

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

Số: 30/2024/TB/HĐQT/NLG
No.: 30/2024/TB/HĐQT/NLG

TP. HCM, ngày 11 tháng 06 năm 2024
HCMC, 11th Jun 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 550 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 550 billion of Nam Long Investment Corporation.
- Nghị quyết HĐQT v/v Phê duyệt tăng vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land.
The Board's Resolution regarding Approval increase in capital contribution to Nam Long Land Investment Company Limited.
- Nghị quyết HĐQT v/v Phê duyệt tăng vốn vào Công ty TNHH Nam Long Commercial Property.
The Board's Resolution regarding Approval increase in capital contribution to Nam Long Commercial Property Company Limited.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 11/06/2024 tại đường dẫn <https://namlongvn.com/co-phieu>

This information was published on the company's website on 11/06/2024, 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 19a/2024/NQ/HĐQT/NLG;
Resolution no. 19a/2024/NQ/HĐQT/NLG;
- Nghị quyết số 19b/2024/NQ/HĐQT/NLG;
Resolution no. 19b/2024/NQ/HĐQT/NLG;
- Nghị quyết số 19c/2024/NQ/HĐQT/NLG.
Resolution no. 19c/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 Khắc 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: 19a/2024/NQ/HĐQT/NLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 6 năm 2024

Ho Chi Minh City, dated 11th June 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 ("Decree 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 ("HĐQT") về việc phát hành trái phiếu của Công Ty với tổng mệnh giá tối đa 550 tỷ đồng.
The Board of Directors ("BOD")'s Voting summary report on the bond issuance of the Company with the total face value upto VND 550 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 550.000.000.000 đồng (năm 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 550,000,000,000 (five hundred and fifty billion Dong) (the "Bond(s)") in accordance with the issuance plan attached hereto ("Issuance Plan").

ĐIỀU 2: Phê duyệt việc sử dụng tài sản của Công Ty như sau để đảm bảo cho nghĩa vụ Trái Phiếu của Công Ty:
Approving to use of the following assets of the Company to secure the obligation of the Bonds of the Company:

- (a) Tài sản bảo đảm: 30.560.749 (ba mươi triệu năm trăm sáu mươi nghìn bảy trăm bốn mươi chín) Cổ phần Southgate thuộc sở hữu của Công Ty, trong đó chi tiết số lượng từng loại cổ phần được cầm cố/thế chấp như sau:
The secured assets: 30,560,749 (thirty million, five hundred sixty thousand, seven hundred forty-nine) Southgate Shares owned by the Company follows:
- (i) Số lượng cổ phần phổ thông cầm cố/thế chấp: 15.672.179 cổ phần;
Number of pledged/mortgaged ordinary shares: 15,672,179 shares;
 - (ii) Số lượng cổ phần ưu đãi cầm cố/thế chấp: 14.888.570 cổ phần;
Number of pledged/mortgaged preferred shares: 14,888,570 shares;
- (b) Giá trị tài sản bảo đảm tại ngày phát hành là: 886.261.721.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm tám mươi sáu tỷ, hai trăm sáu mươi một triệu, bảy trăm hai mươi một nghìn 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 the secured assets at the date of issuance is: VND 886,261,721,000 (In words: Eight hundred eighty-six billion, two hundred sixty-

one million, seven hundred twenty-one thousand 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.

Trong đó:

In which:

“Cổ phần Southgate” *nghĩa là 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.*

“Southgate Shares” *means 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 to time.*

ĐIỀU 3:
ARTICLE 3:

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 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 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 tài chính 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) Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc 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;
- (d) 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, hợp đồng bảo đảm và các hợp đồng khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu ("**Văn Kiện Trái Phiếu**"); và
*bond subscription agreement, and/or bond purchase agreement, security agreements and other agreements 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;
- (e) Quyết định ngày phát hành cụ thể trong Quý 2/2024;
To make a decision on specific issuance date in 2nd Quarter of 2024;
- (f) 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;
- (g) Phê duyệt việc đăng ký, lưu ký Trái Phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("**VSDC**"), đăng ký giao dịch Trái Phiếu thông qua hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở giao dịch chứng khoán theo quy định của pháp luật hiện hành ("**Đăng Ký, Lưu Ký Và Giao Dịch Tập Trung**") sau khi hoàn tất việc phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt (bao gồm việc quyết định thời điểm Đăng Ký, Lưu Ký Và Giao Dịch Tập Trung cụ thể phù hợp với quy định của

pháp luật); (ii) quyết định, sửa đổi, bổ sung 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 Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) thực hiện các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký, Lưu Ký Và Giao Dịch Tập Trung Trái Phiếu theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

*Approving registration and depository of the Bonds at Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("VSDC"), registration of trading of Bonds through trading system for corporate bonds issued via private placement of Stock exchange as requested by the applicable laws ("**Registration, Depository and Centralized Trading**") after completing the issuance of the Bonds in accordance with the approved Issuance Plan (including deciding the specific time of Registration, Depository and Centralized Trading in accordance with the provisions of law); (ii) deciding, amending, supplementing and signing the dossiers and documents submitted to the competent State agencies related to the Registration, Depository and Centralized Trading of Bond in accordance with the provisions of law; (iii) conducting other matters related to the Registration, Depository and Exchange Translation of Bond Concentration as requested by competent State authorities;*

- (h) 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).

- (i) 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 do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long mở tại Công ty cổ phần chứng khoán VNDIRECT.

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 opened by the Company with VNDIRECT Securities Joint Stock Company.

ĐIỀU 4:
ARTICLE 4:

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... 19a./2024/NQ-HĐQT/NLG.....ngày 11.10.2024)
BOND ISSUANCE PLAN
(Attached to Resolution 19a./2024/NQ-HĐQT/NLG. dated 11th June 2024)

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẼ
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:

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

1. Tổ Chức Phát Hành : Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Issuer Nam Long Investment Corporation

2. Địa chỉ trụ sở chính : 6, Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Headquarters : 6, Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City
3. Loại hình doanh nghiệp : Công ty cổ phần đại chúng
Company form : Public joint stock company
4. Điện thoại : 028.5416 1718
Phone
5. Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 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.
Enterprise registration certificate : 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 : 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)
Charter capital : 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 : Ông Nguyễn Xuân Quang – chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Legal representative : Mr. Nguyen Xuan Quang – position: Chairman of the Board of Directors
8. Lĩnh vực hoạt động chính : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Main field of practice : 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 : Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Account Owner : Nam Long Investment Corporation
2. Số tài khoản : 0100100044429006
Account Number
3. Loại tài khoản : Tài khoản Việt Nam Đồng
Account type : Vietnamese Dong Account
4. Ngân hàng : Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông
Account Bank : Orient 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 thực hiện các chương trình đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.
The Issuer intends to use the proceeds from the Bond offering for the purpose of implementing the Issuer's investment projects.

Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu tối đa là 550.000.000.000 VND (năm trăm năm mươi tỷ Đồng) sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng cho mục đích dưới đây:

Specifically, the total proceeds collected from the Bond offering of up to VND 550,000,000,000 (five hundred and fifty billion Dong) will be used by the Issuer for the following purposes:

STT No.	Nội dung <i>Details</i>	Số tiền dự kiến sử dụng (VND) <i>Expected amount (VND)</i>	Thời gian sử dụng vốn dự kiến <i>Estimated time of using the proceeds</i>
1	Góp vốn bổ sung vào Công ty TNHH Nam Long Commercial Property (“Nam Long Commercial Property”) - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304854518 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09/02/2007, như được sửa đổi và bổ sung vào từng thời điểm <i>Increasing capital contribution to Nam Long Commercial Property Company Limited (“Nam Long Commercial Property”) - Enterprise registration certificate No. 0304854518 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City for the first time on February 9, 2007, as amended and supplemented from time to time</i>	100.000.000.000 (một trăm tỷ đồng) <i>100,000,000,000 (one hundred billion dong)</i>	Quý 3-4 /2024 <i>3rd-4th Quarter /2024</i>
2	Góp vốn bổ sung vào Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land (“Nam Long Land”)—Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316366924 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03/07/2020, như được sửa đổi và bổ sung vào từng thời điểm <i>Increasing capital contribution to Nam Long Land Investment Company Limited (“Nam Long Land”) - Enterprise registration certificate No. 0316366924 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City for the first time on July 3, 2020, as amended and supplemented from time to time</i>	450.000.000.000 (bốn trăm năm mươi tỷ đồng) <i>450,000,000,000 (four hundred and fifty billion dong)</i>	Quý 3-4 /2024 <i>3rd-4th Quarter /2024</i>

Tình trạng pháp lý: các công ty được góp vốn bao gồm Nam Long Commercial Property và Nam Long Land đều là các công ty được thành lập và hoạt động phù hợp với quy định của pháp luật. Việc góp vốn tại Nam Long Commercial Property và Nam Long Land được thực hiện phù hợp với điều lệ của Tổ Chức Phát Hành, Nam Long Commercial Property và Nam Long Land. Cụ thể việc góp vốn đó được thực hiện theo các phê duyệt sau:

Legal status: invested companies including Nam Long Commercial Property and Nam Long Land are the companies established and operating in accordance with the provisions of law. The capital contribution to Nam Long Commercial Property and Nam Long Land is carried out in accordance with the charter of the Issuer, Nam Long Commercial Property and Nam Long Land. Specifically, such capital contribution is carried out according to the following approvals:

- Nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long số 19c/2024/NQ.HĐQT.NLG..... ngày 11/06/2024 về việc chấp thuận góp vốn bổ sung vào Nam Long Commercial Property.

Resolution of the Board of Directors (“BOD”) of Nam Long Investment Corporation No. 19c/2024/NQ.HĐQT.NLG.... dated 11th June 2024 on approval of additional capital contribution to Nam Long Commercial Property.

- Nghị quyết HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long số *196.12024/NQ.HĐQT.NLG*, ngày *14.1.06.2024*... về việc chấp thuận góp vốn bổ sung vào Nam Long Land.
Resolution of BOD of Nam Long Investment Corporation No. 196.12024.NQ.HĐQT.NLG dated 14.1.06.2024 on approval of additional capital contribution to Nam Long Land.

Nam Long Commercial Property và Nam Long Land dự định sử dụng phần vốn góp từ Tổ Chức Phát Hành để thực hiện các mục đích sau:

Nam Long Commercial Property and Nam Long Land intend to use the capital contribution from the Issuer to carry out the following purposes:

- Nam Long Commercial Property: bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, mở rộng quy mô hoạt động.
Nam Long Commercial Property: supplementing capital for its business activities and expanding scale of business.
- Nam Long Land: bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, mở rộng quy mô hoạt động.
Nam Long Land: supplementing capital for its business activities and expanding its scale of business.

Rủi ro đầu tư/ *Investment Risk:*

- Rủi ro góp vốn vào Nam Long Commercial Property: công ty con này phụ trách phát triển mảng bất động sản thương mại của tập đoàn, trong đó nhiệm vụ chính là phát triển, quản lý và khai thác căn sản phẩm bất động sản thương mại tại các dự án của Nam Long Group. Đây là lĩnh vực mà Nam Long Group đang trong giai đoạn phát triển và cần thời gian để chứng minh hiệu quả. Do đó, rủi ro của việc đầu tư vào Nam Long Commercial Property sẽ chủ yếu liên quan tới rủi ro về hiệu quả kinh doanh của công ty này.
Risk of capital contribution to Nam Long Commercial Property: this subsidiary is in charge of developing the group's commercial real estate segment, in which the main business is to develop, manage and exploit commercial real estate products within real estate projects of Nam Long Group. This is an area where Nam Long Group is in the development stage and needs time to prove its effectiveness. Therefore, the risks of investing in Nam Long Commercial Property will mainly relate to the risks of this company's business performance.
- Rủi ro góp vốn vào Nam Long Land: công ty con này có nhiệm vụ cung cấp các dịch vụ liên quan tới phát triển dự án cho các công ty khác trong tập đoàn bao gồm: thực hiện thủ tục pháp lý, thiết kế sản phẩm, xây dựng, marketing, bán hàng... Như vậy có thể hiểu Nam Long Land là bên cung cấp giải pháp phát triển dự án bất động sản, trước mắt là cho các dự án thuộc Nam Long Group và xa hơn là các dự án thuộc sở hữu của chủ đầu tư khác. Do đó, rủi ro của việc đầu tư vào Nam Long Land sẽ chủ yếu liên quan tới rủi ro về hiệu quả kinh doanh của công ty này.
Risk of capital contribution to Nam Long Land: this subsidiary is responsible for providing services related to project development for other companies in the group, which includes carrying out legal procedures, product design, construction, marketing, sales... Thus, it can be understood that Nam Long Land is a provider of real estate project development solutions, initially for projects under Nam Long Group and beyond for other projects owned by other developers. Therefore, the risks of investing in Nam Long Land will mainly relate to the risks of this company's business performance.

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, 10 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, 10 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>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), Tổ Chức Phát Hành đăng ký hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần. <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), the Issuer registered its business under the form of a joint stock company.</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. Tổ Chức Phát Hành có văn bản cam kết đáp ứng điều kiện này theo quy định của pháp luật hiện hành. <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. The Issuer has a written commitment to meet this condition in accordance with current law.</i></p>
<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>Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt và chấp thuận bởi cấp có thẩm quyền <i>The Bond Issuance Plan has been approved and consented to by the competent authority</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 theo Nghị quyết số <u>19a/2024/NQ/HĐQT/NG</u> ngày <u>11/06/2024</u> 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. The Bond Issuance Plan is approved by Board of Directors of the Issuer as stated in Resolution No. 19a/2024/NQ/HĐQT/NG, dated 11th June, 2024, in</i></p>

Nội dung liên quan <i>Relevant contents</i>	Hiện trạng <i>Status</i>
	<i>accordance with the law and the Charter of the Issuer.</i>
<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). 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 của pháp luật chứng khoán <i>Bond purchasers are professional securities institutional investors in accordance with securities laws</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>

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

- (a) **Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành:** tối đa 5.500 (năm nghìn năm trăm) trái phiếu. Tổng mệnh giá Trái Phiếu là 550.000.000.000 VND (năm trăm năm mươi tỷ Đồng) (gọi chung là (các) “Trái Phiếu”)
Total volume of bonds to be issued: up to 5,500 (five thousand and five hundred) bonds. Total par value of the Bonds is VND550,000,000,000 (five hundred and fifty billion dong (generally called the “Bond(s)”)
- (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:** 5 năm
Bond term: 5 years
- (d) **Giá phát hành Trái Phiếu:** 100% mệnh giá Trái Phiếu
Bond price: 100% of the par value of the Bonds
- (e) **Địa điểm phát hành:** trên lãnh thổ Việt Nam
Place of issuance: on the territory of Vietnam
- (f) **Đồng tiền phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam
Issuance and payment currency: Vietnam Dong

- (g) Phương thức phát hành: chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp thông qua tổ chức bảo lãnh phát hành
Issuance method: issuance by the way of private placement for professional securities institutional investors through an issuing agent
- (h) Hình thức Trái Phiếu: các Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức Bút toán ghi sổ và/hoặc Dữ liệu điện tử, cấp trích lục Sổ Đăng Ký khi có yêu cầu.
Form of Bonds: The Bonds are issued in the form of Journal entry and/or Electronic data, and extracts of the Register upon request.
- (i) Loại hình Trái Phiếu: Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm và không phải khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp.
Type of Bonds: The Bonds are non-convertible bonds, without warrants, secured by assets and are not secondary debt of the enterprise.
- (j) 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 30.560.749 (ba mươi triệu năm trăm sáu mươi nghìn bảy trăm bốn 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 date of issuance, the secured assets of the Bonds are 30,560,749 (thirty million, five hundred sixty thousand, seven hundred forty-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: 15.672.179 cổ phần
Number of pledged/mortgaged ordinary shares: 15,672,179 shares
- Số lượng cổ phần ưu đãi cầm cố/thế chấp: 14.888.570 cổ phần
Number of pledged/mortgaged preferred shares: 14,888,570 shares

Giá trị tài sản bảo đảm tại ngày phát hành là: 886.261.721.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm tám mươi sáu tỷ, hai trăm sáu mươi một triệu, bảy trăm hai mươi một nghìn 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 886,261,721,000 (In words: Eight hundred eighty-six billion, two hundred sixty-one million, seven hundred twenty-one thousand 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:

In case of supplementing or replacing the secured assets, the supplemented or replaced secured assets must be within the following assets:

- 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 và điều khoản Trái Phiếu đính kèm Bản Công Bố Thông Tin.
Other assets in accordance with the terms and conditions of the Bonds attached to the Information Disclosure.

Trong suốt thời hạn Trái Phiếu, tổng giá trị tài sản bảo đảm như được xác định trong các hợp đồng bảo đảm phải luôn duy trì không thấp hơn 150% tổng giá trị theo mệnh giá các Trái Phiếu đang lưu hành.

During the term of the Bonds, total value of the secured assets as determined in the relevant security agreements must not be less than 150% of total value of the Bonds currently in circulation.

(k) Đăng ký biên 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 Đại Lý Quản Lý 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.

(l) 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 (“Người Sở Hữu Trái Phiếu”) theo tỷ lệ mệnh giá Trái phiếu nắm giữ 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 (“Bondholders”) according to the ratio of the face value of the Bonds held to the total par value of the Bonds currently in circulation.

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

- 12 tháng đầu tiên từ Ngày Phát Hành: 9,5%/năm;

First 12 months from the Issuance Date: 9.5% per annum;

- Sau 12 tháng đầu tiên từ Ngày Phát Hành, lãi suất danh nghĩa được tính toán bằng tổng của Lãi Suất Tham Chiếu cộng biên độ 4,3%/năm. Trong đó:
After first 12 months from the Issuance Date, the nominal interest rate is calculated by Reference Rate plus the margin of 4.3% per annum. In which:

“Lãi Suất Tham Chiếu” đối với mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất là trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của bốn ngân hàng bao gồm: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam công bố trên website vào ngày xác định lãi suất.

“Reference Rate” for each interest rate adjustment period is the average of 12-month individual deposit rate with interest payment at the end of the term of four banks including: Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam, Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam, Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Vietnam, Joint Stock Commercial Bank for Agriculture and Rural Development of Vietnam announced on its website the date of interest rate determination.

Ngày xác định lãi suất là ngày làm việc thứ 07 (bảy) trước ngày đầu tiên của mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất. Kỳ điều chỉnh lãi suất là mỗi 06 (sáu) tháng sau 12 tháng đầu tiên kể từ Ngày Phát Hành.

The interest rate determination date is the 7th (seventh) working day before the first day of each interest rate adjustment period. The interest rate adjustment period is every 06 (six) months after the first 12 months from the Issuance Date.

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

- Thanh toán gốc: Cuối kỳ hạn Trái Phiếu
Principal payment: At maturity date of the Bonds
- Thanh toán lãi: Định kỳ cuối kỳ mỗi 06 tháng. Ngày trả lãi đầu tiên (danh nghĩa) là ngày tròn 06 tháng từ Ngày Phát Hành thực tế.
Interest payment: Periodically every 6 months. First interest payment date (nominal) is the date which is 6 months from the actual Issuance Date.

(o) Đợt chào bán: Trái Phiếu được chào bán thành một đợt duy nhất với tối đa 5.500 Trái Phiếu, dự kiến phát hành vào Quý 2 /2024.

Offering: The Bonds are offered in a single tranche with a maximum of 5,500 Bonds, expected to be issued in 2nd Quarter 2024

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

1. Mua lại trước hạn theo yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành/ Premature redemption as requested by the Issuer

Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trước hạn toàn bộ hoặc một phần Trái Phiếu đang lưu hành với cùng một tỷ lệ áp dụng đối với những Người Sở Hữu Trái Phiếu. Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành khi Tổ Chức Phát Hành yêu cầu. Các đợt mua lại cách nhau tối thiểu 06 tháng. Giá mua lại mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu vào ngày mua lại trước hạn theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành được xác định như sau:

The Issuer has the right to redeem all or a part of the outstanding Bonds prior to maturity at the same rate applicable to the Bondholder(s). The Bondholder(s) is/are obliged to sell the Bonds to the Issuer as the Issuer's request. Redemptions are spaced at least 6 months apart. The redemption price for each Bond that the Issuer is obliged to pay to the Bondholder(s) on



the premature redemption date at the request of the Issuer is determined as follows:

$$\begin{array}{l} \text{Giá mua lại mỗi} \\ \text{Trái Phiếu trước hạn} \\ \text{Premature} \\ \text{Redemption Price for} \\ \text{each Bond} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Mệnh giá Trái Phiếu} \\ \text{được mua lại} \\ \text{Par value of the Bonds} \\ \text{redeemed} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Lãi phát} \\ \text{sinh} \\ \text{Incurred} \\ \text{Interest} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Phí Mua Lại} \\ \text{Trước Hạn} \\ \text{Premature} \\ \text{redemption} \\ \text{fee} \end{array}$$

Trong đó/ In which:

- Lãi phát sinh bao gồm: (i) Tiền lãi cộng dồn chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu được mua lại đó cho đến nhưng không bao gồm ngày mua lại trước hạn theo quy định tại các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu, và (ii) Các khoản lãi phạt chậm trả (nếu có) theo quy định tại các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu.

Incurred interest includes: (i) Accrued interest on such redeemed Bonds until but excluding the early redemption date as specified in the terms and conditions of the Bonds and (ii) penalty interest for late payment (if any) in accordance with the terms and conditions of the Bonds.

- Phí Mua Lại Trước Hạn sẽ được áp dụng theo từng thời điểm Tổ Chức Phát Hành lựa chọn thực hiện mua lại trước hạn, cụ thể như sau:

Premature Redemption Fee will be applied from time to time when the Issuer requests to redeem early, specifically as follows:

- Thực hiện quyền mua lại trước hạn từ Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm ngày tròn 36 tháng kể từ Ngày Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành trả Phí Mua Lại Trước Hạn là 1,0% trên tổng mệnh giá Trái Phiếu mua lại;

Exercising premature redemption right from the Issuance Date until but excluding the date which is full 36 months from the Issuance Date: The Issuer pays the Premature Redemption Fee of 1.0% of the total par value of the redeemed Bonds;

- Thực hiện quyền mua lại trước hạn từ ngày tròn 36 tháng kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn: Tổ Chức Phát Hành không trả phí mua lại trước hạn.

Exercising premature redemption right from the date which is full 36 months from the Issuance Date until the Maturity Date: The Issuer pays no Premature Redemption Fee.

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

Không mâu thuẫn vào các quy định trên đây, trường hợp được Tổ Chức Phát Hành chấp thuận, Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu thuộc sở hữu của Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu có đề nghị bằng văn bản về việc yêu cầu mua lại trước tối thiểu 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc.

Without conflicting with the provisions herein, if approved by the Issuer, the Bondholder may request the Issuer to redeem partially or wholly the Bonds owned by the Bondholder if there is a written request for premature redemption [to the Issuer] at least 15 (fifteen) Working Days before the premature redemption date.

Giá mua lại trong trường hợp này được xác định bằng tổng mệnh giá, lãi, tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Mua Lại Trước Hạn, nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại Trước Hạn.

The redemption price in this case shall be determined by the total of principal, interest, and all other amounts accrued but unpaid on the Bonds up to the Premature Redemption Date, not including the Premature Redemption Date.

3. 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.

- Các trường hợp khác theo quy định tại các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu đính kèm Bản Công Bố Thông Tin.

Other cases as specified in the terms and conditions of the Bonds attached to the Information Disclosure.

Trong trường hợp này, Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại toàn bộ Trái Phiếu của đợt phát hành đang lưu hành tại thời điểm đó với giá mua lại mỗi Trái Phiếu trước hạn được xác định bằng mệnh giá trái phiếu cộng (+) với lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán trên trái phiếu đó tính đến, nhưng không bao gồm ngày thực hiện nghĩa vụ mua lại cộng (+) khoản phạt bằng 2% mệnh giá Trái Phiếu.

In this case, the Issuer commits to redeem all Bonds of the issuance in circulation at that time with the redemption price of each Bond before maturity determined by the bond's par value plus (+) Interest that has arisen but has not been paid on that bond until, but does not include, the date of implementation of the redemption obligation plus (+) a penalty equal to 2% of the par value of the Bond.

VII. Một số chỉ tiêu tài chính của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liền kề 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 <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>
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 <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>	2.431.271 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 <i>Treasury share</i>	-	-		
4	Quỹ đầu tư phát triển <i>Investment and development fund</i>	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: <i>Undistributed earnings, in which:</i>	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 - <i>Undistributed earnings up to the prior year-end</i>	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>
	<i>Trong đó: In which:</i>				
	<i>Nợ vay từ phát hành trái phiếu Debt from bond issuance</i>	-	449.289 449,289	943.516 943,516	943.516 943,516
	<i>Nợ vay ngân hàng Bank debt</i>	503.501 503,501	478.357 478,357	453.155 453,155	453.155 453,155
	<i>Nợ vay khác Other debts</i>	683.021 683,021	653.542 653,542	584.462 584,462	584.462 584,462
8	<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi Bonus and welfare fund</i>	61.324 61,324	79.341 79,341	59.024 59,024	59.024 59,024
B2	<i>Nợ dài hạn 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	<i>Phải trả dài hạn khác Other long-term liabilities</i>	4.495 4,495	2.425 2,425	2.425 2,425	2.425 2,425
2	<i>Vay và nợ dài hạn 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
	<i>Trong đó: In which:</i>				
	<i>Nợ vay từ phát hành trái phiếu 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
	<i>Nợ vay ngân hàng</i>	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 <i>397,242</i>	34.021 <i>34,021</i>	-	-
3	Dự phòng phải trả dài hạn <i>Long-term provisions</i>	20.533 <i>20,533</i>	19.608 <i>19,608</i>	51.016 <i>51,016</i>	51.016 <i>51,016</i>
C	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn Capital structure indicators				
1	Nợ phải trả/ Tổng tài sản <i>Liabilities /Total assets</i>	0,49 <i>0.49</i>	0,53 <i>0.53</i>	0,56 <i>0.56</i>	0,59 <i>0.59</i>
2	Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu <i>Liabilities /Owners' equity</i>	0,97 <i>0.97</i>	1,11 <i>1.11</i>	1,27 <i>1.27</i>	1,46 <i>1.46</i>
D	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán Indicators of solvency				
1	Tài sản ngắn hạn/ nợ ngắn hạn <i>Current assets/ current liabilities</i>	0,85 <i>0.85</i>	0,74 <i>0.74</i>	0,79 <i>0.79</i>	0,97 <i>0.97</i>
2	Hệ số thanh toán nhanh <i>Quick ratio</i>	0,60 <i>0.60</i>	0,54 <i>0.54</i>	0,37 <i>0.37</i>	0,56 <i>0.56</i>
3	Tổng dư nợ vay trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu <i>Outstanding bonds/Owner Equity</i>	0,25 <i>0.25</i>	0,31 <i>0.31</i>	0,37 <i>0.37</i>	0,55 <i>0.55</i>
4	Lợi nhuận trước thuế <i>Profit before tax</i>	903.504 <i>903,504</i>	696.469 <i>696,469</i>	(52.264) <i>(52,264)</i>	(52.264) <i>(52,264)</i>

	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 <i>839,119</i>	664.727 <i>664,727</i>	2.989 <i>2,989</i>	2.989 <i>2,989</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>	5,3% <i>5.3%</i>	3,8% <i>3.8%</i>	0,02% <i>0.02%</i>	0,01% <i>0.01%</i>
2	Hệ số LNST/VCSH (ROE) <i>PAT / OE (ROE ratio)</i>	10,4% <i>10.4%</i>	8,0% <i>8.0%</i>	0,04% <i>0.04%</i>	0,04% <i>0.04%</i>

(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 Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023

(*) *The projected figures are based on the Audited Separated Financial Statement for 2023*



❖ 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 <i>13,527,665</i>	13.315.130 <i>13,315,130</i>	13.532.755 <i>13,532,755</i>	13.532.755 <i>13,532,755</i>
1	Vốn cổ phần <i>Share capital</i>	3.829.400 <i>3,829,400</i>	3.840.803 <i>3,840,803</i>	3.847.775 <i>3,847,775</i>	3.847.775 <i>3,847,775</i>
2	Thặng dư vốn cổ phần <i>Share premium</i>	2.643.023 <i>2,643,023</i>	2.643.023 <i>2,643,023</i>	2.643.023 <i>2,643,023</i>	2.643.023 <i>2,643,023</i>
3	Cổ phiếu quỹ <i>Treasury share</i>	-	-	-	-
4	Quỹ đầu tư phát triển <i>Investment and development fund</i>	10.709 <i>10,709</i>	10.709 <i>10,709</i>	10.709 <i>10,709</i>	10.709 <i>10,709</i>
5	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu <i>Other funds belonging to owners' equity</i>	2.217 <i>2,217</i>	2.217 <i>2,217</i>	2.217 <i>2,217</i>	2.217 <i>2,217</i>
6	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, trong đó: <i>Undistributed earnings, in which:</i>	2.444.094 <i>2,444,094</i>	2.493.257 <i>2,493,257</i>	2.879.491 <i>2,879,491</i>	2.879.491 <i>2,879,491</i>
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 <i>1,586,990</i>	1.936.983 <i>1,936,983</i>	2.395.755 <i>2,395,755</i>	2.395.755 <i>2,395,755</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>
6b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm - <i>Undistributed earnings of current period</i>	857.104 <i>857,104</i>	556.273 <i>556,273</i>	483.736 <i>483,736</i>	483.736 <i>483,736</i>
7	Lợi ích cổ đông không kiểm soát <i>Non-controlling interest</i>	4.598.222 <i>4,598,222</i>	4.325.121 <i>4,325,121</i>	4.149.540 <i>4,149,540</i>	4.149.540 <i>4,149,540</i>
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 <i>Current liabilities</i>	6.317.591 <i>6,317,591</i>	8.850.914 <i>8,850,914</i>	9.886.451 <i>9,886,451</i>	9.886.451 <i>9,886,451</i>
1	Phải trả cho người bán ngắn hạn <i>Short-term trade payables</i>	584.977 <i>584,977</i>	981.345 <i>981,345</i>	1.175.387 <i>1,175,387</i>	1.175.387 <i>1,175,387</i>
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn <i>Short-term advances from customers</i>	2.463.182 <i>2,463,182</i>	3.271.109 <i>3,271,109</i>	3.814.598 <i>3,814,598</i>	3.814.598 <i>3,814,598</i>
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước <i>Statutory obligations</i>	363.577 <i>363,577</i>	326.798 <i>326,798</i>	248.642 <i>248,642</i>	248.642 <i>248,642</i>
4	Phải trả người lao động <i>Payables to employees</i>	80.907 <i>80,907</i>	37.822 <i>37,822</i>	47.948 <i>47,948</i>	47.948 <i>47,948</i>
5	Chi phí phải trả ngắn hạn <i>Short-term accrued expenses</i>	766.836 <i>766,836</i>	921.674 <i>921,674</i>	945.641 <i>945,641</i>	945.641 <i>945,641</i>
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn <i>Short-term unearned revenue</i>	7.186 <i>7,186</i>	7.406 <i>7,406</i>	7.590 <i>7,590</i>	7.590 <i>7,590</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>
7	Phải trả ngắn hạn khác <i>Other short-term payables</i>	626.340 <i>626,340</i>	1.362.285 <i>1,362,285</i>	1.132.322 <i>1,132,322</i>	1.132.322 <i>1,132,322</i>
8	Vay và nợ ngắn hạn <i>Short-term loans</i>	1.292.733 <i>1,292,733</i>	1.804.071 <i>1,804,071</i>	2.402.078 <i>2,402,078</i>	2.402.078 <i>2,402,078</i>
	<i>Trong đó:</i> <i>In which:</i>				
	<i>Nợ vay từ phát hành trái phiếu</i> <i>Debt from bond issuance</i>		449.289 <i>449,289</i>	943.516 <i>943,516</i>	943.516 <i>943,516</i>
	<i>Nợ vay ngân hàng</i> <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>
	<i>Nợ vay khác</i> <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>

	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	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>
	<i>Trong đó:</i> <i>In which:</i>				
	<i>Nợ vay từ phát hành trái phiếu</i> <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>
	<i>Nợ vay ngân hàng</i> <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>Deffered 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 Capital structure indicators				
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 Indicators of solvency				
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>

	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>
2	Hệ số thanh toán nhanh <i>Quick ratio</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>
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 <i>Profit after tax</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/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>

(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 Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2023

(**) The projected figures are based on the Audited Consolidated Financial Statement for year 2023

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*

Tổ Chức Phát Hành có tình hình tài chính tốt và có khả năng thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn, khả năng trả nợ đối với Trái Phiếu dự kiến phát hành.

The Issuer has good financial position and is able to fully pay due debts and is able to repay the Bonds for the proposed issuance.

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 thông qua tổ chức bảo lãnh phát hành là Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT.

Private issuance in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and Decree 08 through an issuance underwriter, being VNDIRECT Securities Corporation.

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.

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.

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 Hợp đồng đặt mua Trái Phiếu hoặc Hợp đồng mua bán 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 Subscription Agreement or Bond Purchase Agreement.

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 kiện và điều khoản của Trái Phiếu được đính kèm Bản Công Bố Thông Tin.

Specifically stipulated in the terms and conditions of the Bonds attached to the Information Disclosure.

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 Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam 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 Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation 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 Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, 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 Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation, ensuring compliance with legal regulations. Bonds transaction will be in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and Decree 08.

XX. 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 và trách nhiệm sau đây:

Bondholders shall have the following rights and obligations:

- 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 kiện và điều khoản của Trái Phiếu;
To request the Issuer to redeem Bonds before maturity as prescribed in the terms and conditions of the Bonds ;
- d. 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;
- e. Được biểu quyết chấp thuận các vấn đề phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua theo quy định cụ thể tại Văn Kịch Trái Phiếu;
To vote for matters which are subject to the approval of the Bondholders under the provisions of the Bond Documents;
- f. Trách nhiệm 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;
- g. 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;
- h. 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;
- i. 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;
- j. 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;
- k. 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 bổ 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;

- l. Trường hợp Tổ Chức Phát Hành thay đổi các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu như được quy định tại điều 6 Nghị định 153 thì tỷ lệ biểu quyết chấp thuận các vấn đề phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu của 65% tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận;
In case the Issuer wishes to amend the terms and conditions of the Bonds as prescribed in Article 6 of this Decree 153, such change must be approved by Bondholders who own 65% of the total number of outstanding Bonds of the same type.
- m. Trách nhiệm nộp thuế phát sinh từ các khoản thu nhập liên quan đến Trái Phiếu. Ngoài ra trong thời gian sở hữu Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải tuân thủ các quy định của Tổ Chức Phát Hành, quy định đăng ký lưu ký Trái Phiếu;
To be liable for tax liabilities arising from income related to the Bonds. In addition, during the time of owning the Bonds, the Bondholders must comply with the regulations of the Issuer and the regulations on registration of Bond depository;
- n. 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.

XXI. 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 Kiện 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.

XXII. 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 và tuân thủ 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 and comply with applicable laws.

- **Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán và tổ chức bảo lãnh phát hành:** Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT.
Bond consulting, issuing and issuance underwriter: VNDIRECT Securities Corporation
- **Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:** Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT
Bondholder's agent: VNDIRECT Securities Corporation
- **Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm:** Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT
Collateral Management Agent: VNDIRECT Securities Corporation
- **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 Company Limited (Vietnam)



NAM LONG

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.: 196/2024/NQ/HĐQT/NLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 6 năm 2024
Ho Chi Minh City, dated 11th June/2024

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

V/v: Phê duyệt tăng vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land

Re: Approval of the increase in capital contribution to Nam Long Land Investment Company Limited

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 17/6/2020 and regulations guiding the implementation of the Law on Enterprises;
- 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 ("HĐQT") về việc tăng vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land.
Voting Summary Report of the Board of Directors ("BOD") on the increase in capital contribution to Nam Long Land Investment Company Limited.

**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 tăng vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land (Mã số doanh nghiệp: 0316366924), chi tiết như sau:

ARTICLE 1:

- Vốn tăng thêm: 450.000.000.000 đồng (bằng chữ: bốn trăm năm mươi tỷ đồng);
- Mục đích sử dụng: bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, mở rộng quy mô hoạt động.

Approving the increase in capital contribution to Nam Long Land Investment Company Limited (Business code: 0316366924), details as follows:

- *Additional capital: VND 450,000,000,000 (in words: four hundred and fifty billion dong);*
- *Purpose of use: supplementing capital for business activities and expanding the business scale.*

ĐIỀU 2:

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



ARTICLE 2: quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện 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 followings:

- (a) Quyết định và ký kết/ ban hành các hồ sơ, văn bản, tài liệu, các hợp đồng, thỏa thuận, cam kết và các tài liệu cần thiết khác của Công Ty và thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc triển khai và thực hiện các nội dung nêu tại Điều 1 Nghị quyết này phù hợp với quy định của pháp luật;

To decide and sign/issue dossiers, documents, contracts, agreements, commitments and other necessary documents of the Company and carry out necessary procedures related to the implementation and performance of the contents stated in Article 1 of this Resolution in accordance with the provisions of laws;

- (b) Phê duyệt sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land đối với các nội dung liên quan đến việc tăng vốn Điều 1 Nghị quyết này.

To approve the amendment and supplement to the Charter of Nam Long Commercial Property Company Limited to the extent relating to the capital increase as mentioned in Article 1 of this Resolution;

- (c) Chủ động quyết định các vấn đề phát sinh liên quan và triển khai thực hiện công việc được giao/ ủy quyền tại văn bản này;

To proactively decide on related issues and implement assigned/authorized work in this document;

- (d) Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc và quyết định các vấn đề liên quan tới việc thi hành Nghị quyết này trên cơ sở đảm bảo lợi ích của Công ty.

To direct the Executive Board and decide the matters relating to the implementation of this Resolution on the basis of ensuring the Company's benefits.

ĐIỀU 3: Hội Đồng Quản Trị thống nhất giao cho người đại diện vốn của Công Ty tại Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land quyết định, biểu quyết, ký các hồ sơ, giấy tờ, tài liệu; và thực hiện các thủ tục pháp lý mà Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land phải thực hiện để hoàn thành việc: (i) tăng vốn điều lệ và (ii) sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land đối với các nội dung liên quan đến việc tăng vốn điều lệ nêu tại Điều 1 Nghị quyết này.

ARTICLE 3:

The Board of Directors agrees to designate the Company's representative in Nam Long Land Investment Company Limited to decide, vote, sign relevant documents; and conduct relevant legal procedures which Nam Long Land Investment Company Limited is required to conduct to complete: (i) the increase of charter capital and (ii) the amendment and supplement of Charter of Nam Long Commercial Property Company Limited with respect to the capital increased as provided in Article 1 hereof.



ĐIỀU 4: Những nội dung quy định tại Nghị quyết này 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 các công việc nêu trên.

ARTICLE 4:

The contents specified in this Resolution take effect from the signing date and remain full force and effective until the Company has fulfilled all of these above tasks.

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





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.: 19e/2024/NQ/HĐQT/NLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 6 năm 2024
Ho Chi Minh City, dated 11th June /2024

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

V/v: Phê duyệt tăng vốn vào Công ty TNHH Nam Long Comercial Property
Re: Approval of the increase in capital contribution to Nam Long Comercial Property Company Limited

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;
- 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 ("HĐQT") về việc tăng vốn vào Công ty TNHH Nam Long Comercial Property.
Voting Summary Report of the Board of Directors ("BOD") on the increase in capital contribution to Nam Long Comercial Property Company Limited.

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 tăng vốn vào Công ty TNHH Nam Long Commercial Property (Mã số doanh nghiệp: 0304854518), chi tiết như sau:

- Vốn tăng thêm: 100.000.000.000 đồng (bằng chữ: một trăm tỷ đồng);
- Mục đích sử dụng: bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, mở rộng quy mô hoạt động.

Approving, the increase in capital contribution to Nam Long Commercial Property Company Limited (Business code: 0304854518), details as follows:

- *Additional capital: VND 100,000,000,000 (in words: one hundred billion dong);*
- *Purpose of use: supplementing capital for business activities and expanding the business scale.*

ĐIỀU 2:

ARTICLE 2:

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 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 followings:

- (a) Quyết định và ký kết/ ban hành các hồ sơ, văn bản, tài liệu, các hợp đồng, thỏa thuận, cam kết và các tài liệu cần thiết khác của Công Ty và thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc triển khai và thực hiện các nội dung nêu tại Điều 1 Nghị quyết này phù hợp với quy định của pháp luật;

To decide and sign/issue dossiers, documents, contracts, agreements, commitments and other necessary documents of the Company and carry out necessary procedures related to the implementation and performance of the contents stated in Article 1 of this Resolution in accordance with the provisions of laws;

- (b) Phê duyệt sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty TNHH Nam Long Commercial Property đối với các nội dung liên quan đến việc tăng vốn Điều 1 Nghị quyết này;

To approve the amendment and supplement to the Charter of Nam Long Commercial Property Company Limited to the extent relating to the capital increase as mentioned in Article 1 of this Resolution;

- (c) Chủ động quyết định các vấn đề phát sinh liên quan và triển khai thực hiện công việc được giao/ ủy quyền tại văn bản này;

To proactively decide on related issues and implement assigned/authorized work in this document;

- (d) Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc và quyết định các vấn đề liên quan tới việc thi hành Nghị quyết này trên cơ sở đảm bảo lợi ích của Công ty.

To direct the Executive Board and decide the matters relating to the implementation of this Resolution on the basis of ensuring the Company's benefits.

ĐIỀU 3:

ARTICLE 3:

Hội Đồng Quản Trị thống nhất giao cho người đại diện vốn của Công Ty tại Công ty TNHH Nam Long Commercial Property quyết định, biểu quyết, ký các hồ sơ, giấy tờ, tài liệu; và thực hiện các thủ tục pháp lý mà Công ty TNHH Nam Long Commercial Property phải thực hiện để hoàn thành việc: (i) tăng vốn điều lệ và (ii) sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty TNHH Nam Long Commercial Property đối với các nội dung liên quan đến việc tăng vốn điều lệ nêu tại Điều 1 Nghị quyết này.

The Board of Directors agrees to designate the Company's representative in Nam Long Commercial Property Company Limited to decide, vote, sign relevant documents; and conduct relevant legal procedures which Nam Long Commercial Property Company Limited is required to conduct to complete: (i) the increase of charter capital and (ii) the amendment and supplement of Charter of Nam Long Commercial Property Company Limited with respect to the capital increased as provided in Article 1 hereof.



ĐIỀU 4: Những nội dung quy định tại Nghị quyết này 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 các công việc nêu trên.

ARTICLE 4:

The contents specified in this Resolution take effect from the signing date and remain full force and effective until the Company has fulfilled all of these above tasks.

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

