



Ký số bởi: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP
Email: info@becamex.com.vn
Ngày ký: 25/06/2025 09:37:52+07:00
Xác thực bởi: VNPT-CA SHA-256

**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 TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG
KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

Mã chứng khoán: BCM

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:

Ông Nguyễn Văn Hùng - Chủ tịch HĐQT - Người đại diện pháp luật.

Điện thoại: 0274 3822 655 Fax: 0274 3822 713

Loại thông tin công bố:

☐ Định kỳ ☒ 24h ☐ 72h ☐ theo yêu cầu ☐ khác

Nội dung thông tin công bố:

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP công bố Nghị quyết của Hội đồng quản trị về việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2025 với mệnh giá tối đa 2.500 tỷ đồng.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày 26 / 6 /2025 tại đường dẫn: <http://www.becamex.com.vn> mục **Cổ đông – tin tức/ quan hệ 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.

Tài liệu đính kèm:
- NQ HĐQT

Ngày 26 tháng 6 năm 2025

Người công bố thông tin



NGUYỄN VĂN HÙNG



BM-05-04-25060003



Ký số bởi: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP
Email: info@becamex.com.vn
Ngày ký: 25/06/2025 09:37:20+07:00
Xác thực bởi: VNPT-CA SHA-256

**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**

Số: 44/NQ-HĐQT

Bình Dương, ngày 25 tháng 6 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Về việc phê duyệt phương án phát hành và sử dụng số tiền thu được từ các đợt
chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ năm 2025 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 hòa 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 hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dữ trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 của Chính phủ 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 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;

Căn cứ Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo 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 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 Biên bản họp Hội đồng quản trị số 44/BB-HĐQT ngày 25/6/2025.

QUYẾT NGHỊ



BM-05-04-25060003

Điều 1. Thống nhất phê duyệt Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Tổng Công ty Becamex IDC năm 2025 với tổng giá trị phát hành tối đa theo mệnh giá là **2.500.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Hai nghìn năm trăm 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 các đợt phát hành 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 các đợt phát hành trái phiếu 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 các đợt phát hành trái phiếu theo Phương Án Phát Hành.

Điều 5. Giao và ủy quyền cho Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty Becamex IDC, hoặc người được Tổng giám 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 của từng đợt cụ thể phù hợp với Phương Án Phát Hành kèm theo Nghị quyết này, bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề: (i) tổng số lượng đợt chào bán, giá trị phát hành (theo mệnh giá) và thời điểm chào bán của mỗi đợt chào bán; (ii) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của mỗi đợt chào bán bao gồm nhưng không giới hạn khối lượng trái phiếu chào bán, tổng mệnh giá trái phiếu chào bán, kỳ hạn, lãi suất, phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu, đối tượng chào bán; (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 tiền thu được từ các 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 (nếu có); (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 các đợt phát hành trái phiếu phù hợp với Phương Án Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề: (i) phê



duyet 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 mỗi đợt phát hành 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 .

- 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 đợt phát hành trái phiếu 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 LẼ NĂM 2025 CỦA TỔNG
CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP
(“PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH”)

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 44 /NQ-HĐQT ngày 25 / 06 / 2025 và Biên bản họp số 44/BB-HĐQT ngày 25/06/2025 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 phương án phát hành tổng thể cho các đợt chào bán và phát hành các trái phiếu riêng lẻ dự kiến được phát hành năm 2025 (sau đây gọi chung là “**Trái Phiếu**”) của Becamex IDC. Đối với mỗi đợt phát hành Trái Phiếu cụ thể, Hội đồng Quản trị (HĐQT) giao Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định phương án sử dụng vốn, các điều khoản và điều kiện trái phiếu, điều khoản mua lại, các bên tham gia giao dịch và các nội dung khác (như được ủy quyền tại Phương Án Phát Hành dưới đây) tại Quyết định phát hành từng đợt (“**Quyết Định Phát Hành Từng Đợt**”) căn cứ trên các nội dung đã được phê duyệt tại Phương Án Phát Hành này.

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 (“**Luật Chứng Khoán 2019**”) và Luật số 56/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dữ trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính (“**Luật Chứng Khoán Sửa Đổi 2024**”) (Luật Chứng Khoán 2019, Luật Chứng Khoán Sửa Đổi 2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có) gọi chung là “**Luật Chứng Khoán**”);
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 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 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo 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 (“**Thông Tư 76**”);
- Căn cứ Thông tư số 30/2023/TT-BTC ngày 17 tháng 05 năm 2023 của Bộ Tài Chính 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 09 ngày 10 tháng 01 năm 2025.
- Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2024: 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 các 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. **(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 (Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản).
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- Truyền tải và phân phối điện.

(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.

(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.

(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.
(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. (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. (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.
(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.
(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. (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 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. (Chi tiết: Mua bán hàng điện tử).
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng. (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. (Chi tiết: Mua bán vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng).
- Quảng cáo. (Chi tiết: Thực hiện các dịch vụ tiếp thị).
- Nghiên cứu thị trường và 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. (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.
- (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.



- 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.
- Khai thác, chế biến khoáng sản. Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn.
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị; dịch vụ nhà ở công nhân.
- Tư vấn và lập quy 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.
- Thi công các công trình điện công nghiệp và điện dân dụng. 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.
- Sản xuất, gia công, mua bán các sản phẩm dệt và may mặc.
- Sản xuất, lắp ráp, mua bán hàng hóa điện tử, máy móc, thiết bị, phụ tùng phục vụ cho sản xuất công nghiệp và tiêu dùng.
- Sản xuất, mua bán vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng.
- Dịch vụ vận tải, giao nhận hàng hóa và khai thuế hải quan.
- Thực hiện các dịch vụ tiếp thị, nghiên cứu thị trường và tư vấn đầu tư.
- Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước.
- Hoạt động trong lĩnh vực bệnh viện, y tế, giáo dục.

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 các 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
Trái phiếu phát hành năm 2020 (mã BCMH2025002)	800.000.000.000	5 năm
Vay ngắn hạn tại NHTMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	2.000.000.000.000	11 tháng



Vay ngắn hạn tại NHTMCP Công Thương – Chi nhánh Đồng Nai	1.500.000.000.000	12 tháng
Tổng cộng	4.300.000.000.000	

- (*) Giá trị khoản nợ được cơ cấu thực tế tại mỗi đợt phát hành Trái Phiếu 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 của mỗi đợt phát hành tại Quyết Định Phát Hành Từng Đợt.

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 và theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán, 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 công ty cổ phần số 3700145020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03/06/2010, thay đổi lần thứ 9 vào ngày 10/01/2025.

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 2024 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, HĐQT 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.

Mục đích của đợt phát hành Trái phiếu theo Phương Án Phát Hành này là thực hiện cơ cấu nợ của Tổ Chức Phát Hành, 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, theo 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 2024 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. Tiêu chí, số lượng nhà đầu tư tham gia đợt chào bán

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.

Số lượng nhà đầu tư: Không hạn chế.

7. Có nhu cầu huy động vốn thành nhiều đợt và kế hoạch cụ thể:

Becamex IDC có kế hoạch huy động vốn thành nhiều đợt phù hợp với mục đích phát hành trái phiếu được trình bày chi tiết tại mục III và mục V của Phương Án Phát Hành này.

8. Thời gian phân phối trái phiếu của từng đợt chào bán và tổng thời gian chào bán trái phiếu thành nhiều đợt:

Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ quy định tại Khoản 2, Điều 10 Nghị Định 153, được sửa đổi bởi Khoản 7, Điều 1 Nghị Định 65 (Thời gian phân phối trái phiếu của từng đợt chào bán không vượt quá 30 ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán. Tổng thời gian chào bán trái phiếu thành nhiều đợt tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày phát hành của đợt chào bán đầu tiên).

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 25.000 Trái Phiếu (Bằng chữ: Hai mươi lăm nghìn trái phiếu)
8	Tổng giá trị Trái Phiếu phát hành tính theo mệnh giá	Tối đa 2.500 tỷ đồng (Bằng chữ: Hai nghìn năm trăm tỷ đồng).
9	Số lượng đợt chào bán	Tối đa 10 (mười) đợt.
10	Khối lượng Trái Phiếu chào bán từng đợt	Tối thiểu 100 (Một trăm) tỷ đồng cho một đợt chào bán, bảo đảm Tổng khối lượng phát hành của tất cả các đợt chào bán theo Phương Án Phát Hành này lũy kế tối đa là 2.500 tỷ đồng (Bằng chữ: Hai nghìn năm trăm tỷ đồng).
11	Kỳ hạn của mỗi đợt phát hành	Từ 03 (ba) đến 05 (năm) năm.
12	Lãi suất danh nghĩa	Lãi suất danh nghĩa các đợt phát hành sẽ được xác định theo một trong các phương thức: lãi suất cố định cho cả kỳ hạn Trái Phiếu; lãi suất thả nổi; hoặc kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi. Trong đó, lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ. Lãi suất tham chiếu là bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam thông thường (trả sau, cuối



STT	Điều khoản điều kiện Trái Phiếu	Nội dung
		kỳ) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) được công bố trên trang điện tử (website) tại ngày xác định lãi suất bởi Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Khu vực Hà Nội, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam (chi tiết cách thức xác định lãi suất quy định tại Bản Công Bố Thông Tin chào bán Trái Phiếu của mỗi đợt). Mức lãi suất cụ thể của từng đợt theo điều kiện thị trường, nhu cầu nhà đầu tư và do Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định.
13	Thời gian phân phối trái phiếu của từng đợt chào bán	Tối đa 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán.
14	Thời điểm dự kiến phát hành	Tháng 6 – tháng 11/2025, trong đó: - Từ tháng 6 – tháng 9/2025: dự kiến chào bán 6-7 đợt. - Từ tháng 10 – tháng 11/2025: dự kiến chào bán 2-3 đợt.
15	Phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu	- Lãi trả sau, định kỳ 3 tháng hoặc 6 tháng/lần tùy thuộc thỏa thuận với nhà đầu tư tại từng đợt phát hành. - Gốc được thanh toán cuối kỳ, trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo mục VI Phương Án Phát Hành này.
16	Tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu	Tại ngày phát hành Trái Phiếu, tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu là các quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (hiện tại hoặc hình thành trong tương lai) thuộc sở hữu của Becamex IDC và/hoặc tài sản của bên thứ ba khác được sử dụng để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Becamex IDC đối với các đợt phát hành Trái Phiếu. Việc đăng ký biện pháp bảo đảm (bao gồm nhưng không giới hạn việc thế chấp, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm) đối với các tài sản bảo đảm của mỗi đợt phát hành Trái Phiếu cụ thể sẽ được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Tài sản bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm được định giá bởi tổ chức có chức năng thẩm định giá theo quy định pháp



STT	Điều khoản điều kiện Trái Phiếu	Nội dung
		luật, tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm, việc đăng ký biện pháp bảo đảm sẽ được nêu tại Quyết Định Phát Hành Từng Đợt và công bố đầy đủ cho các nhà đầu tư tại tài liệu công bố thông tin chào bán Trái Phiếu. Thứ tự thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán nợ: Tổ Chức Phát Hành/Bên bảo đảm 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 bảo đảm tại ngày phát hành và các tài sản bảo đảm bổ sung/thay thế khác – nếu có) 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 đối với mỗi đợt phát hành và được quy định cụ thể tại Bản Công Bố Thông Tin chào bán Trái Phiếu của mỗi đợt.
17	Các điều khoản và điều kiện khác	Quy định tại Bản Công Bố Thông Tin trước mỗi đợt chào bán Trái Phiếu.



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 trước hạn theo thỏa thuận:

Không ảnh hưởng đến việc thanh toán Trái Phiếu vào ngày đáo hạn, 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, 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 lập) 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.

1.2. 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 cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận hoặc theo thỏa thuận khác với nhà đầu tư phù hợp với quy định pháp luật.
- 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 cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận hoặc theo thỏa thuận khác với nhà đầu tư phù hợp với quy định pháp luật.
- Mua lại khi phát sinh sự kiện vi phạm theo quy định tại Bản Công Bố Thông Tin từng đợt phát hành cụ thể.

1.3. Các trường hợp mua lại khác theo quyền mua lại trước hạn theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người sở hữu Trái Phiếu (nếu có) do Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định tại từng đợt phát hành cụ thể tại Quyết Định Phát Hành Từng Đợt (bao gồm nhưng không giới hạn khối lượng mua lại, thời điểm mua lại, giá mua lại).



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 2022 – 2024) 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	2022 ^(*)	2023	2024
Vốn chủ sở hữu	17.764.824	19.472.891	20.679.200
Vốn góp của chủ sở hữu	10.350.000	10.350.000	10.350.000
Thặng dư vốn cổ phần	11.944	11.944	11.944
Vốn khác của chủ sở hữu	7.777	7.777	7.777
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	(185.236)	(185.236)	(185.236)
Quỹ đầu tư phát triển	1.586.249	2.074.586	2.594.082
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	4.986.706	6.302.930	6.810.807
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	1.007.385	910.890	1.089.825
Nợ phải trả	30.540.617	33.951.011	38.101.557
Nợ vay ngân hàng	5.567.173	7.858.739	10.776.597
Tổng dư nợ vay trái phiếu	10.176.511	11.744.095	12.730.944
Phải trả người bán ngắn hạn	634.978	747.079	575.096
Người mua trả trước ngắn hạn	3.858.657	1.322.792	1.900.567
Chi phí phải trả ngắn hạn	7.513.664	9.701.717	8.917.531
Các khoản nợ phải trả khác	2.789.634	2.576.589	3.200.822
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Nợ phải trả/tổng tài sản	0,63	0,64	0,65
Nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	1,72	1,74	1,84
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	1,48	1,24	1,45
Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn)	0,37	0,37	0,49
Tổng dư nợ vay trái phiếu / Vốn chủ sở hữu	0,57	0,60	0,62
Chỉ tiêu lợi nhuận			



Chỉ tiêu	2022 ^(*)	2023	2024
Lợi nhuận trước thuế	1.951.819	2.697.158	2.559.347
Lợi nhuận sau thuế	1.723.805	2.280.088	2.395.046
Chỉ tiêu khả năng sinh lời			
Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	3,57%	4,27%	4,07%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	9,70%	11,71%	11,58%
Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật	Không áp dụng	Không áp dụng	Theo thuyết minh bên dưới

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành)

(*) 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.

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

Đơn vị: Triệu VND

Chỉ tiêu	2022 ^(*)	2023	2024
Vốn chủ sở hữu	13.044.863	13.845.258	14.492.770
Vốn góp của chủ sở hữu	10.350.000	10.350.000	10.350.000
Quỹ đầu tư phát triển	1.344.134	1.793.698	2.293.420
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.350.729	1.701.560	1.849.350
Nợ phải trả	27.345.823	30.945.204	34.377.585
Nợ vay ngân hàng	4.298.764	6.729.870	9.706.185
Dư nợ trái phiếu	9.494.676	11.055.960	12.036.509
Khoản nợ phải trả khác	13.552.383	13.159.374	12.634.891
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản	0,68	0,69	0,7
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	2,10	2,24	2,37
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	1,63	1,36	1,61
Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn)	0,38	0,36	0,57
Tổng dư nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu	0,73	0,80	0,83
Chỉ tiêu lợi nhuận			



Chỉ tiêu	2022 ^(*)	2023	2024
Lợi nhuận trước thuế	1.646.762	2.072.598	2.024.057
Lợi nhuận sau thuế	1.536.020	1.665.740	1.797.268
Chỉ tiêu khả năng sinh lời			
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	3,80%	3,72%	3,68%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	11,77%	12,03%	12,40%
Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật	Không áp dụng	Không áp dụng	Theo thuyết minh bên dưới

(Nguồn: BCTC tổng hợp năm 2023, 2024 đã được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành)

(*) 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.

- (c) Thuyết minh về chỉ tiêu an toàn tài chính theo quy định tại Luật kinh doanh bất động sản 29/2023/QH15 (“Luật Kinh Doanh Bất Động Sản”) và Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (“Nghị Định 96”)

- Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp, tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp: Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các chỉ tiêu an toàn tài chính, tuân thủ các quy định pháp luật về tín dụng. Đối với việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp, Tổ Chức Phát Hành có xảy ra một số vi phạm chi tiết cụ thể tại khoản 2 Điều IX của Phương Án Phát Hành này và tới thời điểm phê duyệt Phương Án Phát Hành này toàn bộ các sai phạm này đã được khắc phục, Tổ Chức Phát Hành không còn bất cứ sai phạm nào khác.

- Các chỉ tiêu tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu chi tiết theo các dự án mà Tổ Chức Phát Hành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư kể từ ngày Luật Kinh Doanh Bất Động Sản và Nghị Định 96 có hiệu lực (kể từ ngày 1/8/2024) cụ thể như sau:

Các dự án	Tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ vay trái phiếu so với vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu so với tổng vốn đầu tư của dự án
Dự án Nhà ở An sinh xã hội – Khu 3 Định Hòa (giai đoạn 1) tại Phường Định Hòa, thành phố	< 4 lần	< 100%



Các dự án	Tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ vay trái phiếu so với vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu so với tổng vốn đầu tư của dự án
Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha)		
Dự án Nhà ở An sinh xã hội – Khu 4 Định Hòa (giai đoạn 1) tại Phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha)	< 4 lần	< 100%
Dự án Nhà ở xã hội – Khu 2 Việt Sing tại Khu định cư Việt – Sing, Phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha)	< 4 lần	< 100%
Dự án Nhà ở xã hội – Khu 7 Việt Sing tại Khu định cư Việt – Sing, Phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha)	< 4 lần	< 100%

(d) Sự thay đổi sau khi phát hành trái phiếu:

Sau khi phát hành trái phiếu, tổng số Nợ phải trả, Nợ vay ngân hàng, Dư nợ trái phiếu, chỉ tiêu Tổng dư nợ vay trái phiếu (bao gồm tất cả các hình thức vay trái phiếu)/Vốn chủ sở hữu tại BCTC tổng hợp và hợp nhất được kiểm toán sẽ có thể thay đổi phụ thuộc vào kết quả chào bán Trái Phiếu thành công và phương án mua lại trước hạn đối với trái phiếu đang lưu hành theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và các khoản nợ mà Tổ Chức Phát Hành lựa chọn để cơ cấu theo phần III Phương Án Phát Hành này. Tổ Chức Phát Hành cam kết các chỉ tiêu này đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về an toàn trong hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

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 17/06/2025

Đơn vị: Tỷ VND

Mã trái phiếu	Tổng khối lượng trái phiếu đã phát hành (trái phiếu)	Tổng giá trị 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 đến 17/06/2025			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
BCM2025002	2.000	2.000	663,9	1.200	800	2.000	-	-	Định kỳ hàng năm theo tỷ lệ/dư nợ gốc phát hành	6 tháng/lần
BCM2126001	2.000.000	2.000	864,8	-	2.000	738,3	-	1.261,7	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	3 tháng/lần
BCM2126005	2.500.000	2.500	1.006,2	-	2.500	2.500	-	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	3 tháng/lần
BCM2328001	20.000	2.000	401,4	-	2.000	2.000	-	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	3 tháng/lần
BCM2328002	406	406	73,2	-	406	406	-	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng/lần
BCM2328003	13.000	1.300	186,9	-	1.300	818,4	-	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	3 tháng/lần
BCM2427001	8.000	800	84,0	-	800	-	800	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	3 tháng/lần
BCM2427002	200	200	10,6	-	200	-	200	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng/lần
BCM2427003	5.000	500	25,7	-	500	-	500	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng/lần



Mã trái phiếu	Tổng khối lượng trái phiếu đã phát hành (trái phiếu)	Tổng giá trị 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 đến 17/06/2025			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
BCM2427004	3.000	300	15,9	-	300	-	300	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng/lần
BCM2427005	3.200	320	16,8	-	320	-	320	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng/lần
BCM2428006	10.800	1.080	57,6	-	1.080	-	1.080	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng/lần
Tổng	4.565.606	13.406	3.407,0	1.200	12.206	8.462,7	3.200	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:

- Ngày 10/10/2024, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp-CTCP nhận được quyết định số 398/QĐ-XPHC ngày 03/10/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc xử phạt vi phạm hành chính do chậm công bố thông tin trên Chuyên trang thông tin trái phiếu doanh nghiệp.
 - Ngày 31/12/2024, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp-CTCP nhận được quyết định số 1477/QĐ-XPHC ngày 27/12/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với công bố thông tin sai lệch về tình hình sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu BCMH2328001. Becamex IDC đã gửi công văn đính chính và công bố trên website của Tổng Công ty.
- Các quyết định xử phạt hành chính nêu trên đều được Becamex IDC thực hiện công bố thông tin bất thường trên website của Tổng Công ty và Chuyên trang thông tin trái phiếu doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật và các nội dung vi phạm đã được khắc phục.
- Tới thời điểm phê duyệt Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã khắc phục hoàn toàn các vi phạm nêu trên và không tồn tại bất kỳ vi phạm pháp luật nào khác về phát hành trái phiếu.

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 DỰ KIẾN 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.



gồm cả Trái Phiếu này. Lợi nhuận sau thuế ở mức 1.700 – 2.400 tỷ đồng trong 5 năm gần đây cho thấy việc tích lũy để thanh toán nợ gốc các trái phiếu dự kiến phát hành 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 2024 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 2024, 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 VÀ SỐ LƯỢNG NHÀ ĐẦU TƯ

1. 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 và tuân thủ theo quy định pháp luật tại khoản 1 Điều 11 Luật Chứng Khoán 54, khoản 1 Điều 11 Luật Chứng Khoán Sửa Đổi 2024 và khoản 1 Điều 8 Nghị Định 153 được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 Nghị Định 65.

Giao Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định đối tượng chào bán của mỗi đợt phát hành cụ thể tại Quyết Định Phát Hành Từng Đợt, bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật có hiệu lực tại thời điểm phát hành trái phiếu.

Trường hợp đợt chào bán trái phiếu có quy định đối tượng nhà đầu tư nắm giữ trái phiếu (sơ cấp và thứ cấp) bao gồm nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân, hồ sơ chào bán trái phiếu của đợt chào bán đó phải bao gồm hợp đồng ký kết với Đại diện người sở hữu Trái Phiếu theo quy định tại khoản 7 Điều 14 Nghị Định 153 được bổ sung theo khoản 11 Điều 1 Nghị Định 65.

2. Số lượng nhà đầu tư: Không hạn chế

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 các 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 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 mỗi 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 của mỗi đợt phát hành.

- Trường hợp chưa hoặc không có nhu cầu sử dụng hết số tiền thu được từ phát hành trái phiếu, Tổ Chức Phát Hành có (i) 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 cùng loại đang lưu hành; và/hoặc (iii) có nghĩa vụ chuyển toàn bộ số tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu (trong trường hợp chưa sử dụng hoặc sử dụng chưa hết) 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, Thới Hòa, Bến Cát...).
 - Nguồn thu từ cổ tức và lợi nhuận được chia.
 - 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 Điều 15 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, thông tin về kết quả phát hành, 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 Điều 11 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.

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.
- 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 các 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, Quyết Định Phát Hành Từng Đợt 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.
- 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.

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

Tùy thuộc nhu cầu tại từng đợt phát hành Trái Phiếu và quy định pháp luật liên quan, các tổ chức cung cấp dịch vụ cho từng đợt phát hành Trái Phiếu có thể bao gồm các tổ chức sau:

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 76.
- 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 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

