

Phụ lục VI
Appendix VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE
(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở
Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)
(Issued with the Decision No. 21/QĐ-SGDVN on 21/12/2021 of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)

CÔNG TY CPĐT NAM LONG
NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: 43 /2024/TB/HĐQT/NLG
No.: 43 /2024/TB/HĐQT/NLG

TP. HCM, ngày 26 tháng 07 năm 2024
HCMC, 26th Jul 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
To: Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/ Name of organization: CÔNG TY CPĐT NAM LONG / NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

- Mã chứng khoán/ Stock code: NLG
- Địa chỉ/ Address: 06 Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, quận 7, TP. HCM
- Điện thoại liên hệ/ Tel.: (028) 5416 1718 Fax: (028) 5417 1819
- E-mail: info@namlongvn.com

2. Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure:

- Nghị quyết HĐQT v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ với tổng giá trị là 500 tỷ đồng của Công ty CPĐT Nam Long.
The Board's Resolution regarding Approval on bond issuance plan by private placement with total value of VND 500 billion of Nam Long Investment Corporation.
- Nghị quyết HĐQT v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ với tổng giá trị là 450 tỷ đồng của Công ty CPĐT Nam Long.
The Board's Resolution regarding Approval on bond issuance plan by private placement with total value of VND 450 billion of Nam Long Investment Corporation.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/07/2024 tại đường dẫn <https://namlongvn.com/co-phieu>

This information was published on the company's website on 26/07/2024, as in the link <https://namlongvn.com/co-phieu>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Nghị quyết số 27a /2024/NQ/HĐQT/NLG;
Resolution no. 27a /2024/NQ/HĐQT/NLG;
- Nghị quyết số 27b /2024/NQ/HĐQT/NLG.
Resolution no. 27b /2024/NQ/HĐQT/NLG.



TRẦN THANH PHONG
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC HĐQT
EXECUTIVE VICE CHAIRMAN



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Nam Long Investment Corporation

số 6 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Phú, quận 7, TP. HCM, Việt Nam
No. 6 Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward, District 7, HCMC, Vietnam

ĐT/Tel: (028) 54 16 17 18 - Fax: (028) 54 17 18 19 - Web: www.namlongvn.com

Số/No.: 27a / 2024 / NQ / HĐQT / NLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 07 năm 2024
Ho Chi Minh City, dated 25 / 07 / 2024

**NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
RESOLUTION OF BOARD OF DIRECTORS**

V/v: **Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Re: Approving the bond issuance plan of Nam Long Investment Corporation

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;
Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17 June 2020 and regulations guiding the implementation of the Law on Enterprises;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26 November 2019 and regulations guiding the implementation of the Law on Securities;
- Nghị định 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("**Nghị Định 153**");
*Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020 of the Government regarding the private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering and trading of corporate bonds to the international market ("**Decree 153**");*
- Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ("**Nghị Định 65**") ngày 16/09/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định 153;
*Decree No. 65/2022/ND-CP ("**Decree 65**") issued by Government on September 16, 2022 regarding amendments, supplementation to Decree 153;*
- Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("**Nghị Định 08**");
*Decree No. 08/2023/ND-CP dated March 05, 2023 issued by Government regarding amendments to and suspension of some articles of decrees prescribing private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market ("**Decree 08**");*
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("**Công Ty**");
*Charter of Nam Long Investment Corporation ("**Company**");*



- Bảng tổng hợp phiếu ý kiến của Hội đồng Quản trị ("**Hội Đồng Quản Trị**" hoặc "**HĐQT**") về việc phát hành trái phiếu của Công Ty với tổng mệnh giá tối đa 500 tỷ đồng.
*The Board of Directors ("**Board of Directors**" or "**BOD**")'s Voting summary report on the bond issuance of the Company with the total face value upto VND 500 billion.*

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
BOARD OF DIRECTORS OF NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

QUYẾT NGHỊ
RESOLVED

ĐIỀU 1: Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá tối đa 500.000.000.000 đồng (năm trăm tỷ Đồng) ((các "**Trái Phiếu**") theo phương án phát hành đính kèm nghị quyết này ("**Phương Án Phát Hành**").
*Approving the issuance of corporate bonds by the Company by way of private placement with the total face value upto VND 500,000,000,000 (five hundred billion Dong) (the "**Bond(s)**") in accordance with the issuance plan attached hereto ("**Issuance Plan**").*

ĐIỀU 2: Phê duyệt các biện pháp bảo đảm như sau để đảm bảo cho nghĩa vụ Trái Phiếu của Công Ty:
Approving the following security interests to secure the obligation of the Bonds of the Company:

Hội Đồng Quản Trị thông qua việc sử dụng:
The Board of Directors approves the use of:

- (a) Cổ phần của Công Ty tại Công Ty Cổ Phần Southgate, Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101887340 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 09/07/2018, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm; và/hoặc
The Company's shares in Southgate Joint Stock Company, Enterprise Registration Certificate No. 1101887340 issued by the Department of Planning and Investment of Long An province for the first time on July 09, 2018, amended and supplemented from time to time; and/or
- (b) Cổ phần của Công Ty tại Công ty Cổ phần Nam Long VCD, Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101382043 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 09/06/2011, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm; và/hoặc
The Company's shares in Nam Long VCD Corporation, Enterprise Registration Certificate No. 1101382043 issued by the Department of Planning and Investment of Long An province for the first time on June 9, 2011, amended and supplemented from time to time; and/or
- (c) Phần vốn góp của Công Ty tại Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai, Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3600994581 do

Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 22/04/2008, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm; và/hoặc

The Company's contributed capital in Dong Nai Waterfront City Limited Liability Company, Enterprise Registration Certificate No. 3600994581 issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai province for the first time on April 22, 2008, amended and supplemented from time to time; and/or

- (d) Các tài sản khác thuộc sở hữu của Công Ty và/hoặc của (các) bên thứ ba khác (nếu có) vào từng thời điểm theo quyết định của người có thẩm quyền theo quy định tại Nghị quyết này.

Other assets owned by the Company and/or other third party(s) (if any) from time to time as decided by the competent person in accordance with the provisions of this Resolution.

để làm tài sản bảo đảm để đảm bảo cho các nghĩa vụ thanh toán của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu theo nội dung được nêu tại Phương Án Phát Hành. Tại thời điểm phát hành, các cổ phần Công Ty Cổ Phần Southgate thuộc sở hữu của Công Ty được ưu tiên sử dụng.

as the secured assets to secure the payment obligations of the Company in relation to the Bond in accordance with the Issuance Plan. At the time of issuance, Southgate Joint Stock Company shares owned by the Company have priority for use.

ĐIỀU 3:
ARTICLE 3:

Thông qua việc đăng ký, lưu ký tập trung và đăng ký giao dịch Trái Phiếu
Approving the centralised registration and depository and registration for trading with respect to the Bond

Hội Đồng Quản Trị thông qua việc đăng ký, lưu ký tập trung Trái Phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và đăng ký giao dịch Trái Phiếu trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở giao dịch Chứng khoán Việt Nam hoặc (các) công ty con của Sở giao dịch Chứng khoán Việt Nam ("**Sở Giao Dịch Chứng Khoán**") sau khi hoàn tất việc phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt để phù hợp với nhu cầu của Công Ty hoặc trong thời hạn theo quy định của pháp luật.

*The Board of Directors approves the centralized registration and depository of the Bond at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("VSDC") and registration for trading of the Bond on the privately issued corporate bonds trading system of the Vietnam Stock Exchange or its subsidiary(ies) ("**Stock Exchange**") after completion of the Bond issue in accordance with the approved Issuance Plan in accordance with the demand of the Company during the regulatory timeline.*

ĐIỀU 4:
ARTICLE 4:

Hội Đồng Quản Trị thống nhất ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT của Công Ty và/hoặc người được Chủ tịch HĐQT của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Phương Án Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây:

The Board of Directors agrees to authorise the Chairman of the BOD of the Company or the person being authorized by the Chairman of the BOD of the Company, based on the specific situation, to have full authority to decide and

be responsible for the implementation of the Issuance Plan, including but not limited to the followings:

- (a) *Phê duyệt các điều khoản, các giao dịch, các giao dịch với các bên liên quan liên quan đến Trái Phiếu và việc thực hiện các điều khoản, các giao dịch, và các giao dịch với các bên liên quan đó như được dự liệu trong (i) Hợp đồng đặt mua trái phiếu (Bond Subscription Agreement) hoặc Hợp đồng mua bán trái phiếu (Bond Purchase Agreement) (bao gồm cả giá mua (Subscription Price)), (ii) giấy chứng nhận Trái Phiếu, (iii) các hợp đồng bảo đảm (security documents), và (iv) các tài liệu Trái Phiếu khác mà Công Ty là một bên ký kết và việc ký kết các tài liệu đó; Approving the terms, and the transactions, the transactions with related parties relevant to the Bonds and the execution of these the terms, and the transactions, the transactions with related parties, contemplated by (i) the Bond Subscription Agreement or Bond Purchase Agreement (including the Subscription Price), (ii) the Bonds certificates, (iii) security documents, and (iv) other Bond documents to which the Company is a party, and the execution thereof;*
- (b) *Phê duyệt (i) phương án sử dụng vốn thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích, và (ii) phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành; Approving (i) the plan of use of proceeds from the Bond issuance and (ii) the plan on repayment source of the Bonds as stated in the Issuance Plan;*
- (c) *Quyết định danh sách các nhà đầu tư Trái Phiếu; Deciding the list of investors subscribing the Bond;*
- (d) *Chỉ đạo Ban Điều hành và quyết định các vấn đề liên quan tới việc phát hành Trái Phiếu trên cơ sở đảm bảo lợi ích của Công ty; To direct the Management Board and decide the matters relating to the issuance of the Bonds to ensure the Company's benefits;*
- (e) *Đàm phán, ký kết, tổ chức thực hiện hoặc ủy quyền lại cho một hoặc một số người cụ thể (nếu phù hợp) để đàm phán và ký kết tất cả các tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn bởi: To negotiate, sign, organise the implementation or re-authorise one or some specific persons (if appropriate) to negotiate and sign all documents in relation to the issuance of the Bonds, including, but not limited to:*
 - i. *hợp đồng đặt mua trái phiếu, và/hoặc hợp đồng mua bán trái phiếu, các hợp đồng bảo đảm, hợp đồng tư vấn chào bán chứng khoán, bảo lãnh phát hành, và tư vấn đăng ký giao dịch tập trung, hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu, hợp đồng đại lý lưu ký, hợp đồng quản lý tài khoản và các hợp đồng/tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu ("Văn Kiện Trái Phiếu"); và bond subscription agreement, and/or bond purchase agreement, security agreements, agreement on security offering advisory, underwriting, and centralized trading registration consulting, bondholders' agent agreement, depository agent agreement, account management agreement and other*

agreements/documents related to the issuance of the Bonds ("Bond Documents"); and

- ii. các văn bản và tài liệu khác được dự liệu trong các Văn Kiện Trái Phiếu và/hoặc liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và bất kỳ sửa đổi, bổ sung, thay thế nào của Văn Kiện Trái Phiếu, bao gồm thay đổi tài sản bảo đảm (nếu có) theo các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu;
other documents and materials as contemplated under the Bond Documents and/or in relation to the issuance of the Bonds, any amendment, supplement or replacement thereof, including replacement of collateral assets (if any) in accordance with the terms and conditions of the Bonds;
- (f) Quyết định ngày phát hành cụ thể trong Quý 3/2024;
To make a decision on specific issuance date in 3rd Quarter of 2024;
 - (g) Quyết định các vấn đề liên quan đến bổ sung, thay thế hoặc rút tài sản bảo đảm hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu phù hợp các quy định của các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu;
To make decision on addition, replacement or withdrawal of secured assets or premature redemption of the Bonds in accordance with the terms and conditions of the Bonds;
 - (h) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký, lưu ký tập trung Trái Phiếu tại VSDC và đăng ký giao dịch Trái Phiếu trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán trong thời hạn theo quy định của pháp luật và Phương Án Phát Hành; hủy đăng ký, lưu ký và/hoặc hủy đăng ký giao dịch một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu ("**Đăng Ký, Lưu Ký Và Giao Dịch Tập Trung**"), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây:
Approving and implementing the tasks relating to the centralised registration and depository of the Bond at the VSDC and registration for trading of the Bond on the privately issued corporate bonds trading system of the Stock Exchange during the regulatory timeline and the Issuance Plan; cancellation of the registration, depository and/or the registration for trading with respect to all or parts of the Bond ("Registration, Depository and Centralised Trading"), including but not limited to the following:
 - i. quyết định triển khai Đăng Ký, Lưu Ký Và Giao Dịch Tập Trung cụ thể phù hợp với quy định của pháp luật;
deciding the implementation of the Registration, Depository and Centralised Trading in detail in accordance with the applicable laws;
 - ii. quyết định và ký kết các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký, Lưu Ký Và Giao Dịch Tập Trung phù hợp với quy định của pháp luật;
deciding and signing all documents to be submitted to the competent State authority in relation to the Registration, Depository and Centralised Trading in accordance with the applicable laws;

- iii. làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký, Lưu Ký Và Giao Dịch Tập Trung và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký, Lưu Ký Và Giao Dịch Tập Trung; và

working and explaining to the competent authority and relevant parties in relation to the application for the Registration, Depository and Centralised Trading and other matters in relation to the Registration, Depository and Centralised Trading; and

- iv. quyết định và thực hiện các công việc khác mà Chủ tịch HĐQT của Công Ty hoặc người được Chủ tịch HĐQT của Công Ty ủy quyền hợp lệ thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký, Lưu Ký Và Giao Dịch Tập Trung tại VSDC và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

deciding and implementing other matter which the Chairman of the BOD or the person being duly authorized by the Chairman of the BOD of the Company considers necessary for the purpose of the successful performance of the Registration, Depository and Centralised Trading at the VSDC and the Stock Exchange.

- (i) Chủ động thiết lập hồ sơ đăng ký phát hành trái phiếu gửi cho cơ quan thẩm quyền; đồng thời, chủ động điều chỉnh Phương Án Phát Hành và điều kiện chi tiết của Trái Phiếu (bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ) theo yêu cầu của cơ quan thẩm quyền (nếu có).

To actively prepare bond issuance registration documents to provide to authorities as required; and take initiative in adjusting the Issuance Plan and detailed conditions of the Bonds (including supplementation, modification and completion of documents) as requested by authorities (if any).

- (j) Quyết định và ký kết các tài liệu và thực hiện các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm đối với giao dịch bảo đảm như được quy định tại Điều 2 nêu trên, mở tài khoản chứng khoán để lưu ký chứng khoán, giao dịch mua bán chứng khoán, gửi/rút/chuyển khoản chứng khoán; phong tỏa/giải tỏa chứng khoán; tra cứu giao dịch, in sao kê và nhận các báo cáo giao dịch chứng khoán, thông tin về tài khoản; và các công việc khác về giao dịch chứng khoán trên tài khoản giao dịch chứng khoán của Công Ty cho mục đích thực hiện các giao dịch bảo đảm có liên quan.

To decide and sign documents and conduct relevant security registration with respect to security transaction as provided in Article 2 above, opening of securities account for depositing, trading, transferring/withdrawing securities; blocking/unblocking securities; requesting inquiries of securities transactions, account statements and receiving reports on securities transactions, information in relation to the account; and other tasks regarding securities trading via securities trading account of the Company for the purpose of the security transaction.

ĐIỀU 5:
ARTICLE 5:

Những nội dung này sẽ có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ giữ nguyên giá trị và hiệu lực cho đến khi Công Ty đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ hoàn trả đối với Trái Phiếu nêu trên.

These resolutions will take effect from the signing date and remain full force and effect until the Company has fulfilled all its repayment obligations with respect to the Bonds.

Nơi nhận:
Recipients:

- Thành viên HĐQT;
BOD's members
- Ban Giám đốc
Board of Management

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PP. BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN



NGUYỄN XUÂN QUANG
NGUYEN XUAN QUANG



PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH
(Đính kèm Nghị quyết... 27a./2024./NQ./HĐQT./NLG.....ngày 25/07/2024)
BOND ISSUANCE PLAN
(Attached to Resolution ... 27a./2024./NQ./HĐQT./NLG dated 25/07/2024.)

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ
CORPORATE BONDS ISSUANCE PLAN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

A. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA VIỆC PHÁT HÀNH/ LEGAL BASIS FOR THE ISSUANCE

1. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;
Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020, and regulations guiding the implementation of the Law on Enterprises;
2. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán ("**Luật Chứng khoán**");
Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated November 26, 2019 and regulations guiding the implementation of the Law on Securities ("Law on Securities");
3. Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("**Nghị định 153**");
Decree No. 153/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020 of the Government regarding the placement and trading of privately placed corporate bonds on domestic market and offering and trading of corporate bonds on the international market ("Decree 153");
4. Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định 153 ("**Nghị định 65**");
Decree No. 65/2022/ND-CP issued by Government on September 16, 2022 regarding amendments and supplementation to Decree 153 ("Decree 65");
5. Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("**Nghị định 08**");
Decree No. 08/2023/ND-CP dated March 05, 2023 issued by Government regarding amendments, supplements to and suspension of some articles of decrees prescribing private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market ("Decree 08");
6. Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("**Công Ty**" hoặc "**NLG**" hoặc "**Nam Long**" hoặc "**Tổ Chức Phát Hành**").
Charter of Nam Long Investment Corporation ("Company" or "NLG" or "Nam Long" or "Issuer").

B. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU / PLAN ON ISSUANCE OF CORPORATE BONDS:

Phương án phát hành trái phiếu này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu riêng lẻ bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm, có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành, chào bán riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 153, Nghị định 65 và Nghị định 08 với tổng mệnh giá chào bán là **500.000.000.000 VND** (năm trăm tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này.

*This plan on issuance of corporate bonds ("**Issuance Plan**") forms the basis for issuing non-convertible, without warrant, secured, mixed fixed and floating rate bonds denominated in Vietnamese Dong, representing direct debt obligations of the Issuer, offered privately in accordance with Decree 153, Decree 65, and Decree 08, with a total par value of VND 500,000,000,000 (five hundred billion Dong) ("**Bonds**") as outlined in this Issuance Plan.*

Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc chào bán và phát hành Trái Phiếu theo quy định tại Nghị định 153, Nghị định 65 và Nghị định 08. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

*This Issuance Plan only sets forth the main conditions of the Bonds and the principal terms of the offering and issuance of the Bonds as per the provisions of Decree 153, Decree 65, and Decree 08. The specific terms of the Bonds and other aspects of the Bond issuance will be specified in the terms and conditions of the Bonds ("**Bond Terms**") and in other contracts, agreements, and documents executed by or on behalf of the Issuer for the purpose of issuing the Bonds.*

I. Thông tin về tổ chức phát hành / Information of the issuer:

1. Tổ Chức Phát Hành
Issuer : Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Nam Long Investment Corporation
2. Địa chỉ trụ sở chính
Headquarters : 6, Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
6, Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City
3. Loại hình doanh nghiệp
Company form : Công ty cổ phần đại chúng
Public joint stock company
4. Điện thoại
Phone : 028.5416 1718
5. Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
Enterprise registration certificate : Số 0301438936, đăng ký lần đầu ngày 27/12/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 03/01/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.
No. 0301438936, first issued on 27 December 2005 and amended for the 26th time on March 01, 2024 by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment.
6. Vốn điều lệ
Charter capital : 3.847.774.710.000 đồng (Bằng chữ: Ba nghìn tám trăm bốn mươi bảy tỷ bảy trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm mười ngàn đồng)
VND 3,847,774,710,000 (In words: Three trillion, eight hundred and forty-seven billion, seven hundred and seventy-four million, seven hundred and ten thousand dong)
7. Người đại diện theo pháp luật
Legal representative : Ông Nguyễn Xuân Quang – chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Mr. Nguyen Xuan Quang – position: Chairman of the Board of Directors
8. Lĩnh vực hoạt động chính
Main field of practice : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Trading in real estate, land use rights of the owner, user, or lessee

II. Số tài khoản nhận tiền mua trái phiếu / *Account receiving proceeds from bond issuance*

1. Chủ tài khoản
Account Owner : Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Nam Long Investment Corporation
2. Số tài khoản
Account Number : 19020852290041
3. Loại tài khoản
Account type : Tài khoản Việt Nam Đồng
Vietnamese Dong Account
4. Ngân hàng
Account Bank : Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam
Vietnam Technological And Commercial Joint Stock Bank

III. Mục đích phát hành trái phiếu / *Purpose of bond issuance:*

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu cho mục đích cơ cấu lại nợ của Tổ Chức Phát Hành.

The Issuer intends to use the proceeds from the Bond offering for the purpose of restructuring the Issuer's debts.

Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng cho mục đích dưới đây:

Specifically, the total proceeds collected from the Bond offering will be used by the Issuer for the following purposes:

STT No.	Nội dung Details	Số tiền dự kiến sử dụng (VND) Expected amount (VND)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến Estimated time of using the proceeds
1	<p>Thanh toán toàn bộ khoản gốc đáo hạn của trái phiếu NLGB2124001 (Mã chứng khoán: NLG12101) với tổng mệnh giá phát hành 500.000.000.000 VND (năm trăm tỷ Đồng) do Tổ Chức Phát Hành phát hành ngày 06/09/2021 có kỳ hạn 36 tháng</p> <p><i>Payment of NLGB2124001 bond principal (Stock code: NLG12101) with total par value of VND 500,000,000,000 (five hundred billion VND) issued by the Issuer on September 6, 2021 with tenor of 36 months</i></p>	<p>500.000.000.000 (một trăm tỷ đồng)</p> <p><i>500,000,000,000 (five hundred billion dong)</i></p>	<p>Quý 3/2024</p> <p><i>3rd Quarter/ 2024</i></p>

IV. Đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu/ *Satisfaction of bond issuance conditions:*

Tổ Chức Phát Hành đáp ứng và tuân thủ các điều kiện chào bán Trái Phiếu theo quy định tại Điều 9 Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và Nghị định 08, cụ thể như sau:

The Issuer meets and complies with the conditions for the Bonds offering as prescribed under Articles 9 of Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and Decree 08, specifically as follows:

<p style="text-align: center;">Nội dung liên quan <i>Relevant contents</i></p>	<p style="text-align: center;">Hiện trạng <i>Status</i></p>
<p>Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam <i>The issuing company is a joint stock company, or a limited liability company established and operating under Vietnamese law</i></p>	<p>Đáp ứng / <i>Satisfied</i></p> <p>Tổ Chức Phát Hành là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam. <i>The Issuer is a joint stock company established and operating under the laws of Vietnam.</i></p> <p>Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/12/2005 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm). <i>Basis: Enterprise Registration Certificate No. 0301438936 first issued by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 27 December 2005 (amended and supplemented from time to time).</i></p>
<p>Thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu <i>Full payment of both principal and interest of the issued bonds or full payment of due debts for 03 consecutive years before the bond issuance</i></p>	<p>Đáp ứng / <i>Satisfied</i></p> <p>Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đầy đủ các khoản gốc và lãi của các trái phiếu đã phát hành và đã thực hiện thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn khác trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. <i>The Issuer has fully paid the principal and interest of the issued bonds and has made full payment of other due debts for 03 (three) consecutive years prior to the Bond issuance.</i></p> <p>Căn cứ: <i>Based on:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 của Tổ Chức Phát Hành; <i>The audited financial statements for 2022 of the Issuer;</i> - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của Tổ Chức Phát Hành; <i>The audited financial statements for 2023 of the Issuer;</i> - Tổ Chức Phát Hành sẽ có văn bản cam kết đáp ứng điều kiện này theo quy định của pháp luật hiện hành. <i>The Issuer will have a written commitment to meet this condition in accordance with current law.</i>
<p>Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành <i>Satisfying financial prudential ratios and operational safety ratios in accordance with specialized laws</i></p>	<p>Không áp dụng / <i>Not applicable</i></p> <p>Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn trong hoạt động. <i>The Issuer does not conduct business in industries where specialized laws require financial prudential ratios and operational safety ratios.</i></p>

<p style="text-align: center;">Nội dung liên quan <i>Relevant contents</i></p>	<p style="text-align: center;">Hiện trạng <i>Status</i></p>
<p>Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153 <i>Having a bond issuance plan approved and accepted in accordance with Article 13 of Decree 153</i></p>	<p>Tuân thủ / <i>Compliant</i></p> <p>Thẩm quyền phê duyệt phương án phát hành là Hội Đồng Quản Trị. Phương Án Phát Hành được Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành. <i>The Bond Issuance Plan will be approved by the Board of Directors of the Issuer.</i> <i>The Bond Issuance Plan is approved by Board of Directors of the Issuer in accordance with the law and the Charter of the Issuer.</i></p>
<p>Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định <i>Having financial statements for the year immediately preceding the year of issuance which have been audited by a qualified auditing organization as regulated</i></p>	<p>Đáp ứng / <i>Satisfied</i></p> <p>Căn cứ: Báo cáo tài chính năm 2023 được kiểm toán (riêng và hợp nhất) bởi Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam). Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam) là một tổ chức kiểm toán độc lập thuộc danh sách các tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán theo quy định của Luật Chứng khoán và Luật Kiểm toán Độc lập. <i>Basis: Audited financial statements for 2023 (separated and consolidated) by Ernst & Young Company Limited (Vietnam).</i> <i>Ernst & Young Company Limited (Vietnam) is an independent audit organization on the list of audit organizations approved by the State Securities Commission to audit according to the provisions of the Law on Securities and the Law on Independent Auditing.</i></p>
<p>Đối tượng mua trái phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153 <i>Bond purchasers are professional securities investors in point a clause 1 Article 8 of Decree 153</i></p>	<p>Tuân thủ / <i>Compliant</i></p> <p>Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán. <i>The Issuer only offers to professional securities institutional investors in accordance with securities laws.</i></p> <p>Trường hợp chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân, Tổ Chức Phát Hành đảm bảo đáp ứng quy định về hồ sơ chào bán cho nhà đầu tư cá nhân theo quy định tại Nghị định 153, Nghị định 65 và Nghị định 08. <i>In the case of offering to individual professional securities investors, the Issuer ensures compliance with the requirements for offering documents for individual investors as stipulated in Decree 153, Decree 65, and Decree 08.</i></p>

V. **Điều kiện, điều khoản cơ bản của Trái Phiếu dự kiến chào bán / *Basic terms and conditions of the bonds to be offered:***

- (a) Tổng khối lượng Trái Phiếu dự kiến phát hành: 5.000 (năm nghìn) trái phiếu. Tổng mệnh giá Trái Phiếu là 500.000.000.000 VND (năm trăm tỷ Đồng)
Total volume of bonds to be issued: 5,000 (five thousand) bonds. Total par value of the Bonds is VND500,000,000,000 (five hundred billion dong)
- (b) Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000.000 đồng (một trăm triệu Đồng)/Trái Phiếu
Par value of the Bonds: VND100,000,000 (one hundred million VND)/Bond
- (c) Kỳ hạn Trái Phiếu: 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây)
Bond term: 36 (thirty-six) months from the Issuance Date (as defined below)
- (d) Ngày Phát Hành: là ngày được dự kiến trong Bản công bố thông tin chào bán và được xác định thực tế trên danh sách người sở hữu Trái Phiếu ("**Người Sở Hữu Trái Phiếu**") và báo cáo kết quả chào bán.

*Issuance Date: the date anticipated in the information disclosure and is determined based on the actual list of bondholders ("**Bondholders**") and the offering result report.*
- (e) Ngày Đáo Hạn: là ngày kết thúc kỳ hạn Trái Phiếu kể từ Ngày Phát Hành.

Maturity Date: the end date of the Bond term from the Issuance Date.
- (f) Giá phát hành Trái Phiếu: 100% mệnh giá Trái Phiếu
Bond price: 100% of the par value of the Bonds
- (g) Địa điểm phát hành: trên lãnh thổ Việt Nam
Place of issuance: on the territory of Vietnam
- (h) Đồng tiền phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam
Issuance and payment currency: Vietnam Dong
- (i) Phương thức phát hành: bảo lãnh phát hành trên cơ sở cố gắng tối đa.
Issuance method: underwriting on the best efforts basis.
- (j) Hình thức Trái Phiếu: các Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức Bút toán ghi sổ và/hoặc Dữ liệu điện tử, danh sách ghi nhận thông tin Người Sở Hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
Form of Bonds: The Bonds are issued in the form of Journal entry and/or Electronic data, and list of information about Bondholders upon request.
- (k) Loại hình Trái Phiếu: Trái Phiếu là trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm và xác lập nghĩa vụ nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.
Type of Bonds: The Bonds are non-convertible corporate bonds, without warrants, secured and constituting direct debt obligations of the Issuer.
- (l) Tài sản bảo đảm: Trái Phiếu được bảo đảm thanh toán bằng tài sản là cổ phần/ phần vốn góp tại các công ty con của Tổ Chức Phát Hành hoặc các tài sản khác thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba.
Secured assets: Bonds are secured by assets that are shares/contributed capital in subsidiaries of the Issuer or other assets owned by the Issuer and/or third parties.

Tại Ngày Phát Hành, tài sản bảo đảm của Trái Phiếu là 34.482.759 (ba mươi tư triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi chín) cổ phần Công ty cổ phần Southgate (Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101887340 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 09/07/2018, được sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm) thuộc

sở hữu của Tổ Chức Phát Hành, trong đó chi tiết số lượng từng loại cổ phần được cầm cố/thế chấp như sau:

At the Issuance Date, the secured assets of the Bonds are 34,482,759 (thirty-four million four hundred eighty-two thousand seven hundred fifty-nine) shares in Southgate Joint Stock Company (Enterprise Registration Certificate No. 1101887340 issued by the Department of Planning and Investment of Long An Province for the first time on July 9, 2018, amended and supplemented from time) owned by the Issuer, in which the detailed number of each type of shares pledged/mortgaged is as follows:

- Số lượng cổ phần phổ thông cầm cố/thế chấp: 17.683.466 cổ phần
Number of pledged/mortgaged ordinary shares: 17,683,466 shares
- Số lượng cổ phần ưu đãi cầm cố/thế chấp: 16.799.293 cổ phần
Number of pledged/mortgaged preferred shares: 16,799,293 shares

Giá trị tài sản bảo đảm tại ngày phát hành là: 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ đồng), tương đương 29.000 đồng (Hai mươi chín nghìn đồng)/ 1 cổ phần, căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 05/2024/CTTDG-IVA do Công ty TNHH thẩm định giá iValue cấp ngày 25 tháng 03 năm 2024.

The value of secured assets at the date of issuance is: VND 1,000,000,000,000 (In words: one trillion dong), equivalent to VND 29,000 (Twenty-nine thousand dong)/ 1 share, based on Valuation Certificate No. 05/2024/CTTDG-IVA issued by iValue Appraisal Company Limited on March 25, 2024.

Tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu có thể được bổ sung, rút bớt hoặc thay thế trong thời gian lưu hành phù hợp với quy định của pháp luật và quy định tại các văn kiện Trái Phiếu.

The secured assets of the Bonds may be supplemented, withdrawn or replaced during the term of the Bonds in accordance with the applicable laws and the terms and conditions of the Bond documents.

Trường hợp bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm thì các tài sản được bổ sung, thay thế phải thuộc phạm vi các tài sản sau thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba khác:

In case of supplementing or replacing the secured assets, the supplemented or replaced secured assets must be within the following assets owned by the Issuer and/or other third party(s):

- Cổ phần Công ty Cổ Phần Southgate;
Shares in Southgate Joint Stock Company;
- Cổ phần Công ty Cổ phần Nam Long VCD, Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101382043 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 09/06/2011, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm;
Shares in Nam Long VCD Corporation, Enterprise Registration Certificate No. 1101382043 issued by the Department of Planning and Investment of Long An province for the first time on June 9, 2011, amended and supplemented from time to time;
- Phần vốn góp Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai, Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3600994581 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 22/04/2008, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm;
Contributed capital in Dong Nai Waterfront City Limited Liability Company, Enterprise Registration Certificate No. 3600994581 issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai province for the first time on April 22, 2008, amended and supplemented from time to time;
- Tài sản khác theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và theo quyết định của Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị của Công Ty (hoặc người được Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị ủy quyền) tại từng thời điểm.

Other assets in accordance with the Bond Terms and as determined by the Chairman of the Board of Directors of the Company (or an authorized representative of the Chairman) from time to time.

Trong suốt thời hạn Trái Phiếu, tổng giá trị tài sản bảo đảm, được xác định theo tỷ lệ như được quy định tại các văn kiện Trái Phiếu như được xác định trong các hợp đồng bảo đảm phải luôn duy trì không thấp hơn tổng giá trị theo mệnh giá các Trái Phiếu đang lưu hành.
During the term of the Bonds, total value of the secured assets is determined by the ratio specified in the Bond documents as determined in the relevant security agreements must not be less than total value of the Bonds currently in circulation.

- (m) Đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định pháp luật/ *Registration of the security in accordance with the law*

Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm phối hợp với Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm hoàn thiện thủ tục công chứng và thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm tại (các) cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm và theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu.

The Issuer is responsible for coordinating with the Collateral Management Agent to complete notarization procedures and secured transaction registration procedures at the security registrar(s) in accordance with the law on secured transactions registration and as specified in the Bond Documents.

- (n) Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán nợ đối với nhà đầu tư nắm giữ Trái Phiếu: Số tiền thu được sau khi xử lý tài sản bảo đảm, sau khi trừ các chi phí, thuế, phí áp dụng, sẽ được ưu tiên thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ mệnh giá Trái phiếu nắm giữ của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó trên tổng mệnh giá Trái Phiếu đang được lưu hành.

The priority order of payments made to Bondholders in case the secured assets are used for debt payment: The amount collected after disposing of the secured assets, after deducting applicable costs, taxes and fees, will be prioritized for payment to the holders of the Bonds according to the ratio of the face value of the Bonds held by such Bondholders to the total par value of the Bonds currently in circulation.

- (o) Lãi suất danh nghĩa dự kiến/ *Expected nominal interest rate:*

Trái Phiếu có lãi suất được kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể:

The Bonds have an interest rate that combines fixed rate and a floating rate, specifically:

- Đối với 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi (như được định nghĩa dưới đây) đầu tiên: lãi suất cố định bằng **9,78%/năm**; và
*For the first 4 (four) Interest Periods (as defined below): a fixed interest rate of **9.78% per annum**; and*
- Đối với các Kỳ Tính Lãi còn lại: lãi suất thả nổi bằng tổng của **4,73%** và Lãi Suất Tham Chiếu (như được định nghĩa dưới đây) của Kỳ Tính Lãi có liên quan.
*For the remaining Interest Periods: a floating rate equal to the sum of **4.73%** and the Reference Interest Rate (as defined below) of the relevant Interest Period.*

Trong đó,
In which,

"Kỳ Tính Lãi" có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn hoặc ngày được mua lại trước hạn của Trái Phiếu.

"Interest Period" means each period of 3 (three) consecutive months from the Issuance Date to the Maturity Date or the early redemption date of the Bonds.

"**Lãi Suất Tham Chiếu**", đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) do Ngân hàng TMCP Quân Đội, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Á Châu và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi có liên quan.

"Reference Interest Rate" for each Interest Period after the first 4 (four) Interest Periods, means the average of the 12 (twelve) month (or equivalent) term deposit/savings interest rates in Vietnamese Dong for individual customers published by Military Commercial Joint Stock Bank, Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank, Asia Commercial Joint Stock Bank, and Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank at or around 11:00 a.m. (Vietnam time) on the interest rate determination date of the relevant Interest Period.

(p) Phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu/ *Principal and interest payment method of Bonds:*

- Thanh toán gốc: Cuối kỳ hạn Trái Phiếu và/hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn.
Principal payment: At the end of the Bond term and/or the date the Bond is redeemed before maturity.
- Thanh toán lãi: (a) ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi, và (b) Ngày Đáo Hạn và/hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn.
Interest payment: (a) the last day of each Interest Period, and (b) the Maturity Date and/or the date the Bond is redeemed before maturity.

(q) Đợt chào bán: Trái Phiếu được chào bán thành một đợt duy nhất với tối đa 5.000 Trái Phiếu, dự kiến phát hành vào Quý 3/2024.

Offering: The Bonds are offered in a single tranche with a maximum of 5,000 Bonds, expected to be issued in 3rd Quarter 2024.

VI. Điều kiện, điều khoản về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn/ *Terms and Conditions on the Bonds redemption before maturity:*

Trái Phiếu sẽ được mua lại trước hạn theo các trường hợp quy định dưới đây.
The Bonds will be early redeemed under the circumstances specified below.

Chi tiết việc mua lại Trái Phiếu được thực hiện theo Các Điều Khoản Trái Phiếu và phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan, quy chế của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("**VSDC**") và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

*Details of the bond redemption will be carried out according to the Bond Terms and in compliance with applicable laws, the regulations of the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("**VSDC**"), and the Stock Exchange.*

1. Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn Theo Thỏa Thuận/ *Premature redemption of Bonds as negotiation*

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn toàn bộ hoặc một phần số Trái Phiếu đang lưu hành vào bất kỳ ngày nào sau Ngày Phát Hành bằng việc gửi thông báo chào mua Trái Phiếu cho Đại diện người sở hữu Trái Phiếu ("**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**") và Đại lý lưu ký và thực hiện công bố thông tin trước khi mua lại trước hạn Trái Phiếu trong thời hạn phù hợp với quy định của pháp luật và Các Điều Khoản Trái Phiếu. Khi đó, Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền bán lại (một phần hoặc toàn bộ số Trái Phiếu được chào mua) hoặc không bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành. Chi tiết việc mua lại Trái Phiếu trước hạn trong trường hợp này được thực hiện theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

Unless otherwise provided by law, the Issuer is permitted to redeem all or part of the

outstanding Bonds early on any date after the Issuance Date by sending a purchase offer notice to the Bondholder's agent ("Bondholders' Agent") and the Depository Agent and disclosing information prior to the early redemption of the Bonds within the timeframe in accordance with the law and the Bond Terms. In such a case, the Bondholders have the discretion to sell back (partially or wholly the Bonds offered for redemption) or not sell back the Bonds to the Issuer. The details of the early redemption of the Bonds in this case will be carried out in accordance with the Bond Terms.

Tổ Chức Phát Hành có thể mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Mục này thành một hoặc nhiều đợt với số lượng Trái Phiếu khác nhau theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
The Issuer may redeem the Bonds early as stipulated in this Section in one or multiple tranches with varying number of Bonds at the discretion of the Issuer.

2. Mua lại bắt buộc theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu/ *Compulsory redemption at the request of the Bondholders*

Tổ Chức Phát Hành bắt buộc mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi:

The Issuer is required to redeem the Bonds before maturity at the Bondholders' request when:

- Tổ Chức Phát Hành vi phạm pháp luật về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.
The Issuer violates the law on offering and trading corporate bonds according to a decision of a competent authority and the violation cannot be remedied or the remedial measures are not approved by Bondholders who are representing from 65% or more of the total number of outstanding Bonds.
- Tổ Chức Phát Hành vi phạm phương án phát hành Trái Phiếu mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.
The Issuer violates the Bond Issuance Plan and such violation cannot be remedied or the remedial measures do not approved by Bondholders who are representing from 65% or more of the total number of outstanding Bonds.
- xảy ra các sự kiện vi phạm khác theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.
Other events of default occur as prescribed in the Bond Terms.

**3. Mua lại khi không duy trì giá trị bảo đảm tối thiểu:
*Redemption in case of failure to maintain minimum collateral value:***

Trong trường hợp tổng giá trị bảo đảm của tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu thấp hơn giá trị bảo đảm tối thiểu (như được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu), Tổ Chức Phát Hành có quyền lựa chọn một hoặc kết hợp các phương thức xử lý như sau: (i) bổ sung tài sản bảo đảm theo quy định của văn kiện Trái Phiếu có liên quan, và/hoặc (ii) mua lại một phần Trái Phiếu trước hạn.

In the event that the total value of the collateral assets for the Bonds falls below the minimum collateral value (as stipulated in the Bond Terms), the Issuer has the right to choose one or a combination of the following methods: (i) supplement the collateral assets in accordance with the relevant Bond documents, and/or (ii) redeem a portion of the Bonds early.

Nếu Tổ Chức Phát Hành lựa chọn mua lại Trái Phiếu thì việc mua lại như vậy sẽ được thực hiện theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

If the Issuer chooses to redeem the Bonds, such redemption will be carried out in accordance with the provisions of the Bond Terms.

**4. Mua lại theo quyền yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu:
*Redemption at the Bondholder's request:***

Theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, để nhà đầu tư quỹ mở có thể đầu tư Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành cần cam kết và có nghĩa vụ mua lại Trái Phiếu khi Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu nếu yêu cầu đó đáp ứng các điều kiện sau:

According to point dd, section 2, Article 35 of Circular No. 98/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, guiding the operation and management of securities investment funds, in order for open-end funds to invest in the Bonds, the Issuer must commit to and be obligated to redeem the Bonds at the request of the Bondholder, provided that such request meets the following conditions:

- i. Việc yêu cầu mua lại Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu được thực hiện một lần trong mỗi giai đoạn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
The Bondholder's request for redemption can be made once during each 12 (twelve) month period from the Issuance Date;
- ii. Số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu được quyền yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại cho mỗi đợt mua lại được xác định tại Yêu Cầu Mua Lại (như được định nghĩa dưới đây) bằng tối thiểu 30% (ba mươi phần trăm) tổng số lượng Trái Phiếu đã phát hành thành công;
The number of the Bonds that the Bondholder may request the Issuer to redeem for each redemption period must be specified in the Redemption Request (as defined below) and shall be at least 30% (thirty percent) of the total number of Bonds successfully issued;
- iii. Giá mua lại sẽ bằng tổng của mệnh giá Trái Phiếu được yêu cầu mua lại, các khoản lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Trái Phiếu được yêu cầu mua lại như được quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu tính đến ngày mua lại;
The redemption price will be the sum of the face value of the Bonds requested for redemption, accrued interest, and all other amounts that have accrued but remain unpaid to the Bondholder in relation to the Bonds requested for redemption, as stipulated in the Bond Terms up to the date of redemption;
- iv. Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gửi thông báo yêu cầu mua lại ("**Yêu Cầu Mua Lại**") cho Tổ Chức Phát Hành tối thiểu 90 (chín mươi) ngày trước ngày thực hiện việc mua lại; và
*The Bondholder must submit a redemption request notice ("**Redemption Request**") to the Issuer at least 90 (ninety) days prior to the redemption date; and*
- v. Kể từ khi Tổ Chức Phát Hành nhận được Yêu Cầu Mua Lại, nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ số Trái Phiếu được nêu trong Yêu Cầu Mua Lại cho bên khác không phải là Tổ Chức Phát Hành dẫn tới việc Yêu Cầu Mua Lại không đáp ứng được các điều kiện nêu tại Mục (ii) trên đây thì Tổ Chức Phát Hành sẽ không có nghĩa vụ mua lại từ Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc từ bên nhận chuyển nhượng số Trái Phiếu này.
From the time the Issuer receives the Redemption Request, if the Bondholder transfers part or all of the Bonds specified in the Redemption Request to a third party other than the Issuer, resulting in the Redemption Request not meeting the conditions specified in Section (i) above, the Issuer will not be obligated to redeem from the Bondholder or from the transferee of these Bonds.

VII. Một số chỉ tiêu tài chính của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liên tiếp trước năm phát hành và sự thay đổi sau khi phát hành/ Some financial indicators of the Issuer in three consecutive years preceding the year of issuance and changes after the issuance:

❖ Chi tiết theo báo cáo tài chính riêng lẻ/ Details as separated financial statements

Đơn vị: Triệu đồng/ Unit: million dong

	Chỉ tiêu Indicators	Năm 2021 (Kiểm toán) Year 2021 (Audited)	Năm 2022 (Kiểm toán) Year 2022 (Audited)	Năm 2023 (Kiểm toán) Year 2023 (Audited)	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) (*) After this issuance (projected) (*)
A	VỐN CHỦ SỞ HỮU OWNERS' EQUITY	8.032.328 8,032,328	8.326.455 8,326,455	8.249.599 8,249,599	8.249.599 8,249,599
1	Vốn cổ phần Share capital	3.829.400 3,829,400	3.840.803 3,840,803	3.847.775 3,847,775	3.847.775 3,847,775
2	Thặng dư vốn cổ phần Share premium	2.431.271 2,431,271	2.431.271 2,431,271	2.431.271 2,431,271	2.431.271 2,431,271
3	Cổ phiếu quỹ Treasury share	-	-	-	-
4	Quỹ đầu tư phát triển Investment and development fund	5.941 5,941	5.941 5,941	5.941 5,941	5.941 5,941
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, trong đó: Undistributed earnings, in which:	1.765.715 1,765,715	2.048.440 2,048,440	1.964.612 1,964,612	1.964.612 1,964,612
5a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước - Undistributed earnings up to the prior year-end	1.140.319 1,140,319	1.498.937 1,498,937	1.961.624 1,961,624	1.961.624 1,961,624

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>Year 2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>Year 2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>Year 2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) <i>(*)</i> <i>After this issuance (projected) (*)</i>
5b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm - <i>Undistributed earnings of current period</i>	625.396 625,396	549.503 549,503	2.989 2,989	2.989 2,989
B	NỢ PHẢI TRẢ LIABILITIES	7.814.709 7,814,709	9.224.749 9,224,749	10.505.569 10,505,569	12.005.569 12,005,569
B1	Nợ ngắn hạn <i>Current liabilities</i>	5.359.974 5,359,974	6.604.109 6,604,109	8.156.805 8,156,805	8.156.805 8,156,805
1	Phải trả cho người bán ngắn hạn <i>Short-term trade payables</i>	413.636 413,636	651.151 651,151	921.817 921,817	921.817 921,817
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn <i>Short-term advances from customers</i>	1.497.744 1,497,744	2.621.917 2,621,917	3.374.988 3,374,988	3.374.988 3,374,988
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước <i>Statutory obligations</i>	272.918 272,918	120.488 120,488	70.372 70,372	70.372 70,372
4	Phải trả người lao động <i>Payables to employees</i>	53.818 53,818	-	16.864 16,864	16.864 16,864
5	Chi phí phải trả ngắn hạn <i>Short-term accrued expenses</i>	587.496 587,496	588.190 588,190	734.300 734,300	734.300 734,300
6	Phải trả ngắn hạn khác <i>Other short-term payables</i>	1.286.516 1,286,516	961.833 961,833	998.306 998,306	998.306 998,306
7	Vay và nợ ngắn hạn <i>Short-term loans</i>	1.186.522 1,186,522	1.581.188 1,581,188	1.981.134 1,981,134	1.981.134 1,981,134

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>Year 2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>Year 2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>Year 2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) <i>(*) After this issuance (projected) (*)</i>
	Trong đó: <i>In which:</i>				
	Nợ vay từ phát hành trái phiếu <i>Debt from bond issuance</i>	-	449.289 449,289	943.516 943,516	943.516 943,516
	Nợ vay ngân hàng <i>Bank debt</i>	503.501 503,501	478.357 478,357	453.155 453,155	453.155 453,155
	Nợ vay khác <i>Other debts</i>	683.021 683,021	653.542 653,542	584.462 584,462	584.462 584,462
8	Quý khen thưởng, phúc lợi <i>Bonus and welfare fund</i>	61.324 61,324	79.341 79,341	59.024 59,024	59.024 59,024
B2	Nợ dài hạn <i>Non-current liabilities</i>	2.454.734 2,454,734	2.620.641 2,620,641	2.348.764 2,348,764	3.848.764 3,848,764
1	Phải trả dài hạn khác <i>Other long-term liabilities</i>	4.495 4,495	2.425 2,425	2.425 2,425	2.425 2,425
2	Vay và nợ dài hạn <i>Long-term loans</i>	2.429.706 2,429,706	2.598.608 2,598,608	2.295.323 2,295,323	3.795.323 3,795,323
	Trong đó: <i>In which:</i>				
	Nợ vay từ phát hành trái phiếu <i>Debt from bond issuance</i>	2.016.669 2,016,669	2.564.587 2,564,587	2.131.460 2,131,460	3.631.460 3,631,460
	Nợ vay ngân hàng	15.795	-	163.863	163.863

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>Year 2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>Year 2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>Year 2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) <i>(*) After this issuance (projected) (*)</i>
	<i>Bank debt</i>	15,795		163,863	163,863
	Nợ vay khác <i>Other debts</i>	397,242 397,242	34,021 34,021	-	-
3	Dự phòng phải trả dài hạn <i>Long-term provisions</i>	20,533 20,533	19,608 19,608	51,016 51,016	51,016 51,016
C	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn <i>Capital structure indicators</i>				
1	Nợ phải trả/ Tổng tài sản <i>Liabilities/Total assets</i>	0,49 0,49	0,53 0,53	0,56 0,56	0,59 0,59
2	Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu <i>Liabilities/Owners' equity</i>	0,97 0,97	1,11 1,11	1,27 1,27	1,46 1,46
D	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán <i>Indicators of solvency</i>				
1	Tài sản ngắn hạn/ nợ ngắn hạn <i>Current assets/current liabilities</i>	0,85 0,85	0,74 0,74	0,79 0,79	0,97 0,97
2	Hệ số thanh toán nhanh <i>Quick ratio</i>	0,60 0,60	0,54 0,54	0,37 0,37	0,56 0,56
3	Tổng dư nợ vay trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu <i>Outstanding bonds/Owner Equity</i>	0,25 0,25	0,31 0,31	0,37 0,37	0,55 0,55
4	Lợi nhuận trước thuế <i>Profit before tax</i>	903,504 903,504	696,469 696,469	(52,264) (52,264)	(52,264) (52,264)

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>Year 2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>Year 2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>Year 2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) <i>(*) After this issuance (projected) (*)</i>
5	Lợi nhuận sau thuế <i>Profit after tax</i>	839.119 839.119	664.727 664.727	2.989 2.989	2.989 2.989
E	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời Profitability ratios				
1	Hệ số LNST/Tổng tài sản <i>PAT / Total assets ratio</i>	5,3% 5.3%	3,8% 3.8%	0,02% 0.02%	0,01% 0.01%
2	Hệ số LNST/VCSH (ROE) <i>PAT / OE (ROE ratio)</i>	10,4% 10.4%	8,0% 8.0%	0,04% 0.04%	0,04% 0.04%

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng lẻ kiểm toán năm 2021, 2022 và 2023)
(Source: Audited Separated Financial Statements for 2020, 2021, 2022 and 2023)

(*) Số dự phóng dựa trên các giả định và tính toán nội bộ của Tổ Chức Phát Hành

(*) The projected figures are based on the Issuer's internal assumptions and calculations

❖ Chi tiết theo báo cáo tài chính hợp nhất *Details as consolidated financial statements*

Đơn vị: Triệu đồng/ Unit: million dong

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) (**) <i>After this issuance (projected) (**)</i>
A	VỐN CHỦ SỞ HỮU OWNERS' EQUITY	13.527.665 13,527,665	13.315.130 13,315,130	13.532.755 13,532,755	13.532.755 13,532,755
1	Vốn cổ phần <i>Share capital</i>	3.829.400 3,829,400	3.840.803 3,840,803	3.847.775 3,847,775	3.847.775 3,847,775
2	Thặng dư vốn cổ phần <i>Share premium</i>	2.643.023 2,643,023	2.643.023 2,643,023	2.643.023 2,643,023	2.643.023 2,643,023
3	Cổ phiếu quỹ <i>Treasury share</i>	-	-	-	-
4	Quỹ đầu tư phát triển <i>Investment and development fund</i>	10.709 10,709	10.709 10,709	10.709 10,709	10.709 10,709
5	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu <i>Other funds belonging to owners' equity</i>	2.217 2,217	2.217 2,217	2.217 2,217	2.217 2,217
6	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, trong đó: <i>Undistributed earnings, in which:</i>	2.444.094 2,444,094	2.493.257 2,493,257	2.879.491 2,879,491	2.879.491 2,879,491
6a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước - <i>Undistributed earnings up to the prior year-end</i>	1.586.990 1,586,990	1.936.983 1,936,983	2.395.755 2,395,755	2.395.755 2,395,755
6b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm - <i>Undistributed earnings of current period</i>	857.104 857,104	556.273 556,273	483.736 483,736	483.736 483,736

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) (**) <i>After this issuance (projected) (**)</i>
7	Lợi ích cổ đông không kiểm soát <i>Non-controlling interest</i>	4.598.222 4,598,222	4.325.121 4,325,121	4.149.540 4,149,540	4.149.540 4,149,540
B	NỢ PHẢI TRẢ LIABILITIES	10.089.972 10,089,972	13.769.580 13,769,580	15.078.468 15,078,468	16.578.468 16,578,468
B1	Nợ ngắn hạn Current liabilities	6.317.591 6,317,591	8.850.914 8,850,914	9.886.451 9,886,451	9.886.451 9,886,451
1	Phải trả cho người bán ngắn hạn <i>Short-term trade payables</i>	584.977 584,977	981.345 981,345	1.175.387 1,175,387	1.175.387 1,175,387
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn <i>Short-term advances from customers</i>	2.463.182 2,463,182	3.271.109 3,271,109	3.814.598 3,814,598	3.814.598 3,814,598
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước <i>Statutory obligations</i>	363.577 363,577	326.798 326,798	248.642 248,642	248.642 248,642
4	Phải trả người lao động <i>Payables to employees</i>	80.907 80,907	37.822 37,822	47.948 47,948	47.948 47,948
5	Chi phí phải trả ngắn hạn <i>Short-term accrued expenses</i>	766.836 766,836	921.674 921,674	945.641 945,641	945.641 945,641
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn <i>Short-term unearned revenue</i>	7.186 7,186	7.406 7,406	7.590 7,590	7.590 7,590
7	Phải trả ngắn hạn khác <i>Other short-term payables</i>	626.340 626,340	1.362.285 1,362,285	1.132.322 1,132,322	1.132.322 1,132,322
8	Vay và nợ ngắn hạn <i>Short-term loans</i>	1.292.733 1,292,733	1.804.071 1,804,071	2.402.078 2,402,078	2.402.078 2,402,078

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) (**) <i>After this issuance (projected) (**)</i>
	Trong đó: <i>In which:</i>				
	Nợ vay từ phát hành trái phiếu <i>Debt from bond issuance</i>		449.289 <i>449,289</i>	943.516 <i>943,516</i>	943.516 <i>943,516</i>
	Nợ vay ngân hàng <i>Bank debt</i>	1.292.733 <i>1,292,733</i>	946.782 <i>946,782</i>	1.289.361 <i>1,289,361</i>	1.289.361 <i>1,289,361</i>
	Nợ vay khác <i>Other debts</i>	-	408.000 <i>408,000</i>	169.201 <i>169,201</i>	169.201 <i>169,201</i>
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn <i>Short-term provisions</i>	48.459 <i>48,459</i>	40.515 <i>40,515</i>	38.254 <i>38,254</i>	38.254 <i>38,254</i>
10	Quý khen thưởng, phúc lợi <i>Bonus and welfare fund</i>	83.392 <i>83,392</i>	97.890 <i>97,890</i>	73.991 <i>73,991</i>	73.991 <i>73,991</i>
B2	Nợ dài hạn <i>Noncurrent liabilities</i>	3.772.381 <i>3,772,381</i>	4.918.665 <i>4,918,665</i>	5.192.016 <i>5,192,016</i>	6.692.016 <i>6,692,016</i>
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn <i>Long-term unearned revenue</i>	285.093 <i>285,093</i>	354.459 <i>354,459</i>	259.701 <i>259,701</i>	259.701 <i>259,701</i>
2	Phải trả dài hạn khác <i>Other long-term liabilities</i>	127.857 <i>127,857</i>	121.409 <i>121,409</i>	120.648 <i>120,648</i>	120.648 <i>120,648</i>
3	Vay và nợ dài hạn <i>Long-term loans</i>	2.315.354 <i>2,315,354</i>	3.375.233 <i>3,375,233</i>	3.705.384 <i>3,705,384</i>	5.205.384 <i>5,205,384</i>
	Trong đó: <i>In which:</i>				

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) (**) <i>After this issuance (projected) (**)</i>
	Nợ vay từ phát hành trái phiếu <i>Debt from bond issuance</i>	2.016.699 <i>2,016,699</i>	2.564.587 <i>2,564,587</i>	2.131.460 <i>2,131,460</i>	3.631.460 <i>3,631,460</i>
	Nợ vay ngân hàng <i>Bank debt</i>	298.685 <i>298,685</i>	810.646 <i>810,646</i>	1.573.923 <i>1,573,923</i>	1.573.923 <i>1,573,923</i>
4	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả <i>Deferred tax liabilities</i>	1.022.239 <i>1,022,239</i>	1.046.615 <i>1,046,615</i>	1.054.175 <i>1,054,175</i>	1.054.175 <i>1,054,175</i>
5	Dự phòng phải trả dài hạn <i>Long-term provisions</i>	21.837 <i>21,837</i>	20.949 <i>20,949</i>	52.109 <i>52,109</i>	52.109 <i>52,109</i>
C	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn <i>Capital structure indicators</i>				
1	Nợ phải trả/ Tổng tài sản <i>Liabilities / Total assets</i>	0,43 <i>0.43</i>	0,51 <i>0.51</i>	0,53 <i>0.53</i>	0,55 <i>0.55</i>
2	Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu <i>Liabilities / Owner Equity</i>	0,75 <i>0.75</i>	1,03 <i>1.03</i>	1,11 <i>1.11</i>	1,23 <i>1.23</i>
D	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán <i>Indicators of solvency</i>				
1	Tài sản ngắn hạn/ nợ ngắn hạn <i>Current assets/ current liabilities</i>	3,45 <i>3.45</i>	2,68 <i>2.68</i>	2,56 <i>2.56</i>	2,71 <i>2.71</i>
2	Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn) <i>Quick ratio ((current assets - inventory) / current liabilities)</i>	1,00 <i>1.00</i>	1,00 <i>1.00</i>	0,81 <i>0.81</i>	0,96 <i>0.96</i>

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) (**) <i>After this issuance (projected) (**)</i>
3	Tổng dư nợ vay trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu <i>Outstanding bonds/Owner Equity</i>	0,15 <i>0.15</i>	0,19 <i>0.19</i>	0,23 <i>0.23</i>	0,34 <i>0.34</i>
4	Lợi nhuận trước thuế <i>Profit before tax</i>	1.639.908 <i>1,639,908</i>	1.069.832 <i>1,069,832</i>	968.083 <i>968,083</i>	968.083 <i>968,083</i>
5	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") <i>Profit after tax ("PAT")</i>	1.477.959 <i>1,477,959</i>	865.546 <i>865,546</i>	800.477 <i>800,477</i>	800.477 <i>800,477</i>
E	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời Profitability ratios				
1	Hệ số LNST/Tổng tài sản <i>PAT / Total assets ratio</i>	6,3% <i>6.3%</i>	3,2% <i>3.2%</i>	2,8% <i>2.8%</i>	2,7% <i>2.7%</i>
2	Hệ số LNST/CSSH (ROE) <i>PAT / OE (ROE ratio)</i>	10,9% <i>10.9%</i>	6,5% <i>6.5%</i>	5,9% <i>5.9%</i>	5,9% <i>5.9%</i>
F	Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành Financial safety indicators, safety ratios in operations as stipulated by specialized legal regulations	Không Áp Dụng N/A			

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021, 2022 và 2023)
(Source: Audited Consolidated Financial Statements for 2020, 2021, 2022 and 2023)

(**) Số dự phóng dựa trên các giả định và tính toán nội bộ của Tổ Chức Phát Hành
(**) The projected figures are based on the issuer's internal assumptions and calculations

VIII. Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ (không bao gồm nợ trái phiếu) đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu /*Status of payment of interest and principal of the issued bonds or debts (excluding bonds) due for 03 consecutive years before the Bonds offering:*

Công Ty luôn thanh toán đúng hạn gốc, lãi trái phiếu và các khoản nợ đến hạn khác (bao gồm phải trả người bán, phải trả người lao động, phải trả phải nộp khác...) của công ty trong năm 2021, 2022 và 2023.

Until now, the Company paid bond principals and interests and other due debts (including trade payables, payables to employees, other payables) in 2020, 2021, 2022 and 2023.

IX. Báo cáo về tình hình phát hành và sử dụng vốn đối với các trái phiếu còn dư nợ trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán/ *Report on the issuance and use of proceeds for outstanding bonds for 03 consecutive years before the offering:*

Đơn vị: Tỷ đồng/ Unit: Billion dong

Tiêu chí <i>Criteria</i>	Năm 2021 <i>Year 2021</i>	Năm 2022 <i>Year 2022</i>	Năm 2023 <i>Year 2023</i>
Dư nợ trái phiếu đầu năm (theo mệnh giá) <i>Bond balance at the beginning of year (in par value)</i>	1.160 <i>1,160</i>	2.060 <i>2,060</i>	3.060 <i>3,060</i>
Tổng khối lượng trái phiếu đã phát hành trong năm (theo mệnh giá) <i>Total volume of issued bonds in year (in par value)</i>	950 <i>950</i>	1.000 <i>1,000</i>	500 <i>500</i>
Gốc trái phiếu đã thanh toán trong năm (theo mệnh giá) <i>Bond principal paid in year (in par value)</i>	50 <i>50</i>	-	450 <i>450</i>
Dư nợ trái phiếu cuối năm (theo mệnh giá) <i>Bond balance at the end of year (in par value)</i>	2.060 <i>2,060</i>	3.060 <i>3,060</i>	3.110 <i>3,110</i>
Lãi trái phiếu đã thanh toán trong năm <i>Bond interest paid in year</i>	117,6 <i>117.6</i>	172,8 <i>172.8</i>	278,5 <i>278.5</i>
Tình hình sử dụng vốn <i>Use of proceeds</i>	Đã sử dụng toàn bộ vốn trái phiếu phát hành đúng mục đích <i>All bond proceeds have been used for the right purposes</i>	Đã sử dụng toàn bộ vốn trái phiếu phát hành đúng mục đích <i>All bond proceeds have been used for the right purposes</i>	Đã sử dụng toàn bộ vốn trái phiếu phát hành đúng mục đích <i>All bond proceeds have been used for the right purposes</i>
Kế hoạch thanh toán lãi, gốc trái phiếu	Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch thanh toán đúng thời hạn	Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch thanh toán đúng	Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch thanh toán đúng

Tiêu chí Criteria	Năm 2021 Year 2021	Năm 2022 Year 2022	Năm 2023 Year 2023
<i>Bond interest and principal payment plan</i>	theo phương án phát hành đã được duyệt <i>The Issuer has payment plan to pay on time according to the approved issuance plan</i>	thời hạn theo phương án phát hành đã được duyệt <i>The Issuer has payment plan to pay on time according to the approved issuance plan</i>	thời hạn theo phương án phát hành đã được duyệt <i>The Issuer has payment plan to pay on time according to the approved issuance plan</i>
Các vi phạm pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp <i>Violations of the law on issuance of corporate bonds</i>	không có <i>none</i>	không có <i>none</i>	không có <i>none</i>

X. Đánh giá tình hình tài chính và khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của doanh nghiệp, khả năng trả nợ đối với Trái Phiếu dự kiến phát hành/ *Assessment of the financial position and ability to pay the due debts of the enterprise, the debt repayment capacity for the Bonds to be issued*

Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các khoản nợ đến hạn của doanh nghiệp (bao gồm cả các trái phiếu đã phát hành và còn dư nợ) cũng như thanh toán lãi và gốc Trái Phiếu dự kiến phát hành.

According to the business plan of the Issuer, the funds obtained from business operations, investments, financial activities, and other sources, after deducting tax obligations payable to the State and operating expenses, will still be sufficient to cover the company's maturing debts (including both issued and outstanding bonds) as well as to pay the interest and principal of the Bonds to be issued.

XI. Ý kiến của Kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính / *Auditor's Opinion on the Financial Statements:*

- Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán 2023:
For the Audited financial statements of the year 2023:

Ý kiến kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công Ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”.

Auditor's opinion on the consolidated financial statements: "In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2023, and of the results of its consolidated operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements."

Ý kiến kiểm toán báo cáo tài chính riêng: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của

Công Ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng”.

Auditor's opinion on the separate financial statements: "In our opinion, the separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the separate financial position of the Company as at 31 December 2023, and of the results of its separate operations and its separate cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the separate financial statements."

XII. Phương thức phát hành Trái Phiếu/ *Issuance method of the Bonds:*

Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và Nghị định 08 theo phương thức bảo lãnh phát hành trên cơ sở cố gắng tối đa thông qua tổ chức bảo lãnh phát hành là Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương.

Private issuance in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and Decree 08 under underwriting on the best efforts basis through an issuance underwriter, being Techcom Securities Joint Stock Company .

XIII. Đối tượng chào bán Trái Phiếu/ *Bond buyers of bond offering:*

Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của Luật chứng khoán.

Bond buyers are professional securities institutional investors in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and regulations relevant to the Securities law.

XIV. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu/ *Plan on use of proceeds from issuance of the Bonds:*

- Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho mục đích phát hành được nêu tại Mục III trên đây.
The Issuer intends to use the proceeds from the Bond offering for the issuance purposes stated in Section III above.

- Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu tạm thời nhàn rỗi trong trường hợp giải ngân theo tiến độ nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu: Số tiền nhàn rỗi trong thời gian chờ giải ngân được Tổ Chức Phát Hành dùng để đầu tư các sản phẩm tài chính ngắn hạn nhằm mang lại hiệu quả tài chính tối ưu cho doanh nghiệp nhưng bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng vốn cho mục đích phát hành Trái Phiếu nêu trên.

Plan for using proceeds from Bond issuance, which is temporarily idle in case of disbursement according to the progress of capital obtained from issuance of Bonds: The idle amount pending disbursement is used to invest in short-term financial products by the Issuer to bring optimal financial performance to enterprises but ensure that it does not affect the use of capital for the purpose of issuing Bonds mentioned above.

XV. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu/ *Principal and interest payment sources and method arrangement plan of the Bonds:*

Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

Bond principal and interest payment sources arrangement plan for Bonds: The Issuer intends to use its lawful revenues from business activities, financial activities and other revenues to pay the interest and principal of the Bonds upon maturity or redeem them before maturity in accordance with the Bond Terms.

XVI. Cam kết công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành/ *The Issuer's undertaking on information disclosure:*

Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65, Nghị định 08 và Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65, Nghị định 08.

The Issuer undertakes to disclose information in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65, Decree 08 and Circular No. 122/2020/TT-BTC dated 31 December 2020 guiding the information disclosure and reporting regime in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and Decree 08.

XVII. Cam kết khác đối với nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu/ *Other commitments for investors as Bondholders*

Được quy định cụ thể tại bản Các Điều Khoản Trái Phiếu.
Specifically stipulated in the Bond Terms.

XVIII. Điều khoản về đăng ký, lưu ký Trái Phiếu/ *Terms on registration and depository of the Bonds:*

Trái Phiếu được đăng ký, lưu ký tại VSDC và theo quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65, Nghị định 08 và các quy định theo pháp luật hiện hành.

The Bonds are registered and deposited at VSDC and in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65, Decree 08 and the applicable laws.

XIX. Điều khoản về giao dịch Trái Phiếu/ *Terms on transaction of the Bonds:*

Giao dịch Trái Phiếu: Trái Phiếu chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của Luật chứng khoán, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Việc giao dịch Trái Phiếu phải được thực hiện thông qua hệ thống giao dịch của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội hoặc/và chuyển quyền sở hữu tại VSDC, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật. Việc giao dịch Trái Phiếu tuân thủ quy định của Nghị định 153, như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và Nghị định 08.

Bonds transaction: Bonds can only be traded between professional securities institutional investors under the applicable Securities laws, except in cases of Court judgement or decision which has come into effect, arbitral award or inheritance in accordance with the laws. Bond trading must be carried out through trading system of the Hanoi Stock Exchange or/and transfer of ownership must be implemented at VSDC, ensuring compliance with legal regulations. Bonds transaction will be in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and Decree 08.

XX. Quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu/ *Decisions of the Bondholders:*

Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua các quyết định/nghị quyết thuộc thẩm quyền của mình đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu bằng hình thức biểu quyết tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến thông qua các hình thức khác.

The Bondholders approve decisions/resolutions which are subject to their authority with respect to the Bonds by way of voting at the meeting of Bondholders or collecting opinions via other means.

Quyết định/nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ Vấn Đề Loại Trừ nào hoặc để thông qua một Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc được thông qua hợp lệ nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm ít nhất 65% (sáu mươi lăm phần trăm) trở lên tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm thông qua quyết định/nghị quyết đó (dù tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hay bằng cách lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản). Để làm rõ, ngoài các trường hợp phải được thông qua/cho phép/chấp thuận bởi Người Sở Hữu Trái Phiếu như được quy định trong Các

Điều Kiện Trái Phiếu và các văn kiện Trái Phiếu khác, các vấn đề phát sinh khác sẽ thuộc thẩm quyền quyết định của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (trừ trường hợp được quy định tại mục (viii) của định nghĩa “**Vấn Đề Loại Trừ**”).

*Decisions/Resolution of the Bondholders regarding any Reserved Matter or to approve a Mandatory Redemption Resolution are considered as duly passed if being approved by a Bondholders or a number of Bondholders holding at least 65% (sixty five percent) total par value of the outstanding Bonds at the time of passing such decisions/resolutions (whether via a meeting of Bondholders or by collecting opinion of the Bondholders in writing). To clarify, other than the cases which need the approval/permission of the Bondholders as provided in the Bond Terms and other Bond documents, other matters shall be subject to the decision of the Bondholders' Agent (unless as provided in limb (viii) of the definition of “**Reserved Matters**”).*

Trong đó,
In which,

“**Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc**” có nghĩa là nghị quyết xác định sự kiện vi phạm có liên quan đối với Trái Phiếu đã xảy ra và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu bắt buộc.

*“**Mandatory Redemption Resolution**” means the resolution determining that an event of default in relation to the Bonds has occurred and requesting the Issuer to mandatorily redeem the Bonds.*

“**Vấn Đề Loại Trừ**” có nghĩa là bất kỳ vấn đề nào sau đây:

*“**Reserved Matters**” means any of the following:*

- (i) thay đổi Ngày Đáo Hạn hoặc kéo dài kỳ hạn của Trái Phiếu với điều kiện thời gian tối đa không quá 2 (hai) năm so với kỳ hạn tại Phương Án Phát Hành, bổ sung trường hợp mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu trước hạn không thuộc các trường hợp mua lại trước hạn tại Các Điều Kiện Trái Phiếu, thay đổi Ngày Thanh Toán Lãi, lãi suất Trái Phiếu;
change of the Maturity Date or extension of the term of the Bond provided that the maximum extended period is 2 (two) years in addition to the term as provided in the Issuance Plan, supplement of early redemption events of the Bond in full or in part other than the events as provided in the Bond Terms, change of the Interest Payment Date, change of interest rate of the Bonds;
- (ii) giảm hoặc ngừng thanh toán tiền gốc, lãi Trái Phiếu;
reduction or suspension of payment of principal or interest of the Bond;
- (iii) phê duyệt phương án khắc phục một số sự kiện vi phạm như được quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu;
approval of the remedies for certain events of default as provided in the Bond Terms;
- (iv) thay đổi đồng tiền phát hành, mệnh giá Trái Phiếu, hình thức Trái Phiếu, loại hình Trái Phiếu, phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu, loại tiền tệ thanh toán theo Trái Phiếu;
change of the issuing current, the par value of the Bond, the form of the Bond, method of making payment of interest and principal of the Bonds, payment currency of the Bond;
- (v) thay đổi yêu cầu về số đại biểu cần thiết để tổ chức hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu;
change in the requirements applicable to the quorum of the meeting of Bondholders;
- (vi) thay đổi tỷ lệ chấp thuận cần thiết để thông qua nghị quyết/quyết định của những Người Sở Hữu Trái Phiếu về từng vấn đề;
change in the threshold of approving the decisions/resolutions of the Bondholders for each matter;
- (vii) thay thế Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (không bao gồm các trường hợp thay thế đã được quy định tại Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu);

replacement of the Bondholders' Agent (excluding the replacement events which have been provided in the Bondholders' Agency Agreement);

- (viii) các vấn đề mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu tiếp nhận nhưng không thể tự quyết định và xét thấy cần được quyết định bởi Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu;
other matters which the Bondholders' Agent receives but cannot resolve by itself and considers that it is necessary to have the approval of the Bondholders in accordance with the Bond documents;
- (ix) thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đến hạn cho Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng tài sản khác, trừ trường hợp pháp luật quy định khác;
payment of principal and interest of the Bond which become due to the Bondholders by other assets, unless otherwise provided under the laws;
- (x) các vấn đề liên quan đến các biện pháp bảo đảm cho Trái Phiếu, ngoại trừ các vấn đề được quy định rõ trong các văn kiện Trái Phiếu là sẽ không cần xin ý kiến của Người Sở Hữu Trái Phiếu và các vấn đề được quy định là sẽ được quyết định/chấp thuận bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc tổ chức nhận tài sản bảo đảm;
other matters relating to the security interests of the Bond, except for, as explicitly provided in the Bond documents, matters that it is not necessary to obtain the opinion of the Bondholders and other matters subject to the decision/resolution of the Bondholders' Agent and/or the collateral management agent;
- (xi) thay đổi định nghĩa về sự kiện vi phạm hay Vấn Đề Loại Trừ; và
change in the definition of the event of default or Reserved Matter; and
- (xii) các vấn đề khác cần phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua/cho phép/chấp thuận theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu.
Other matters that are subject to the approval/permission of the Bondholders in accordance with the Bond documents.

Chi tiết về quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

The detail on the decision of the Bondholders will be provided in the Bond Terms.

XXI. Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư mua Trái Phiếu/ *Rights and obligations of the investors purchasing the Bonds:*

Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ có các quyền lợi sau đây:

Bondholders shall have the following rights:

- a. Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 65 và Nghị định 08; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu;
To be fully disclosed by the Issuer pursuant to Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and Decree 08; to have the right to access the dossier of Bond offering upon a request;
- b. Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành;
To be paid in full and on time by the Issuer the interest and principal of the Bonds upon maturity, and to exercise the rights (if any) according to the Terms and Conditions of the Bonds and agreements with the Issuer;
- c. Được yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn theo Các Điều Khoản Trái Phiếu;
To request the Issuer to redeem Bonds before maturity as prescribed in the Bond Terms;

- d. Được biểu quyết chấp thuận các vấn đề phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua theo quy định cụ thể tại văn kiện Trái Phiếu;
To vote for matters which are subject to the approval of the Bondholders under the provisions of the Bond documents;
- e. Được yêu cầu người bán Trái Phiếu cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 khi mua Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp;
To request Bond sellers to fully provide information disclosed by the Issuer in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 when buying bonds on the secondary market;
- f. Được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại phù hợp với các quy định của pháp luật;
To transfer, donate, inherit, discount and use Bonds as collateral in civil and commercial relations in accordance with the provisions of law.
- g. Các quyền khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu và quy định của pháp luật.
Other rights as specified in the Bond documents and provisions of law.

Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ có các trách nhiệm sau đây:
Bondholders will have the following obligations:

- a. Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ các điều kiện và điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu;
To be responsible for full access to the Issuer's disclosure information; clearly understand the terms and conditions of the Bonds and other commitments of the Issuer before deciding to buy and trade the Bonds;
- b. Hiểu rõ về các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư, giao dịch trái phiếu; hiểu rõ và đảm bảo tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và quy định pháp luật liên quan;
To understand the risks arising in investing and trading bonds; clearly understand and ensure compliance with regulations on investors, private corporate bond transactions as prescribed in Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and relevant laws;
- c. Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch Trái Phiếu;
To assess by themselves, be responsible for their own investment decisions and bear the risks arising in the investment and trading of the Bonds;
- d. Trước khi mua Trái Phiếu (cả trên thị trường sơ cấp và thứ cấp), nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận đã thực hiện các quy định tại điểm a, điểm b, điểm c của khoản 2 Điều 8 Nghị định 153 như được sửa đổi bởi bổ sung khoản 6 Điều 1 Nghị định 65 và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua Trái Phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này;
Before buying Bonds (both on the primary and secondary markets), investors must sign a document certifying that they have complied with the provisions of points a, b, and c of clause 2, Article 8 of Decree 153 as amended, supplemented by clause 6, Article 1 of Decree 65 and take self-responsibility for their decision to buy Bonds after signing this written certification;
- e. Thực hiện giao dịch Trái Phiếu theo quy định tại Điều 16 của Nghị định 153 như được sửa đổi bởi bổ sung Khoản 13, Điều 1 của Nghị định 65; không được bán hoặc cùng góp vốn đầu tư Trái Phiếu với nhà đầu tư không phải là nhà đầu tư tổ chức chứng khoán chuyên nghiệp dưới mọi hình thức;
To conduct Bond transactions as prescribed in Article 16 of Decree 153 as amended,

supplemented by Clause 13, Article 1 of Decree 65; not to sell or jointly contribute capital to invest in Bonds with investors who are not professional securities institutional investors in any form;

- f. Khi bán Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp phải cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi bởi sung Nghị định 65 và Nghị định 08;
When selling Bonds on the secondary market, to be provided full disclosure of information of the issuer to investors buying Bonds as prescribed in Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and Decree 08;
- g. Trách nhiệm nộp thuế phát sinh từ các khoản thu nhập liên quan đến Trái Phiếu (nếu có phát sinh). Ngoài ra trong thời gian sở hữu Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải tuân thủ các quy định đăng ký lưu ký và đăng ký giao dịch Trái Phiếu;
To be liable for tax liabilities arising from income related to the Bonds (if any). In addition, during the time of owning the Bonds, the Bondholders must comply with the regulations on registration of Bond depository and registration of Bond transaction;
- h. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu và quy định của pháp luật.
Other rights and responsibilities as prescribed in the Bond documents and the provisions of law.

XXII. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành/ *Responsibilities and obligations of the Issuer:*

- a) Tuân thủ quy định về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
To comply with regulations on issuance conditions, issuance plans, issuance dossiers, information disclosure, and reporting regimes;
- b) Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành Trái Phiếu đúng mục đích theo quy định;
To allocate, manage and use capital from the issuance of the Bonds for the right purposes according to regulations;
- c) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền khác cho Người Sở Hữu Trái Phiếu;
To pay in full and on time the principal and interest of the Bonds upon maturity and ensure the exercise of other rights to the Bondholders;
- d) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
To take responsibility for the accuracy, truthfulness and completeness of the disclosed information and financial statements; implement the regime of financial management, reporting and accounting statistics according to the provisions of law;
- e) Có trách nhiệm giải thích cho nhà đầu tư các thông tin liên quan đến phương án phát hành, các rủi ro pháp lý, rủi ro đầu tư, rủi ro sử dụng vốn, quyền, lợi ích, trách nhiệm pháp lý của doanh nghiệp phát hành và của nhà đầu tư;
To be responsible for explaining to investors information related to the issuance plan, legal risks, investment risks, risks of using capital, rights, interests and legal liabilities of the issuer and investors;
- f) Thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định tại Các Điều Khoản và Điều Khoản Của Trái Phiếu;
To redeem Bonds before maturity as prescribed in the Terms And Conditions Of The Bonds;

- g) Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu và quy định của pháp luật.
Other rights and responsibilities as prescribed in the Bond documents and the provisions of law.

XXIII. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu/ *Responsibilities and obligations of service providers relating to the issuance of the Bonds:*

Các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định như trong hợp đồng dịch vụ với các bên, các văn kiện Trái Phiếu và quy định pháp luật hiện hành.

Organizations and individuals providing services related to the issuance of bonds have responsibilities and obligations as specified in service contracts with the parties, Bond documents and applicable laws.

- **Tổ Chức Tư Vấn Hồ Sơ Chào Bán Và Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành:** Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương.
Bond consulting, issuing and issuance underwriter: Techcom Securities Joint Stock Company
- **Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:** Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương
Bondholder's agent: Techcom Securities Joint Stock Company
- **Đại Lý Lưu Ký:** Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương
Depository Agent: Techcom Securities Joint Stock Company
- **Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm:** Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương
Collateral Management Agent: Techcom Securities Joint Stock Company
- **Tổ Chức Thẩm Định Giá:** Công ty TNHH Thẩm định giá iValue
Appraisal Organization: iValue Appraisal Co., Ltd
- **Tổ Chức Kiểm Toán:** Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam)
Audit Organization: Ernst & Young Vietnam Company Limited



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Nam Long Investment Corporation

số 6 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Phú, quận 7, TP. HCM, Việt Nam

No. 6 Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward, District 7, HCMC, Vietnam

ĐT/Tel: (028) 54 16 17 18 - Fax: (028) 54 17 18 19 - Web: www.namlongvn.com

Số/No.: 276 / 2024 / NQ / HĐQT / NLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 07 năm 2024
Ho Chi Minh City, dated 25 / 07 / 2024

**NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
RESOLUTION OF BOARD OF DIRECTORS**

V/v: Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Re: *Approving the bond issuance plan of Nam Long Investment Corporation*

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;
Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17 June 2020 and regulations guiding the implementation of the Law on Enterprises;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26 November 2019 and regulations guiding the implementation of the Law on Securities;
- Nghị định 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("**Nghị Định 153**");
*Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020 of the Government regarding the private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering and trading of corporate bonds to the international market ("**Decree 153**");*
- Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ("**Nghị Định 65**") ngày 16/09/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định 153;
*Decree No. 65/2022/ND-CP ("**Decree 65**") issued by Government on September 16, 2022 regarding amendments, supplementation to Decree 153;*
- Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("**Nghị Định 08**");
*Decree No. 08/2023/ND-CP dated March 05, 2023 issued by Government regarding amendments to and suspension of some articles of decrees prescribing private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market ("**Decree 08**");*
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("**Công Ty**");
*Charter of Nam Long Investment Corporation ("**Company**");*



- Bảng tổng hợp phiếu ý kiến của Hội đồng Quản trị (“**Hội Đồng Quản Trị**” hoặc “**HĐQT**”) về việc phát hành trái phiếu của Công Ty với tổng mệnh giá tối đa 450 tỷ đồng.

*The Board of Directors (“**Board of Directors**” or “**BOD**”)’s Voting summary report on the bond issuance of the Company with the total face value upto VND 450 billion.*

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
BOARD OF DIRECTORS OF NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

QUYẾT NGHỊ
RESOLVED

ĐIỀU 1:
ARTICLE 1: Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá tối đa 450.000.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi tỷ Đồng) ((các) “**Trái Phiếu**”) theo phương án phát hành đính kèm nghị quyết này (“**Phương Án Phát Hành**”).
*Approving the issuance of corporate bonds by the Company by way of private placement with the total face value upto VND 450,000,000,000 (forty hundred and fifty billion Dong) (the “**Bond(s)**”) in accordance with the issuance plan attached hereto (“**Issuance Plan**”).*

ĐIỀU 2:
ARTICLE 2: Phê duyệt các biện pháp bảo đảm như sau để đảm bảo cho nghĩa vụ Trái Phiếu của Công Ty.
Approving the following security interests to secure the obligation of the Bonds of the Company.

Hội Đồng Quản Trị thông qua việc sử dụng:
The Board of Directors approves the use of:

- (a) Cổ phần của Công Ty tại Công Ty Cổ Phần Southgate, Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101887340 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 09/07/2018, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm; và/hoặc
The Company’s shares in Southgate Joint Stock Company, Enterprise Registration Certificate No. 1101887340 issued by the Department of Planning and Investment of Long An province for the first time on July 09, 2018, amended and supplemented from time to time; and/or
- (b) Cổ phần của Công Ty tại Công ty Cổ phần Nam Long VCD, Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101382043 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 09/06/2011, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm; và/hoặc
The Company’s shares in Nam Long VCD Corporation, Enterprise Registration Certificate No. 1101382043 issued by the Department of Planning and Investment of Long An province for the first time on June 9, 2011, amended and supplemented from time to time; and/or
- (c) Phần vốn góp của Công Ty tại Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai, Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3600994581 do

Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 22/04/2008, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm; và/hoặc

The Company's contributed capital in Dong Nai Waterfront City Limited Liability Company, Enterprise Registration Certificate No. 3600994581 issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai province for the first time on April 22, 2008, amended and supplemented from time to time; and/or

- (d) Các tài sản khác thuộc sở hữu của Công Ty và/hoặc của (các) bên thứ ba khác (nếu có) vào từng thời điểm theo quyết định của người có thẩm quyền theo quy định tại Nghị quyết này.

Other assets owned by the Company and/or other third party(s) (if any) from time to time as decided by the competent person in accordance with the provisions of this Resolution.

để làm tài sản bảo đảm để đảm bảo cho các nghĩa vụ thanh toán của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu theo nội dung được nêu tại Phương Án Phát Hành. Tại thời điểm phát hành, các cổ phần Công Ty Cổ Phần Southgate thuộc sở hữu của Công Ty được ưu tiên sử dụng.

as the secured assets to secure the payment obligations of the Company in relation to the Bond in accordance with the Issuance Plan. At the time of issuance, Southgate Joint Stock Company shares owned by the Company have priority for use.

ĐIỀU 3:
ARTICLE 3:

Thông qua việc đăng ký, lưu ký tập trung và đăng ký giao dịch Trái Phiếu
Approving the centralised registration and depository and registration for trading with respect to the Bond

Hội Đồng Quản Trị thông qua việc đăng ký, lưu ký tập trung Trái Phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và đăng ký giao dịch Trái Phiếu trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở giao dịch Chứng khoán Việt Nam hoặc (các) công ty con của Sở giao dịch Chứng khoán Việt Nam ("**Sở Giao Dịch Chứng Khoán**") sau khi hoàn tất việc phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt để phù hợp với nhu cầu của Công Ty hoặc trong thời hạn theo quy định của pháp luật.

*The Board of Directors approves the centralized registration and depository of the Bond at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("VSDC") and registration for trading of the Bond on the privately issued corporate bonds trading system of the Vietnam Stock Exchange or its subsidiary(ies) ("**Stock Exchange**") after completion of the Bond issue in accordance with the approved Issuance Plan in accordance with the demand of the Company during the regulatory timeline.*

ĐIỀU 4:
ARTICLE 4:

Hội Đồng Quản Trị thống nhất ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT của Công Ty và/hoặc người được Chủ tịch HĐQT của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Phương Án Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây:

The Board of Directors agrees to authorise the Chairman of the BOD of the Company or the person being authorized by the Chairman of the BOD of the Company, based on the specific situation, to have full authority to decide and

be responsible for the implementation of the Issuance Plan, including but not limited to the followings:

- (a) Phê duyệt các điều khoản, các giao dịch, các giao dịch với các bên liên quan liên quan đến Trái Phiếu và việc thực hiện các điều khoản, các giao dịch, và các giao dịch với các bên liên quan đó như được dự liệu trong (i) Hợp đồng đặt mua trái phiếu (Bond Subscription Agreement) hoặc Hợp đồng mua bán trái phiếu (Bond Purchase Agreement) (bao gồm cả giá mua (Subscription Price)), (ii) giấy chứng nhận Trái Phiếu, (iii) các hợp đồng bảo đảm (security documents), và (iv) các tài liệu Trái Phiếu khác mà Công Ty là một bên ký kết và việc ký kết các tài liệu đó;

Approving the terms, and the transactions, the transactions with related parties relevant to the Bonds and the execution of these the terms, and the transactions, the transactions with related parties, contemplated by (i) the Bond Subscription Agreement or Bond Purchase Agreement (including the Subscription Price), (ii) the Bonds certificates, (iii) security documents, and (iv) other Bond documents to which the Company is a party, and the execution thereof;

- (b) Phê duyệt (i) phương án sử dụng vốn thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích, và (ii) phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành;

Approving (i) the plan of use of proceeds from the Bond issuance and (ii) the plan on repayment source of the Bonds as stated in the Issuance Plan;

- (c) Quyết định danh sách các nhà đầu tư Trái Phiếu;
Deciding the list of investors subscribing the Bond;

- (d) Chỉ đạo Ban Điều hành và quyết định các vấn đề liên quan tới việc phát hành Trái Phiếu trên cơ sở đảm bảo lợi ích của Công ty;

To direct the Management Board and decide the matters relating to the issuance of the Bonds to ensure the Company's benefits;

- (e) Đàm phán, ký kết, tổ chức thực hiện hoặc ủy quyền lại cho một hoặc một số người cụ thể (nếu phù hợp) để đàm phán và ký kết tất cả các tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

To negotiate, sign, organise the implementation or re-authorise one or some specific persons (if appropriate) to negotiate and sign all documents in relation to the issuance of the Bonds, including, but not limited to:

- i. hợp đồng đặt mua trái phiếu, và/hoặc hợp đồng mua bán trái phiếu, các hợp đồng bảo đảm, hợp đồng tư vấn chào bán chứng khoán, bảo lãnh phát hành, và tư vấn đăng ký giao dịch tập trung, hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu, hợp đồng đại lý lưu ký, hợp đồng quản lý tài khoản và các hợp đồng/tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu ("**Văn Kiện Trái Phiếu**"); và

bond subscription agreement, and/or bond purchase agreement, security agreements, agreement on security offering advisory, underwriting, and centralized trading registration consulting, bondholders' agent agreement, depository agent agreement,

account management agreement and other agreements/documents related to the issuance of the Bonds ("Bond Documents"); and

- ii. các văn bản và tài liệu khác được dự liệu trong các Văn Kiện Trái Phiếu và/hoặc liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và bất kỳ sửa đổi, bổ sung, thay thế nào của Văn Kiện Trái Phiếu, bao gồm thay đổi tài sản bảo đảm (nếu có) theo các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu;
other documents and materials as contemplated under the Bond Documents and/or in relation to the issuance of the Bonds, any amendment, supplement or replacement thereof, including replacement of collateral assets (if any) in accordance with the terms and conditions of the Bonds;
- (f) Quyết định ngày phát hành cụ thể trong Quý 3/2024;
To make a decision on specific issuance date in 3rd Quarter of 2024;
 - (g) Quyết định các vấn đề liên quan đến bổ sung, thay thế hoặc rút tài sản bảo đảm hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu phù hợp các quy định của các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu;
To make decision on addition, replacement or withdrawal of secured assets or premature redemption of the Bonds in accordance with the terms and conditions of the Bonds;
 - (h) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký, lưu ký tập trung Trái Phiếu tại VSDC và đăng ký giao dịch Trái Phiếu trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán trong thời hạn theo quy định của pháp luật và Phương Án Phát Hành; hủy đăng ký, lưu ký và/hoặc hủy đăng ký giao dịch một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu ("**Đăng Ký, Lưu Ký Và Giao Dịch Tập Trung**"), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây:
Approving and implementing the tasks relating to the centralised registration and depository of the Bond at the VSDC and registration for trading of the Bond on the privately issued corporate bonds trading system of the Stock Exchange during the regulatory timeline and the Issuance Plan; cancellation of the registration, depository and/or the registration for trading with respect to all or parts of the Bond ("Registration, Depository and Centralised Trading"), including but not limited to the following:
 - i. quyết định triển khai Đăng Ký, Lưu Ký Và Giao Dịch Tập Trung cụ thể phù hợp với quy định của pháp luật;
deciding the implementation of the Registration, Depository and Centralised Trading in detail in accordance with the applicable laws;
 - ii. quyết định và ký kết các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký, Lưu Ký Và Giao Dịch Tập Trung phù hợp với quy định của pháp luật;
deciding and signing all documents to be submitted to the competent State authority in relation to the Registration, Depository and Centralised Trading in accordance with the applicable laws;

- iii. làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký, Lưu Ký Và Giao Dịch Tập Trung và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký, Lưu Ký Và Giao Dịch Tập Trung; và
working and explaining to the competent authority and relevant parties in relation to the application for the Registration, Depository and Centralised Trading and other matters in relation to the Registration, Depository and Centralised Trading; and
- iv. quyết định và thực hiện các công việc khác mà Chủ tịch HĐQT của Công Ty hoặc người được Chủ tịch HĐQT của Công Ty ủy quyền hợp lệ thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký, Lưu Ký Và Giao Dịch Tập Trung tại VSDC và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.
deciding and implementing other matter which the Chairman of the BOD or the person being duly authorized by the Chairman of the BOD of the Company considers necessary for the purpose of the successful performance of the Registration, Depository and Centralised Trading at the VSDC and the Stock Exchange.
- (i) Chủ động thiết lập hồ sơ đăng ký phát hành trái phiếu gửi cho cơ quan thẩm quyền; đồng thời, chủ động điều chỉnh Phương Án Phát Hành và điều kiện chi tiết của Trái Phiếu (bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ) theo yêu cầu của cơ quan thẩm quyền (nếu có).
To actively prepare bond issuance registration documents to provide to authorities as required; and take initiative in adjusting the Issuance Plan and detailed conditions of the Bonds (including supplementation, modification and completion of documents) as requested by authorities (if any).
- (j) Quyết định và ký kết các tài liệu và thực hiện các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm đối với giao dịch bảo đảm như được quy định tại Điều 2 nêu trên, mở tài khoản chứng khoán để lưu ký chứng khoán, giao dịch mua bán chứng khoán, gửi/rút/chuyển khoản chứng khoán; phong tỏa/giải tỏa chứng khoán; tra cứu giao dịch, in sao kê và nhận các báo cáo giao dịch chứng khoán, thông tin về tài khoản; và các công việc khác về giao dịch chứng khoán trên tài khoản giao dịch chứng khoán của Công Ty cho mục đích thực hiện các giao dịch bảo đảm có liên quan.
To decide and sign documents and conduct relevant security registration with respect to security transaction as provided in Article 2 above, opening of securities account for depositing, trading, transferring/withdrawing securities; blocking/unblocking securities; requesting inquiries of securities transactions, account statements and receiving reports on securities transactions, information in relation to the account; and other tasks regarding securities trading via securities trading account of the Company for the purpose of the security transaction.

ĐIỀU 5:
ARTICLE 5:

Những nội dung này sẽ có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ giữ nguyên giá trị và hiệu lực cho đến khi Công Ty đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ hoàn trả đối với Trái Phiếu nêu trên.

These resolutions will take effect from the signing date and remain full force and effect until the Company has fulfilled all its repayment obligations with respect to the Bonds.

Nơi nhận:
Recipients:

- Thành viên HĐQT;
BOD's members
- Ban Giám đốc
Board of Management

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PP. BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN



NGUYỄN XUÂN QUANG
NGUYEN XUAN QUANG

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH
(Đính kèm Nghị quyết... 27/2024/NQ-HĐQT... NLG... ngày 25/07/2024.)

BOND ISSUANCE PLAN
(Attached to Resolution ... 27/2024/NQ-HĐQT... NLG dated 25/07/2024.)

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ
CORPORATE BONDS ISSUANCE PLAN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

A. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA VIỆC PHÁT HÀNH/ LEGAL BASIS FOR THE ISSUANCE

1. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;
Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020, and regulations guiding the implementation of the Law on Enterprises;
2. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán ("**Luật Chứng khoán**");
*Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated November 26, 2019 and regulations guiding the implementation of the Law on Securities ("**Law on Securities**");*
3. Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("**Nghị định 153**");
*Decree No. 153/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020 of the Government regarding the placement and trading of privately placed corporate bonds on domestic market and offering and trading of corporate bonds on the international market ("**Decree 153**");*
4. Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định 153 ("**Nghị định 65**");
*Decree No. 65/2022/ND-CP issued by Government on September 16, 2022 regarding amendments and supplementation to Decree 153 ("**Decree 65**");*
5. Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("**Nghị định 08**");
*Decree No. 08/2023/ND-CP dated March 05, 2023 issued by Government regarding amendments, supplements to and suspension of some articles of decrees prescribing private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market ("**Decree 08**");*
6. Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("**Công Ty**" hoặc "**NLG**" hoặc "**Nam Long**" hoặc "**Tổ Chức Phát Hành**").
*Charter of Nam Long Investment Corporation ("**Company**" or "**NLG**" or "**Nam Long**" or "**Issuer**").*

B. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU / PLAN ON ISSUANCE OF CORPORATE BONDS:

Phương án phát hành trái phiếu này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu riêng lẻ bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm, có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành, chào bán riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 153, Nghị định 65 và Nghị định 08 với tổng mệnh giá chào bán là **450.000.000.000 VND** (bốn trăm năm mươi tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này.

*This plan on issuance of corporate bonds ("**Issuance Plan**") forms the basis for issuing non-convertible, without warrant, secured, mixed fixed and floating rate bonds denominated in Vietnamese Dong, representing direct debt obligations of the Issuer, offered privately in accordance with Decree 153, Decree 65, and Decree 08, with a total par value of VND 450,000,000,000 (four hundred and fifty billion Dong) ("**Bonds**") as outlined in this Issuance Plan.*

Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc chào bán và phát hành Trái Phiếu theo quy định tại Nghị định 153, Nghị định 65 và Nghị định 08. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

*This Issuance Plan only sets forth the main conditions of the Bonds and the principal terms of the offering and issuance of the Bonds as per the provisions of Decree 153, Decree 65, and Decree 08. The specific terms of the Bonds and other aspects of the Bond issuance will be specified in the terms and conditions of the Bonds ("**Bond Terms**") and in other contracts, agreements, and documents executed by or on behalf of the Issuer for the purpose of issuing the Bonds.*

I. Thông tin về tổ chức phát hành / Information of the issuer:

1. Tổ Chức Phát Hành
Issuer : Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Nam Long Investment Corporation
2. Địa chỉ trụ sở chính
Headquarters : 6, Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
6, Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City
3. Loại hình doanh nghiệp
Company form : Công ty cổ phần đại chúng
Public joint stock company
4. Điện thoại
Phone : 028.5416 1718
5. Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
Enterprise registration certificate : Số 0301438936, đăng ký lần đầu ngày 27/12/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 03/01/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.
No. 0301438936, first issued on 27 December 2005 and amended for the 26th time on March 01, 2024 by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment.
6. Vốn điều lệ
Charter capital : 3.847.774.710.000 đồng (Bằng chữ: Ba nghìn tám trăm bốn mươi bảy tỷ bảy trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm mười ngàn đồng)
VND 3,847,774,710,000 (In words: Three trillion, eight hundred and forty-seven billion, seven hundred and seventy-four million, seven hundred and ten thousand dong)
7. Người đại diện theo pháp luật
Legal representative : Ông Nguyễn Xuân Quang – chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Mr. Nguyen Xuan Quang – position: Chairman of the Board of Directors
8. Lĩnh vực hoạt động chính
Main field of practice : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Trading in real estate, land use rights of the owner, user, or lessee

II. Số tài khoản nhận tiền mua trái phiếu / *Account receiving proceeds from bond issuance*

1. Chủ tài khoản
Account Owner : Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Nam Long Investment Corporation
2. Số tài khoản
Account Number : 19020852290074
3. Loại tài khoản
Account type : Tài khoản Việt Nam Đồng
Vietnamese Dong Account
4. Ngân hàng
Account Bank : Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam
Vietnam Technological And Commercial Joint Stock Bank

III. Mục đích phát hành trái phiếu / *Purpose of bond issuance:*

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu cho mục đích cơ cấu lại nợ của Tổ Chức Phát Hành.

The Issuer intends to use the proceeds from the Bond offering for the purpose of restructuring the Issuer's debts.

Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng cho mục đích dưới đây:

Specifically, the total proceeds collected from the Bond offering will be used by the Issuer for the following purposes:

STT No.	Nội dung Details	Số tiền dự kiến sử dụng (VND) Expected amount (VND)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến Estimated time of using the proceeds
1	<p>Thanh toán toàn bộ khoản gốc đáo hạn của trái phiếu NLGB2124002 (Mã chứng khoán: NLG12102) với tổng mệnh giá phát hành 450.000.000.000 VND (bốn trăm năm mươi tỷ Đồng) do Tổ Chức Phát Hành phát hành ngày 06/09/2021 có kỳ hạn 36 tháng</p> <p><i>Payment of NLGB2124002 bond principal (Stock code: NLG12102) with total par value of VND 450,000,000,000 (four hundred and fifty billion VND) issued by the Issuer on September 6, 2021 with tenor of 36 months</i></p>	<p>450.000.000.000 (bốn trăm năm mươi đồng) <i>450,000,000,000 (four hundred and fifty billion dong)</i></p>	<p>Quý 3/2024 <i>3rd Quarter/ 2024</i></p>

IV. Đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu/ *Satisfaction of bond issuance conditions:*

Tổ Chức Phát Hành đáp ứng và tuân thủ các điều kiện chào bán Trái Phiếu theo quy định tại Điều 9 Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và Nghị định 08, cụ thể như sau:

The Issuer meets and complies with the conditions for the Bonds offering as prescribed under Articles 9 of Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and Decree 08, specifically as follows:

<p>Nội dung liên quan Relevant contents</p>	<p>Hiện trạng Status</p>
<p>Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam <i>The issuing company is a joint stock company, or a limited liability company established and operating under Vietnamese law</i></p>	<p>Đáp ứng / Satisfied</p> <p>Tổ Chức Phát Hành là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam. <i>The Issuer is a joint stock company established and operating under the laws of Vietnam.</i></p> <p>Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/12/2005 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm). <i>Basis: Enterprise Registration Certificate No. 0301438936 first issued by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 27 December 2005 (amended and supplemented from time to time).</i></p>
<p>Thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu <i>Full payment of both principal and interest of the issued bonds or full payment of due debts for 03 consecutive years before the bond issuance</i></p>	<p>Đáp ứng / Satisfied</p> <p>Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đầy đủ các khoản gốc và lãi của các trái phiếu đã phát hành và đã thực hiện thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn khác trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. <i>The Issuer has fully paid the principal and interest of the issued bonds and has made full payment of other due debts for 03 (three) consecutive years prior to the Bond issuance.</i></p> <p>Căn cứ: <i>Based on:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 của Tổ Chức Phát Hành; <i>The audited financial statements for 2022 of the Issuer;</i> - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của Tổ Chức Phát Hành; <i>The audited financial statements for 2023 of the Issuer;</i> - Tổ Chức Phát Hành sẽ có văn bản cam kết đáp ứng điều kiện này theo quy định của pháp luật hiện hành. <i>The Issuer will have a written commitment to meet this condition in accordance with current law.</i>
<p>Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành <i>Satisfying financial prudential ratios and operational safety ratios in accordance with specialized laws</i></p>	<p>Không áp dụng / Not applicable</p> <p>Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn trong hoạt động.</p>

<p>Nội dung liên quan <i>Relevant contents</i></p>	<p>Hiện trạng <i>Status</i></p>
	<p><i>The Issuer does not conduct business in industries where specialized laws require financial prudential ratios and operational safety ratios.</i></p>
<p>Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153 <i>Having a bond issuance plan approved and accepted in accordance with Article 13 of Decree 153</i></p>	<p>Tuân thủ / <i>Compliant</i></p> <p>Thẩm quyền phê duyệt phương án phát hành là Hội Đồng Quản Trị. Phương Án Phát Hành được Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành. <i>The Bond Issuance Plan will be approved by the Board of Directors of the Issuer.</i> <i>The Bond Issuance Plan is approved by Board of Directors of the Issuer in accordance with the law and the Charter of the Issuer.</i></p>
<p>Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định <i>Having financial statements for the year immediately preceding the year of issuance which have been audited by a qualified auditing organization as regulated</i></p>	<p>Đáp ứng / <i>Satisfied</i></p> <p>Căn cứ: Báo cáo tài chính năm 2023 được kiểm toán (riêng và hợp nhất) bởi Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam). Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam) là một tổ chức kiểm toán độc lập thuộc danh sách các tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán theo quy định của Luật Chứng khoán và Luật Kiểm toán Độc lập. <i>Basis: Audited financial statements for 2023 (separated and consolidated) by Ernst & Young Company Limited (Vietnam).</i> <i>Ernst & Young Company Limited (Vietnam) is an independent audit organization on the list of audit organizations approved by the State Securities Commission to audit according to the provisions of the Law on Securities and the Law on Independent Auditing.</i></p>
<p>Đối tượng mua trái phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153 <i>Bond purchasers are professional securities investors in point a clause 1 Article 8 of Decree 153</i></p>	<p>Tuân thủ / <i>Compliant</i></p> <p>Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán. <i>The Issuer only offers to professional securities institutional investors in accordance with securities laws.</i></p> <p>Trường hợp chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân, Tổ Chức Phát Hành đảm bảo đáp ứng quy định về hồ sơ chào bán cho nhà đầu tư cá nhân theo quy định tại Nghị định 153, Nghị định 65 và Nghị định 08.</p> <p><i>In the case of offering to individual professional securities investors, the Issuer ensures compliance with the requirements for offering documents for</i></p>

Nội dung liên quan <i>Relevant contents</i>	Hiện trạng <i>Status</i>
	<i>individual investors as stipulated in Decree 153, Decree 65, and Decree 08.</i>

V. **Điều kiện, điều khoản cơ bản của Trái Phiếu dự kiến chào bán / *Basic terms and conditions of the bonds to be offered:***

- (a) **Tổng khối lượng Trái Phiếu dự kiến phát hành:** 4.500 (bốn nghìn năm trăm) trái phiếu. Tổng mệnh giá Trái Phiếu là 450.000.000.000 VND (bốn trăm năm mươi tỷ Đồng)
Total volume of bonds to be issued: 4,500 (four thousand five hundred) bonds. Total par value of the Bonds is VND450,000,000,000 (four hundred and fifty billion dong)
- (b) **Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000.000 đồng (một trăm triệu Đồng)/Trái Phiếu
Par value of the Bonds: VND100,000,000 (one hundred million VND)/Bond
- (c) **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây)
Bond term: 36 (thirty-six) months from the Issuance Date (as defined below)
- (d) **Ngày Phát Hành:** là ngày được dự kiến trong Bản công bố thông tin chào bán và được xác định thực tế trên danh sách người sở hữu Trái Phiếu ("**Người Sở Hữu Trái Phiếu**") và báo cáo kết quả chào bán.
*Issuance Date: the date anticipated in the information disclosure and is determined based on the actual list of bondholders ("**Bondholders**") and the offering result report.*
- (e) **Ngày Đáo Hạn:** là ngày kết thúc kỳ hạn Trái Phiếu kể từ Ngày Phát Hành.
Maturity Date: the end date of the Bond term from the Issuance Date.
- (f) **Giá phát hành Trái Phiếu:** 100% mệnh giá Trái Phiếu
Bond price: 100% of the par value of the Bonds
- (g) **Địa điểm phát hành:** trên lãnh thổ Việt Nam
Place of issuance: on the territory of Vietnam
- (h) **Đồng tiền phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam
Issuance and payment currency: Vietnam Dong
- (i) **Phương thức phát hành:** bảo lãnh phát hành trên cơ sở cố gắng tối đa.
Issuance method: underwriting on the best efforts basis.
- (j) **Hình thức Trái Phiếu:** các Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức Bút toán ghi sổ và/hoặc Dữ liệu điện tử, danh sách ghi nhận thông tin Người Sở Hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
Form of Bonds: The Bonds are issued in the form of Journal entry and/or Electronic data, and list of information about Bondholders upon request.
- (k) **Loại hình Trái Phiếu:** Trái Phiếu là trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm và xác lập nghĩa vụ nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.
Type of Bonds: The Bonds are non-convertible corporate bonds, without warrants, secured and constituting direct debt obligations of the Issuer.
- (l) **Tài sản bảo đảm:** Trái Phiếu được bảo đảm thanh toán bằng tài sản là cổ phần/ phần vốn góp tại các công ty con của Tổ Chức Phát Hành hoặc các tài sản khác thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba.
Secured assets: Bonds are secured by assets that are shares/contributed capital in subsidiaries of the Issuer or other assets owned by the Issuer and/or third parties.

Tại Ngày Phát Hành, tài sản bảo đảm của Trái Phiếu là 31.034.482 (ba mươi một triệu không trăm ba mươi tư nghìn bốn trăm tám mươi hai) cổ phần Công ty cổ phần Southgate (Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101887340 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 09/07/2018, được sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành, trong đó chi tiết số lượng từng loại cổ phần được cầm cố/thể chấp như sau:

At the Issuance Date, the secured assets of the Bonds are 31,034,482 (thirty-one million thirty-four thousand four hundred and eighty-two) shares in Southgate Joint Stock Company (Enterprise Registration Certificate No. 1101887340 issued by the Department of Planning and Investment of Long An Province for the first time on July 9, 2018, amended and supplemented from time) owned by the Issuer, in which the detailed number of each type of shares pledged/mortgaged is as follows:

- Số lượng cổ phần phổ thông cầm cố/thể chấp: 15.915.119 cổ phần
Number of pledged/mortgaged ordinary shares: 15,915,119 shares
- Số lượng cổ phần ưu đãi cầm cố/thể chấp: 15.119.363 cổ phần
Number of pledged/mortgaged preferred shares: 15,119,363 shares

Giá trị tài sản bảo đảm tại ngày phát hành là: 900.000.000.000 VND (Chín trăm tỷ đồng), tương đương 29.000 đồng (Hai mươi chín nghìn đồng)/ 1 cổ phần, căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 05/2024/CTTDG-IVA do Công ty TNHH thẩm định giá iValue cấp ngày 25 tháng 03 năm 2024.

The value of secured assets at the date of issuance is: VND 900,000,000,000 (In words: nine hundred billion dong), equivalent to VND 29,000 (Twenty-nine thousand dong)/ 1 share, based on Valuation Certificate No. 05/2024/CTTDG-IVA issued by iValue Appraisal Company Limited on March 25, 2024.

Tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu có thể được bổ sung, rút bớt hoặc thay thế trong thời gian lưu hành phù hợp với quy định của pháp luật và quy định tại các văn kiện Trái Phiếu.
The secured assets of the Bonds may be supplemented, withdrawn or replaced during the term of the Bonds in accordance with the applicable laws and the terms and conditions of the Bond documents.

Trường hợp bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm thì các tài sản được bổ sung, thay thế phải thuộc phạm vi các tài sản sau thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba khác:

In case of supplementing or replacing the secured assets, the supplemented or replaced secured assets must be within the following assets owned by the Issuer and/or other third party(s):

- Cổ phần Công ty Cổ Phần Southgate;
Shares in Southgate Joint Stock Company;
- Cổ phần Công ty Cổ phần Nam Long VCD, Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101382043 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 09/06/2011, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm;
Shares in Nam Long VCD Corporation, Enterprise Registration Certificate No. 1101382043 issued by the Department of Planning and Investment of Long An province for the first time on June 9, 2011, amended and supplemented from time to time;
- Phần vốn góp Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai, Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3600994581 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 22/04/2008, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm;
Contributed capital in Dong Nai Waterfront City Limited Liability Company, Enterprise Registration Certificate No. 3600994581 issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai province for the first time on April 22, 2008, amended and supplemented from time to time;

- Tài sản khác theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và theo quyết định của Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị của Công Ty (hoặc người được Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị ủy quyền) tại từng thời điểm.
Other assets in accordance with the Bond Terms and as determined by the Chairman of the Board of Directors of the Company (or an authorized representative of the Chairman) from time to time.

Trong suốt thời hạn Trái Phiếu, tổng giá trị tài sản bảo đảm, được xác định theo tỷ lệ như được quy định tại các văn kiện Trái Phiếu như được xác định trong các hợp đồng bảo đảm phải luôn duy trì không thấp hơn tổng giá trị theo mệnh giá các Trái Phiếu đang lưu hành.
During the term of the Bonds, total value of the secured assets is determined by the ratio specified in the Bond documents as determined in the relevant security agreements must not be less than total value of the Bonds currently in circulation.

- (m) Đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định pháp luật/ *Registration of the security in accordance with the law*

Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm phối hợp với Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm hoàn thiện thủ tục công chứng và thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm tại (các) cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm và theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu.
The Issuer is responsible for coordinating with the Collateral Management Agent to complete notarization procedures and secured transaction registration procedures at the security registrar(s) in accordance with the law on secured transactions registration and as specified in the Bond Documents.

- (n) Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán nợ đối với nhà đầu tư nắm giữ Trái Phiếu: Số tiền thu được sau khi xử lý tài sản bảo đảm, sau khi trừ các chi phí, thuế, phí áp dụng, sẽ được ưu tiên thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ mệnh giá Trái phiếu nắm giữ của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó trên tổng mệnh giá Trái Phiếu đang được lưu hành.
The priority order of payments made to Bondholders in case the secured assets are used for debt payment: The amount collected after disposing of the secured assets, after deducting applicable costs, taxes and fees, will be prioritized for payment to the holders of the Bonds according to the ratio of the face value of the Bonds held by such Bondholders to the total par value of the Bonds currently in circulation.

- (o) Lãi suất danh nghĩa dự kiến/ *Expected nominal interest rate:*

Trái Phiếu có lãi suất được kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể:
The Bonds have an interest rate that combines a fixed rate and a floating rate, specifically:

- Đối với 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi (như được định nghĩa dưới đây) đầu tiên: lãi suất cố định bằng **9,78%/năm**; và
*For the first 4 (four) Interest Periods (as defined below): a fixed interest rate of **9.78% per annum**; and*
- Đối với các Kỳ Tính Lãi còn lại: lãi suất thả nổi bằng tổng của **4,73%** và Lãi Suất Tham Chiếu (như được định nghĩa dưới đây) của Kỳ Tính Lãi có liên quan.
*For the remaining Interest Periods: a floating rate equal to the sum of **4.73%** and the Reference Interest Rate (as defined below) of the relevant Interest Period.*

Trong đó,
In which,

"**Kỳ Tính Lãi**" có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn hoặc ngày được mua lại trước hạn của Trái Phiếu.
"Interest Period" means each period of 3 (three) consecutive months from the Issuance Date to the Maturity Date or the early redemption date of the Bonds.

"**Lãi Suất Tham Chiếu**", đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) do Ngân hàng TMCP Quân Đội, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Á Châu và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi có liên quan.

"Reference Interest Rate" for each Interest Period after the first 4 (four) Interest Periods, means the average of the 12 (twelve) month (or equivalent) term deposit/savings interest rates in Vietnamese Dong for individual customers published by Military Commercial Joint Stock Bank, Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank, Asia Commercial Joint Stock Bank, and Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank at or around 11:00 a.m. (Vietnam time) on the interest rate determination date of the relevant Interest Period.

(p) Phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu/ *Principal and interest payment method of Bonds:*

- Thanh toán gốc: Cuối kỳ hạn Trái Phiếu và/hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn.
Principal payment: At the end of the Bond term and/or the date the Bond is redeemed before maturity.
- Thanh toán lãi: (a) ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi, và (b) Ngày Đáo Hạn và/hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn.
Interest payment: (a) the last day of each Interest Period, and (b) the Maturity Date and/or the date the Bond is redeemed before maturity.

(q) Đợt chào bán: Trái Phiếu được chào bán thành một đợt duy nhất với tối đa 4.500 Trái Phiếu, dự kiến phát hành vào Quý 3/2024.

Offering: The Bonds are offered in a single tranche with a maximum of 4,500 Bonds, expected to be issued in 3rd Quarter 2024.

VI. Điều kiện, điều khoản về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn/ *Terms and Conditions on the Bonds redemption before maturity:*

Trái Phiếu sẽ được mua lại trước hạn theo các trường hợp quy định dưới đây.
The Bonds will be early redeemed under the circumstances specified below.

Chi tiết việc mua lại Trái Phiếu được thực hiện theo Các Điều Khoản Trái Phiếu và phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan, quy chế của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("**VSDC**") và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

*Details of the bond redemption will be carried out according to the Bond Terms and in compliance with applicable laws, the regulations of the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("**VSDC**"), and the Stock Exchange.*

1. Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn Theo Thỏa Thuận/ *Premature redemption of Bonds as negotiation*

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn toàn bộ hoặc một phần số Trái Phiếu đang lưu hành vào bất kỳ ngày nào sau Ngày Phát Hành bằng việc gửi thông báo chào mua Trái Phiếu cho Đại diện người sở hữu Trái Phiếu ("**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**") và Đại lý lưu ký và thực hiện công bố thông tin trước khi mua lại trước hạn Trái Phiếu trong thời hạn phù hợp với quy định của pháp luật và Các Điều Khoản Trái Phiếu. Khi đó, Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền bán lại (một phần hoặc toàn bộ số Trái Phiếu được chào mua) hoặc không bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành. Chi tiết việc mua lại Trái Phiếu trước hạn trong trường hợp này được thực hiện theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

Unless otherwise provided by law, the Issuer is permitted to redeem all or part of the

outstanding Bonds early on any date after the Issuance Date by sending a purchase offer notice to the Bondholders' Agent and the Depository Agent and disclosing information prior to the early redemption of the Bonds within the timeframe in accordance with the law and the Bond Terms. In such a case, the Bondholders have the discretion to sell back (partially or wholly the Bonds offered for redemption) or not sell back the Bonds to the Issuer. The details of the early redemption of the Bonds in this case will be carried out in accordance with the Bond Terms.

Tổ Chức Phát Hành có thể mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Mục này thành một hoặc nhiều đợt với số lượng Trái Phiếu khác nhau theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
The Issuer may redeem the Bonds early as stipulated in this Section in one or multiple tranches with varying number of Bonds at the discretion of the Issuer.

2. Mua lại bắt buộc theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu/ *Compulsory redemption at the request of the Bondholders*

Tổ Chức Phát Hành bắt buộc mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi:

The Issuer is required to redeem the Bonds before maturity at the Bondholders' request when:

- Tổ Chức Phát Hành vi phạm pháp luật về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.
The Issuer violates the law on offering and trading corporate bonds according to a decision of a competent authority and the violation cannot be remedied or the remedial measures are not approved by Bondholders who are representing from 65% or more of the total number of outstanding Bonds.
- Tổ Chức Phát Hành vi phạm phương án phát hành Trái Phiếu mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.
The Issuer violates the Bond Issuance Plan and such violation cannot be remedied or the remedial measures do not approved by Bondholders who are representing from 65% or more of the total number of outstanding Bonds.
- xảy ra các sự kiện vi phạm khác theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.
Other events of default occur as prescribed in the Bond Terms.

3. Mua lại khi không duy trì giá trị bảo đảm tối thiểu:

Redemption in case of failure to maintain minimum collateral value:

Trong trường hợp tổng giá trị bảo đảm của tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu thấp hơn giá trị bảo đảm tối thiểu (như được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu), Tổ Chức Phát Hành có quyền lựa chọn một hoặc kết hợp các phương thức xử lý như sau: (i) bổ sung tài sản bảo đảm theo quy định của văn kiện Trái Phiếu có liên quan, và/hoặc (ii) mua lại một phần Trái Phiếu trước hạn.

In the event that the total value of the collateral for the Bonds falls below the minimum collateral value (as stipulated in the Bond Terms), the Issuer has the right to choose one or a combination of the following methods: (i) supplement the collateral in accordance with the relevant Bond documents, and/or (ii) redeem a portion of the Bonds early.

Nếu Tổ Chức Phát Hành lựa chọn mua lại Trái Phiếu thì việc mua lại như vậy sẽ được thực hiện theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

If the Issuer chooses to redeem the Bonds, such redemption will be carried out in accordance with the provisions of the Bond Terms.

VII. Một số chỉ tiêu tài chính của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liên tiếp trước năm phát hành và sự thay đổi sau khi phát hành/ Some financial indicators of the Issuer in three consecutive years preceding the year of issuance and changes after the issuance:

❖ Chi tiết theo báo cáo tài chính riêng lẻ/ Details as separated financial statements

Đơn vị: Triệu đồng/ Unit: million dong

	Chỉ tiêu Indicators	Năm 2021 (Kiểm toán) Year 2021 (Audited)	Năm 2022 (Kiểm toán) Year 2022 (Audited)	Năm 2023 (Kiểm toán) Year 2023 (Audited)	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) (*) After this issuance (projected) (*)
A	VÓN CHỦ SỞ HỮU OWNERS' EQUITY	8.032.328 8,032,328	8.326.455 8,326,455	8.249.599 8,249,599	8.249.599 8,249,599
1	Vốn cổ phần Share capital	3.829.400 3,829,400	3.840.803 3,840,803	3.847.775 3,847,775	3.847.775 3,847,775
2	Thặng dư vốn cổ phần Share premium	2.431.271 2,431,271	2.431.271 2,431,271	2.431.271 2,431,271	2.431.271 2,431,271
3	Cổ phiếu quỹ Treasury share	-	-	-	-
4	Quỹ đầu tư phát triển Investment and development fund	5.941 5,941	5.941 5,941	5.941 5,941	5.941 5,941
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, trong đó: Undistributed earnings, in which:	1.765.715 1,765,715	2.048.440 2,048,440	1.964.612 1,964,612	1.964.612 1,964,612
5a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước - Undistributed earnings up to the prior year-end	1.140.319 1,140,319	1.498.937 1,498,937	1.961.624 1,961,624	1.961.624 1,961,624

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>Year 2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>Year 2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>Year 2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) <i>(*) After this issuance (projected) (*)</i>
5b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm - <i>Undistributed earnings of current period</i>	625.396 625,396	549.503 549,503	2.989 2,989	2.989 2,989
B	NỢ PHẢI TRẢ LIABILITIES	7.814.709 7,814,709	9.224.749 9,224,749	10.505.569 10,505,569	12.005.569 12,005,569
B1	Nợ ngắn hạn <i>Current liabilities</i>	5.359.974 5,359,974	6.604.109 6,604,109	8.156.805 8,156,805	8.156.805 8,156,805
1	Phải trả cho người bán ngắn hạn <i>Short-term trade payables</i>	413.636 413,636	651.151 651,151	921.817 921,817	921.817 921,817
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn <i>Short-term advances from customers</i>	1.497.744 1,497,744	2.621.917 2,621,917	3.374.988 3,374,988	3.374.988 3,374,988
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước <i>Statutory obligations</i>	272.918 272,918	120.488 120,488	70.372 70,372	70.372 70,372
4	Phải trả người lao động <i>Payables to employees</i>	53.818 53,818	-	16.864 16,864	16.864 16,864
5	Chi phí phải trả ngắn hạn <i>Short-term accrued expenses</i>	587.496 587,496	588.190 588,190	734.300 734,300	734.300 734,300
6	Phải trả ngắn hạn khác <i>Other short-term payables</i>	1.286.516 1,286,516	961.833 961,833	998.306 998,306	998.306 998,306
7	Vay và nợ ngắn hạn <i>Short-term loans</i>	1.186.522 1,186,522	1.581.188 1,581,188	1.981.134 1,981,134	1.981.134 1,981,134

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>Year 2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>Year 2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>Year 2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) <i>(*) After this issuance (projected) (*)</i>
	Trong đó: <i>In which:</i>				
	Nợ vay từ phát hành trái phiếu <i>Debt from bond issuance</i>	-	449.289 449,289	943.516 943,516	943.516 943,516
	Nợ vay ngân hàng <i>Bank debt</i>	503.501 503,501	478.357 478,357	453.155 453,155	453.155 453,155
	Nợ vay khác <i>Other debts</i>	683.021 683,021	653.542 653,542	584.462 584,462	584.462 584,462
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi <i>Bonus and welfare fund</i>	61.324 61,324	79.341 79,341	59.024 59,024	59.024 59,024
B2	Nợ dài hạn <i>Non-current liabilities</i>	2.454.734 2,454,734	2.620.641 2,620,641	2.348.764 2,348,764	3.848.764 3,848,764
1	Phải trả dài hạn khác <i>Other long-term liabilities</i>	4.495 4,495	2.425 2,425	2.425 2,425	2.425 2,425
2	Vay và nợ dài hạn <i>Long-term loans</i>	2.429.706 2,429,706	2.598.608 2,598,608	2.295.323 2,295,323	3.795.323 3,795,323
	Trong đó: <i>In which:</i>				
	Nợ vay từ phát hành trái phiếu <i>Debt from bond issuance</i>	2.016.669 2,016,669	2.564.587 2,564,587	2.131.460 2,131,460	3.631.460 3,631,460
	Nợ vay ngân hàng	15.795	-	163.863	163.863

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>Year 2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>Year 2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>Year 2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) <i>(*) After this issuance (projected) (*)</i>
	<i>Bank debt</i>	15,795		163,863	163,863
	Nợ vay khác <i>Other debts</i>	397,242 397,242	34,021 34,021	-	-
3	Dự phòng phải trả dài hạn <i>Long-term provisions</i>	20,533 20,533	19,608 19,608	51,016 51,016	51,016 51,016
C	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn <i>Capital structure indicators</i>				
1	Nợ phải trả/ Tổng tài sản <i>Liabilities/Total assets</i>	0,49 0,49	0,53 0,53	0,56 0,56	0,59 0,59
2	Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu <i>Liabilities/Owners' equity</i>	0,97 0,97	1,11 1,11	1,27 1,27	1,46 1,46
D	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán <i>Indicators of solvency</i>				
1	Tài sản ngắn hạn/ nợ ngắn hạn <i>Current assets/current liabilities</i>	0,85 0,85	0,74 0,74	0,79 0,79	0,97 0,97
2	Hệ số thanh toán nhanh <i>Quick ratio</i>	0,60 0,60	0,54 0,54	0,37 0,37	0,56 0,56
3	Tổng dư nợ vay trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu <i>Outstanding bonds/Owner Equity</i>	0,25 0,25	0,31 0,31	0,37 0,37	0,55 0,55
4	Lợi nhuận trước thuế <i>Profit before tax</i>	903,504 903,504	696,469 696,469	(52,264) (52,264)	(52,264) (52,264)

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>Year 2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>Year 2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>Year 2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) <i>(*) After this issuance (projected) (*)</i>
5	Lợi nhuận sau thuế <i>Profit after tax</i>	839.119 839.119	664.727 664.727	2.989 2.989	2.989 2.989
E	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời Profitability ratios				
1	Hệ số LNST/Tổng tài sản <i>PAT / Total assets ratio</i>	5,3% 5.3%	3,8% 3.8%	0,02% 0.02%	0,01% 0.01%
2	Hệ số LNST/VCSH (ROE) <i>PAT / OE (ROE ratio)</i>	10,4% 10.4%	8,0% 8.0%	0,04% 0.04%	0,04% 0.04%

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng lẻ kiểm toán năm 2021, 2022 và 2023)
(Source: Audited Separated Financial Statements for 2020, 2021, 2022 and 2023)

(*) Số dự phóng dựa trên các giả định và tính toán nội bộ của Tổ Chức Phát Hành

(*) The projected figures are based on the Issuer's internal assumptions and calculations

❖ Chi tiết theo báo cáo tài chính hợp nhất/ Details as consolidated financial statements

Đơn vị: Triệu đồng/ Unit: million dong

	Chỉ tiêu Indicators	Năm 2021 (Kiểm toán) 2021 (Audited)	Năm 2022 (Kiểm toán) 2022 (Audited)	Năm 2023 (Kiểm toán) 2023 (Audited)	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) (**) After this issuance (projected) (**)
A	VỐN CHỦ SỞ HỮU OWNERS' EQUITY	13.527.665 13,527,665	13.315.130 13,315,130	13.532.755 13,532,755	13.532.755 13,532,755
1	Vốn cổ phần Share capital	3.829.400 3,829,400	3.840.803 3,840,803	3.847.775 3,847,775	3.847.775 3,847,775
2	Thặng dư vốn cổ phần Share premium	2.643.023 2,643,023	2.643.023 2,643,023	2.643.023 2,643,023	2.643.023 2,643,023
3	Cổ phiếu quỹ Treasury share	-	-	-	-
4	Quỹ đầu tư phát triển Investment and development fund	10.709 10,709	10.709 10,709	10.709 10,709	10.709 10,709
5	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu Other funds belonging to owners' equity	2.217 2,217	2.217 2,217	2.217 2,217	2.217 2,217
6	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, trong đó: Undistributed earnings, in which:	2.444.094 2,444,094	2.493.257 2,493,257	2.879.491 2,879,491	2.879.491 2,879,491
6a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước - Undistributed earnings up to the prior year-end	1.586.990 1,586,990	1.936.983 1,936,983	2.395.755 2,395,755	2.395.755 2,395,755
6b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm - Undistributed earnings of current period	857.104 857,104	556.273 556,273	483.736 483,736	483.736 483,736

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) (**) <i>After this issuance (projected) (**)</i>
7	Lợi ích cổ đông không kiểm soát <i>Non-controlling interest</i>	4.598.222 4,598,222	4.325.121 4,325,121	4.149.540 4,149,540	4.149.540 4,149,540
B	NỢ PHẢI TRẢ LIABILITIES	10.089.972 10,089,972	13.769.580 13,769,580	15.078.468 15,078,468	16.578.468 16,578,468
B1	Nợ ngắn hạn Current liabilities	6.317.591 6,317,591	8.850.914 8,850,914	9.886.451 9,886,451	9.886.451 9,886,451
1	Phải trả cho người bán ngắn hạn <i>Short-term trade payables</i>	584.977 584,977	981.345 981,345	1.175.387 1,175,387	1.175.387 1,175,387
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn <i>Short-term advances from customers</i>	2.463.182 2,463,182	3.271.109 3,271,109	3.814.598 3,814,598	3.814.598 3,814,598
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước <i>Statutory obligations</i>	363.577 363,577	326.798 326,798	248.642 248,642	248.642 248,642
4	Phải trả người lao động <i>Payables to employees</i>	80.907 80,907	37.822 37,822	47.948 47,948	47.948 47,948
5	Chi phí phải trả ngắn hạn <i>Short-term accrued expenses</i>	766.836 766,836	921.674 921,674	945.641 945,641	945.641 945,641
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn <i>Short-term unearned revenue</i>	7.186 7,186	7.406 7,406	7.590 7,590	7.590 7,590
7	Phải trả ngắn hạn khác <i>Other short-term payables</i>	626.340 626,340	1.362.285 1,362,285	1.132.322 1,132,322	1.132.322 1,132,322
8	Vay và nợ ngắn hạn <i>Short-term loans</i>	1.292.733 1,292,733	1.804.071 1,804,071	2.402.078 2,402,078	2.402.078 2,402,078

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) (**) <i>After this issuance (projected) (**)</i>
	Trong đó: <i>In which:</i>				
	Nợ vay từ phát hành trái phiếu <i>Debt from bond issuance</i>		449.289 <i>449,289</i>	943.516 <i>943,516</i>	943.516 <i>943,516</i>
	Nợ vay ngân hàng <i>Bank debt</i>	1.292.733 <i>1,292,733</i>	946.782 <i>946,782</i>	1.289.361 <i>1,289,361</i>	1.289.361 <i>1,289,361</i>
	Nợ vay khác <i>Other debts</i>	-	408.000 <i>408,000</i>	169.201 <i>169,201</i>	169.201 <i>169,201</i>
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn <i>Short-term provisions</i>	48.459 <i>48,459</i>	40.515 <i>40,515</i>	38.254 <i>38,254</i>	38.254 <i>38,254</i>
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi <i>Bonus and welfare fund</i>	83.392 <i>83,392</i>	97.890 <i>97,890</i>	73.991 <i>73,991</i>	73.991 <i>73,991</i>
B2	Nợ dài hạn <i>Noncurrent liabilities</i>	3.772.381 <i>3,772,381</i>	4.918.665 <i>4,918,665</i>	5.192.016 <i>5,192,016</i>	6.692.016 <i>6,692,016</i>
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn <i>Long-term unearned revenue</i>	285.093 <i>285,093</i>	354.459 <i>354,459</i>	259.701 <i>259,701</i>	259.701 <i>259,701</i>
2	Phải trả dài hạn khác <i>Other long-term liabilities</i>	127.857 <i>127,857</i>	121.409 <i>121,409</i>	120.648 <i>120,648</i>	120.648 <i>120,648</i>
3	Vay và nợ dài hạn <i>Long-term loans</i>	2.315.354 <i>2,315,354</i>	3.375.233 <i>3,375,233</i>	3.705.384 <i>3,705,384</i>	5.205.384 <i>5,205,384</i>
	Trong đó: <i>In which:</i>				

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) (**) <i>After this issuance (projected) (**)</i>
	Nợ vay từ phát hành trái phiếu <i>Debt from bond issuance</i>	2.016.699 2,016,699	2.564.587 2,564,587	2.131.460 2,131,460	3.631.460 3,631,460
	Nợ vay ngân hàng <i>Bank debt</i>	298.685 298,685	810.646 810,646	1.573.923 1,573,923	1.573.923 1,573,923
4	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả <i>Deferred tax liabilities</i>	1.022.239 1,022,239	1.046.615 1,046,615	1.054.175 1,054,175	1.054.175 1,054,175
5	Dự phòng phải trả dài hạn <i>Long-term provisions</i>	21.837 21,837	20.949 20,949	52.109 52,109	52.109 52,109
C	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn <i>Capital structure indicators</i>				
1	Nợ phải trả/ Tổng tài sản <i>Liabilities /Total assets</i>	0,43 0.43	0,51 0.51	0,53 0.53	0,55 0.55
2	Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu <i>Liabilities /Owner Equity</i>	0,75 0.75	1,03 1.03	1,11 1.11	1,23 1.23
D	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán <i>Indicators of solvency</i>				
1	Tài sản ngắn hạn/ nợ ngắn hạn <i>Current assets/ current liabilities</i>	3,45 3.45	2,68 2.68	2,56 2.56	2,71 2.71
2	Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn) <i>Quick ratio ((current assets - inventory) / current liabilities)</i>	1,00 1.00	1,00 1.00	0,81 0.81	0,96 0.96

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>2022 (Audited)</i>	Năm 2023 (Kiểm toán) <i>2023 (Audited)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) (**) <i>After this issuance (projected) (**)</i>
3	Tổng dư nợ vay trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu <i>Outstanding bonds/Owner Equity</i>	0,15 <i>0.15</i>	0,19 <i>0.19</i>	0,23 <i>0.23</i>	0,34 <i>0.34</i>
4	Lợi nhuận trước thuế <i>Profit before tax</i>	1.639.908 <i>1,639,908</i>	1.069.832 <i>1,069,832</i>	968.083 <i>968,083</i>	968.083 <i>968,083</i>
5	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") <i>Profit after tax ("PAT")</i>	1.477.959 <i>1,477,959</i>	865.546 <i>865,546</i>	800.477 <i>800,477</i>	800.477 <i>800,477</i>
E	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời <i>Profitability ratios</i>				
1	Hệ số LNST/Tổng tài sản <i>PAT / Total assets ratio</i>	6,3% <i>6.3%</i>	3,2% <i>3.2%</i>	2,8% <i>2.8%</i>	2,7% <i>2.7%</i>
2	Hệ số LNST/VCSH (ROE) <i>PAT / OE (ROE ratio)</i>	10,9% <i>10.9%</i>	6,5% <i>6.5%</i>	5,9% <i>5.9%</i>	5,9% <i>5.9%</i>
F	Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành <i>Financial safety indicators, safety ratios in operations as stipulated by specialized legal regulations</i>	Không Áp Dụng <i>N/A</i>			

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021, 2022 và 2023)
(Source: Audited Consolidated Financial Statements for 2020, 2021, 2022 and 2023)

(**) Số dự phóng dựa trên các giả định và tính toán nội bộ của Tổ Chức Phát Hành
(**) The projected figures are based on the Issuer's internal assumptions and calculations

VIII. Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ (không bao gồm nợ trái phiếu) đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu / *Status of payment of interest and principal of the issued bonds or debts (excluding bonds) due for 03 consecutive years before the Bonds offering:*

Công Ty luôn thanh toán đúng hạn gốc, lãi trái phiếu và các khoản nợ đến hạn khác (bao gồm phải trả người bán, phải trả người lao động, phải trả phải nộp khác...) của công ty trong năm 2021, 2022 và 2023.

Until now, the Company paid bond principals and interests and other due debts (including trade payables, payables to employees, other payables) in 2020, 2021, 2022 and 2023.

IX. Báo cáo về tình hình phát hành và sử dụng vốn đối với các trái phiếu còn dư nợ trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán/ *Report on the issuance and use of proceeds for outstanding bonds for 03 consecutive years before the offering:*

Đơn vị: Tỷ đồng/ Unit: Billion dong

Tiêu chí <i>Criteria</i>	Năm 2021 <i>Year 2021</i>	Năm 2022 <i>Year 2022</i>	Năm 2023 <i>Year 2023</i>
Dư nợ trái phiếu đầu năm (theo mệnh giá) <i>Bond balance at the beginning of year (in par value)</i>	1.160 <i>1,160</i>	2.060 <i>2,060</i>	3.060 <i>3,060</i>
Tổng khối lượng trái phiếu đã phát hành trong năm (theo mệnh giá) <i>Total volume of issued bonds in year (in par value)</i>	950 <i>950</i>	1.000 <i>1,000</i>	500 <i>500</i>
Gốc trái phiếu đã thanh toán trong năm (theo mệnh giá) <i>Bond principal paid in year (in par value)</i>	50 <i>50</i>	-	450 <i>450</i>
Dư nợ trái phiếu cuối năm (theo mệnh giá) <i>Bond balance at the end of year (in par value)</i>	2.060 <i>2,060</i>	3.060 <i>3,060</i>	3.110 <i>3,110</i>
Lãi trái phiếu đã thanh toán trong năm <i>Bond interest paid in year</i>	117,6 <i>117.6</i>	172,8 <i>172.8</i>	278,5 <i>278.5</i>
Tình hình sử dụng vốn <i>Use of proceeds</i>	Đã sử dụng toàn bộ vốn trái phiếu phát hành đúng mục đích <i>All bond proceeds have been used for the right purposes</i>	Đã sử dụng toàn bộ vốn trái phiếu phát hành đúng mục đích <i>All bond proceeds have been used for the right purposes</i>	Đã sử dụng toàn bộ vốn trái phiếu phát hành đúng mục đích <i>All bond proceeds have been used for the right purposes</i>
Kế hoạch thanh toán lãi, gốc trái phiếu	Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch thanh toán đúng thời hạn	Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch thanh toán đúng	Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch thanh toán đúng

Tiêu chí <i>Criteria</i>	Năm 2021 <i>Year 2021</i>	Năm 2022 <i>Year 2022</i>	Năm 2023 <i>Year 2023</i>
<i>Bond interest and principal payment plan</i>	theo phương án phát hành đã được duyệt <i>The Issuer has payment plan to pay on time according to the approved issuance plan</i>	thời hạn theo phương án phát hành đã được duyệt <i>The Issuer has payment plan to pay on time according to the approved issuance plan</i>	thời hạn theo phương án phát hành đã được duyệt <i>The Issuer has payment plan to pay on time according to the approved issuance plan</i>
Các vi phạm pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp <i>Violations of the law on issuance of corporate bonds</i>	không có <i>none</i>	không có <i>none</i>	không có <i>none</i>

X. Đánh giá tình hình tài chính và khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của doanh nghiệp, khả năng trả nợ đối với Trái Phiếu dự kiến phát hành/ *Assessment of the financial position and ability to pay the due debts of the enterprise, the debt repayment capacity for the Bonds to be issued*

Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các khoản nợ đến hạn của doanh nghiệp (bao gồm cả các trái phiếu đã phát hành và còn dư nợ) cũng như thanh toán lãi và gốc Trái Phiếu dự kiến phát hành.

According to the business plan of the Issuer, the funds obtained from business operations, investments, financial activities, and other sources, after deducting tax obligations payable to the State and operating expenses, will still be sufficient to cover the company's maturing debts (including both issued and outstanding bonds) as well as to pay the interest and principal of the Bonds to be issued.

XI. Ý kiến của Kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính / *Auditor's Opinion on the Financial Statements:*

- Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán 2023:
For the Audited financial statements of the year 2023:

Ý kiến kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất: "Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công Ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất".

Auditor's opinion on the consolidated financial statements: "In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2023, and of the results of its consolidated operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements."

Ý kiến kiểm toán báo cáo tài chính riêng: "Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của

Công Ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng”.

Auditor's opinion on the separate financial statements: "In our opinion, the separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the separate financial position of the Company as at 31 December 2023, and of the results of its separate operations and its separate cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the separate financial statements."

XII. Phương thức phát hành Trái Phiếu/ *Issuance method of the Bonds:*

Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và Nghị định 08 theo phương thức bảo lãnh phát hành trên cơ sở cố gắng tối đa thông qua tổ chức bảo lãnh phát hành là Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương.

Private issuance in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and Decree 08 under underwriting on the best efforts basis through an issuance underwriter, being Techcom Securities Joint Stock Company.

XIII. Đối tượng chào bán Trái Phiếu/ *Bond buyers of bond offering:*

Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của Luật chứng khoán.

Bond buyers are professional securities institutional investors in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and regulations relevant to the Securities law.

XIV. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu/ *Plan on use of proceeds from issuance of the Bonds:*

- Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho mục đích phát hành được nêu tại Mục III trên đây.

The Issuer intends to use the proceeds from the Bond offering for the issuance purposes stated in Section III above.

- Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu tạm thời nhàn rỗi trong trường hợp giải ngân theo tiến độ nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu: Số tiền nhàn rỗi trong thời gian chờ giải ngân được Tổ Chức Phát Hành dùng để đầu tư các sản phẩm tài chính ngắn hạn nhằm mang lại hiệu quả tài chính tối ưu cho doanh nghiệp nhưng bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng vốn cho mục đích phát hành Trái Phiếu nêu trên.

Plan for using proceeds from Bond issuance, which is temporarily idle in case of disbursement according to the progress of capital obtained from issuance of Bonds: The idle amount pending disbursement is used to invest in short-term financial products by the Issuer to bring optimal financial performance to enterprises but ensure that it does not affect the use of capital for the purpose of issuing Bonds mentioned above.

XV. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu/ *Principal and interest payment sources and method arrangement plan of the Bonds:*

Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

Bond principal and interest payment sources arrangement plan for Bonds: The Issuer intends to use its lawful revenues from business activities, financial activities and other revenues to pay the interest and principal of the Bonds upon maturity or redeem them before maturity in accordance with the Bond Terms.

XVI. Cam kết công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành/ *The Issuer's undertaking on information disclosure:*

Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65, Nghị định 08 và Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65, Nghị định 08.

The Issuer undertakes to disclose information in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65, Decree 08 and Circular No. 122/2020/TT-BTC dated 31 December 2020 guiding the information disclosure and reporting regime in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and Decree 08.

XVII. Cam kết khác đối với nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu/ *Other commitments for investors as Bondholders*

Được quy định cụ thể tại bản Các Điều Khoản Trái Phiếu.
Specifically stipulated in the Bond Terms.

XVIII. Điều khoản về đăng ký, lưu ký Trái Phiếu/ *Terms on registration and depository of the Bonds:*

Trái Phiếu được đăng ký, lưu ký tại VSDC và theo quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65, Nghị định 08 và các quy định theo pháp luật hiện hành.

The Bonds are registered and deposited at VSDC and in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65, Decree 08 and the applicable laws.

XIX. Điều khoản về giao dịch Trái Phiếu/ *Terms on transaction of the Bonds:*

Giao dịch Trái Phiếu: Trái Phiếu chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của Luật chứng khoán, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Việc giao dịch Trái Phiếu phải được thực hiện thông qua hệ thống giao dịch của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội hoặc/và chuyển quyền sở hữu tại VSDC, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật. Việc giao dịch Trái Phiếu tuân thủ quy định của Nghị định 153, như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và Nghị định 08.

Bonds transaction: Bonds can only be traded between professional securities institutional investors under the applicable Securities laws, except in cases of Court judgement or decision which has come into effect, arbitral award or inheritance in accordance with the laws. Bond trading must be carried out through trading system of the Hanoi Stock Exchange or/and transfer of ownership must be implemented at VSDC, ensuring compliance with legal regulations. Bonds transaction will be in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and Decree 08.

XX. Quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu/ *Decisions of the Bondholders:*

Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua các quyết định/ngợi quyết thuộc thẩm quyền của mình đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu bằng hình thức biểu quyết tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến thông qua các hình thức khác.

The Bondholders approve decisions/resolutions which are subject to their authority with respect to the Bonds by way of voting at the meeting of Bondholders or collecting opinions via other means.

Quyết định/ngợi quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ Vấn Đề Loại Trừ nào hoặc để thông qua một Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc được thông qua hợp lệ nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm ít nhất 65% (sáu mươi lăm phần trăm) trở lên tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm thông qua quyết định/ngợi quyết đó (dù tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hay bằng cách lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản). Để làm rõ, ngoài các trường hợp phải được thông qua/cho phép/chấp thuận bởi Người Sở Hữu Trái Phiếu như được quy định trong Các

Điều Kiện Trái Phiếu và các văn kiện Trái Phiếu khác, các vấn đề phát sinh khác sẽ thuộc thẩm quyền quyết định của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (trừ trường hợp được quy định tại mục (viii) của định nghĩa “**Vấn Đề Loại Trừ**”).

*Decisions/Resolution of the Bondholders regarding any Reserved Matter or to approve a Mandatory Redemption Resolution are considered as duly passed if being approved by a Bondholders or a number of Bondholders holding at least 65% (sixty five percent) total par value of the outstanding Bonds at the time of passing such decisions/resolutions (whether via a meeting of Bondholders or by collecting opinion of the Bondholders in writing). To clarify, other than the cases which need the approval/permission of the Bondholders as provided in the Bond Terms and other Bond documents, other matters shall be subject to the decision of the Bondholders' Agent (unless as provided in limb (viii) of the definition of “**Reserved Matters**”).*

Trong đó,
In which,

“**Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc**” có nghĩa là nghị quyết xác định sự kiện vi phạm có liên quan đối với Trái Phiếu đã xảy ra và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu bắt buộc.

“Mandatory Redemption Resolution” means the resolution determining that an event of default in relation to the Bonds has occurred and requesting the Issuer to mandatorily redeem the Bonds.

“**Vấn Đề Loại Trừ**” có nghĩa là bất kỳ vấn đề nào sau đây:

“Reserved Matters” means any of the following:

- (i) thay đổi Ngày Đáo Hạn hoặc kéo dài kỳ hạn của Trái Phiếu với điều kiện thời gian tối đa không quá 2 (hai) năm so với kỳ hạn tại Phương Án Phát Hành, bổ sung trường hợp mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu trước hạn không thuộc các trường hợp mua lại trước hạn tại Các Điều Kiện Trái Phiếu, thay đổi Ngày Thanh Toán Lãi, lãi suất Trái Phiếu;
change of the Maturity Date or extension of the term of the Bond provided that the maximum extended period is 2 (two) years in addition to the term as provided in the Issuance Plan, supplement of early redemption events of the Bond in full or in part other than the events as provided in the Bond Terms, change of the Interest Payment Date, change of interest rate of the Bonds;
- (ii) giảm hoặc ngừng thanh toán tiền gốc, lãi Trái Phiếu;
reduction or suspension of payment of principal or interest of the Bond;
- (iii) phê duyệt phương án khắc phục một số sự kiện vi phạm như được quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu;
approval of the remedies for certain events of default as provided in the Bond Terms;
- (iv) thay đổi đồng tiền phát hành, mệnh giá Trái Phiếu, hình thức Trái Phiếu, loại hình Trái Phiếu, phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu, loại tiền tệ thanh toán theo Trái Phiếu;
change of the issuing current, the par value of the Bond, the form of the Bond, method of making payment of interest and principal of the Bonds, payment currency of the Bond;
- (v) thay đổi yêu cầu về số đại biểu cần thiết để tổ chức hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu;
change in the requirements applicable to the quorum of the meeting of Bondholders;
- (vi) thay đổi tỷ lệ chấp thuận cần thiết để thông qua nghị quyết/quyết định của những Người Sở Hữu Trái Phiếu về từng vấn đề;
change in the threshold of approving the decisions/resolutions of the Bondholders for each matter;
- (vii) thay thế Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (không bao gồm các trường hợp thay thế đã được quy định tại Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu);

replacement of the Bondholders' Agent (excluding the replacement events which have been provided in the Bondholders' Agency Agreement);

- (viii) các vấn đề mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu tiếp nhận nhưng không thể tự quyết định và xét thấy cần được quyết định bởi Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu;
other matters which the Bondholders' Agent receives but cannot resolve by itself and considers that it is necessary to have the approval of the Bondholders in accordance with the Bond documents;
- (ix) thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đến hạn cho Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng tài sản khác, trừ trường hợp pháp luật quy định khác;
payment of principal and interest of the Bond which become due to the Bondholders by other assets, unless otherwise provided under the laws;
- (x) các vấn đề liên quan đến các biện pháp bảo đảm cho Trái Phiếu, ngoại trừ các vấn đề được quy định rõ trong các văn kiện Trái Phiếu là sẽ không cần xin ý kiến của Người Sở Hữu Trái Phiếu và các vấn đề được quy định là sẽ được quyết định/chấp thuận bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc tổ chức nhận tài sản bảo đảm;
other matters relating to the security interests of the Bond, except for, as explicitly provided in the Bond documents, matters that it is not necessary to obtain the opinion of the Bondholders and other matters subject to the decision/resolution of the Bondholders' Agent and/or the collateral management agent;
- (xi) thay đổi định nghĩa về sự kiện vi phạm hay Vấn Đề Loại Trừ; và
change in the definition of the event of default or Reserved Matter; and
- (xii) các vấn đề khác cần phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua/cho phép/chấp thuận theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu.
Other matters that are subject to the approval/permission of the Bondholders in accordance with the Bond documents.

Chi tiết về quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

The detail on the decision of the Bondholders will be provided in the Bond Terms.

XXI. Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư mua Trái Phiếu/ *Rights and obligations of the investors purchasing the Bonds:*

Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ có các quyền lợi sau đây:
Bondholders shall have the following rights:

- a. Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 65 và Nghị định 08; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu;
To be fully disclosed by the Issuer pursuant to Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and Decree 08; to have the right to access the dossier of Bond offering upon a request;
- b. Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành;
To be paid in full and on time by the Issuer the interest and principal of the Bonds upon maturity, and to exercise the rights (if any) according to the Terms and Conditions of the Bonds and agreements with the Issuer;
- c. Được yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn theo Các Điều Khoản Trái Phiếu;
To request the Issuer to redeem Bonds before maturity as prescribed in the Bond Terms;

- d. Được biểu quyết chấp thuận các vấn đề phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua theo quy định cụ thể tại văn kiện Trái Phiếu;
To vote for matters which are subject to the approval of the Bondholders under the provisions of the Bond documents;
- e. Được yêu cầu người bán Trái Phiếu cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 khi mua Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp;
To request Bond sellers to fully provide information disclosed by the Issuer in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 when buying bonds on the secondary market;
- f. Được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại phù hợp với các quy định của pháp luật;
To transfer, donate, inherit, discount and use Bonds as collateral in civil and commercial relations in accordance with the provisions of law.
- g. Các quyền khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu và quy định của pháp luật.
Other rights as specified in the Bond documents and provisions of law.

Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ có các trách nhiệm sau đây:
Bondholders will have the following obligations:

- a. Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ các điều kiện và điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu;
To be responsible for full access to the Issuer's disclosure information; clearly understand the terms and conditions of the Bonds and other commitments of the Issuer before deciding to buy and trade the Bonds;
- b. Hiểu rõ về các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư, giao dịch trái phiếu; hiểu rõ và đảm bảo tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và quy định pháp luật liên quan;
To understand the risks arising in investing and trading bonds; clearly understand and ensure compliance with regulations on investors, private corporate bond transactions as prescribed in Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and relevant laws;
- c. Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch Trái Phiếu;
To assess by themselves, be responsible for their own investment decisions and bear the risks arising in the investment and trading of the Bonds;
- d. Trước khi mua Trái Phiếu (cả trên thị trường sơ cấp và thứ cấp), nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận đã thực hiện các quy định tại điểm a, điểm b, điểm c của khoản 2 Điều 8 Nghị định 153 như được sửa đổi bởi bổ sung khoản 6 Điều 1 Nghị định 65 và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua Trái Phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này;
Before buying Bonds (both on the primary and secondary markets), investors must sign a document certifying that they have complied with the provisions of points a, b, and c of clause 2, Article 8 of Decree 153 as amended, supplemented by clause 6, Article 1 of Decree 65 and take self-responsibility for their decision to buy Bonds after signing this written certification;
- e. Thực hiện giao dịch Trái Phiếu theo quy định tại Điều 16 của Nghị định 153 như được sửa đổi bởi bổ sung Khoản 13, Điều 1 của Nghị định 65; không được bán hoặc cùng góp vốn đầu tư Trái Phiếu với nhà đầu tư không phải là nhà đầu tư tổ chức chứng khoán chuyên nghiệp dưới mọi hình thức;
To conduct Bond transactions as prescribed in Article 16 of Decree 153 as amended,

supplemented by Clause 13, Article 1 of Decree 65; not to sell or jointly contribute capital to invest in Bonds with investors who are not professional securities institutional investors in any form;

- f. Khi bán Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp phải cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi bởi sung Nghị định 65 và Nghị định 08;
When selling Bonds on the secondary market, to be provided full disclosure of information of the issuer to investors buying Bonds as prescribed in Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and Decree 08;
- g. Trách nhiệm nộp thuế phát sinh từ các khoản thu nhập liên quan đến Trái Phiếu (nếu có phát sinh). Ngoài ra trong thời gian sở hữu Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải tuân thủ các quy định đăng ký lưu ký và đăng ký giao dịch Trái Phiếu;
To be liable for tax liabilities arising from income related to the Bonds (if any). In addition, during the time of owning the Bonds, the Bondholders must comply with the regulations on registration of Bond depository and registration of Bond transaction;
- h. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu và quy định của pháp luật.
Other rights and responsibilities as prescribed in the Bond documents and the provisions of law.

XXII. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành/ *Responsibilities and obligations of the Issuer:*

- a) Tuân thủ quy định về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
To comply with regulations on issuance conditions, issuance plans, issuance dossiers, information disclosure, and reporting regimes;
- b) Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành Trái Phiếu đúng mục đích theo quy định;
To allocate, manage and use capital from the issuance of the Bonds for the right purposes according to regulations;
- c) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền khác cho Người Sở Hữu Trái Phiếu;
To pay in full and on time the principal and interest of the Bonds upon maturity and ensure the exercise of other rights to the Bondholders;
- d) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
To take responsibility for the accuracy, truthfulness and completeness of the disclosed information and financial statements; implement the regime of financial management, reporting and accounting statistics according to the provisions of law;
- e) Có trách nhiệm giải thích cho nhà đầu tư các thông tin liên quan đến phương án phát hành, các rủi ro pháp lý, rủi ro đầu tư, rủi ro sử dụng vốn, quyền, lợi ích, trách nhiệm pháp lý của doanh nghiệp phát hành và của nhà đầu tư;
To be responsible for explaining to investors information related to the issuance plan, legal risks, investment risks, risks of using capital, rights, interests and legal liabilities of the issuer and investors;
- f) Thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định tại Các Điều Khoản và Điều Khoản Của Trái Phiếu;
To redeem Bonds before maturity as prescribed in the Terms And Conditions Of The Bonds;

- g) Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu và quy định của pháp luật.
Other rights and responsibilities as prescribed in the Bond documents and the provisions of law.

XXIII. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu/ *Responsibilities and obligations of service providers relating to the issuance of the Bonds:*

Các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định như trong hợp đồng dịch vụ với các bên, các văn kiện Trái Phiếu và quy định pháp luật hiện hành.

Organizations and individuals providing services related to the issuance of bonds have responsibilities and obligations as specified in service contracts with the parties, Bond documents and applicable laws.

- **Tổ Chức Tư Vấn Hồ Sơ Chào Bán Và Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành:** Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương.
Bond consulting, issuing and issuance underwriter: Techcom Securities Joint Stock Company
- **Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:** Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương
Bondholder's agent: Techcom Securities Joint Stock Company
- **Đại Lý Lưu Ký:** Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương
Depository Agent: Techcom Securities Joint Stock Company
- **Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm:** Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương
Collateral Management Agent: Techcom Securities Joint Stock Company
- **Tổ Chức Thẩm Định Giá:** Công ty TNHH Thẩm định giá iValue
Appraisal Organization: iValue Appraisal Co., Ltd
- **Tổ Chức Kiểm Toán:** Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam)
Audit Organization: Ernst & Young Vietnam Company Limited