp thuận: bất cứ hành động, điều kiện hoặc bất cứ vấn đề nào (bao gồm việc xin hoặc thực hiện các chấp thuận, phê chuẩn, cho phép, miễn giảm, đệ trình, giấy phép, lệnh, nộp hồ sơ hoặc đăng ký) tại bất cứ thời điểm nào cần phải tiến hành, hoàn thành, thực hiện để: (i) cho phép Tổ Chức Phát Hành có thể ký kết, thực thi hợp pháp quyền của mình, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ theo Trái Phiếu, và (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ đó có giá trị ràng buộc và có thể thực thi về mặt pháp lý, nhưng chưa được tiến hành, hoàn thành và thực hiện,

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

Trong Điều kiện 7 này,

"**Khoản Nợ**" nghĩa là bất cứ khoản tiền nợ nào liên quan tới:

(i) các khoản tiền vay;

(ii) bất kỳ giấy nợ, trái phiếu, hối phiếu nhận nợ, hoặc các chứng khoán khác;

(iii) bất kỳ chấp nhận thanh toán nào;

(iv) các khoản phải thu được bán hoặc chiết khấu (ngoại trừ các khoản phải thu miễn truy đòi);

(v) chi phí mua tài sản (trong trường hợp chi phí đó được thanh toán trước hoặc sau thời điểm bên có nghĩa vụ thanh toán tiếp nhận hoặc chiếm hữu tài sản đó) được tài trợ thông qua việc cho vay vốn hay cho trả chậm để mua tài sản đó;

(vi) bất 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.

"**Công Ty Thành Viên Chính**" nghĩa là tại bất cứ thời điểm nào, một Công ty Thành viên của Tổ Chức Phát Hành:

(i) có tổng tài sản hoặc tổng doanh thu (hoặc, khi Công ty Thành viên này có các đơn vị trực thuộc khác mà tổng tài sản hợp nhất hoặc tổng doanh thu hợp nhất, tùy từng trường hợp) chiếm từ 10% trở lên trên tổng tài sản hợp nhất hoặc tổng doanh thu hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành, tất cả được tính toán trên cơ sở báo cáo tài chính được kiểm toán mới nhất của Công ty Thành Viên đó và bất cứ đơn vị nào là đơn vị trực thuộc của Công ty Thành Viên đó, và nếu công ty thành viên này đưa ra báo cáo hợp nhất, thì tổng tài sản hoặc tổng doanh thu của Công Ty Thành Viên này có thể được đưa vào các báo cáo hợp nhất đó và sau đó được đưa vào báo cáo hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành; hoặc

(ii) nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc phần lớn tài sản quan trọng và công việc kinh doanh chính của một Công ty Thành viên mà ngay trước khi thực hiện chuyển nhượng này công ty thành viên là một Công ty Thành viên Chính.

"**Công Ty Thành Viên**" nghĩa là một đơn vị trong đó Tổ Chức Phát Hành nắm giữ ít nhất 50% vốn cổ phần đã phát hành.

8. Cấp lại Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu

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

9. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, thay đổi và miễn trừ

(a) Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu

(i) Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được triệu tập bởi Tổ Chức Phát Hành hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 10% tổng mệnh giá Trái Phiếu tại thời điểm đó mà chưa được thanh toán (trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu thì có thể thông báo hoặc không cần thông báo cho Tổ Chức Phát Hành) với thông báo bằng văn bản gửi tới Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc Tổ Chức Phát Hành trước ít nhất 21 ngày. Thông báo triệu tập ghi rõ thời gian, địa điểm, nội dung hội nghị. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được tổ chức dưới các hình thức phù hợp theo yêu cầu của người triệu tập như hội nghị qua điện thoại, video, trao đổi qua thư điện tử... Chi phí phát sinh cho Hội Nghị (chi phí thuê địa điểm họp, in ấn tài liệu, các phương tiện thông tin cần thiết phục vụ Hội Nghị) do Tổ Chức Phát Hành chịu.

(ii) Phụ thuộc vào mục 9 (a) (iii), số đại biểu cần thiết để cuộc họp được tiến hành là một hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện cho ít nhất 50% tổng mệnh giá Trái Phiếu chưa được thanh toán tại thời điểm đó, hoặc đối với bất kỳ cuộc họp nào được triệu tập lại thì số đại biểu cần thiết để tiến hành cuộc họp là một hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu với bất kỳ tỷ lệ Trái Phiếu theo mệnh giá nào mà họ nắm giữ hoặc đại diện.

(iii) Trong bất kỳ hội nghị nào có nội dung sửa đổi ngày đáo hạn Trái Phiếu hoặc bất kỳ ngày thanh toán lãi Trái Phiếu, giảm hoặc ngừng thanh toán khoản tiền gốc hoặc thay đổi lãi suất phải trả liên quan đến Trái Phiếu hoặc thay đổi loại tiền tệ thanh toán Trái Phiếu, hoặc thay đổi biện pháp bảo đảm hoặc tài sản bảo đảm theo Hợp Đồng Thế Chấp ("**Vấn Đề Loại Trừ**"), thì số đại biểu cần thiết để tiến hành họp là một người hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện ít nhất 75% tổng mệnh giá Trái Phiếu tại thời điểm chưa được thanh toán, hoặc bất kỳ cuộc họp nào được triệu tập lại thì số đại biểu để tiến hành họp là một người hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện đa số theo tổng mệnh giá Trái Phiếu tại thời điểm chưa được thanh toán.

(iv) Nghị quyết được Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 75% tổng mệnh giá Trái Phiếu tại thời điểm chưa được thanh toán thông qua và biểu quyết tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ ràng buộc tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (dù họ có tham dự trực tiếp hội nghị hay không) với điều kiện là bất kỳ sự thay đổi nào về Vấn Đề Loại Trừ phải được sự chấp thuận của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu có mặt và biểu quyết tại một phiên họp được tổ chức hợp lệ theo quy định tại Điều kiện 9 (a) (iii) ở trên và sự chấp thuận của Tổ Chức Phát Hành.

(b) Thay Đổi và Miễn Trừ

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

(i) tiến hành bất kỳ sự sửa đổi nào đối với bất kỳ các Điều kiện nói trên hoặc bất kỳ các Điều khoản nào trong Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán để

(i) nhằm làm rõ các vấn đề mơ hồ hoặc làm rõ, điều chỉnh hoặc bổ sung bất kỳ lỗi rõ ràng hoặc hiển nhiên hoặc bất kỳ các điều khoản khác được qui định trong Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán hoặc (ii) theo bất kỳ cách nào mà không ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích của Người Sở Hữu Trái Phiếu; hoặc

(ii) tiến hành bất kỳ sửa đổi nào đối với Trái Phiếu về hình thức, lỗi nhỏ hoặc lỗi kỹ thuật, hoặc là để sửa lỗi sai sót rõ ràng hoặc để tuân thủ theo các quy định bắt buộc của pháp luật Việt Nam.

Sửa đổi nói trên có giá trị ràng buộc Người Sở Hữu Trái Phiếu và bất kỳ sửa đổi nào đều phải thông báo cho Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với Điều kiện 10 trong thời gian nhanh nhất có thể.

10. Thông báo

Các thông báo gửi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được gửi theo địa chỉ tương ứng của người đó ghi trong Sổ Đăng Ký. Thông báo đó được xem là đã được gửi vào ngày làm việc thứ tư tại Việt Nam kể từ ngày gửi.

11. Phát hành thêm

Tổ Chức Phát Hành có thể, tuỳ từng thời điểm và không cần phải có sự chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu, đưa ra và phát hành thêm các chứng khoán khác có cùng các điều khoản và điều kiện như Trái Phiếu về tất cả các phương diện (hoặc là trên tất cả các phương diện trừ việc thanh toán lãi lần đầu cho Trái Phiếu đó và tài sản đã dùng làm tài sản bảo đảm theo Hợp Đồng Thế Chấp) và để việc phát hành thêm được thống nhất và tạo thành một đợt phát hành duy nhất với các chứng khoán đang lưu hành (bao gồm Trái Phiếu) hoặc theo các điều khoản mà Tổ Chức Phát Hành có thể quy định tại thời điểm phát hành. Các tham chiếu đến các Điều kiện nói trên của Trái Phiếu bao gồm (trừ khi ngữ cảnh có ý nghĩa khác đi) bất cứ chứng khoán nào khác được phát hành phù hợp với Điều kiện này và tạo thành một đợt phát hành duy nhất so với Trái Phiếu.

12. Luật Áp dụng

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

13. Miễn trừ

Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành được hưởng quyền miễn trừ về tố tụng, thẩm quyền xét xử của bất cứ tòa án nào, hoặc bất cứ thủ tục pháp lý nào liên quan tới Tổ Chức Phát Hành hoặc bất động sản của Tổ Chức Phát Hành, thì Tổ Chức Phát Hành từ bỏ vĩnh viễn quyền miễn trừ đó đối với hoặc liên quan tới Trái Phiếu.

THUẾ

Bản trình bày về thuế trong phần này dựa trên luật và các quy định đang có hiệu lực tại ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin và phụ thuộc vào bất kỳ thay đổi về luật và quy định nào mà có thể có hiệu lực hồi tố được ban hành sau ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin. Những nội dung tóm tắt dưới đây không phải là những phân tích có tính toàn diện về các điểm cần lưu ý về thuế có thể ảnh hưởng tới quyết định mua, sở hữu hoặc bán Trái Phiếu và không nhằm mục đích giải quyết các vấn đề về thuế đối với tất cả các nhà đầu tư, một số nhà đầu tư (như người môi giới chứng khoán hoặc môi giới mua bán hàng hoá) phải tuân theo các quy định riêng. Vì vậy, các nhà đầu tư Trái Phiếu nên tham khảo ý kiến của các chuyên gia thuế về các loại thuế có liên quan đến việc sở hữu và chuyển nhượng Trái Phiếu áp dụng riêng đối với từng trường hợp cụ thể.

Thuế Thu Nhập Cá Nhân

Vào ngày 21 tháng 11 năm 2007, Quốc Hội đã thông qua Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân ("Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân") có hiệu lực thi hành vào ngày 1 tháng 1 năm 2009.

Theo Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán của nhà đầu tư cá nhân là đối tượng chịu thuế. Cụ thể, tiền lãi Trái Phiếu mà các nhà đầu tư cá nhân thu được sẽ chịu 5% thuế. Ngoài ra, thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu của nhà đầu tư là cá nhân cư trú sẽ chịu mức thuế 20% tính trên thu nhập thuần từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu (trường hợp xác định được giá mua) hoặc chịu mức thuế 0,1% tính trên giá bán Trái Phiếu (trường hợp không xác định được giá mua) và thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu của nhà đầu tư là cá nhân không cư trú chịu mức thuế 0,1% tính trên giá bán Trái Phiếu (có thể được miễn giảm tùy theo hiệp định tránh đánh thuế hai lần). Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký sẽ khấu trừ khoản thuế này trước khi thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Theo Thông tư số 27/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 06 tháng 02 năm 2009, cá nhân cư trú và cá nhân không cư trú được giãn thời hạn nộp thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (bao gồm cả chuyển nhượng Trái Phiếu). Thời hạn được giãn nộp thuế tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến hết ngày 31 tháng 5 năm 2009. Đối với số thuế được giãn nộp, cá nhân có thu nhập được giữ lại trong thời gian được giãn nộp. Đến tháng 5 năm 2009, Quốc Hội Việt Nam sẽ quyết định việc xử lý số thuế được giãn nộp này.

Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

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

Theo quy định pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, lãi Trái Phiếu sẽ được coi là một phần trong tổng doanh thu của một tổ chức trong nước và là đối tượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp nhưng sẽ không bị khấu trừ tại nguồn. Tuy nhiên, đối với các nhà đầu tư nước ngoài, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, với tư cách là đại lý thanh toán, theo quy định của pháp luật, sẽ khấu trừ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp trên lãi Trái Phiếu trước khi trả cho họ.

Thông tư số 100/2004/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 20 tháng 10 năm 2004 (được sửa đổi theo Thông tư 72/2006/TT-BTC ngày 10 tháng 8 năm 2006) hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp đối với lĩnh vực chứng khoán và Thông tư số 134/2008/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2008 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 đều quy định lãi Trái Phiếu áp dụng đối với các nhà đầu tư nước ngoài phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thu khoán bằng 0,1% mệnh giá ghi trên Trái Phiếu và số lãi được nhận. Đồng thời, thu nhập phát sinh từ việc bán Trái Phiếu áp dụng đối với các nhà đầu tư nước ngoài cũng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thu khoán bằng 0,1% tổng giá trị Trái Phiếu bán ra.

Do hiện tại hai văn bản pháp luật nói trên cùng tồn tại song song, vì thế vấn đề nhà đầu tư nước ngoài chỉ phải nộp thuế theo một văn bản pháp luật hay nộp thuế theo cả hai văn bản pháp luật vẫn còn chưa rõ ràng và cần có hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Trong khi chờ hướng dẫn của các cơ quan Nhà nước, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký sẽ khấu trừ khoản thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Thông tư số 100/2004/TT-BTC. Tuy nhiên, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký bảo lưu 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 Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký tin rằng làm như vậy theo đúng quy định của pháp luật. Các Tổ Chức Đồng Thu Xếp Phát Hành và Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký 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.

Thuế Giá Trị Gia Tăng

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

HẠN CHẾ BÁN TRÁI PHIẾU

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

Hợp Chủng Quốc Hoa Kỳ

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

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

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

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

Vương quốc Anh

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

Hồng Kông

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

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

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

Singapore

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

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

(a) một công ty (một nhà đầu tư chưa được đăng ký (theo quy định tại Mục 4A của SFA)) mà ngành nghề kinh doanh duy nhất là nắm giữ các khoản đầu tư và toàn bộ vốn cổ phần của công ty này do một hoặc nhiều cá nhân sở hữu mà mỗi người trong số họ là một nhà đầu tư chưa được đăng ký; hoặc

(b) một quỹ (mà người quản lý không phải là một nhà đầu tư đã đăng ký) mà mục đích duy nhất là nắm giữ các khoản đầu tư và mỗi người thụ hưởng của quỹ là một cá nhân với tư cách là một nhà đầu tư chưa được đăng ký.

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

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

(2) khi không hoặc sẽ không phát sinh việc thanh toán cho việc chuyển nhượng; hoặc

(3) khi việc chuyển nhượng phù hợp với quy định của luật pháp.

Australia

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

(a) chào bán hoặc mời đăng ký phát hành, bán hoặc mua Trái Phiếu; và

(b) phân phát hoặc công bố bất kỳ tài liệu hoặc quảng cáo chào bán Trái Phiếu tại Australia, các vùng lãnh thổ, các vùng tự trị của Liên Bang Australia ("Australia") hoặc cho bất kỳ cư dân nào sinh sống tại Australia (bao gồm các công ty và các pháp nhân khác được thành lập theo Luật của Australia, nhưng không bao gồm các công ty trên hoặc các pháp nhân khác được thành lập lâu dài bên ngoài Australia,

trừ khi (i) các khoản gộp tối thiểu phải trả cho mỗi người được chào bán có giá trị ít nhất là 500.000 Đô la Australia hoặc khoản tương đương bằng loại tiền tệ khác không kể số tiền mà người chào bán hoặc những người cộng tác đã cho vay) hoặc việc chào bán hoặc mời mua hoặc bằng cách nào khác không yêu cầu phải công bố thông tin cho các nhà đầu tư theo qui định tại phần 6D.2 hoặc Chương 7 của Đạo luật Công ty, và (ii) các hoạt động trên tuân thủ theo các luật và qui định được áp dụng và không yêu cầu phải nộp bất kỳ tài liệu nào cho Uỷ ban Đầu tư và Chứng khoán Australia.

Nhật Bản

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

Việt Nam

Trái Phiếu không phải là đối tượng của việc chào bán ra công chúng tại Việt Nam và chỉ được chào bán theo quy định của Nghị định 52/2006/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 19 tháng 5 năm 2007 về phát hành Trái Phiếu Doanh nghiệp.

THÔNG TIN CHUNG

1. Tranh tụng

Không có vụ kiện tụng hoặc thủ tục tố tụng nào chưa giải quyết xong có liên quan hoặc ảnh hưởng đến Vinpearlland hoặc bất cứ công ty thành viên nào của Vinpearlland hoặc bất cứ tài sản nào của các công ty thành viên, mà vụ kiện hoặc thủ tục đó có thể được xác định là bất lợi đối với Vinpearlland và nếu do cá nhân xác định thì có thể có ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng đến điều kiện (tài chính hoặc các vấn đề khác), triển vọng, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc các công việc chung của Vinpearlland và toàn bộ công ty thành viên, hoặc sẽ có ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng đến khả năng Vinpearlland thực hiện các nghĩa vụ của mình theo các Điều khoản và Điều kiện của Trái Phiếu hoặc các vấn đề quan trọng khác liên quan đến Trái Phiếu.

2. Cấp phép

Vinpearlland đã có được tất cả những chấp thuận, phê chuẩn và giấy phép cần thiết để phát hành và bán Trái Phiếu. Việc phát hành Trái Phiếu đã được Hội đồng Quản trị của Vinpearlland chấp thuận chủ trương theo Nghị quyết số 20/NQ-HĐQT –VPL JSC ngày 16 tháng 9 năm 2009 và phê duyệt phương án phát hành theo Nghị quyết số 22 ngày 01 tháng 10 năm 2009.

3. Không có Ảnh hưởng Bất lợi Nghiêm trọng

Không có ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng nào về tình hình tài chính hoặc kinh doanh hoặc triển vọng của Vinpearlland kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2008 là ngày gần nhất mà báo cáo tài chính hợp nhất của Vinpearlland được kiểm toán.

4. Cung cấp Tài liệu Liên quan

Bản sao báo cáo tiến độ và báo cáo hàng năm gần nhất của Vinpearlland cùng với bản sao của các tài liệu có trong Bản Công Bố Thông Tin này sẽ được cung cấp tại trụ sở của Vinpearlland.

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
Công Ty Cổ Phần Du Lịch Vinpearlland
Đảo Hòn Tre, Vĩnh Nguyên,
Nha Trang, Khánh Hoà, Việt Nam

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C)
229 Đồng Khởi, Quận 1,
TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam
360 Kim Mã, Toà nhà Daeha Business Centre,
Hà Nội, Việt Nam

CÁC TỔ CHỨC ĐỒNG THU XẾP PHÁT HÀNH

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
108 Trần Hưng Đạo
Hà Nội, Việt Nam

Công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
306 Bà Triệu
Hà Nội, Việt Nam

ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ LƯU KÝ
Công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
306 Bà Triệu
Hà Nội, Việt Nam

ĐẠI LÝ THANH TOÁN
Công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
306 Bà Triệu
Hà Nội, Việt Nam

ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thành phố Hà Nội
34, Hai Bà Trưng, Hoàn Kiếm,
Hà Nội, Việt Nam

Hà Nội, ngày..12..tháng..10..năm 2009

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH VINPEARLLAND
CHỦ TỊCH HĐQT – TỔNG GIÁM ĐỐC

S.Đ.K.K.D: 4200456848 - C.T.C.P
CÔNG TY C.P DU LỊCH VINPEARLLAND
TP. NHA TRANG - T. KHÁNH HÒA

Nguyễn Trọng Hiền

KẾ TOÁN TRƯỞNG | **TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

Nguyễn Thịnh | **Trần Việt Hùng**

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH, ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH, ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ LƯU KÝ VÀ THANH TOÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

KT.TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

S.G.P: 10 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
Q. HAI BÀ TRƯNG - TP. HÀ NỘI

Nguyễn Thọ Phùng