



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP -
CTCP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán TP HCM**

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (Becamex IDC)
Trụ sở chính: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, đường Hùng Vương, Phường
Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
Điện thoại: 0274 3822 655 Fax: 0274 3822 713

Người công bố thông tin gồm:

1. Ông Nguyễn Văn Hùng - Chủ tịch HĐQT - Người đại diện pháp luật.
2. Ông Phạm Ngọc Thuận - Tổng giám đốc - Người đại diện pháp luật.

Điện thoại: 0274 3822 655 Fax: 0274 3822 713

Nội dung thông tin công bố:

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP xin công bố thông tin Nghị quyết Hội đồng quản trị về việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2024 với tổng mệnh giá **1.080 tỷ đồng**.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày **14 / 11 /2024** tại đường dẫn: <http://www.becamex.com.vn> mục *Dành cho cổ đông - công bố thông tin*.

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.

Ngày 14 tháng 11 năm 2024

Người công bố thông tin



PHẠM NGỌC THUẬN





**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 42/NQ-HĐQT

Bình Dương, ngày 14 tháng 11 năm 2024

NGHỊ QUYẾT

**Về việc phê duyệt phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ năm 2024
của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP**

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP
(BECAMEX IDC)**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;

Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Nghị định số 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 31/12/2020 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;

Căn cứ Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;

Căn cứ Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;

Căn cứ Thông tư 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (“Tổng Công ty Becamex IDC”);

Căn cứ Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Becamex IDC được ban hành kèm theo Quyết định số 09/2021/QĐ-HĐQT ngày 23/08/2021;

Căn cứ Tờ trình của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Becamex IDC ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc xin chủ trương phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2024 với tổng giá trị phát hành tối đa theo mệnh giá là **1.080 tỷ đồng**;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị số 42/BB-HĐQT ngày 14 tháng 11 năm 2024.

QUYẾT NGHỊ



Điều 1. Thống nhất phê duyệt Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Tổng Công ty Becamex IDC năm 2024 với tổng giá trị phát hành tối đa theo mệnh giá là **1.080.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Một nghìn không trăm tám mươi tỷ đồng) và thông qua toàn văn phương án phát hành trái phiếu kèm theo Phụ lục của Nghị quyết này (“**Phương Án Phát Hành**”).

Điều 2. Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành.

Điều 3. Phê duyệt việc dùng tài sản thuộc sở hữu của Tổng Công ty Becamex IDC và/hoặc tài sản của bên thứ ba khác làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Tổng Công ty Becamex IDC liên quan đến Trái Phiếu phát hành theo Phương Án Phát Hành.

Điều 4. 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 trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) đối với Trái Phiếu đã phát hành theo Phương Án Phát Hành.

Điều 5. Giao và ủy quyền Ông Phạm Ngọc Thuận – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty Becamex IDC, hoặc người được Ông Phạm Ngọc Thuận ủy quyền căn cứ điều kiện cụ thể để triển khai thực hiện các công việc sau đây:

- Thương lượng, quyết định và điều chỉnh các vấn đề liên quan đến việc chào bán và phát hành Trái Phiếu phù hợp với Phương Án Phát Hành kèm theo Nghị quyết này, bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề: (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu; (ii) thời điểm chào bán và phát hành Trái Phiếu; (iii) danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc chào bán và phát hành Trái Phiếu; (iv) thương lượng, quyết định và điều chỉnh các vấn đề liên quan đến việc sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu phù hợp với mục đích phát hành được nêu tại Phương Án Phát Hành, cách thức thực hiện và bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (v) quyết định nội dung, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan và/hoặc phục vụ cho việc chào bán, phát hành và mua lại Trái Phiếu; (vi) quyết định việc sửa đổi, điều chỉnh đối với Phương Án Phát Hành và các tài liệu khác liên quan đến việc chào bán và phát hành trái phiếu (nếu phát sinh); (vii) quyết định phương án mua lại Trái Phiếu trước hạn (bao gồm nhưng không giới hạn thời điểm mua lại, khối lượng mua lại, giá mua lại); (viii) quyết định việc chỉ định các bên thứ ba để cung cấp các dịch vụ liên quan đến việc chào bán và phát hành Trái Phiếu; và (ix) quyết định các vấn đề khác liên quan đến chào bán và phát hành Trái Phiếu (ngoại trừ các vấn đề thuộc phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông).

- Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu phù hợp với Phương Án Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề: (i) phê duyệt việc thế chấp tài sản bao gồm nhưng không giới hạn việc thế chấp tài sản bảo đảm ban đầu, thay thế và bổ sung tài sản bảo đảm (loại tài sản, giá trị tài sản bảo đảm thay thế/bổ sung) cho Trái Phiếu, (ii) phê duyệt nội dung và ký kết các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan, việc sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan (nếu có), và (iii) thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố, thế chấp tài sản đảm bảo và/hoặc giải chấp tài sản bảo đảm khỏi các biện pháp bảo đảm hiện tại (nếu có) cho Trái Phiếu.



- Quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ, các tài liệu khác liên quan đến việc chào bán và phát hành Trái Phiếu và Nghị quyết này để hoàn tất việc chào bán và phát hành Trái Phiếu; Tổ chức thực hiện đăng ký, lưu ký Trái Phiếu tại VSDC; đăng ký giao dịch Trái Phiếu trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại HNX; thực hiện công bố thông tin và báo cáo liên quan đến các Trái Phiếu phát hành theo Phương Án Phát Hành.

Điều 6. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng, Ban, Trung tâm liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Lưu TK.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN VĂN HÙNG





PHỤ LỤC

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ NĂM 2024 CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP (“PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH”)

Ban hành kèm theo Nghị quyết số 42/NQ-HĐQT ngày 14/11/2024 và Biên bản họp số 42/BB-HĐQT ngày 14/11/2024 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP)

Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ này (sau đây gọi là “**Phương Án Phát Hành**”) của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (sau đây gọi là “**Becamex IDC**” hoặc “**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**Công ty**”) là cơ sở cho việc phát hành trái phiếu riêng lẻ dự kiến được phát hành năm 2024 (sau đây gọi chung là “**Trái Phiếu**”) của Becamex IDC.

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019 (“**Luật Chứng Khoán**”);
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 06 năm 2020 (“**Luật Doanh Nghiệp**”);
- Căn cứ Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 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**”);
- Căn cứ Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 153/2020/NĐ-CP quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Nghị Định 65**”);
- Căn cứ Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Nghị Định 08**”);
- Căn cứ Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị Định 153 (“**Thông Tư 122**”);
- Căn cứ Thông tư số 30/2023/TT-BTC ngày 17 tháng 05 năm 2023 hướng dẫn việc đăng ký, lưu ký, thực hiện quyền, chuyển quyền sở hữu, thanh toán giao dịch và tổ chức thị trường giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước (“**Thông Tư 30**”);
- Căn cứ Quyết định số 27/QĐ-HĐTV ngày 10 tháng 08 năm 2023 của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam về việc ban hành quy chế đăng ký, lưu ký và thanh toán giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ (“**Quyết Định 27**”);
- Căn cứ Quyết định số 56/QĐ-SGDVN ngày 10 tháng 07 năm 2023 của Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về việc ban hành quy chế giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“**Quyết Định 56**”);



- Căn cứ Điều lệ hiện hành của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP;
- Các văn bản, quy định pháp luật khác có liên quan.

II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

❖ Tên giao dịch

- Tên Tổ Chức Phát Hành: **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP**
- Tên viết tắt: BECAMEX IDC CORP
- Mã chứng khoán: BCM

❖ Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng

❖ Trụ sở chính, điện thoại và website

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1, Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.
- Điện thoại: (84) 2743 822 655
- Website: <https://becamex.com.vn/>

❖ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:

- Tổ Chức Phát Hành được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 3700145020 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 03 tháng 06 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 22 tháng 11 năm 2023.
- Vốn điều lệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.350.000.000.000 VND (Bằng chữ: Mười nghìn ba trăm năm mươi tỷ Việt Nam Đồng).

❖ Thông tin tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của đợt phát hành Trái Phiếu:

- Người thụ hưởng: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
- Loại tài khoản: Tài khoản Việt Nam đồng
- Tại ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (BIDV Chi nhánh Bình Dương)
- Số tài khoản: 8660025864

2. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (*trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với hạ tầng*) (**Chính**)

(Chi tiết:



- + Kinh doanh bất động sản.
- + Kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị; dịch vụ nhà ở công nhân)
- Hoạt động đo đạc bản đồ (Chi tiết: Khảo sát, đo đạc và vẽ bản đồ địa chính).
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (*trừ dịch vụ đấu giá tài sản*). (Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản).
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- Sản xuất điện (*trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội*). (Chi tiết: Hoạt động sản xuất điện từ năng lượng mặt trời, năng lượng tái tạo.)
- Truyền tải và phân phối điện. (*trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội*)

(Chi tiết:

- + Truyền tải và phân phối điện, điện năng và điện năng lượng mặt trời đến cấp điện áp 110kV.
- + Đầu tư phát triển lưới điện, phân phối bán lẻ điện, quản lý vận hành và sửa chữa lưới điện đến cấp điện áp 110kV.
- + Kinh doanh mua, bán năng lượng điện mặt trời áp mái, trên mặt đất và nổi trên mặt nước đến cấp điện áp 110kV)
- Xây dựng công trình điện. (*trừ xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội*)

(Chi tiết:

- + Thi công và lắp đặt các công trình đường dây và trạm biến áp đến 110kV.
- + Thi công và lắp đặt hệ thống năng lượng điện mặt trời (áp mái, trên mặt đất, và nổi trên mặt nước).
- + Thi công các công trình điện công nghiệp và điện dân dụng)
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. (*trừ Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; Dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; Dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải*)

(Chi tiết:

- + Tư vấn khảo sát, thiết kế đường dây tải điện và trạm biến áp đến cấp điện áp 110kV.



- + Tư vấn giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình đường dây tải điện và trạm biến áp đến 110kV.
- + Tư vấn thiết kế và giám sát thi công hệ thống năng lượng điện mặt trời (áp mái, trên mặt đất và nổi trên mặt nước).
- + Tư vấn quản lý dự án; Tư vấn lập dự án đầu tư; Tư vấn đấu thầu, lập dự toán các công trình đường dây và trạm biến áp đến 110kV.
- + Tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công, xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật hạ tầng.
- + Thiết kế, thẩm tra, giám sát và thi công các công trình điện năng từ 35KV trở xuống (Đường dây tải điện, trạm biến thế, hệ thống chiếu sáng, hệ thống điện dân dụng và công nghiệp). Quản lý dự án và giám sát thi công công trình.
- + Khảo sát, đo đạc và vẽ bản đồ địa chính.
- + Tư vấn lập kế hoạch chi tiết, thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán, lập thẩm định dự án đầu tư các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.
- + Thực hiện kinh doanh các dự án đầu tư xây dựng theo phương thức PPP)
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (*trừ Dịch vụ kiểm định (kiểm tra, thử nghiệm) và cấp Giấy chứng nhận cho các phương tiện giao thông vận tải (gồm hệ thống, tổng thành, thiết bị, linh kiện của phương tiện); dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị chuyên dùng, container, thiết bị đóng gói hàng nguy hiểm dùng trong giao thông vận tải; dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ kiểm định kỹ thuật an toàn lao động đối với các máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động được lắp đặt trên các phương tiện giao thông vận tải và phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ đăng kiểm tàu cá).*

(Chi tiết:

- + Kiểm định, hiệu chỉnh, thử nghiệm, lắp đặt, kiểm tra: các loại thiết bị điện, phương tiện đo lường, dụng cụ đo lường, trang thiết bị điện, bảo vệ điều khiển.
- + Thử nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị điện; Hoạt động tự động hóa và điều khiển).
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa. (Chi tiết: Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa bằng phương tiện cơ giới; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa bằng phương tiện thô sơ).
- Kho bãi và lưu trữ hàng hóa. (Chi tiết: Dịch vụ ICD. Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho ngoại quan; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho đông lạnh (trừ kho ngoại quan); Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho loại khác).



- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (*trừ dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng; dịch vụ thông tin điện tử hàng hải, Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì, báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải. Dịch vụ hoa tiêu hàng hải.*) (Chi tiết: Hoạt động điều hành cảng biển; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải ven biển và viễn dương; Hoạt động điều hành cảng đường thủy nội địa).
- Bốc xếp hàng hóa (*trừ Bốc xếp hàng hóa cảng hàng không*) (Chi tiết: Dịch vụ xếp dỡ hàng hóa. Bốc xếp hàng hóa đường bộ. Bốc xếp hàng hóa ga đường sắt. Bốc xếp hàng hóa cảng biển. Bốc xếp hàng hóa cảng sông. Bốc xếp hàng hóa loại khác).
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (*trừ Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải; Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng; dịch vụ thông tin điện tử hàng hải; Dịch vụ kiểm định (kiểm tra, thử nghiệm) và cấp Giấy chứng nhận cho các phương tiện giao thông vận tải (gồm hệ thống, tổng thành, thiết bị, linh kiện của phương tiện); dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị chuyên dùng, container, thiết bị đóng gói hàng nguy hiểm dùng trong giao thông vận tải; dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ kiểm định kỹ thuật an toàn lao động đối với các máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động được lắp đặt trên các phương tiện giao thông vận tải và phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ đăng kiểm tàu cá; Dịch vụ hoa tiêu hàng hải; Dịch vụ hỗ trợ vận tải hàng không*).

(Chi tiết:

- + Dịch vụ Kho hàng, bãi container, đóng gói, xếp dỡ vận tải container, các đại lý vận tải hàng hóa, kiểm đếm hàng hóa; Kinh doanh kho ngoại quan, kho lạnh, bãi container.
- + Dịch vụ vận tải, giao nhận hàng hóa và khai thuê hải quan.
- + Dịch vụ đại lý, giao nhận vận chuyển. Logistics.
- + Dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải chưa được phân vào đâu. Dịch vụ vệ sinh tàu biển. Dịch vụ khu vực cảng mở: Mua bán, phân loại, lưu trữ, bảo quản, sửa chữa bao gói, đóng gói hàng hóa).



- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (*trừ xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội*).
- (Chi tiết:
 - + Thi công, xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng.
 - + Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị).
- Khai thác đá, cát sỏi, đất sét. (Chi tiết: Khai thác, chế biến khoáng sản).
- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu.
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao. (Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng).
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (*trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải*.) (Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng).
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao. (Chi tiết: Các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn).
- Xây dựng nhà để ở.
- Sản phẩm vải dệt thoi. (Chi tiết: Sản xuất các sản phẩm dệt và may mặc).
- Hoàn thiện sản phẩm dệt. (Chi tiết: Gia công các sản phẩm dệt và may mặc).
- Bán buôn vải, hàng hóa may mặc, giày dép. (Chi tiết: Mua bán các sản phẩm dệt và may mặc).
- Sản xuất linh kiện điện tử. (Chi tiết: Sản xuất, lắp ráp hàng điện tử).
- Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng.
- Sản xuất máy thông dụng khác. (Chi tiết: Sản xuất, lắp ráp máy móc, thiết bị, phụ tùng phục vụ cho sản xuất công nghiệp và tiêu dùng).
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông (*trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải*.) (Chi tiết: Mua bán hàng điện tử).
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (*trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải*.) (Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị, phụ tùng phục vụ cho sản xuất công nghiệp và tiêu dùng).



- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. (Chi tiết: Sản xuất vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng).
 - Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (*trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải.*) (Chi tiết: Mua bán vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng).
 - Quảng cáo (*trừ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ cầm quảng cáo*). (Chi tiết: Thực hiện các dịch vụ tiếp thị).
 - Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận (*trừ dịch vụ thăm dò ý kiến công chúng (thăm dò dư luận)*). (Chi tiết: Nghiên cứu thị trường).
 - Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. (Chi tiết: Tư vấn đầu tư).
 - Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế. (Chi tiết: hoạt động trong lĩnh vực bệnh viện, y tế).
 - Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa.
 - Dịch vụ hỗ trợ giáo dục. (Chi tiết: Hoạt động trong lĩnh vực giáo dục).
 - Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (*trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác*).
- (Chi tiết:
- + Dịch vụ sửa chữa phương tiện thủy, sửa chữa tàu biển.
 - + Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải đường sắt đô thị).
- Xây dựng công trình thủy(*trừ xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội*). (Chi tiết: Xây dựng, sửa chữa công trình thủy. Hoạt động nạo vét đường thủy).
 - Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương. (Chi tiết: Vận tải hàng hóa ven biển. Vận tải hàng hóa viễn dương. Kinh doanh vận tải đa phương thức quốc tế).
 - Xây dựng công trình đường sắt.
 - Vận tải hành khách đường sắt. (Chi tiết: Kinh doanh vận tải đường sắt, vận tải đa phương thức trong nước và liên vận quốc tế).
 - Vận tải hàng hóa đường sắt. (Chi tiết: Đại lý và dịch vụ vận tải đường sắt, đường bộ, đường thủy).
 - Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (*trừ vận tải bằng xe buýt*). (Chi tiết: Vận tải hành khách trong nội thành, ngoại thành bằng đường sắt đô thị).
 - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt. (*trừ quản lý, khai thác hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị do Nhà nước đầu tư, không bao gồm bảo trì kết cấu hạ tầng đường sắt*).



(Chi tiết:

- + Hoạt động của các nhà ga hành khách đường sắt.
- + Các dịch vụ khác liên quan đến việc tổ chức và thực hiện chuyển chở hành khách, hành lý, bao gửi và hàng hóa bằng đường sắt.
- + Quản lý, khai thác, bảo dưỡng và sửa chữa hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt đô thị.
- + Kinh doanh hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt).
- Sửa chữa máy móc, thiết bị. Chi tiết: Sửa chữa máy móc, thiết bị chuyên ngành đường sắt đô thị.
- Ngành, nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam:
 - + Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước.
 - + Hoạt động trong lĩnh vực bệnh viện, y tế, giáo dục.

(Tổng Công ty không thực hiện các hoạt động kinh doanh thuộc danh mục ngành nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài quy định tại mục A Phụ lục I Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021)

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Mục đích phát hành Trái Phiếu là cơ cấu lại nợ của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể:

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu để thanh toán các khoản gốc, lãi của các khoản nợ sau:

Khoản nợ	Giá trị gốc các khoản nợ được cơ cấu tối đa (VND)*	Kỳ hạn của khoản nợ
Vay ngắn hạn tại NHTMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	2.600.000.000.000	11 tháng
Vay ngắn hạn tại NHTMCP Công Thương – Chi nhánh Đồng Nai	1.000.000.000.000	12 tháng

- (*) Giá trị khoản nợ được cơ cấu thực tế phụ thuộc vào số dư nợ gốc và lãi phát sinh của các khoản nợ tại thời điểm phát hành và cân đối vốn của Tổ Chức Phát Hành. Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền có thể linh hoạt quyết định khoản nợ được cơ cấu, giá trị gốc/lãi thanh toán cho mỗi khoản nợ nêu trên.

IV. THUYẾT MINH VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU THEO QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT *(theo quy định tại Điều 9 và Điều 10 Nghị Định 153 được sửa đổi bởi Nghị Định 65 và Nghị Định 08)*



Becamex IDC đã **đáp ứng đầy đủ** các điều kiện về chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước theo quy định tại Nghị Định 153 được sửa đổi bởi Nghị Định 65, cụ thể như sau:

1. Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam, thuộc đối tượng được phép phát hành Trái phiếu theo Nghị Định 153.

Căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700145020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03/06/2010, thay đổi lần thứ 8 vào ngày 22/11/2023.

2. Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu.

Căn cứ các BCTC kiểm toán tổng hợp và hợp nhất năm 2023 của Tổ Chức Phát Hành (được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C). Đồng thời, qua việc phê duyệt Phương án phát hành này, Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành thay mặt Tổ Chức Phát Hành cam kết Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành và thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu.

3. Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn hoạt động theo quy định pháp luật chuyên ngành.

Đợt phát hành Trái phiếu theo Phương Án Phát Hành này không thuộc trường hợp áp dụng theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản.

Đồng thời, bằng việc phê duyệt Phương án phát hành này, Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành cam kết Tổ Chức Phát Hành sẽ đáp ứng đầy đủ các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành liên quan đến tất cả các ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành (nếu có) tại thời điểm chào bán Trái Phiếu.

4. Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận của cấp có thẩm quyền.

Theo Điều lệ hiện hành của Becamex IDC và Điều 13 Nghị Định 153 được sửa đổi bởi Nghị Định 65, Hội đồng Quản trị là cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án phát hành trái phiếu của Becamex IDC. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được Hội đồng Quản trị phê duyệt, Tổ Chức Phát Hành sẽ đáp ứng điều kiện này.

5. Có Báo cáo tài chính năm liền kề trước năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định tại Nghị Định 153 được sửa đổi bởi Nghị Định 65.

Báo cáo tài chính tổng hợp và hợp nhất năm 2023 của Tổ Chức Phát Hành được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C – là tổ chức kiểm toán thuộc



danh sách các công ty được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị Định 153 và không phải là người có liên quan đối với doanh nghiệp phát hành theo quy định của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn.

6. Đối tượng tham gia đợt chào bán là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

Đối tượng tham gia các đợt chào bán trái phiếu của Tổ Chức Phát Hành được nêu chi tiết tại mục XIII của Phương Án Phát Hành này.

V. ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN TRÁI PHIẾU DỰ KIẾN CHÀO BÁN

Becamex IDC dự kiến chào bán các Trái Phiếu với các điều khoản và điều kiện dự kiến như sau:

STT	Điều khoản điều kiện Trái Phiếu	Nội dung
1	Tổ Chức Phát Hành	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (“Becamex IDC”).
2	Loại hình Trái Phiếu	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản, phát hành tại thị trường trong nước.
3	Đồng tiền phát hành và thanh toán	VND (Việt Nam Đồng).
4	Hình thức Trái Phiếu	Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
5	Mệnh giá Trái Phiếu	100.000.000 (Một trăm triệu) đồng Việt Nam.
6	Giá Trái Phiếu	Là số tiền thanh toán để mua 01 Trái Phiếu theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Nhà đầu tư.
7	Khối lượng phát hành / Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành	Tối đa 10.800 Trái Phiếu (Bằng chữ: Mười nghìn tám trăm trái phiếu)
8	Tổng giá trị Trái Phiếu phát hành tính theo mệnh giá	Tối đa 1.080 tỷ đồng (Bằng chữ: Một nghìn không trăm tám mươi tỷ đồng).
9	Số lượng đợt chào bán	01 đợt.
10	Thời điểm chào bán	Dự kiến trong Quý IV năm 2024.



STT	Điều khoản điều kiện Trái Phiếu	Nội dung
11	Kỳ hạn Trái Phiếu	04 (bốn) năm.
12	Lãi suất danh nghĩa	<p>Lãi suất năm đầu tiên (tương đương 02 Kỳ Thanh Toán Lãi đầu tiên) 10,7%/năm (Mười bảy phần trăm một năm).</p> <p>Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Thanh Toán Lãi tiếp theo bằng Lãi Suất Tham Chiếu cộng (+) biên độ là 4,4%/năm (Bốn phần bốn phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 10,3%/năm (Mười ba phần trăm một năm).</p> <p>“Lãi Suất Tham Chiếu” đối với mỗi Kỳ Thanh Toán Lãi, bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả sau áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng công bố tại trang thông tin điện tử chính thức của 04 (bốn) Ngân hàng tại Ngày xác định lãi suất, bao gồm: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam; Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Khu vực Hà Nội.</p> <p>Ngày xác định lãi suất: Là ngày làm việc thứ 7 (bảy) trước ngày bắt đầu tính lãi đối với các Kỳ Thanh Toán Lãi thứ 3 trở đi.</p> <p>“Kỳ Thanh Toán Lãi” là kỳ tròn 6 tháng kể từ Ngày phát hành.</p>
13	Phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu	<p>- Lãi trả sau, định kỳ 6 tháng/lần.</p> <p>- Gốc được thanh toán cuối kỳ, trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo mục VI Phương Án Phát Hành này.</p>
14	Các điều khoản và điều kiện khác	Quy định tại Bản công bố thông tin trước đợt chào bán Trái Phiếu.

15. Tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu:

(a) Loại tài sản và giá trị tài sản bảo đảm:

Tại ngày phát hành Trái Phiếu, các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp (“**Tài Sản Thế Chấp**”)



bao gồm:

- (i) Các quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền với hoặc phát sinh liên quan đến các quyền sử dụng đất sau:

STT	Số GCN	Số vào sổ cấp GCN	Số thửa	Tờ bản đồ số	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Giá trị định giá (VND)	Chứng thư thẩm định giá
1	CY 375732	CT733 67	140	78	Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	19.695,2	625.559.000.000	số BIG-HSO-DN- 0031-202407 ngày 27/06/2024
2	CO 587174	CT296 80	235	46	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	7.170,50	36.707.168.371	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024
3	CO 587127	CT288 53	694	47	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	7.170,50	36.707.168.371	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024
4	CO 587126	CT288 48	693	47	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	5.923,00	30.320.975.979	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024
5	CO 587124	CT288 37	691	47	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	9.510,50	48.686.078.347	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024
6	CO 587129	CT288 65	696	47	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	7.170,50	36.707.168.371	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024
7	CO 587117	CT288 05	241	48	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	6.495,50	33.251.713.570	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024
8	CO 587283	CT295 75	225	45	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	6.495,50	33.251.713.570	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024
9	CO 587066	CT291 37	723	47	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	5.403,10	27.659.507.904	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024
10	CO 587250	CT294 56	210	48	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	6.515,00	33.351.537.820	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024
11	CO 587115	CT288 03	239	48	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	9.573,50	49.008.587.462	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024
12	CO 587071	CT291 30	728	47	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	6.515,00	33.351.537.820	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024
13	CO 587067	CT292 97	724	47	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	4.365,50	22.347.833.976	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024



14	CO 587235	CT294 13	197	48	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	7.753,50	39.691.657.480	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024
15	CO 587256	CT294 89	198	45	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	6.515,00	33.351.537.820	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024
16	CO 587252	CT294 58	194	45	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	4.955,00	25.365.597.835	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024
17	CO 587282	CT295 74	224	45	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	7.233,50	37.029.677.486	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024
18	CO 587254	CT294 76	196	45	Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	6.515,00	33.351.537.820	số BIG-HSO-DN- 0036-202408 ngày 27/08/2024
19	CY 375629	CT733 20	245	44	Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	15.931,0	507.625.000.000	số BIG-HSO-DN- 0059-202409 ngày 11/09/2024
					Tổng cộng	150.906,3	1.723.325.000.002	
					Làm tròn		1.723.325.000.000	

- **Chủ sở hữu của tất cả các quyền sử dụng đất nêu trên:** Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.
 - **Tổ chức định giá:** Công ty Cổ phần Thẩm định giá BIG Việt Nam
- (ii) Tài sản gắn liền với đất và toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền với hoặc phát sinh liên quan đến tài sản gắn liền với đất của các quyền sử dụng đất được nêu tại điểm (i) nêu trên; và
- (iii) Tất cả các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn (kể cả do tài sản bị thiệt hại do lỗi của bên thứ ba) và các khoản thanh toán khác mà Bên Thế Chấp có được phát sinh từ hoặc liên quan đến các tài sản được nêu tại mục (i) và (ii) nêu trên.
- (b) Tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm: Các Quyền Sử Dụng Đất của Tổ Chức Phát Hành nêu tại mục (a) nêu trên đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, đủ điều kiện để thế chấp tài sản theo quy định pháp luật.
- Chi tiết về tài sản bảo đảm và tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm sẽ được quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản/hợp đồng bảo đảm.
- (c) Trong thời gian lưu hành của Trái Phiếu, ngoại trừ các trường hợp được quy định trong Hợp đồng thế chấp, tại mọi thời điểm Tổ Chức Phát Hành có thể rút bớt/thay thế/bổ sung tài sản bảo đảm thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba với điều kiện đảm bảo tuân thủ các điều kiện sau: (i) giá trị tài sản bảo đảm được định giá bởi tổ chức thẩm định giá và đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật; (ii) tổng giá trị tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu sau khi thay thế/rút bớt



không thấp hơn 150% Tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành; và (iii) được cấp có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành thông qua; và (iv) được những người sở hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% tổng số Trái Phiếu đang lưu hành trở lên chấp thuận hoặc theo thỏa thuận khác với nhà đầu tư.

- (d) Việc đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật:
- Đối với tài sản bảo đảm tại mục (a): Tài sản bảo đảm đủ điều kiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật và chưa được đăng ký biện pháp bảo đảm để đảm bảo cho các nghĩa vụ tài chính khác. Tổ Chức Phát Hành sẽ phối hợp với Đại lý quản lý tài sản bảo đảm thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm và cung cấp các tài liệu về việc đăng ký biện pháp bảo đảm tại hồ sơ chào bán trái phiếu.
 - Đối với tài sản bảo đảm thay thế (nếu có): Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba (nếu có) và đại lý quản lý tài sản bảo đảm sẽ phối hợp để thực hiện thủ tục thay thế tài sản bảo đảm với nguyên tắc tài sản thay thế phải được ký thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật trước khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện rút tài sản bảo đảm đã thế chấp trước đó. Việc thay thế tài sản bảo đảm phải được người sở hữu trái phiếu chấp thuận (nếu bắt buộc phải xin ý kiến người sở hữu trái phiếu theo quy định tại hồ sơ chào bán trái phiếu), thông báo cho những người sở hữu trái phiếu sau khi hoàn thành thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản mới theo cách thức và thời gian quy định tại hồ sơ chào bán trái phiếu.
 - Đối với các tài sản bảo đảm khác (nếu có): việc đăng ký biện pháp bảo đảm sẽ tuân thủ theo quy định pháp luật và thỏa thuận với những người sở hữu trái phiếu tại hồ sơ chào bán trái phiếu.
- (e) Thứ tự thanh toán: Tổ Chức Phát Hành đồng ý thế chấp với thứ tự ưu tiên cao nhất cho những người sở hữu trái phiếu tất cả các quyền và lợi ích liên quan đến tài sản bảo đảm (bao gồm cả Tài Sản Thế Chấp tại mục (a) và tài sản thế chấp thay thế tại mục (c) (nếu phát sinh)) để đảm bảo cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm sẽ được sử dụng theo thứ tự sau:
- (i) **thứ nhất**, để thanh toán các chi phí cần thiết để xử lý tài sản bảo đảm (bao gồm cả các chi phí định giá, quảng cáo bán tài sản bảo đảm, tiền hoa hồng, chi phí, lệ phí bán đấu giá (nếu có) và các chi phí cần thiết hợp lý khác liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm);
 - (ii) **thứ hai**, để thanh toán các khoản thuế và phí theo quy định của pháp luật Việt Nam liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm;
 - (iii) **thứ ba**, số tiền còn lại sau khi thanh toán cho các khoản mục (i) và (ii) trên sẽ được sử dụng để thanh toán các nghĩa vụ lãi quá hạn, lãi đến hạn, gốc quá hạn và gốc trái phiếu đến hạn và các khoản tiền khác liên quan tới Trái Phiếu (nếu có) (trừ trường hợp Người sở hữu trái phiếu có quyết định khác).
 - (iv) **cuối cùng**, phần còn lại (nếu có) sẽ được chuyển trả cho các bên bảo đảm có liên quan.



Thứ tự thanh toán nêu trên có thể thay đổi theo thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu.

16. Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu cụ thể trong phạm vi thẩm quyền được giao tại Nghị quyết của Hội đồng Quản trị phê duyệt Phương Án Phát Hành này.

VI. ĐIỀU KIỆN, ĐIỀU KHOẢN MUA LẠI VÀ HOÁN ĐỔI TRÁI PHIẾU

1. Các điều khoản về mua lại Trái Phiếu:

1.1. Mua lại Trái Phiếu vào Ngày Thực Hiện Quyền Mua Lại

- (a) Trên cơ sở đảm bảo tuân thủ và phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, bằng việc gửi thông báo cho Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (thông báo này là không hủy ngang), Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ số lượng Trái Phiếu đang lưu hành ("**Trái Phiếu Mua Lại**") tại ngày tròn 2 năm kể từ Ngày Phát Hành ("**Ngày Thực Hiện Quyền Mua Lại Trái Phiếu**") với giá mua lại bằng mệnh giá Trái Phiếu cộng với lãi cộng dồn chưa thanh toán kể từ Kỳ Thanh Toán Lãi gần nhất. Tỷ lệ tổng số lượng Trái Phiếu Mua Lại trên tổng số lượng Trái Phiếu đang lưu hành được gọi là Tỷ Lệ Mua Lại ("**Tỷ Lệ Mua Lại**").
- (b) Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành có nhu cầu mua lại Trái Phiếu vào Ngày Thực Hiện Quyền Mua Lại Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành sẽ thông báo việc mua lại trên trang thông tin điện tử chính thức của Tổ Chức Phát Hành hoặc chuyên trang thông tin trái phiếu doanh nghiệp của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội và thông báo cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ít nhất **02 (hai) tháng** trước Ngày Thực Hiện Quyền Mua Lại để Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thông báo cho Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu được lập bởi VSDC do Tổ Chức Phát Hành cung cấp tại thời điểm gần nhất. Thông báo của Tổ Chức Phát Hành sẽ bao gồm tối thiểu các thông tin về Ngày Đăng Ký Cuối Cùng, số lượng Trái Phiếu Mua Lại, Tỷ Lệ Mua Lại và Ngày Thực Hiện Quyền Mua Lại. Tại Ngày Thực Hiện Quyền Mua Lại Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu **có nghĩa vụ bán lại** số lượng Trái Phiếu mà mình đang sở hữu theo Tỷ Lệ Mua Lại theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành và số lượng Trái Phiếu mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu phải bán lại theo Tỷ Lệ Mua Lại được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Sau khi được mua lại, số lượng Trái Phiếu Mua Lại sẽ bị hủy bỏ và các Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu liên quan tới các Trái Phiếu (nếu còn đang được nắm giữ bởi Người Sở Hữu Trái Phiếu) sẽ tự động hết hiệu lực (trong trường hợp mua lại toàn bộ) hoặc sẽ được gửi đến Tổ Chức Quản Lý Trái Phiếu để thực hiện điều chỉnh lại thông tin số lượng Trái Phiếu nắm giữ tương ứng của Người Sở Hữu Trái Phiếu sau khi bán lại.
- (c) Trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu không nhận được thông báo mua lại của Tổ Chức Phát Hành mà không do lỗi của Tổ Chức Phát Hành hoặc không thực hiện



các thủ tục cần thiết để thực hiện việc bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành (nếu có), Người Sở Hữu Trái Phiếu vẫn có nghĩa vụ bán lại số lượng Trái Phiếu Mua Lại đang sở hữu cho Tổ Chức Phát Hành và tiền thanh toán mua lại Trái Phiếu sẽ được chuyển vào tài khoản được đăng ký của (mỗi) Người Sở Hữu Trái Phiếu như được ghi nhận theo thông báo của VSDC hoặc thông qua hình thức hợp pháp khác theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu đó.

1.2. Mua lại trước hạn theo thỏa thuận:

Không ảnh hưởng đến việc thanh toán Trái Phiếu vào ngày đáo hạn hoặc mua lại Trái Phiếu tại Ngày Thực Hiện Quyền Mua Lại, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ và phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, Tổ Chức Phát Hành có thể đề nghị mua lại Trái Phiếu trước hạn vào bất cứ lúc nào bằng bất cứ phương thức nào và với bất cứ giá nào phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm mua lại. Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền quyết định có bán Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Phát Hành hay không. Việc chào mua Trái Phiếu được thực hiện công khai đối với tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Không ảnh hưởng đến việc thanh toán Trái Phiếu vào ngày đáo hạn hoặc mua lại Trái Phiếu tại Ngày Thực Hiện Quyền Mua Lại, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ và phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, trường hợp một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu 100% tổng số lượng Trái Phiếu đang lưu hành (theo danh sách do Tổ Chức Quản Lý Trái Phiếu/VSDC chốt) cùng đưa ra đề nghị Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn vào bất cứ lúc nào bằng bất cứ phương thức nào và với bất cứ giá nào theo quy định của pháp luật tại thời điểm mua lại. Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mua lại Trái Phiếu hay không. Thủ tục mua lại Trái Phiếu nếu Tổ Chức Phát Hành chấp thuận sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật từng thời kỳ.

1.3. Mua lại bắt buộc: Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi:

- 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 đang lưu hành trở lên chấp thuận.
- Tổ Chức Phát Hành vi phạm Phương Án Phát Hành 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 đang lưu hành trở lên chấp thuận.
- Mua lại khi phát sinh sự kiện vi phạm theo quy định tại Bản công bố thông tin chào bán trái phiếu.

2. Phương thức thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn: Thực hiện theo phương thức phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, quy định tại các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu tại hồ sơ phát hành và các quy chế của Tổng Công ty Lưu ký và Bù



trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và Sở Giao dịch Chứng khoán tại thời điểm thực hiện mua lại.

3. Hoán đổi Trái Phiếu: Theo thỏa thuận khi Tổ Chức Phát Hành và/hoặc nhà đầu tư có nhu cầu theo quy định pháp luật.

VII. THÔNG TIN VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Một số chỉ tiêu tài chính trong 03 năm liền kề trước năm phát hành (từ 2021 – 2023) và sự thay đổi sau khi phát hành (nếu có)

- (a) Các chỉ tiêu tài chính theo báo cáo tài chính hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành

Đơn vị: Triệu VND

Chỉ tiêu	2021 ^(*)	2022 ^(**)	2023	Dự kiến sau phát hành
Vốn chủ sở hữu	17.097.612	17.764.824	19.472.891	19.472.891
<i>Vốn góp của chủ sở hữu</i>	10.350.000	10.350.000	10.350.000	10.350.000
<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	11.944	11.944	11.944	11.944
<i>Vốn khác của chủ sở hữu</i>	7.777	7.777	7.777	7.777
<i>Chênh lệch đánh giá lại tài sản</i>	(185.236)	(185.236)	(185.236)	(185.236)
<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	1.174.007	1.586.249	2.074.586	2.074.586
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	4.724.395	4.986.705	6.302.930	6.302.930
<i>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</i>	1.014.725	1.007.385	910.890	910.890
Nợ phải trả	31.900.809	30.540.617	33.951.011	33.951.011
<i>Nợ vay ngân hàng</i>	5.032.471	5.567.173	7.858.739	6.778.739 (***)
<i>Tổng dư nợ vay trái phiếu</i>	11.424.388	10.176.511	11.744.096	12.824.096 (***)
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>	868.011	634.978	747.079	747.079
<i>Người mua trả trước ngắn hạn</i>	3.425.961	3.858.657	1.322.792	1.322.792
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>	7.946.628	7.513.664	9.701.717	9.701.717
<i>Các khoản nợ phải trả khác</i>	3.203.350	2.789.634	2.576.588	2.576.588
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
<i>Nợ phải trả/tổng tài sản</i>	0,65	0,63	0,64	0,64
<i>Nợ phải trả/vốn chủ sở hữu</i>	1,87	1,72	1,74	1,74
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
<i>Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)</i>	1,57	1,48	1,24	1,32
<i>Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn)</i>	0,445	0,37	0,37	0,40
Tổng dư nợ vay trái phiếu / Vốn chủ sở hữu	0,67	0,57	0,60	0,66



Chỉ tiêu	2021 ^(*)	2022 ^(**)	2023	Dự kiến sau phát hành
				(***)
Chỉ tiêu lợi nhuận				
Lợi nhuận trước thuế	1.790.527	1.951.819	2.697.158	2.697.158
Lợi nhuận sau thuế	1.503.687	1.723.805	2.280.088	2.280.088
Chỉ tiêu khả năng sinh lời				
Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	3,07%	3,57%	4,27%	4,27%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	8,79%	9,70%	11,71%	11,71%
Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật	Tổ Chức Phát Hành cam kết đáp ứng đầy đủ các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành liên quan.			

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 đã được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành)

(*) Số liệu năm 2021 lấy theo số đầu năm trong BCTC hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán, do BCTC hợp nhất năm 2022 kiểm toán có điều chỉnh hồi tố số liệu năm 2021 theo Biên bản kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước và kết luận của Thanh tra Bộ Tài chính.

(**) Số liệu năm 2022 lấy theo số đầu năm trong BCTC hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán, do BCTC hợp nhất năm 2023 kiểm toán có điều chỉnh hồi tố số liệu năm 2022 theo Biên bản kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước và kết luận của Thanh tra Bộ Tài chính.

(***) Các chỉ tiêu dự kiến sau phát hành có thể thay đổi tùy thuộc vào kết quả chào bán và tình hình sử dụng vốn thực tế của các Trái Phiếu phát hành theo phương án phát hành đính kèm các Nghị quyết số 15/NQ-HĐQT ngày 11/06/2024 và Nghị quyết số 18/NQ-HĐQT ngày 28/06/2024 và Phương Án Phát Hành này.

(b) Các chỉ tiêu tài chính theo báo cáo tài chính tổng hợp của Tổ Chức Phát Hành

Đơn vị: Triệu VND

Chỉ tiêu	2021 ^(*)	2022 ^(**)	2023	Dự kiến sau phát hành
Vốn chủ sở hữu	12.539.171	13.044.863	13.845.258	13.845.258
Vốn góp của chủ sở hữu	10.350.000	10.350.000	10.350.000	10.350.000
Quỹ đầu tư phát triển	1.003.481	1.344.134	1.793.698	1.793.698
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.185.690	1.350.729	1.701.560	1.701.560
Nợ phải trả	28.175.836	27.345.823	30.945.204	30.945.204
Nợ vay ngân hàng	3.692.263	4.298.764	6.729.870	5.649.870 (***)
Dư nợ trái phiếu	10.748.853	9.494.676	11.055.961	12.135.961 (***)
Khoản nợ phải trả khác	13.734.720	13.552.383	13.159.373	13.159.373



Chỉ tiêu	2021 ^(*)	2022 ^(**)	2023	Dự kiến sau phát hành
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản	0,69	0,68	0,69	0,69
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	2,25	2,10	2,24	2,24
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	1,73	1,63	1,36	1,47
Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn)	0,52	0,38	0,42	0,45
Tổng dư nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu	0,86	0,73	0,80	0,88 (***)
Chỉ tiêu lợi nhuận				
Lợi nhuận trước thuế	1.403.681	1.646.762	2.072.598	2.072.598
Lợi nhuận sau thuế	1.181.933	1.536.020	1.665.740	1.665.740
Chỉ tiêu khả năng sinh lời				
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	2,90%	3,80%	3,72%	3,72%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	9,43%	11,77%	12,03%	12,03%
Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật	Tổ Chức Phát Hành cam kết đáp ứng đầy đủ các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành liên quan.			

(Nguồn: BCTC tổng hợp năm 2022, 2023 đã được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành)

(*) Số liệu năm 2021 lấy theo số đầu năm trong BCTC tổng hợp năm 2022 đã được kiểm toán, do BCTC tổng hợp năm 2022 kiểm toán có điều chỉnh hồi tố số liệu năm 2021 theo Biên bản kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước và kết luận của Thanh tra Bộ Tài chính.

(**) Số liệu năm 2022 lấy theo số đầu năm trong BCTC tổng hợp năm 2023 đã được kiểm toán, do BCTC tổng hợp năm 2023 kiểm toán có điều chỉnh hồi tố số liệu năm 2022 theo Biên bản kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước và kết luận của Thanh tra Bộ Tài chính.

(***) Các chỉ tiêu dự kiến sau phát hành có thể thay đổi tùy thuộc vào kết quả chào bán và tình hình sử dụng vốn thực tế của các Trái Phiếu phát hành theo phương án phát hành đính kèm các Nghị quyết số 15/NQ-HĐQT ngày 11/06/2024 và Nghị quyết số 18/NQ-HĐQT ngày 28/06/2024 và Phương Án Phát Hành này.

VIII. TÌNH HÌNH THANH TOÁN GỐC LÃI TRÁI PHIẾU ĐÃ PHÁT HÀNH VÀ CÁC KHOẢN NỢ ĐẾN HẠN TRONG 3 NĂM LIÊN TIẾP TRƯỚC ĐỢT CHÀO BÁN



Tổ Chức Phát Hành cam kết đã thực hiện thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi các trái phiếu đã phát hành (theo các điều khoản và điều kiện của từng trái phiếu) và các khoản nợ đến hạn (không bao gồm nợ trái phiếu) đồng thời không phát sinh tranh chấp, kiện tụng đối với các trái phiếu đã phát hành trong 3 năm liên tiếp trước đợt chào bán trái phiếu. Tính đến thời điểm hiện tại, Tổ Chức Phát Hành không có các khoản nợ phải trả quá hạn.

IX. BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH PHÁT HÀNH VÀ SỬ DỤNG VỐN ĐỐI VỚI CÁC TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ

1. Báo cáo về tình hình phát hành và sử dụng vốn đối với trái phiếu còn dư nợ đến ngày ban hành Phương án phát hành này:

Đơn vị: Tỷ VND

Mã trái phiếu	Tổng khối lượng trái phiếu đã phát hành	Gốc, lãi trái phiếu đã thanh toán		Dư nợ trái phiếu còn lại	Tình hình sử dụng vốn trái phiếu			Kế hoạch thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong thời gian tới	
		Lãi đã thanh toán	Gốc đã thanh toán		Đầu tư chương trình, dự án	Cơ cấu lại các khoản nợ	Tăng quy mô vốn hoạt động	Thanh toán gốc	Thanh toán lãi
BCMh2025002	2.000	629,4	1.200	800	2.000	-	-	Định kỳ hàng năm theo tỷ lệ/dư nợ gốc phát hành	6 tháng/lần
BCMh2126001	2.000	753,1	-	2.000	738,3	-	1.261,7	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	3 tháng/lần
BCMh2126005	2.500	809,9	-	2.500	2.500	-	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	3 tháng/lần
BCMh2328001	2.000	228,7	-	2.000	2.000	-	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	3 tháng/lần
BCMh2328002	406	50,8	-	406	406	-	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng/lần
BCMh2328003	1.300	114,4	-	1.300	444	-	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	3 tháng/lần
BCMh2427001	800	21,2	-	800	-	800	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	3 tháng/lần



Mã trái phiếu	Tổng khối lượng trái phiếu đã phát hành	Gốc, lãi trái phiếu đã thanh toán		Dư nợ trái phiếu còn lại	Tình hình sử dụng vốn trái phiếu			Kế hoạch thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong thời gian tới	
		Lãi đã thanh toán	Gốc đã thanh toán		Đầu tư chương trình, dự án	Cơ cấu lại các khoản nợ	Tăng quy mô vốn hoạt động	Thanh toán gốc	Thanh toán lãi
BCMh2427002	200	-	-	200	-	200	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng/lần
BCMh2427003	500	-	-	500	-	500	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng/lần
BCMh2427004	300	-	-	300	-	300	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng/lần
BCMh2427005	320	-	-	320	-	320	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng/lần
Tổng	12.326,0	2.607,5	1.200,0	11.126,0	8.088,3	2.120	1.261,7		

2. Các vi phạm pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền trong vòng 3 năm liên tiếp trước chào bán trái phiếu:
Không có.

X. ĐÁNH GIÁ VỀ 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 PHÁT HÀNH

Tổ Chức Phát Hành là doanh nghiệp có tình hình tài chính lành mạnh và đủ khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn cũng như khả năng trả nợ đối với Trái Phiếu dự kiến phát hành. Với mức lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh khoảng trên 3.000 tỷ đồng trung bình 5 năm gần nhất (theo Báo cáo tài chính hợp nhất), Công ty có đủ khả năng để thanh toán các nghĩa vụ lãi đến hạn của tất cả các trái phiếu đang còn dư nợ, bao gồm cả Trái Phiếu này. Lợi nhuận sau thuế ở mức 1.700 – 2.200 tỷ đồng trong 5 năm gần đây cho thấy việc tích lũy để thanh toán nợ gốc trái phiếu được đảm bảo.

XI. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA DOANH NGHIỆP

Theo Báo cáo tài chính kiểm toán tổng hợp và hợp nhất của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C thực hiện, đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến cho các Báo cáo tài chính năm 2023 của Tổ Chức Phát Hành (bao gồm báo cáo tài chính tổng hợp và hợp nhất) như sau:



“Báo cáo tài chính tổng hợp (hợp nhất) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (Tập đoàn) tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 tổng hợp (hợp nhất)”.

XII. PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH

Trái phiếu được phát hành riêng lẻ theo phương thức đại lý phát hành quy định của Nghị Định 153 (được sửa đổi bổ sung tại Nghị Định 65 và Nghị Định 08).

XIII. ĐỐI TƯỢNG CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

Trái Phiếu được chào bán cho các tổ chức và cá nhân đáp ứng điều kiện là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật Chứng Khoán và khoản 1 Điều 8 Nghị Định 153 được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 Nghị Định 65.

XIV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG NGUỒN VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

- Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành để cơ cấu các khoản nợ. Tổ Chức Phát Hành sẽ linh hoạt phân bổ nguồn vốn thu được từ chào bán/phát hành Trái Phiếu cho các mục đích như thông tin trình bày cụ thể tại mục III Phương Án Phát Hành này, phù hợp với nhu cầu của sử dụng vốn của Công ty tại thời điểm phát hành.

Giao Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định chi tiết phương án sử dụng nguồn vốn thu được từ chào bán/phát hành của Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành và công bố đầy đủ cho các nhà đầu tư tại tài liệu công bố thông tin chào bán Trái Phiếu.

- Trường hợp chưa hoặc không có nhu cầu sử dụng hết số tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành (i) có quyền sử dụng số tiền tạm thời nhàn rỗi để gửi có kỳ hạn tại tổ chức quản lý các tài khoản/ngân hàng nơi mở tài khoản nhận tiền mua Trái Phiếu và số tiền trên sẽ được phong tỏa trong suốt thời hạn gửi; và/hoặc (ii) có thể sử dụng để mua lại trước hạn Trái Phiếu trong trường hợp có được sự đồng ý chấp thuận của những người sở hữu Trái Phiếu sở hữu từ 65% số lượng trái phiếu đang lưu hành; và/hoặc (iii) có nghĩa vụ chuyển toàn bộ số tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu chưa sử dụng sang tài khoản dự phòng trả nợ của Tổ Chức Phát Hành khi xảy ra sự kiện vi phạm theo quy định tại Bản công bố thông tin chào bán Trái Phiếu, để thanh toán các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành sẽ được quyền rút số tiền lãi phát sinh từ việc gửi tiền có kỳ hạn nêu trên để tùy ý sử dụng.

XV. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN LÃI, GỐC TRÁI PHIẾU



1. Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng dòng tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, cổ tức, lợi nhuận được chia và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu.
 Một số nguồn thu chính của Tổ Chức Phát Hành bao gồm:
 - Nguồn thu từ cho thuê đất Khu công nghiệp (Khu công nghiệp Bàu Bàng, Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng, Khu công nghiệp Cây Trường, Khu công nghiệp Thới Hòa...); Thu từ dịch vụ Khu công nghiệp.
 - Nguồn thu từ chuyển nhượng đất dân cư, đô thị, thương mại-dịch vụ (Thành phố Mới Bình Dương, các Khu dân cư tại Bàu Bàng, Bến Cát...).
 - Nguồn thu từ cổ tức và lợi nhuận được chia từ Các công ty con/công ty liên kết như Công ty Liên doanh TNHH Khu Công Nghiệp Việt Nam - Singapore (VSIP), CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (IJC), CTCP Công nghệ và Truyền thông Việt Nam, CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước, CTCP Dược phẩm Savi....
 - Các nguồn thu khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.
2. Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu: theo quy định tại Khoản V Phương Án Phát Hành này.

XVI. CAM KẾT CÔNG BỐ THÔNG TIN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện công bố thông tin trước đợt chào bán Trái Phiếu, thông tin về kết quả phát hành Trái Phiếu, công bố thông tin định kỳ, công bố thông tin bất thường và các nội dung công bố thông tin khác theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Tổ Chức Phát Hành cam kết các thông tin công bố là đầy đủ, chính xác, kịp thời theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung và tính chính xác của các thông tin công bố.
- Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các nguyên tắc công bố thông tin theo quy định của pháp luật.
- Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện các nghĩa vụ công bố thông tin khác theo quy định của Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65 và Nghị Định 08) và các văn bản pháp luật hiện hành khác.

XVII. CAM KẾT KHÁC VỚI NHÀ ĐẦU TƯ

- Tổ Chức Phát Hành thực hiện và tuân thủ đúng Phương Án Phát Hành này, các quy định của pháp luật liên quan đến Trái Phiếu.
- Sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu đúng mục đích phát hành và tuân thủ các quy định của pháp luật.
- Sử dụng nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán đầy đủ tiền lãi và gốc Trái Phiếu và các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu.



- Thực hiện các cam kết khác như được quy định trong các điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các tài liệu chào bán khác có liên quan.

XVIII. ĐIỀU KHOẢN VỀ ĐĂNG KÝ, LƯU KÝ TRÁI PHIẾU

- Trong thời hạn kể từ Ngày Phát Hành tới ngày Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc chốt danh sách người sở hữu Trái Phiếu để đăng ký Trái Phiếu tại VSDC theo quy định pháp luật, Tổ Chức Phát Hành ủy quyền cho tổ chức có chức năng đăng ký chứng khoán khác theo quy định của pháp luật (gọi tắt là Tổ chức đăng ký trái phiếu ban đầu và quản lý trái phiếu chưa lưu ký) thay mặt Tổ Chức Phát Hành thực hiện công việc đăng ký và quản lý Trái Phiếu ban đầu.
- Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện đăng ký Trái Phiếu tại VSDC theo quy định pháp luật hiện hành và Quyết Định 27.
- Trái Phiếu phải được lưu ký tập trung tại VSDC thông qua thành viên lưu ký trước khi giao dịch, chuyển quyền sở hữu trừ trường hợp khác theo hướng dẫn của Bộ Tài chính, theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị Định 153, sửa đổi tại khoản 12 Điều 1 Nghị Định 65.

XIX. ĐIỀU KHOẢN VỀ GIAO DỊCH TRÁI PHIẾU

- Trái Phiếu được đăng ký giao dịch theo quy định tại Điều 16 Nghị Định 153, được sửa đổi bởi khoản 13 Điều 1 Nghị Định 65 và các văn bản hướng dẫn liên quan, cụ thể:
 - + Chậm nhất là 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký trái phiếu của VSDC, Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện việc đăng ký giao dịch Trái Phiếu tại hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo quy định pháp luật hiện hành. Khi đó, việc chuyển quyền sở hữu và thực hiện các giao dịch liên quan đến Trái Phiếu được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, và các quy định của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (nếu áp dụng).
 - + Trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày Sở giao dịch chứng khoán ra thông báo về việc Trái Phiếu đã đăng ký giao dịch, Tổ Chức Phát Hành sẽ đưa Trái Phiếu vào giao dịch trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.
- Trái Phiếu chỉ được phép giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật Chứng Khoán và khoản 1 Điều 8 Nghị Định 153 được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 Nghị Định 65, 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.

XX. QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU

1. Quyền lợi của nhà đầu tư mua Trái Phiếu:



- Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65 và Nghị Định 08); được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu.
- 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.
- Được yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định tại Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65 và Nghị Định 08) và hồ sơ chào bán Trái Phiếu.
- Được biểu quyết chấp thuận các vấn đề phải được người sở hữu Trái Phiếu thông qua theo tỷ lệ biểu quyết quy định cụ thể tại các hồ sơ chào bán Trái Phiếu, trong đó các vấn đề phải được người sở hữu Trái Phiếu thông qua với tỷ lệ từ 65% tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên bao gồm:
 - + Thay đổi các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu đối với các nội dung quy định tại Điều 6 Nghị Định 153;
 - + Giảm hoặc ngừng hoặc thay đổi các vấn đề liên quan đến việc thanh toán gốc, lãi hoặc thay đổi lãi suất của Trái Phiếu;
 - + Thay đổi yêu cầu về số đại biểu cần thiết để tổ chức hội nghị người sở hữu Trái Phiếu, tỷ lệ cần thiết để thông qua nghị quyết người sở hữu Trái Phiếu;
 - + Các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm, bao gồm nhưng không giới hạn việc thay đổi, điều chỉnh, bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm, ngoại trừ các vấn đề đã được quy định/được người sở hữu Trái Phiếu ủy quyền cho Đại lý quản lý tài sản bảo đảm quyết định theo quy định tại hồ sơ chào bán Trái Phiếu;
 - + Thay đổi Đại lý quản lý tài sản bảo đảm; và
 - + Các nội dung khác theo quy định tại hồ sơ chào bán Trái Phiếu và thỏa thuận với nhà đầu tư.
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư mua Trái Phiếu:

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu.
- 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 (được sửa đổi tại Nghị định 65 và Nghị Định 08) và quy định của pháp luật liên quan.
- 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.



- Trước khi mua Trái Phiếu, nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận đã thực hiện các quy định tại Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65 và Nghị Định 08) và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua Trái Phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này.
- Thực hiện giao dịch Trái Phiếu theo quy định tại Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65 và Nghị Định 08); không được bán hoặc cùng góp vốn đầu tư Trái Phiếu với nhà đầu tư không phải là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp dưới mọi hình thức.
- Các trách nhiệm khác theo quy định pháp luật.

XXI. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Quyền của Tổ Chức Phát Hành

- Tổ Chức Phát Hành có quyền sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu để sử dụng theo các mục đích phát hành Trái Phiếu đã công bố và hưởng các quyền khác của Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật, các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu cũng như các hồ sơ chào bán khác liên quan đến Trái Phiếu.

2. Trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65 và Nghị Định 08).
- Thanh toán tiền gốc, lãi đúng hạn và đầy đủ cho người mua Trái Phiếu.
- Phải quản lý, sử dụng vốn từ phát hành Trái Phiếu theo đúng Phương Án Phát Hành Trái Phiếu này và theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin và chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin đã công bố.
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ chào bán trái phiếu.
- Mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định tại Phương Án Phát Hành này, các tài liệu chào bán và theo quy định pháp luật.

XXII. TRÁCH NHIỆM VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC TỔ CHỨC CUNG CẤP DỊCH VỤ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán Trái Phiếu

- Không phải là người có liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Luật Chứng Khoán và các văn bản hướng dẫn và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động cung cấp dịch vụ của mình.
- Thực hiện cung cấp dịch vụ tư vấn hồ sơ chào bán cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký kết.



- Rà soát việc đáp ứng đầy đủ quy định về điều kiện chào bán và hồ sơ chào bán Trái Phiếu theo quy định tại Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65 và Nghị Định 08) và pháp luật chứng khoán, pháp luật doanh nghiệp và xác nhận kết quả rà soát tại công bố thông tin trước đợt chào bán Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành. Tổ chức tư vấn chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc rà soát của mình trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết; không tư vấn, hỗ trợ doanh nghiệp phát hành cung cấp thông tin sai sự thật hoặc dễ gây hiểu lầm về Trái Phiếu tại hồ sơ chào bán.
- Thực hiện chế độ thông tin, báo cáo theo quy định tại Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65 và Nghị Định 08) và Thông Tư 122.
- Các trách nhiệm và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Đại lý phát hành Trái Phiếu

- Không phải là người có liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Luật Chứng Khoán và các văn bản hướng dẫn và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động cung cấp dịch vụ của mình.
- Thực hiện cung cấp dịch vụ đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký kết.
- Cung cấp đầy đủ, chính xác các thông tin cho nhà đầu tư theo Phương Án Phát Hành trái phiếu đã được phê duyệt, đảm bảo không có nội dung để nhà đầu tư nhầm lẫn giữa việc mua trái phiếu doanh nghiệp và gửi tiền tại tổ chức tín dụng; cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin cho nhà đầu tư về trách nhiệm và nghĩa vụ của đại lý phát hành khi phân phối Trái Phiếu; không cung cấp thông tin sai sự thật, không cung cấp thông tin dễ gây hiểu lầm về Trái Phiếu cho nhà đầu tư.
- Chỉ phân phối Trái Phiếu cho nhà đầu tư đủ điều kiện là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp sau khi các nhà đầu tư này đã được tiếp cận, hiểu rõ đầy đủ thông tin và ký văn bản xác nhận theo quy định tại Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65).
- Không chào mời, hỗ trợ nhà đầu tư không thuộc đối tượng nhà đầu tư được phép mua trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ.
- Xác nhận tiền thu được từ chào bán Trái Phiếu đã được chuyển vào tài khoản nhận tiền mua Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành và gửi cho Tổ Chức Phát Hành để lưu tại hồ sơ chào bán Trái Phiếu và công bố thông tin về kết quả chào bán Trái Phiếu theo quy định.
- Thực hiện chế độ thông tin, báo cáo theo quy định tại Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65 và Nghị Định 08).
- Các trách nhiệm và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức đăng ký Trái Phiếu ban đầu và quản lý Trái Phiếu chưa lưu ký

- Thay mặt Tổ Chức Phát Hành, thực hiện lập Sổ đăng ký ghi nhận thông tin người sở hữu Trái Phiếu, cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu, cung cấp thông tin và



quản lý người sở hữu Trái Phiếu theo Nghị Định 153 (được sửa đổi tại Nghị Định 65) trong thời gian kể từ Ngày Phát Hành tới thời điểm Tổ Chức Phát Hành thực hiện chốt danh sách người sở hữu Trái Phiếu để đăng ký trái phiếu tại VSDC theo quy định pháp luật.

- Thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký kết và quy định của pháp luật.

4. Đại lý quản lý tài sản bảo đảm

- Thay mặt người sở hữu Trái Phiếu để nhận thế chấp và quản lý tài sản bảo đảm.
- Thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ theo Hợp đồng đại lý quản lý tài sản bảo đảm/Hợp đồng thế chấp, các hồ sơ chào bán và các văn bản có liên quan.

5. Tổ chức quản lý các tài khoản

Tổ chức quản lý các tài khoản có trách nhiệm và nghĩa vụ theo Hợp đồng quản lý các tài khoản và các văn bản có liên quan bao gồm nhưng không giới hạn việc xác nhận về việc Tổ Chức Phát Hành đã mở tài khoản để nhận tiền mua Trái Phiếu và phối hợp, hỗ trợ đại lý phát hành trong việc xác nhận tiền thu được từ chào bán Trái Phiếu đã được chuyển vào tài khoản nhận tiền mua Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành.

6. Tổ chức thanh toán

Tổ chức thanh toán có trách nhiệm và nghĩa vụ theo Hợp đồng dịch vụ thanh toán và các văn bản có liên quan bao gồm nhưng không giới hạn việc xác định lãi suất trái phiếu (trừ khi Tổ Chức Phát Hành chỉ định một tổ chức khác thực hiện chức năng này), thực hiện tính toán và thanh toán/hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền gốc lãi trái phiếu cho những người sở hữu Trái Phiếu chưa lưu ký Trái Phiếu.

7. Đại diện người sở hữu Trái Phiếu

- Giám sát việc thực hiện các cam kết của Tổ Chức Phát Hành.
- Thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng đại diện người sở hữu đã ký kết và theo quy định của pháp luật.

TM. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Hùng

