

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY
BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG
KHOÁN HÀ NỘI**

Kính Gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

Tổng Công Ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp – CTCP

Trụ sở chính : Số 8, đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, Thành Phố Thủ Dầu Một,
Tỉnh Bình Dương

Điện thoại : 0274 3822 655

Fax : 0274 3822 713

Người được ủy quyền công bố thông tin: Ông Nguyễn Văn Hoàng

Chức vụ : Phó Tổng Giám Đốc

Địa chỉ : Số 8, đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, Thành Phố Thủ Dầu Một,
Tỉnh Bình Dương

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 xin công bố thông tin về
Đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp đợt 1 năm 2019.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng Công Ty vào
ngày 18/03/2019 tại đường dẫn: <http://www.becamex.com.vn> mục thông tin doanh nghiệp
– 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 18 tháng 03 năm 2019

Người được ủy quyền công bố thông tin



Nguyễn Văn Hoàng



-----***-----
Số: 08/2019/NQ-HĐQT

V/v: Thông qua phương án dự kiến phát
hành trái phiếu riêng lẻ năm 2019

-----***-----
Bình Dương, ngày 18 tháng 03 năm 2019

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

(V/v: Phương án dự kiến Phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2019)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 29/06/2006 ;
- Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP;
- Căn cứ kế hoạch và tình hình thực tế về việc triển khai và đầu tư các dự án;
- Căn cứ Biên bản họp HĐQT số 08/2019/HB-HĐQT ngày 18/03/2019

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua việc Dự kiến Phát hành Trái phiếu riêng lẻ

1. Phát hành trái phiếu riêng lẻ không chuyên đổi, đáo hạn năm 2024, theo phương án phát hành trái phiếu tại Phụ lục 1 được đính kèm, với tổng mệnh giá tối đa là 1.500.000.000.000 đồng (Một ngàn năm trăm tỷ đồng) ("**Trái phiếu**") để Bổ sung quy mô vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể là Thực hiện dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng; Thực hiện dự án Khu công nghiệp Cây Trường; Thực hiện dự án Tổ hợp Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ Becamex; Thực hiện tăng quy mô vốn hoạt động hoặc các dự án khác phù hợp với quy định của pháp luật và được sự chấp thuận của Đại lý quản lý tài khoản trái phiếu theo ủy quyền của trái chủ.
2. Sử dụng các tài sản của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ liên quan đến việc phát hành Trái phiếu;

3. Cam kết sử dụng các nguồn thu hợp pháp để đảm bảo trả nợ cho nghĩa vụ của Trái phiếu.

Điều 2: Ủy quyền thực hiện

Hội đồng quản trị thống nhất ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc Công ty:

- Thực hiện toàn bộ các thủ tục cần thiết để đợt phát hành Trái phiếu thành công;
- Quyết định thời điểm phát hành Trái phiếu phù hợp;
- Quyết định các tài sản của Công ty để bảo đảm cho nghĩa vụ của Trái phiếu
- Điều chỉnh phương án nếu cần thiết để đảm bảo phát hành Trái phiếu thành công;
- Ký kết toàn bộ các văn bản cần thiết liên quan đến đợt phát hành Trái phiếu.

Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc có quyền ủy quyền lại các công việc đã được ủy quyền tại đây.

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 18. tháng 05. năm 2019. Các ông/bà thành viên Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc và các phòng ban Công ty chịu trách nhiệm thi hành.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

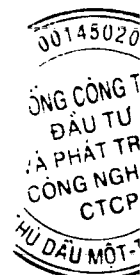
CHỦ TỊCH



NGUYỄN VĂN HÙNG

Phụ lục 1 Dự kiến Phương án phát hành trái phiếu

Tổ chức Phát hành	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Trái phiếu phát hành	Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam có tổng giá trị .1500 tỷ VNĐ, đáo hạn năm 2024, có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi;
Mệnh giá Trái phiếu	100.000.000 Đồng Việt Nam;
Số lượng Trái phiếu phát hành	15.000 trái phiếu;
Tổng giá trị Trái phiếu phát hành	1.500.000.000.000 (một ngàn Năm trăm tỷ) Đồng Việt Nam;
Hình thức phát hành	Phát hành riêng lẻ theo Nghị định số 163/2018/NĐ-CP thông qua đại lý phát hành;
Đối tượng phát hành	Dưới 100 nhà đầu tư lớn không kể nhà đầu tư chuyên nghiệp: là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có tiềm năng về tài chính; ưu tiên các Ngân hàng thương mại, Tổ chức tài chính, Quỹ đầu tư;
Mục đích phát hành	Tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu sẽ được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành. cụ thể là Thực hiện dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng; Thực hiện dự án Khu công nghiệp Cây Trường; Thực hiện dự án Tổ hợp Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ Becamex; Thực hiện tăng quy mô vốn hoạt động hoặc các dự án khác phù hợp với quy định của pháp luật và được sự chấp thuận của Đại lý quản lý tài khoản trái phiếu theo ủy quyền của trái chủ.
Kỳ hạn Trái phiếu	05 năm kể từ Ngày Phát hành;
Ngày Phát hành	Dự kiến vào Ngày 29 tháng 03 Năm 2019
Ngày Đáo hạn	05 năm kể từ Ngày Phát hành;
Giá Phát hành	Bằng mệnh giá Trái phiếu;
Lãi suất Trái phiếu	Mức lãi suất cho 4 Kỳ Tính Lãi đầu tiên của Trái Phiếu là mười phẩy năm phần trăm (10,5%/năm); Mức lãi suất cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo của Trái Phiếu sẽ bằng tổng của (i) ba phẩy năm phần trăm một năm (3,5%/năm), và (ii) lãi suất sản phẩm tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt VNĐ kỳ hạn 12 tháng của Ngân Hàng TMCP Quân Đội("MB") (gọi chung là



“Ngân Hàng Tham Chiếu”) công bố tại website chính thức của Ngân Hàng Tham Chiếu này tại thời điểm 11:00 giờ sáng Ngày Xác Định Lãi Suất (“Lãi Suất Tham Chiếu”).

Ngày Xác định Lãi suất:

Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi không phải là một trong hai Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là Ngày Làm việc thứ năm (05) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính lãi đó, đối với mỗi Kỳ Tính lãi tiếp theo;

Kỳ Tính lãi:

là thời hạn 03 tháng tính từ (và bao gồm) Ngày Phát hành (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi) cho tới (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo);

Kỳ, Ngày Thanh toán Lãi:

mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ Ngày Phát Hành đến Ngày Đáo Hạn hoặc ngày được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng);

Biện pháp bảo đảm:

Việc thanh toán và hoàn trả số tiền gốc và lãi của Trái Phiếu tại từng thời điểm được bảo đảm bằng:

Quyền sử dụng đất ở nông thôn tại Khu dân cư 5F thuộc khu Công nghiệp và Đô Thị Bàu Bàng

Quyền tài sản hình thành từ các hợp đồng cho thuê/chuyển nhượng của 2 dự án Bàu Bàng và dự án Thới Hòa trong tương lai.

(các tài sản thế chấp, cầm cố sau đây được gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm**”);

Dòng tiền thanh toán

Trái phiếu phát hành sẽ được trả nợ bằng nguồn thu hợp pháp của TCPH như sau:

- Toàn bộ nguồn thu từ dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng,
- Toàn bộ nguồn thu từ dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Thới Hòa,
- Tối thiểu 200 tỷ đồng/năm cổ tức thu được từ VSIP, và
- Các nguồn thu hợp pháp khác từ hoạt động kinh doanh của TCPH;

Mua lại trái phiếu:

Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại toàn bộ hoặc một phần số Trái Phiếu đang lưu hành sau thời hạn mười hai (12) tháng kể từ Ngày Phát Hành;

Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua lại trái phiếu theo lịch cố định với giá trị tối thiểu 300 tỷ VND mỗi năm.

Tổ chức Tư vấn Phát hành

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (“MBS”);

Đại lý Lưu ký và Thanh toán

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội (“MB”)

Tổ chức Quản lý Tài khoản và Tài sản Bảo đảm

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội (“MB”)

Thuế

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái phiếu sẽ phải nộp hay khấu trừ thuế trước khi thanh toán theo quy định của Pháp luật Việt Nam;

Niêm yết

Hiện tại Becamex IDC chưa có ý định niêm yết Trái phiếu tại bất kỳ sở giao dịch chứng khoán nào;

Luật điều chỉnh

Pháp luật Việt Nam;





2019

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

CHAO BAN MIỄN LỆ TRẢ THỨ TƯ KHÔNG CHUYỂN ĐỔI



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NGÀY ___ THÁNG ___ NĂM 2019
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP



(Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 3700145020 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03 tháng 06 năm 2010, và sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm)

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU
TRÁI PHIẾU KHÔNG CHUYỂN ĐỔI TỔNG MỆNH GIÁ 1.500 TỶ ĐỒNG,
LÃI SUẤT CỐ ĐỊNH KẾT HỢP THẢ NỔI, ĐÁO HẠN NĂM 2024**

Giá phát hành: 100% mệnh giá

Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được hưởng lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi và được bảo đảm bằng tài sản, đáo hạn vào năm 2024 (“**Trái phiếu**”) xác lập các nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, và không phải là nợ thứ cấp của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP (“**Becamex IDC**” hoặc “**Tổ chức Phát hành**” hoặc “**Công ty**”), có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau và ít nhất ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp khác ở hiện tại và trong tương lai của Tổ chức Phát hành.

Lãi suất cố định của 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên dự kiến là 10,5%/năm (bằng chữ: mười phẩy năm phần trăm). Tiền lãi Trái phiếu sẽ được trả sau vào cuối mỗi Kỳ Tính lãi. Trừ khi được mua lại trước hạn hoặc được mua và hủy bỏ, Trái phiếu sẽ được mua lại bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

Trái Phiếu không phải là đối tượng của việc chào bán ra công chúng tại Việt Nam và chỉ được chào bán theo quy định của Nghị Định 163/2018/NĐ-CP và trong trường hợp nhà đầu tư Trái Phiếu là các tổ chức tín dụng thì phải tuân thủ các quy định của Thông tư số 15/2018/TT-NHNN của Ngân Hàng Nhà Nước ngày 18 tháng 06 năm 2018 và các quy định pháp luật hiện hành.

Nhà Đầu tư xin xem phần có tiêu đề “Các rủi ro có thể xảy ra liên quan đến đợt phát hành trái phiếu” trong Bản Công bố Thông tin này để biết về một số yếu tố rủi ro cần cân nhắc khi đầu tư vào Trái phiếu.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ CÁC NỘI DUNG TRONG ĐÓ, HOẶC BẤT KỲ THÔNG TIN NÀO ĐƯỢC CUNG CẤP THEO YÊU CẦU PHẢI ĐƯỢC GIỮ BÍ MẬT HOÀN TOÀN. BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY CHƯA ĐƯỢC VÀ SẼ KHÔNG ĐƯỢC BẤT KỲ CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN NÀO KỂ CẢ CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN CỦA VIỆT NAM HAY BẤT KỲ BỘ NGÀNH NÀO CỦA CHÍNH PHỦ VIỆT NAM PHÊ DUYỆT. VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU KHÔNG PHẢI LÀ PHÁT HÀNH CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG TẠI VIỆT NAM VÀ SẼ CHỈ ĐƯỢC CHÀO BÁN TẠI VIỆT NAM THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 163/2018/NĐ-CP (PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP), NGÀY 04 THÁNG 12 NĂM 2018.



MỤC LỤC

PHẦN 1: TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU.....	1
PHẦN 2: THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	5
A. ĐỐI TƯỢNG CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU.....	5
B. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH	6
I. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	6
II. Cơ cấu tổ chức của doanh nghiệp:	8
III. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính và các dự án chủ đạo đã/đang triển khai của doanh nghiệp phát hành.....	23
IV. Tình hình tài chính, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	35
C. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	45
I. Căn cứ pháp lý của đợt phát hành:	45
II. Việc đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu của doanh nghiệp:	45
III. Mục đích của đợt phát hành trái phiếu:	45
IV. Tổng giá trị trái phiếu dự kiến phát hành:	45
V. Điều kiện, điều khoản tóm tắt của trái phiếu:	45
VI. Ngày phát hành dự kiến:	46
VII. Phương thức phát hành:	46
VIII. Các tổ chức tham gia đợt phát hành:	46
IX. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu:.....	46
X. Cam kết về đảm bảo:.....	46
XI. Mua lại trái phiếu trước hạn:	56
XII. Nhà đầu tư mua trái phiếu tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư trái phiếu, hạn chế về giao dịch trái phiếu được đầu tư và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.....	57
XIII. Các điều khoản và điều kiện của trái phiếu	60
D. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ:	91
I. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu:	91
II. Phương thức và kế hoạch thanh toán gốc, lãi cho nhà đầu tư:.....	91
III. Chi tiết các dự án ở mục đích sử dụng vốn và sử dụng cho mục đích thanh toán trái phiếu	92
E. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN	113
F. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	115
G. THUẾ	127
H. THÔNG TIN KHÁC.....	133
PHẦN 3 PHỤ LỤC.....	134



PHẦN 1: TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Dưới đây là các thông tin cơ bản về việc phát hành Trái phiếu. Để biết thêm chi tiết về các thông tin liên quan đến các điều khoản Trái phiếu, xem phần “Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu”. Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong phần này mà không được định nghĩa sẽ có nghĩa như được quy định tại những phần khác trong Bản Công bố Thông tin này.

Tổ Chức Phát Hành	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (“Becamex IDC”).
Loại hình doanh nghiệp	Công ty Cổ phần đại chúng, đăng ký giao dịch sàn Upcom.
Trái Phiếu Phát hành	Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá 1.500 tỷ VNĐ, đáo hạn năm 2024, có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi.
Mệnh giá Trái Phiếu	100.000.000 VNĐ (Đồng Việt Nam).
Số lượng Trái Phiếu Phát hành	Tối đa 15.000 trái phiếu.
Tổng mệnh giá Trái Phiếu Phát hành	Tối đa 1.500.000.000.000 VNĐ (Một ngàn năm trăm tỷ Đồng Việt Nam).
Hình thức Phát hành	Phát hành riêng lẻ theo Nghị định số 163/2018/NĐ-CP thông qua đại lý phát hành.
Đối tượng Phát hành	Dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chuyên nghiệp, là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có tiềm năng về tài chính; ưu tiên các Ngân hàng thương mại, Tổ chức tài chính, Quỹ đầu tư.
Mục đích Phát hành	Tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng để: - Thực hiện dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng: khoảng 500 tỷ đồng;



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Thực hiện dự án Khu công nghiệp Cây Trường: khoảng 400 tỷ đồng;
- Thực hiện dự án Tổ hợp Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ Becamex: khoảng 600 tỷ đồng;
- Thực hiện tăng quy mô vốn hoạt động hoặc các dự án khác phù hợp với quy định của pháp luật và được sự chấp thuận của Đại lý quản lý tài khoản trái phiếu theo ủy quyền của trái chủ.

Chi tiết xin xem phần “Sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu”.

Hình thức trái phiếu

Chứng chỉ.

Kỳ hạn Trái Phiếu

60 (sáu mươi) tháng kể từ Ngày Phát Hành.

Ngày Phát Hành

Dự kiến vào 29./03./2019.....

Ngày Đáo Hạn

Dự kiến vào 29./03./2024.....

Giá Phát hành

Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu.

Lãi Suất Trái Phiếu

Mức lãi suất cho 4 Kỳ Tính Lãi đầu tiên của Trái Phiếu là mười phẩy năm phần trăm (10,5%/năm);

Mức lãi suất cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo của Trái Phiếu sẽ bằng tổng của (i) ba phẩy năm phần trăm một năm (3,5%/năm), và (ii) lãi suất sản phẩm tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt VNĐ kỳ hạn 12 tháng của Ngân Hàng TMCP Quân Đội (“MB”) (gọi chung là “Ngân Hàng Tham Chiếu”) công bố tại website chính thức của Ngân Hàng Tham Chiếu này tại thời điểm 11:00 giờ sáng Ngày Xác Định Lãi Suất (“Lãi Suất Tham Chiếu”);

Các quy định cụ thể về lãi suất Trái Phiếu và cách tính lãi được chi tiết tại phần “Các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu” – Đề nghị xem các thông tin liên quan này tại phần “Các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu”.



Kỳ Tính Lãi:	Là thời hạn 03 (ba) tháng tính từ (và bao gồm) Ngày Phát Hành (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi) cho tới (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo).
Ngày Thanh Toán Lãi:	Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi.
Biện pháp Bảo đảm:	<p>Việc thanh toán và hoàn trả gốc và lãi của Trái Phiếu tại từng thời điểm được bảo đảm bằng:</p> <ul style="list-style-type: none">- Quyền sử dụng đất Quyền sử dụng đất ở nông thôn tại Khu dân cư 5F thuộc khu Công nghiệp và Đô Thị Bàu Bàng với tổng diện tích 1.005.463,3m²;- Tài sản đảm bảo bổ sung: Quyền tài sản hình thành từ các hợp đồng cho thuê/ chuyển nhượng của 2 dự án Bàu Bàng và dự án Thới Hòa trong tương lai. <p>(các tài sản thế chấp, cầm cố sau đây được gọi chung là “<i>Tài Sản Bảo Đảm</i>”);</p> <p>Chi tiết về các Tài Sản Bảo Đảm xin xem phần “<i>Tài Sản Bảo Đảm Của Trái Phiếu</i>” bên dưới.</p>
Dòng tiền Thanh toán	Trái Phiếu phát hành sẽ được trả nợ bằng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.
Thanh toán Trái phiếu khi đáo hạn	Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với Lãi Suất chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn.
Mua lại Trái Phiếu Trước Hạn:	<p>Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm;</p> <p>Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu đang lưu hành sau thời hạn 12 tháng kể từ ngày phát hành;</p>



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua lại trái phiếu theo lịch cố định với giá trị tối thiểu 300 tỷ mỗi năm, sau một năm kể từ thời điểm phát hành;

Chi tiết xem tại phần “Mua lại Trái Phiếu” tại phần “Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu”.

Đại lý Lưu ký và Thanh toán	Ngân hàng TMCP Quân Đội.
Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu	Ngân hàng TMCP Quân Đội
Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm	Ngân hàng TMCP Quân Đội = Chi nhánh Bình Dương
Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (“MBS”).
Đại lý Quản Lý Tài Khoản	Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương.
Thuế	Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ phải nộp hay khấu trừ thuế trước khi thanh toán theo quy định của Pháp luật Việt Nam;
Giao dịch trái phiếu	Trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành trái phiếu chỉ được giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp; Sau một năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu được phép giao dịch trên 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chuyên nghiệp.
Niêm yết	Trái Phiếu không niêm yết.
Luật điều chỉnh	Pháp luật Việt Nam.



PHẦN 2: THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

A. ĐỐI TƯỢNG CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

I. Doanh Nghiệp Phát Hành – Tổ Chức Phát Hành:

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

II. Cá nhân chịu trách nhiệm về nội dung bản công bố thông tin

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Phạm Ngọc Thuận	Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Phó Tổng giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương	Trưởng ban kiểm soát

Chúng tôi cam kết rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, phù hợp với thực tế hoặc đã được điều tra, thu thập một cách hợp lý.



B. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH

I. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

- Tên Công Ty: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.
- Trụ sở chính: Số 230 Đại lộ Bình Dương, phường Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
- Điện thoại: 0274 3822 655.
- Thành lập: Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 3700145020 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03 tháng 06 năm 2010, và sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 10.125.811.000.000 VND.
- Đại diện theo pháp luật: Phạm Ngọc Thuận – Tổng Giám đốc.
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh bất động sản).
 - 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: sản giao dịch bất động sản).
 - Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- Ngành nghề kinh doanh chính:
 - 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, lập, thẩm



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

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 BOT.

- 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.

- Sản xuất, chế biến, mua bán lương thực, thực phẩm.

- Sản xuất, lắp ráp, mua bán hàng hóa điện tử, máy móc, thiết bị, phụ tùng.

- Sản xuất kinh doanh dược phẩm, vật tư, dụng cụ y tế và mỹ phẩm.

- 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.

Dưới đây là một số cột mốc quan trọng trong lịch sử hình thành và phát triển của Tổ chức Phát Hành:

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP (Becamex IDC Corp) , tiền thân là Công ty Thương Nghiệp Tổng Hợp Bến Cát (Becamex), được thành lập vào năm 1976 với chức năng chủ yếu là thu mua, chế biến các mặt hàng nông sản, phân phối hàng tiêu dùng ...

Năm 1992, được sự đồng ý của UBND Tỉnh Sông Bé (cũ) Công ty Thương Nghiệp Tổng hợp Bến Cát đã tiến hành sáp nhập với các công ty cấp Tỉnh lấy tên chính thức là công ty Thương mại - XNK Tỉnh Sông Bé (Becamex) trên cơ sở lấy công ty Thương Nghiệp Tổng Hợp Bến Cát làm nòng cốt với chức năng và phạm vi hoạt động đa dạng và rộng lớn hơn.

Sau khi tỉnh Bình Dương được chia tách, tái lập từ tỉnh Sông Bé (cũ) vào năm 1997, nhằm phù hợp với xu thế mới và để thể hiện được lĩnh vực hoạt động rộng lớn của mình, năm 1999 công ty



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

đã chính thức đổi tên thành Công ty Thương Mại - Đầu Tư và Phát Triển (tên giao dịch là BECAMEX Corp.)

Ngày 28/04/2006, theo quyết định số 106/2006/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương, Công ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp (Becamex IDC Corp.) được thành lập trên cơ sở sắp xếp và tổ chức lại hoạt động của Công ty Thương mại Đầu tư và Phát triển (Becamex)

Trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế, để tạo điều kiện thuận lợi và linh hoạt hơn cho hoạt động công ty, được sự đồng ý của Thủ Tướng Chính Phủ tại công văn số 151/TTg-ĐMDN ngày 19/01/2010, công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp Becamex IDC chuyển thành Tổng công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp hoạt động theo hình thức công ty mẹ- công ty con. Trong đó công ty mẹ là công ty TNHH một thành viên.

Ngày 25/01/2018, tại TP.Thủ Dầu Một, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp - TNHH MTV (Becamex IDC) tiến hành Đại hội đồng cổ đông, chính thức chuyển sang công ty cổ phần với tên gọi mới là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp - Công ty cổ phần, theo phương án cổ phần hóa được thủ tướng chính phủ phê duyệt.

Ngày 21/02/2018, cổ phiếu Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP chính thức giao dịch trên sàn Upcom với giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên là 31.000 đồng/cổ phiếu.

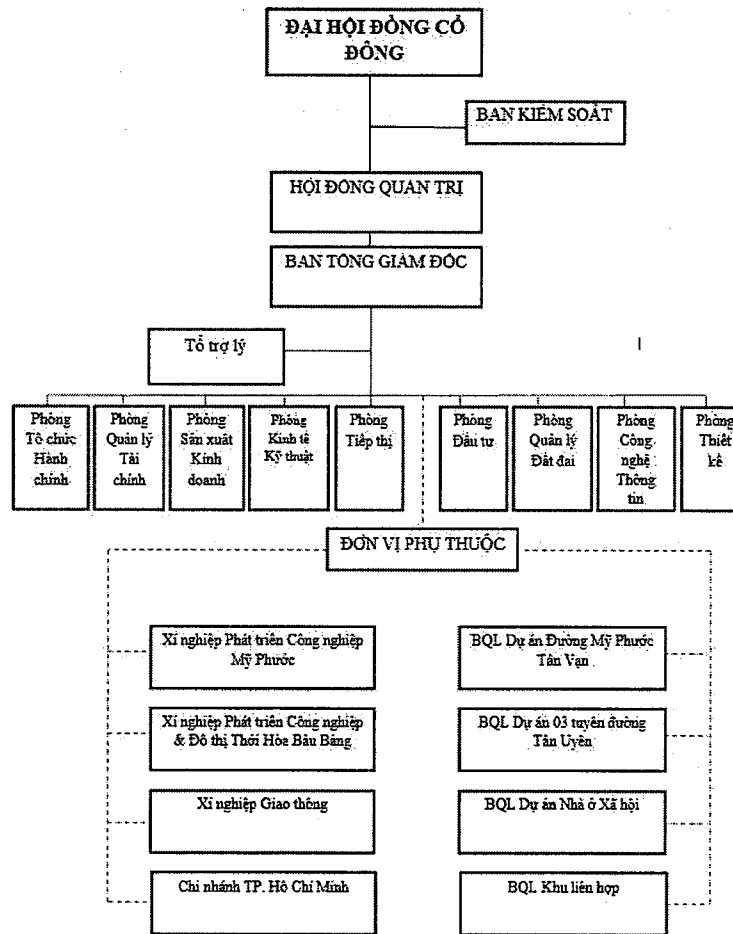
II. Cơ cấu tổ chức của doanh nghiệp:

1.Cơ cấu bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành:

Sơ đồ sau thể hiện chi tiết cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm phát hành:



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN



2. Công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác của Tổ Chức Phát Hành:

2.1 Công ty mẹ:

Tổ Chức Phát Hành không có công ty mẹ.

2.2 Công ty con:

Danh sách các công ty con của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm 31/12/2018:

Stt	Tên Công ty	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ Giấy chứng nhận khác số	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Lĩnh vực hoạt động
1	Công ty Cổ phần Phát triển	3700805566	1.370.973.230.000	78,08%	Đầu tư kinh doanh bất động sản, xây

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Stt	Tên Công ty	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ Giấy chứng nhận khác số	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Lĩnh vực hoạt động
	Hạ Tầng Kỹ Thuật				dựng, sản xuất vật liệu xây dựng
2	Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị	3700805566	165.000.000.000	51%	Đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng
3	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	3700413826	1.000.000.000.000	60,7%	Đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng
4	Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	3700408992	300.000.000.000	51,82%	Đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng
5	Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	3700696042	200.000.000.000	65,47%	Y tế
6	Công ty Cổ phần Bê tông Becamex	3700926112	100.000.000.000	73,37%	Đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng
7	Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	46121000047	60.000.000.000	51%	Giáo dục
8	Công ty Cổ phần Cao Su Bình Dương	3700248731	117.000.000.000	72,22%	Đầu tư, khai thác và chế biến cao su

(Nguồn: Becamex IDC)

2.3 Công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN****Danh sách các công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm 31/12/2018:**

Stt	Tên Công ty	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ Giấy chứng nhận khác số	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Lĩnh vực hoạt động
1	Công ty liên doanh TNHH khu công nghiệp Việt Nam - Singapore	463023000267	940.844.063.361	49%	Khu công nghiệp
2	Công ty Cổ phần Setia - Becamex	461032000230	660.000.000.000	40%	Bất động sản
3	Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương	50GP/KDBH	300.000.000.000	20%	Bảo hiểm
4	Công ty Cổ phần Dược Savi	0303923529	159.985.791.418	35,19%	Y tế
5	Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	3700861497	241.029.800.370	48,59%	Truyền thông, công nghệ thông tin
8	Công ty TNHH Becamex - Tokyu	461022000756	8.600.000.000	35%	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	3701972175	183.000.000.000	50%	Giáo dục
8	Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương	3700145694	1.500.000.000.000	41%	Đầu tư và kinh doanh Cấp, thoát nước
9	Công ty Cổ phần Dược	3700683163	40.400.000.000	34,34%	Dược phẩm

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Stt	Tên Công ty	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ Giấy chứng nhận khác số	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Lĩnh vực hoạt động
	Becamex				
10	Công ty Cổ phần phát triển Công nghiệp BW	3702637282	2.564.764.833	30%	Kho bãi, lưu giữ hàng hóa
11	Công ty Cổ phần PHTT kỹ thuật Bình Phước	3800405138	100.000.000.000	40%	Cơ sở hạ tầng

(Nguồn: Becamex IDC)

Danh sách đầu tư vốn của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm 31/12/2018:

Stt	Tên Công ty	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ Giấy chứng nhận khác số	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Lĩnh vực hoạt động
1	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore	011032000080	650.316.000.000	8%	Khu Công nghiệp
2	Công ty Cổ phần phát triển và Công nghệ Becamex	3702081936	6.152.083.333	12%	Công nghệ thông tin

(Nguồn: báo cáo tài chính riêng tự lập quý 4/2018 của Becamex IDC)

3. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng:**3.1 Hội đồng quản trị:**



STT	Tên Thành Viên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Phú Thịnh	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Nguyễn Danh Tùng	Thành viên HĐQT
4	Ông Nguyễn Văn Hoàng	Thành viên HĐQT
5	Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên HĐQT

Sơ yếu lý lịch:

Ông Nguyễn Văn Hùng – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 06/09/1959

Quốc tịch: Việt Nam.

Dân tộc: Kinh.

Quê quán: Bến Cát, tỉnh Bình Dương

Địa chỉ thường trú: 230 Đại lộ Bình Dương, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Số điện thoại liên lạc: 0650 3822655

Số CMND: 280136669 cấp ngày 12/12/2015 tại Công an tỉnh Bình Dương

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Đại học kinh tế

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1976-1978	Công ty TNHH Bến Cát	Kế toán viên
1979-1984	Công ty TNHH Bến Cát	Kế toán trưởng
1986-1991	Công ty TNHH Bến Cát	Giám đốc
1991-1997	Công ty TMXNK Bến Cát	Tổng giám đốc



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1997-2018	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
2019-nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Chủ tịch HĐQT

Ông Nguyễn Phú Thịnh – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Giới tính: Nam.

Ngày sinh: 18/06/1964

Quốc tịch: Việt Nam.

Dân tộc: Kinh.

Quê quán: tỉnh Bình Long

Địa chỉ thường trú: 230 Đại lộ Bình Dương, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Số điện thoại liên lạc: 0650 3822655

Số CMND: 280317819 cấp ngày 08/03/2017 tại Bình Dương

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Đại học Kinh tế

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1986-1990	Tổng Công ty Becamex	Nhân viên
1990-1998	Tổng Công ty Becamex	Kế toán trưởng
1998-2017	Tổng Công ty Becamex	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
2017-9/2018	Tổng Công ty Becamex	Chủ tịch HĐQT
10/2018-nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Danh Tùng – Thành viên HĐQT



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Giới tính: Nam.

Ngày sinh: 09/07/1967

Quốc tịch: Việt Nam.

Dân tộc: Kinh.

Quê quán: TP Hồ Chí Minh

Địa chỉ thường trú: Đường 30/4, tổ 2, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Số điện thoại liên lạc: 0650 3822655

Số CMND: 280945840 cấp ngày 12/12/2012 tại CA tỉnh Bình Dương

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: cử nhân kinh tế

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
10/1990-12/1991	Công ty Cấp III Bến Cát	Nhân viên kế toán
12/1991-3/2003	Công ty XNK tỉnh	Nhân viên kế toán
3/2003-5/2006	Công ty CP XD giao thông	Kế toán trưởng
5/2006-10/2010	TỔNG Công ty Becamex	Thành viên HĐQT, kiêm trưởng ban kiểm soát
2/2010-6/2013	TỔNG Công ty Becamex	Thành viên HĐQT, phó phòng tổ chức hành chính
6/2013-2/2018	TỔNG Công ty Becamex	Thành viên HĐQT, giám đốc tổ chức hành chính
2/2018-nay	TỔNG Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Thành viên HĐQT, giám đốc tổ chức hành chính

Ông Nguyễn Văn Hoàng – Thành viên Hội đồng quản trị

Giới tính: Nam.





BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ngày sinh: 04/11/1959

Quốc tịch: Việt Nam.

Dân tộc: Kinh.

Quê quán: tỉnh Bình Dương

Địa chỉ thường trú: KP Bình Hòa, Thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương

Số điện thoại liên lạc: 027 3822713

Số CMND: 280397038 cấp ngày 02/02/2018 tại CA tỉnh Bình Dương

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: cử nhân kinh tế

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
10/1982-6/1983	Công ty XNK Thuận An	Nhân viên
6/1983-5/1992	Công ty Thương nghiệp Thuận An	Phó giám đốc
5/1992-2002	Tổng Công ty Becamex	Cán bộ
2002 – 3/2018	Tổng Công ty Becamex	Phó Tổng giám đốc kiêm thành viên HĐQT
4/2018-nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phó Tổng giám đốc kiêm thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc – Thành viên Hội đồng quản trị

Giới tính: Nam.

Ngày sinh: 17/12/1969

Quốc tịch: Việt Nam.

Dân tộc: Kinh.

Quê quán:

Địa chỉ thường trú: 230 Đại lộ Bình Dương, P.Phú Hoà, TP Thủ Dầu Một, Bình Dương

Số điện thoại liên lạc: 0903 96 00 44

Số CMND: 281339118





BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: cử nhân luật

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1/1997-08/2002	Công ty Tư vấn Đại Phúc Thành	Giám đốc
08/2002-10/2003	Văn phòng Luật sư chính luật	Luật sư
10/2003-01/2008	Văn phòng Luật sư BCM	Trưởng văn phòng
1/2008-nay	Công ty Luật TNHH BCM	Giám đốc
2017-nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Thành viên HĐQT

3.2 Ban Tổng Giám Đốc, Kế toán trưởng

STT	Tên Thành Viên	Chức vụ
1	Ông Phạm Ngọc Thuận	Tổng Giám đốc
2	Ông Quảng Văn Việt Cường	Phó Tổng GD
3	Ông Giang Quốc Dũng	Phó Tổng GD
4	Ông Nguyễn Việt Long	Phó Tổng GD
5	Ông Nguyễn Văn Dành	Phó Tổng GD
6	Ông Nguyễn Văn Hoàng	Phó Tổng GD
7	Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân	Kế toán trưởng

Sơ yếu lý lịch:

Ông Phạm Ngọc Thuận – Tổng Giám đốc

Giới tính: Nam.

Ngày sinh: 27/04/1966

Quốc tịch: Việt Nam.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Dân tộc: Kinh.

Quê quán: Bình Dương

Địa chỉ thường trú: phường Phú Cường, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Số điện thoại liên lạc: 0274 3822 655

Số CMND: 280368612 cấp ngày 10/3/2017 tại CA tỉnh Bình Dương

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: cử nhân quản trị kinh doanh

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Tổng Giám đốc

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2009-3/2018	Tổng Công ty Becamex IDC	Phó Tổng giám đốc
9/2018-nay	Tổng Công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp – CTCP	Tổng Giám đốc

Ông Quảng Văn Viết Cương – Phó Tổng Giám đốc

Giới tính: Nam.

Ngày sinh: 23/05/1970

Quốc tịch: Việt Nam.

Dân tộc: Kinh.

Quê quán: Bình Dương

Địa chỉ thường trú: Khu 3, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Số điện thoại liên lạc: 0274 3822 655

Số CMND: 280439297 cấp ngày 21/12/2018 tại CA tỉnh Bình Dương

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: cử nhân

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1/2018-nay	Tổng Công ty và Đầu tư phát triển – CTCP	Phó tổng giám đốc

Ông Giang Quốc Dũng – Phó Tổng Giám đốc





BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Giới tính: Nam.

Ngày sinh: 05/06/1974

Quốc tịch: Việt Nam.

Dân tộc: Kinh.

Quê quán: Bình Dương

Địa chỉ thường trú: KP 3, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Số điện thoại liên lạc: 0274 3822 655

Số CMND: 281069590 cấp ngày 02/12/2009 tại CA tỉnh Bình Dương

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ quản trị kinh doanh

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1997-2000	Tổng Công ty Becamex	Cán bộ IT
2000-nay	Tổng Công ty Becamex	Trợ lý Tổng giám đốc
Từ 25/01/2019 - nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phó Tổng Giám Đốc

Ông Nguyễn Việt Long – Phó Tổng Giám đốc

Giới tính: Nam.

Ngày sinh: 07/03/1984

Quốc tịch: Việt Nam.

Dân tộc: Kinh.

Quê quán: Hà Nội

Địa chỉ thường trú: TP Hồ Chí Minh

Số điện thoại liên lạc: 0274 3822 655

Số CMND: 001084023319 cấp ngày 15/05/2017 tại CA TP Hồ Chí Minh

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc

Quá trình công tác:





BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2007-2017	Tổng Công ty Becamex	Trợ lý Tổng giám đốc
Từ 2/2018-nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Giám đốc dự án TP THông Minh
1/2019-nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phó Tổng Giám Đốc

Ông Nguyễn Văn Hoàng – Phó Tổng Giám đốc – Xem thành viên HĐQT

Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân – Kế toán trưởng

Giới tính: Nữ.

Ngày sinh: 1976

Quốc tịch: Việt Nam.

Dân tộc: Kinh.

Quê quán: Bình Dương

Địa chỉ thường trú: TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Số điện thoại liên lạc: 0274 3822 655

Số CMND:

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Kế toán trưởng

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1990-2010	Tổng Công ty Becamex IDC	Nhân viên kế toán
2010-02/2017	Tổng Công ty Becamex IDC	Kiểm soát viên
2/2017-nay	Tổng Công ty Becamex IDC	Kế toán trưởng

3.3 Ban Kiểm soát

STT	Tên Thành Viên	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Thị Thùy Dương	Trưởng BKS



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

2	Ông Huỳnh Vĩnh Thành	Thành viên BKS
3	Bà Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên BKS

Sơ yếu lý lịch:

Bà Nguyễn Thị Thùy Dương – Trưởng BKS

Giới tính: Nữ.

Ngày sinh: 1988

Quốc tịch: Việt Nam.

Dân tộc: Kinh.

Quê quán: TP Hồ Chí Minh

Địa chỉ thường trú: TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Số điện thoại liên lạc: 0274 3822 6

Số CMND:

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: thạc sĩ tài chính

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Trưởng BKS

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
5/2013-07/2014	Ban quản lý dự án bệnh viện ĐKQT becamex	Nhân viên
8/2014-12/2014	Tổng Công ty Becamex IDC	Nhân viên
01/2015-06/2016	Tổng Công ty Becamex IDC	Tổ phó phòng đấu thầu
07/2016-02/2017	Tổng Công ty Becamex IDC	Nhân viên Phòng tiếp thị
02/2017-nay	Tổng Công ty Becamex IDC	Kiểm soát viên

Ông Huỳnh Vĩnh Thành – Thành viên BKS

Giới tính: Nam.

Ngày sinh: 29/01/1975

Quốc tịch: Việt Nam.

Dân tộc: Kinh.

Quê quán: Bình Dương





BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Địa chỉ thường trú: 17/9 KP.1 – P. Định Hòa – TX TDM Bình Dương

Số điện thoại liên lạc: 0913 70 89 57

Số CMND: 280572149

Trình độ văn hoá:

Trình độ chuyên môn:

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên BKS

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

Phó Tổng GD : Công ty CP Chứng khoán Yuanta Việt Nam

Thành viên BKS : Công ty CP Gạch ngói cao cấp (MCC)

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1998 - 2000	Công Ty Becamex Hà Nội	Nhân Viên
Từ 2000 - 2010	Công ty CP Chứng khoán Đệ Nhất	Trưởng Ban Kiểm Soát kiêm Nhân Viên
Từ ngày 25 tháng 06 năm 2007 đến ngày 20 tháng 04 năm 2012	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Thành viên BKS
Từ năm 2010	Công ty Cổ phần Chứng khoán Đệ Nhất	Trưởng BKS kiêm Phó TGD
Từ ngày 24 tháng 04 năm 2013	Công ty cổ phần Bê tông Becamex	Thành viên HĐQT
Từ 25 tháng 01 năm 2018 đến nay	Tổng Công Ty Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp – CTCP	Thành viên BKS

Bà Huỳnh Thị Quế Anh – Thành viên BKS

Giới tính: Nữ.

Ngày sinh: 01/12/1984

Quốc tịch: Việt Nam.

Dân tộc: Kinh.

Quê quán:





BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Địa chỉ thường trú: 113/4, tổ 20, khu 3, P.Phú Lợi, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Số điện thoại liên lạc: 0909 208 022

Số CMND: 280821315

Trình độ văn hoá:

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kế toán

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên BKS

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
11/2008-01/2018	Tổng công ty Becamex IDC	Nhân viên
25/01/2018-đến nay	Tổng công ty Becamex IDC	Thành viên BKS

III. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính và các dự án chủ đạo đã/đang triển khai của doanh nghiệp phát hành

1. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP tập trung chủ yếu vào các hoạt động chính bao gồm:

✦ Lĩnh vực phát triển kinh doanh các khu công nghiệp & đô thị

Đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghiệp là lĩnh vực mạnh nhất của Tổng Công ty và các đơn vị thành viên, các thương hiệu KCN và Đô thị ngày càng khẳng định uy tín, chất lượng như hệ thống KCN Việt Nam – Singapore (VSIP), Mỹ Phước, Bàu Bàng. Nhờ quá trình tích lũy kinh nghiệm gần 20 năm đầu tư vào lĩnh vực này, các khu công nghiệp do Becamex làm chủ đầu tư đều được xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật: hệ thống giao thông thông thoáng và kết nối dễ dàng ra bên ngoài, các công trình cấp điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải, hệ thống viễn thông – CNTT được đầu tư bằng cáp quang, hệ thống cây xanh – cảnh quan. Bên cạnh đó, các dịch vụ tiện ích như: nhà hát, khu thể thao cộng đồng, nhà ở xã hội, công an, hải quan, PCCC đều được xây dựng tại các KCN nhằm phục vụ cho nhà đầu tư và người lao động.

Khởi đầu là khu công nghiệp Việt Nam – Singapore (VSIP) do Tổng Công ty liên doanh với nhóm các nhà đầu tư Singapore mà dẫn đầu là Tập đoàn Semb Corp xây dựng tại tỉnh Bình Dương. Qua gần 20 năm xây dựng và phát triển, đến nay hệ thống KCN VSIP đã phát triển không chỉ tại Bình Dương mà còn mở rộng ra các tỉnh thành như: Quảng Ngãi, Bắc Ninh, Hải Phòng, Nghệ An, Hải Dương. Hệ thống KCN VSIP đã thu hút trên 660 dự án đầu tư với tổng



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

vốn đầu tư trên 9 tỷ USD. Góp phần giải quyết việc làm cho trên 180.000 lao động, tạo ra nguồn thu ngân sách lớn cho địa phương. Khu công nghiệp VSIP trở thành khu công nghiệp kiểu mẫu, hiện đại của tỉnh và cả nước, uy tín của KCN VSIP được các nhà đầu tư trong và ngoài nước đánh giá rất cao. Đây là sự thành công trong quan hệ hợp tác phát triển kinh tế giữa 02 Chính phủ Việt Nam và Singapore, trong đó Tổng Công ty là đối tác duy nhất phía Việt Nam tham gia liên doanh này.

Thực hiện chủ trương phát triển công nghiệp về phía Bắc của tỉnh, Tổng Công ty đã đầu tư và xây dựng lần lượt các KCN và Đô thị như: KCN và Đô thị Mỹ Phước (tổng diện tích 4.500 ha), khu Liên hợp công nghiệp – dịch vụ – đô thị Bàu Bàng (trên 4.400 ha). Đã hoàn thành đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng, thu hút hơn 470 dự án đầu tư với tổng số vốn đầu tư hơn 4 tỷ USD, giải quyết việc làm cho trên 90.000 lao động. Đây là những KCN được đánh giá có tốc độ phát triển nhanh, thu hút các nhà đầu tư lớn như tập đoàn Yazaki EDS (Nhật Bản), Orion Food (Hàn Quốc), TaTung (Đài Loan), Kumbo Tires (Hàn Quốc), Far Easter Polytech (Đài Loan), Kolon (Hàn Quốc), ...

Khu liên hợp công nghiệp, dịch vụ và đô thị Bình Dương: với tổng diện tích 4.196 ha, thuộc địa bàn Thành phố Thủ Dầu Một, thị xã Tân Uyên và thị xã Bến Cát. Đây là dự án lớn, là mô hình mới, đặc thù trong việc kết hợp phát triển công nghiệp (2.200 ha), khu công nghệ kỹ thuật cao, khu dịch vụ và đô thị (1.500 ha) bao gồm: trung tâm chính trị hành chính, ngân hàng, trung tâm hội nghị, quảng trường, siêu thị, nhà hát, trường học,... có vai trò rất quan trọng, ảnh hưởng đến kinh tế – xã hội tỉnh Bình Dương, góp phần vào sự tang trường của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và cả nước. Đến nay, các công trình tạo lực như hệ thống giao thông, kênh thoát nước, cấp điện, cấp nước, bus chính viễn thông đang được triển khai xây dựng đồng bộ. Ước tính tổng vốn đầu tư xây dựng các công trình xây dựng tạo lực khoảng 3.500 tỷ đồng.

Phát triển KCN tại các tỉnh thành khác: Tổng Công ty và các đơn vị thành viên đã và đang tiếp tục thực hiện các dự án KCN khác tại các tỉnh bạn như: KCN và đô thị Becamex Bình Phước 4.117 ha tại thị trấn Chơn Thành.

Việc đầu tư và phát triển KCN của Tổng Công ty và các đơn vị thành viên gần 10.000 ha tại nhiều Tỉnh/Thành phố trong cả nước là những đóng góp rất quan trọng, động lực thu hút vốn, tạo việc làm, tăng nguồn thu cho ngân sách,... giúp đẩy nhanh quá trình phát triển kinh tế – xã hội như tỉnh Bình Dương đã thực hiện trong thời gian qua.

Tổng hợp các khu công nghiệp của Becamex:



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Tên Khu công nghiệp	Địa điểm	Diện tích (ha)	Tỷ lệ lấp đầy(%)
1	Khu Công nghiệp Mỹ Phước	Phường Mỹ Phước, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	273,8	87
2	Khu Công nghiệp Mỹ Phước 2	Phường Mỹ Phước, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	343,6	91
3	Khu Công nghiệp Mỹ Phước 3	Phường Mỹ Phước, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	667,2	59
4	Khu Công nghiệp Thới Hòa	Phường Thới Hòa, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	152,6	38
5	Khu Công nghiệp Bàu Bàng	Xã Lai Uyên, Lai Hưng, Huyện Bàu Bàng, Tỉnh Bình Dương	727,4	20

✦ Lĩnh vực phát triển giao thông

Với quan điểm giao thông vận tải phải đi trước một bước và xác định tầm quan trọng đặc biệt của Quốc lộ 13 —tuyến giao thông huyết mạch nối liền Bình Dương với các tỉnh, thành trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, với Tây Nguyên. Tổng Công ty đã đầu tư mở rộng Quốc lộ 13 theo hình thức BOT, đã mở ra cách làm mới, đó là huy động từ các nguồn lực xã hội trong đầu tư phát triển, mở lối để nhiều doanh nghiệp khác lập dự án làm theo, giúp hạ tầng giao thông của Bình Dương toả khắp các địa bàn và kết nối với các tỉnh, thành phố lân cận thuận lợi.

Từ đó, Quốc lộ 13 đóng góp vai trò chủ đạo, đánh thức các vùng đất tiềm năng của Tỉnh như: Bến Cát, Bàu Bàng, Phú Giáo, Dầu Tiếng, Tân Uyên, trở thành những địa bàn có những khu và cụm công nghiệp bệ thế, tạo giá trị sản xuất công nghiệp cao cho các địa phương.



Tạo đột phá quan trọng cho giai đoạn tới, tỉnh Bình Dương tập trung phát triển hệ thống giao thông kết nối vùng. Được giao trọng trách này, Becamex tiếp tục đầu tư xây dựng đường Mỹ Phước – Tân Vạn. Đây là “tuyến đường tạo lực” có chiều dài gần 60km với điểm đầu từ KCN và đô thị Bàu Bàng, đi qua các KCN của thị xã Bến Cát, TP Thủ Dầu Một, thị xã Thuận An, thị xã Dĩ An, kết nối vào Quốc lộ 1, Quốc lộ 1K tại Tân Vạn (đầu cầu Đồng Nai). Đến nay, tuyến đường huyết mạch được thiết kế theo tiêu chuẩn đường đô thị sáu làn xe này đã cơ bản hoàn thành, sẽ đi vào thông xe toàn tuyến vào năm 2017 để kết nối thông suốt từ Bình Dương khu vực ngã va Tân Vạn (TPHCM) đến các cảng container ở Đồng Nai, Tp. HCM; đến sân bay quốc tế Long Thành trong tương lai. Khi đi vào hoạt động toàn tuyến, đường Mỹ Phước – Tân Vạn sẽ rút ngắn thời gian vận chuyển xuống 30% và chi phí vận chuyển giảm hơn 20% so với hiện tại, vừa tạo lực thu hút đầu tư phát triển công nghiệp, vừa thúc đẩy đô thị phát triển theo hướng bền vững; đồng thời mở ra cơ hội mới trong liên kết vùng dễ dàng và thuận lợi cho tỉnh Bình Dương và các tỉnh, thành phố khác.

Để đáp ứng như cầu kết nối liên vùng giữa Tân Uyên và 06 huyện, thị xã cũng như đẩy mạnh tốc độ phát triển công nghiệp và đô thị tại khu vực phía nam của tỉnh Bình Dương như: khu Liên hợp công nghiệp – dịch vụ – đô thị Bình Dương, KCN và Đô thị Việt Nam – Singapore II mở rộng, KCN Nam Tân Uyên, và nhiều KCN khác đã được qui hoạch trên địa bàn thị xã Tân Uyên... Được sự chấp thuận của Chính phủ, UBND Tỉnh đã giao cho Tổng Công ty đầu tư dự án 03 tuyến đường thuộc thị xã Tân Uyên gồm: DT742, DT746 và DT747 theo hình thức BOT, dự án này là bước đột phá mới trong đầu tư và phát triển hạ tầng giao thông của thị xã Tân Uyên, góp phần phát triển kinh tế – xã hội của thị xã Tân Uyên trong thời gian tới. Dự án 03 tuyến đường thuộc thị xã Tân Uyên với tổng chiều dài khoảng 57km trên cơ sở nâng cấp, mở rộng các tuyến đường hiện hữu với bề rộng mặt đường 06 làn xe, được thiết kế theo tiêu chuẩn đường đô thị cấp 2. Tổng vốn đầu tư xây dựng khoảng 1700 tỷ đồng. Tổng cộng, Becamex đã đầu tư thi công hơn 1.500 km đường giao thông kết nối nội vùng – liên vùng, các KCN – dân cư và đô thị, góp phần hoàn chỉnh đồng bộ hạ tầng giao thông, tạo sự thông thoáng và là điểm sáng về phát triển giao thông của Tỉnh.

✦ Lĩnh vực phát triển đô thị & dịch vụ

Gắn liền với phát triển công nghiệp, tỉnh Bình Dương cũng tiếp tục đầu tư xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng dịch vụ như trung tâm thương mại – tài chính – ngân hàng, bệnh viện, các cơ sở đào tạo nguồn nhân lực, đặc biệt là các khu đô thị mới để phục vụ như cầu định cư lâu dài của nhà đầu tư, các cư dân đang làm việc tại các KCN, vùng phụ cận ở TP. Thủ Dầu Một và TP.HCM...



Với mục tiêu định hướng nêu trên, song song với việc kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, Becamex chú trọng đầu tư phát triển các khu đô thị, khu dân cư có quy hoạch đồng bộ và hoàn chỉnh để tạo cơ sở cung cấp dịch vụ và nơi ở cho chuyên gia và công nhân, đồng thời góp phần nâng cao chất lượng sống cho người dân trong khu vực và tại địa phương. Phối hợp các công ty thành viên, các đối tác trong và ngoài nước đã hình thành những khu đô thị hiện đại và kiểu mẫu, thiết kế đồng bộ, hiện đại, hoàn chỉnh, khép kín với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công viên cây xanh, dịch vụ công cộng, thương mại, thu hút người dân đến định cư, hình thành phong cách và tạo lập nếp sống văn minh đô thị hiện đại.

Dự án trung tâm thương mại – căn hộ và văn phòng Becamex City Center với diện tích 6 ha tọa lạc tại trung tâm TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với tổng vốn đầu tư khoảng 3.000 tỷ đồng. Đây là một khu đô thị mới, hiện đại với đầy đủ các tính năng và tiện ích: cao ốc văn phòng cho thuê quy mô 25 tầng đầy đủ các tính năng: văn phòng cho thuê, siêu thị, nhà hàng, trung tâm hội nghị, các khu căn hộ cao cấp từ 8 đến 15 tầng, khu phố thương mại,... với môi trường sống lý tưởng, an ninh trật tự. Đến nay đã hoàn thành và đưa vào sử dụng các hạng mục: khu phố thương mại, toà nhà văn phòng Becamex 25 tầng, khu căn hộ cao cấp New-Horizon 16 tầng,... và các công trình phụ trợ khác.

Nổi bật góp phần đô thị hoá là việc Becamex quy hoạch và xây dựng Thành phố mới Bình Dương có quy mô 1.000 ha nằm trong khu liên hợp công nghiệp – dịch vụ và đô thị rộng 4.196 ha. Đây là trung tâm chính trị – kinh tế – văn hoá của tỉnh với hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ, kết nối chặt chẽ với các tỉnh, thành phố lân cận trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Với phương thức xây dựng từ nguồn vốn xã hội hoá, tại Thành phố mới hôm nay, những công trình đưa vào sử dụng như: Trung tâm hành chính tập trung của tỉnh; Trung tâm hội nghị – triển lãm quốc tế; Công viên hồ sinh thái rộng 70 ha; Trường Đại học Quốc tế Miền Đông; Trung tâm thể thao cộng đồng; các dự án thành phần như trung tâm tài chính ngân hàng, văn phòng thương mại, viễn thông – CNTT, khách sạn, nhà hàng, siêu thị,... được xây dựng ngày càng nhiều tạo ra không gian đô thị bề thế. Tại đây, Tập đoàn Tokyu Nhật Bản chọn đầu tư 1,2 tỷ USD vào phát triển đô thị, hiện một số dự án thành phần đã hoàn thành đi vào hoạt động.

✦ Lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội

Đề án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của Becamex là đột phá quan trọng trong mục tiêu phát triển bền vững mà Chính quyền tỉnh Bình Dương đề ra. Đồng thời, đây là một động lực của chương trình đô thị hoá, thể hiện quyết tâm của Bình Dương chăm lo cuộc sống tốt nhất cho người lao động – những cư dân của thành phố công nghiệp tương lai, giúp người lao động ổn định đời sống, biến ước mơ “an cư – lạc nghiệp” thành hiện thực, đề án này cũng giúp doanh nghiệp luôn có nguồn nhân lực ổn định – an tâm sản xuất. Đề án này đã được UBND Tỉnh phê



duyet và sẽ được triển khai trên toàn tỉnh Bình Dương tại 37 điểm với tổng số 64.700 căn hộ phục vụ cho khoảng 164.000 người định cư với tổng số vốn đầu tư khoảng 10.000 tỷ đồng. Đến nay Becamex đã khánh thành, bàn giao và đưa vào sử dụng gần 10.000 căn hộ cho khách hàng tại Hoà Lợi, Việt Sing, Mỹ Phước, Định Hoà và tiếp tục khởi công giai đoạn II, xây dựng mới 10.000 căn nhà ở cho công nhân lao động, là cơ sở quan trọng cho việc thu hút lao động, tạo điều kiện cho người lao động ổn định chỗ ở, gắn bó lâu dài với doanh nghiệp và trở thành nguồn nhân lực quan trọng cho sự phát triển công nghiệp của tỉnh nhà.

✦ Lĩnh vực đầu tư phát triển giáo dục – y tế

Với tầm nhìn dài hạn về an sinh xã hội và phát triển bền vững cho toàn Tỉnh, Becamex rất chú trọng phát triển lĩnh vực giáo dục, y tế. Trường Đại học Quốc tế Miền Đông (EIU) do Becamex đầu tư và đi vào hoạt động từ 03/10/2011 đã góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực cho Tỉnh.

Mục tiêu thành lập EIU là để chủ động tạo ra nguồn nhân lực chất lượng cao phù hợp với nhu cầu của các nhà đầu tư và gắn công tác đào tạo với phát triển kinh tế; từ đó gia tăng thu hút đầu tư quốc tế cả về chất và về lượng, đặc biệt tập trung thu hút đầu tư phát triển công nghiệp, công nghệ cao với mô hình quản lý hiện đại.

EIU là đại học đầu tiên tại Việt Nam áp dụng chương trình đào tạo 3 học kỳ quarter/năm như các đại học tiên tiến nước ngoài. Chương trình đào tạo của Trường được nhập khẩu và thường xuyên cập nhật theo chuẩn ABET, chuẩn AACSB và chuẩn Hội Điều dưỡng quốc gia Hoa Kỳ. EIU được Bộ Giáo dục và Đào tạo khen ngợi và công nhận 100% chương trình đào tạo của nhà trường đã xây dựng theo chuẩn quốc tế theo công văn 4860/BGDĐT-GDDH ngày 27/07/2012.

Becamex đã giao nhiệm vụ cho EIU đi tiên phong cung cấp những giải pháp xuất sắc về học thuật và đào tạo; khẳng định vai trò quan trọng trong tăng trưởng kinh tế của Bình Dương, của đất nước và phát triển bền vững của cộng đồng và môi trường; đồng thời tạo nguồn nhân lực chuyên nghiệp, chất lượng cao, thực hiện nghiên cứu khoa học dịch vụ kỹ thuật, thu hút đầu tư, phục vụ nhu cầu phát triển của hơn 3.000 doanh nghiệp nước ngoài và 30.000 doanh nghiệp Việt Nam ở Bình Dương và cả vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

EIU đào tạo các sinh viên tốt nghiệp có tư duy logic tốt, phong cách năng động, có khả năng chuyên môn vững vàng, trình độ tiếng Anh tối thiểu 6.0 IELTS; góp phần tạo ra và nâng cao giá trị gia tăng của nguồn nhân lực, nguồn tài nguyên chính trong thời kỳ phát triển kinh tế tri thức.



Ngoài ra, Bệnh viện đa khoa Quốc tế Becamex quy mô xây dựng trên diện tích hơn 12 ha với tổng nguồn vốn đầu tư 74 triệu USD tại thị xã Thuận An được Becamex đầu tư mới đi vào hoạt động cuối năm 2016, cùng Bệnh viện Mỹ Phước quy mô 400 giường góp phần nâng cao chất lượng khám, chữa bệnh, đảm bảo sức khỏe cho các nhà đầu tư, người lao động và cộng đồng dân cư.

Lĩnh vực phát triển thành phố thông minh (Smart city)

Để thực hiện 5 điểm chủ đạo trong chương trình đột phá của tỉnh cho giai đoạn 2016 – 2020, đưa tỉnh trở thành đô thị loại 1 văn minh hiện đại trước năm 2020 (bao gồm nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, quy hoạch đô thị văn minh hiện đại, phát triển dịch vụ hàm lượng tri thức cao tác động đến công nghiệp theo hướng công nghệ cao, huy động các nguồn lực để phát triển, nâng tầm quốc tế thương hiệu Bình Dương), tỉnh uỷ Bình Dương đã giao cho Tổng Công ty cùng phối hợp với Tập đoàn Brainport (Hà Lan) nghiên cứu và áp dụng mô hình Ba Nhà (Triple Helix) để phát triển kinh tế xã hội Tỉnh, và định hướng đến xây dựng thành phố thông minh, được gọi chung là Thành phố thông minh Bình Dương. Đây là dự án lâu dài, lấy con người làm trọng tâm, nâng cao đời sống vật chất tinh thần cho người dân, phát triển kinh tế xã hội của Tỉnh. Dự án đưa Bình Dương lên tầm cao mới, thu hút nhiều mối quan hệ đầu tư hợp tác, tạo tiền đề cho sự phát triển. Đến nay sau thời gian tích cực triển khai, dự án Thành phố thông minh Bình Dương đã được Tổng Công ty phối hợp với đối tác, Sở ngành,... lập xong đề án và đã được UBND tỉnh chính thức phê duyệt tại Quyết định số 3206/QĐ-UBND ngày 21/11/2016. Trong đó, hướng dẫn cụ thể cho Đề án Thành phố thông minh - Bình Dương là Chương trình chiến lược đột phá Bình Dương 2021, tầm nhìn đến năm 2030 (Bình Dương Navigator 2021) tạo tiền đề để đẩy nhanh tiến độ xây dựng, đưa Bình Dương tham gia vào cộng đồng Thành phố thông minh Thế giới trước năm 2021. Đây là tiền đề để Bình Dương có sự chuẩn bị tốt nhất và đầy đủ nhất bước vào thời kỳ hội nhập và phát triển theo xu thế phát triển nền kinh tế tri thức.

2. Một số dự án, công trình chủ đạo:

STT	Tên dự án	Giá trị (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Địa điểm
I.	Các dự án đã hoàn thành			
A.	Lĩnh vực giao thông, xây lắp			
1.	Đường Mỹ Phước – Tân Vạn (giai đoạn 1)	1.038	2012 – 2016	Bến Cát đến Dĩ An, tỉnh Bình Dương

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

STT	Tên dự án	Giá trị (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Địa điểm
2.	Trung tâm Chính trị – Hành chính tập trung tỉnh Bình Dương	2.591	2010 – 2014	Thành phố Mới Bình Dương
3.	Đường Phạm Ngọc Thạch	268,8	2014 – 2015	Thành phố Mới Bình Dương
B.	Dự án Khu dân cư, khu đô thị			
1.	Becamex Center	807,3	2009 – 2013	Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
C.	Dự án khác			
1.	Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	751	2010 – 2015	Thành phố Mới Bình Dương
2.	Nhà ở An sinh xã hội Becamex – Khu dân cư Hoà Lợi	375	2012 – 2014	Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
3.	Nhà ở An sinh xã hội Việt – Sing	119	2012 – 2013	Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
4.	Nhà ở An sinh xã hội Mỹ Phước	216	2012 – 2013	Thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
5.	Nhà ở An sinh Xã hội Bàu Bàng	168	2012 – 2014	Huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
II.	Dự án đang thực hiện			
A.	Lĩnh vực giao thông, xây lắp			
1.	Tỉnh lộ ĐT 746	515,8	2012 – 2018	Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương
2.	Tỉnh lộ ĐT 747B	496,6	2012 – 2018	Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

STT	Tên dự án	Giá trị (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Địa điểm
B.	Dự án Khu dân cư, khu đô thị			
1.	Các khu tái định cư Thới Hoà	1.799	2008 – 2020	Phường Thới Hoà, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
2.	Các khu tái định cư Khu Bàu Bàng	2.586	2008 – 2020	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
3.	Khu tái định cư Việt – Sing	694	2003 – 2020	Thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương
4.	Khu tái định cư Mỹ Phước	2.235	2008 – 2020	Thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
5.	Khu liên hợp công nghiệp – dịch vụ - đô thị Bình Dương	32.421	2002 – 2020	Thành phố Mới Bình Dương
C.	Dự án Khu công nghiệp			
1.	Khu công nghiệp Mỹ Phước 1	399	2002 – 2020	Thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
2.	Khu công nghiệp Mỹ Phước 2	545	2005 – 2020	Thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
3.	Khu công nghiệp Mỹ Phước 3	2.297	2006 – 2020	Thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
4.	Khu công nghiệp Thới Hoà	552	2006 – 2020	Phường Thới Hoà, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
5.	Khu công nghiệp Bàu Bàng	2.885	2007 – 2020	Huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
D.	Dự án khác			

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

STT	Tên dự án	Giá trị (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Địa điểm
1.	Nhà ở An sinh Xã hội Định Hoà	621	2014 – 2016	Phường Định Hoà, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
2.	Nhà ở An sinh Xã hội Việt – Sing mở rộng	499	2014 – 2016	Thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương
3.	Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	1.482	2010 – 2016	Thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương
III.	Dự án sẽ thực hiện			
A.	Lĩnh vực giao thông, xây lắp			
1.	Toà nhà văn phòng hành chính khu công nghiệp và đô thị Bàu Bàng tỉnh Bình Dương	330	2016 – 2018	Huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
B.	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp			
1.	Khu công nghiệp và Đô thị Bàu Bàng mở rộng	3.625	2016 – 2020	Huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
2.	Khu công nghiệp và các khu dân cư Becamex Bình Phước	10.482	2016 – 2025	Huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
3.	Khu công nghiệp Cây Trường	3.026	2016 – 2020	Xã Cây Trường, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
4.	Khu công nghiệp Lai Hưng	1.500	2016 – 2020	Xã Lai Hưng, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

3. Nguồn nguyên liệu:



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Thông qua các công ty con hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng, Becamex đã xây dựng được một nguồn nguyên liệu ổn định để trở thành một tập đoàn đầu tư và xây dựng hàng đầu Việt Nam. Cụ thể, Becamex sở hữu công ty con là Công ty Cổ phần Bê tông Becamex (ACC), chuyên sản xuất bê tông tươi và cấu kiện bê tông đúc sẵn, bê tông nhựa nóng, gạch xây dựng. Công ty Cổ phần Khoáng sản Becamex (công ty con của ACC) là đơn vị chuyên cung cấp đá xây dựng cho công trình dân dụng và giao thông, ...

Với nền tảng giá trị từ chuỗi cung ứng khép kín cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Becamex luôn bảo đảm tính ổn định nguồn cung cấp nguyên vật liệu chính cho tất cả các công trình do Becamex thực hiện. Sự biến động về giá nguyên vật liệu trên thị trường không ảnh hưởng nhiều đến doanh thu và lợi nhuận chung của Becamex. Việc chủ động nguồn nguyên liệu tạo điều kiện cho Becamex IDC chủ động tiến độ trong thi công những khi thị trường có biến động lớn về giá và nguồn cung ứng.

4. Chi phí sản xuất:

Trong nhiều năm hoạt động tích lũy được nhiều kinh nghiệm nên Becamex IDC thường chủ động tổ chức tự thi công các dự án, công trình kinh doanh. Kết quả là tiết kiệm nhiều chi phí sản xuất, vốn đầu tư thấp, trung bình suất đầu tư thấp hơn so với quy định hiện hành của Nhà nước từ 20% đến 30%.

5. Trình độ công nghệ:

Với lực lượng kỹ sư có chuyên môn, nghiệp vụ cao, có nhiều năm kinh nghiệm thực tế trong các ngành xây dựng dân dụng, công nghiệp và cầu đường nên Becamex IDC mạnh dạn triển khai áp dụng các giải pháp, sáng kiến kỹ thuật, vật liệu và công nghệ mới chuyên ngành khi thực hiện các công trình do Becamex IDC đầu tư.

6. Hoạt động marketing:

Trong quá trình phát triển, với sự năng động của Ban Tổng Giám Đốc và toàn thể cán bộ công nhân viên, Tổng Công ty đã tiến hành nghiên cứu thị trường, giới thiệu, tiếp thị và môi giới mời gọi đầu tư trực tiếp đến các quốc gia có tiềm năng đầu tư mạnh. Đã tổ chức mạng lưới tiếp thị tại các quốc gia có nhu cầu đầu tư lớn như: Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan, Trung Quốc, một số nước Châu Âu. Nhờ cách này mà đã mang lại hiệu quả cao trong việc xúc tiến đầu tư, làm cho thương hiệu “Bình Dương” nói chung và “Becamex” nói riêng ngày càng thêm thân quen, nổi bật và có uy tín cao đối với các quốc gia khu vực Đông Nam Á, Mỹ, Châu Âu, Hàn Quốc, Đài Loan, Nhật Bản,... Từng bước, Tổng Công ty đã có mối quan hệ làm ăn với đối tác ở các nước trong khu vực và thế giới, đã thu hút một số lượng lớn các nhà đầu tư mạnh và giàu tiềm năng, là đầu mối để tạo đà phát triển công nghiệp của tỉnh Bình Dương nói riêng và cả nước nói chung.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Trong giai đoạn hiện nay và tương lai, việc xúc tiến đầu tư chủ yếu tập trung vào các lĩnh vực dịch vụ, công nghệ cao và sạch, nhằm nâng cao giá trị sản phẩm đầu tư và chất lượng cuộc sống dân cư.

7. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Nhận thức được sự đóng góp quan trọng của giá trị thương hiệu, nhãn hiệu thương mại hàng hoá gắn liền với sự phát triển bền vững của Becamex, Becamex đã đăng ký mẫu nhãn hiệu “Becamex” theo hình mẫu bên dưới. Đồng thời, tại các đơn vị thành viên, các công ty đã thực hiện đăng ký bảo hộ thương hiệu, nhãn hiệu thương mại cho tất cả các sản phẩm tại đơn vị quản lý, sử dụng.



Tổng công ty đã được Cục sở hữu trí tuệ cấp giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu

8. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết trong những năm gần đây

Với hơn 40 năm xây dựng và phát triển, Becamex đã tham gia thi công đa dạng các công trình quan trọng trong các lĩnh vực công nghiệp, hạ tầng giao thông, KCN, dân dụng, và các công trình khác tại địa phương và một số tỉnh liên kết với Tổng Công ty.

Các hợp đồng lớn đã ký kết và đang thực hiện:

Tên công trình	Giá trị đầu tư (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Nội dung đầu tư
1. Đường Mỹ Phước - Tân Vạn	278	2015 - 2017	Nhà thầu thi công
2. Trung tâm Hành chính tỉnh Bình Dương			
Tòa nhà Trung tâm (B1)	1.414	2011 - 2013	Đầu tư xây dựng theo Hợp đồng BT

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Trung tâm Hội nghị (B11)	462	2010 - 2012	Đầu tư xây dựng theo Hợp đồng BT
Trang thiết bị Tòa nhà Trung tâm	269	2013 - 2014	Đầu tư xây dựng theo Hợp đồng BT
Trang thiết bị Trung tâm Hội nghị	96	2013 - 2014	Đầu tư xây dựng theo Hợp đồng BT
Quảng trường, công viên và hạ tầng chung	274	2013 - 2014	Đầu tư xây dựng theo Hợp đồng BT
Hệ thống phần mềm quản lý, vận hành tòa nhà thông minh, công thông tin điện tử Data Center	76	2013 - 2014	Đầu tư xây dựng theo Hợp đồng BT
3. Đường Phạm Ngọc Thạch	268,8	2014 - 2015	Nhà thầu thi công

IV. Tình hình tài chính, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong 3 năm liền kề trước năm phát hành:

CÔNG TY MẸ

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
- Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	9.531.775	9.771.279	10.871.826
- Hệ số nợ/vốn chủ hữu (lần)	3,56	3,45	2,41
- Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	1.000.721	398.220	878.980
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)(%)	10,5	4,1	8,1
- Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	-	-	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng kiểm toán 2016, 2017 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV và Báo cáo tài chính riêng tự lập năm 2018 của Becamex IDC)

Báo cáo kết quả kinh doanh Công ty mẹ



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Khoản mục	2016 (triệu đồng)	2017(triệu đồng)	2018(triệu đồng)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.305.623	3.237.260	6.601.492
Giảm trừ doanh thu	94.961	56.906	1.885.583
Doanh thu thuần	4.210.662	3.180.354	4.175.909
Giá vốn	3.082.021	2.459.782	1.976.501
Lợi nhuận gộp	1.128.640	720.571	2.199.407
Doanh thu từ hoạt động tài chính	977.777	1.051.685	161.343
Chi phí hoạt động tài chính	493.612	770.331	511.234
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	<i>486.586</i>	<i>761.835</i>	<i>462.541</i>
Chi phí bán hàng	449.614	428.910	522.441
Chi phí quản lý	156.426	234.136	291.729
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	1.006.765	338.878	1.035.346
Thu nhập khác	43.297	65.799	411.717
Chi phí khác	6.339	6.458	399.905
Lợi nhuận khác	36.957	59.341	11.813
Lợi nhuận trước thuế	1.043.722	398.220	1.047.159
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	43.001	-	168.179
Thuế TNDN hoãn lại		-	-
Lợi nhuận sau thuế	1.000.721	398.220	878.980

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng kiểm toán 2016, 2017 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV và Báo cáo tài chính riêng tự lập năm 2018 của Becamex IDC)

Bảng cân đối kế toán Công ty mẹ

Năm	2016 (triệu đồng)	2017(triệu đồng)	2018(triệu đồng)
Tiền và tương đương tiền	1.215.143	2.736.540	2.201.796
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.622.560	263.456	42.196
Các khoản phải thu ngắn hạn	11.922.481	12.853.221	9.955.886
Hàng tồn kho	17.862.873	18.171.233	13.635.137
Tài sản ngắn hạn khác	192.141	49.324	21.172
TÀI SẢN NGẮN HẠN	32.815.299	34.073.774	25.856.187



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Năm	2016 (triệu đồng)	2017(triệu đồng)	2018(triệu đồng)
Các khoản phải thu dài hạn	1.733.974	1.681.472	1.676.056
Tài sản cố định	244.118	220.459	460.700
Bất động sản đầu tư	370.598	564.580	515.086
Tài sản dở dang dài hạn	7.961	16.254	24.776
Các khoản đầu tư tài chính DH	8.242.326	6.895.340	8.279.563
Tài sản dài hạn khác	6.397	242	310.434
TÀI SẢN DÀI HẠN	10.605.376	9.378.351	11.266.615
TỔNG TÀI SẢN	43.420.676	43.452.125	37.122.801
Vay ngắn hạn	5.166.858	7.008.603	8.769.838
Phải trả người bán	2.070.527	685.960	775.384
Người mua trả tiền trước	1.281.774	1.032.016	1.863.188
Thuế và các khoản khác phải nộp NN	733.345	14.613	1.321.962
Phải trả người lao động	29.201	59.482	99.048
Chi phí phải trả	12.817.111	13.188.421	5.857.598
Doanh thu chưa thực hiện	47.247	1.255	1.438
Các khoản phải trả, phải nộp khác	700.180	1.115.430	515.327
Quỹ khen thưởng phúc lợi	24.251	51.623	138.611
NỢ NGẮN HẠN	22.870.496	23.157.407	19.342.393
Phải trả người bán dài hạn	19.979	16.304	16.304
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	-	-	43.949
Vay và nợ dài hạn	10.995.097	10.447.280	6.782.647
Phải trả dài hạn khác	3.327	13.328	14.193
Doanh thu chưa thực hiện	-	46.525	51.487
NỢ DÀI HẠN	11.018.404	10.523.439	6.908.582
TỔNG NỢ	33.888.901	33.680.846	26.250.975
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	7.951.756	7.951.756	10.125.811
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	-	658.117
Quỹ đầu tư phát triển	337.946	457.412	87.898
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	1.242.072	1.362.110	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	9.531.774	9.771.279	10.871.826
TỔNG NGUỒN VỐN	43.420.676	43.452.125	37.122.801

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng kiểm toán 2016, 2017 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV và Báo cáo tài chính riêng tự lập năm 2018 của Becamex IDC)



HỢP NHẤT

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
- Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	13.051.961	11.962.670	12.599.118
- Hệ số nợ/vốn chủ hữu (lần)	3,39	3,28	2,54
- Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	893.530	1.015.102	2.345.983
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)(%)	6,8	8,5	18,6
- Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	-	-	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2016, 2017 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV và Báo cáo tài chính hợp nhất tự lập năm 2018 của Becamex IDC)

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

Khoản mục	2016 (triệu đồng)	2017 (triệu đồng)	2018 (triệu đồng)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.499.242	7.068.946	8.625.288
Giảm trừ doanh thu	199.586	189.701	2.116.869
Doanh thu thuần	7.299.657	6.879.245	6.508.419
Giá vốn	5.417.454	4.720.731	3.343.434
Lợi nhuận gộp	1.882.203	2.158.514	3.164.985
Doanh thu từ hoạt động tài chính	272.781	458.828	97.004
Chi phí hoạt động tài chính	842.218	1.061.079	646.004
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	<i>788.783</i>	<i>1.011.187</i>	<i>607.039</i>
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh liên kết	682.763	785.953	1.119.266
Chi phí bán hàng	726.407	736.669	672.663
Chi phí quản lý	418.166	527.143	510.136
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	850.955	1.078.405	2.561.452
Thu nhập khác	100.405	134.429	467.407
Chi phí khác	21.839	116.043	438.542
Lợi nhuận khác	78.566	18.385	28.865
Lợi nhuận trước thuế	929.521	1.096.790	2.590.317
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	164.272	110.796	295.832
Thuế TNDN hoãn lại	(128.282)	(29.109)	(51.498)



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Khoản mục	2016 (triệu đồng)	2017(triệu đồng)	2018(triệu đồng)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	893.530	1.015.102	2.345.983
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	786.907	821.476	2.196.003
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	98.901	193.626	149.980

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2016, 2017 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV và Báo cáo tài chính hợp nhất tự lập năm 2018 của Becamex IDC)

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Năm	2016 (triệu đồng)	2017(triệu đồng)	2018(triệu đồng)
Tiền và tương đương tiền	1.667.163	2.588.814	2.572.638
Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.006.548	616.351	430.704
Các khoản phải thu ngắn hạn	6.801.389	6.369.420	6128.915
Hàng tồn kho	26.271.964	27.240.907	21.180.701
Tài sản ngắn hạn khác	276.692	91.116	65.980
TÀI SẢN NGẮN HẠN	37.023.755	36.906.609	30.378.937
Các khoản phải thu dài hạn	326.049	635.120	516.327
Tài sản cố định	5.404.629	1.730.537	1.730.245
Bất động sản đầu tư	513.256	701.859	658.904
Tài sản dở dang dài hạn	5.223.768	1.814.162	2.161.959
Các khoản đầu tư tài chính DH	8.153.254	8.529.866	8.343.999
Tài sản dài hạn khác	602.535	883.732	838.821
TÀI SẢN DÀI HẠN	20.223.491	14.295.275	14.250.254
TỔNG TÀI SẢN	57.247.247	51.201.884	44.629.192
Vay ngắn hạn	7.473.729	8.463.906	11.299.245
Phải trả người bán	1.333.449	986.325	1.665.486
Người mua trả tiền trước	1.386.144	1.340.649	2.008.092
Thuế và các khoản khác phải nộp NN	817.759	424.646	1.516.603
Phải trả người lao động	91.438	60.780	138.006
Chi phí phải trả	13.384.990	13.749.847	6.235.895
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	47.427	3.671	1.438
Dự phòng phải trả ngắn hạn	81.935	9.021	3.347
Các khoản phải trả, phải	372.367	176.454	120.756



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Năm	2016 (triệu đồng)	2017(triệu đồng)	2018(triệu đồng)
nộp khác			
Quỹ khen thưởng phúc lợi	56.359	72.909	176.702
NỢ NGẮN HẠN	25.045.416	25.288.208	23.165.570
Phải trả người bán dài hạn	565.502	565.502	122.303
Người mua trả tiền trước dài hạn	166.491	70.452	85.723
Chi phí phải trả dài hạn	-	-	-
Vay và nợ dài hạn	15.121.717	13.230.571	8.355.935
Phải trả dài hạn khác	3.282.172	31.056	33.570
Doanh thu chưa thực hiện	9.450	47.507	211.247
Dự phòng phải trả dài hạn	4.539	5.919	11.778
Quỹ phát triển khoa học và Công nghệ	-	-	43.949
NỢ DÀI HẠN	19.149.870	13.951.005	8.864.504
TỔNG NỢ	44.195.286	39.239.214	32.030.074
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	7.951.756	10.125.811	10.125.811
Thặng dư vốn cổ phần	18.726	31.097	13.788
Vốn khác của chủ sở hữu	24.372	24.372	28.534
Cổ phiếu quỹ	-	-	196
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	(290.151)	(290.151)
Quỹ đầu tư phát triển	573.856	247.130	346.578
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	1.242.072	856.118	-
Lợi nhuận chưa phân phối	(235.523)	(188.125)	1.313.280
VỐN CHỦ SỞ HỮU	13.051.961	11.962.670	12.599.118
TỔNG NGUỒN VỐN	57.247.247	51.201.884	44.629.192

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2016, 2017 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV và Báo cáo tài chính hợp nhất tự lập năm 2018 của Becamex IDC)

2. Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn:

Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn. Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty không có bất kỳ khoản nợ quá hạn nào đối với Ngân hàng, các nhà cung cấp.

3. Tổng khoản nợ vay:

TT	Khoản mục	Dư nợ vay (triệu đồng)
----	-----------	------------------------

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

TT	Khoản mục	Dư nợ vay (triệu đồng)
A	Vay và nợ ngắn hạn	11.299.245
I	Vay ngắn hạn	4.468.435
1	Vay ngắn hạn ngân hàng	4.360.398
2	Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	108.137
II	Vay dài hạn đến hạn trả	1.103.211
III	Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	5.727.500
B	Vay và nợ dài hạn	8.355.935
I	Vay dài hạn ngân hàng	3.620.923
II	Trái phiếu thường dài hạn	4.735.012

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất tự lập năm 2018 của Becamex IDC)

4. Các khoản phải thu

Khoản mục	2016 (triệu đồng)	2017(triệu đồng)	2018(triệu đồng)
Phải thu ngắn hạn khách hàng	5.653.734	5.759.366	4.428.943
Trả trước cho người bán	384.320	146.418	951.038
Phải thu về cho vay ngắn hạn	42.000	25.500	25.500
Phải thu ngắn hạn khác	751.392	483.177	739.696
Dự phòng	(31.691)	(18.587)	(16.774)
Tài sản thiếu chờ xử lý	1.633	816	511
Tổng	6.801.389	6.396.691	6.128.914

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2016, 2017 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV và Báo cáo tài chính hợp nhất tự lập năm 2018 của Becamex IDC)



5. Hàng tồn kho

Khoản mục	2016 (triệu đồng)	2017(triệu đồng)	2018(triệu đồng)
Hàng mua đi trên đường	1.095	392	-
Nguyên vật liệu	318.380	116.0001	119.756
Công cụ	5.130	5.758	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	23.775.566	24.952.918	18.788.304
Thành phẩm	259.938	283.838	342.931
Hàng hóa	1.911.207	1.883.879	1.929.929
Hàng hóa gửi đi bán	1.248	1.085	-
Tổng cộng	26.272.566	27.243.872	21.180.920
Dự phòng	(603)	(2.965)	(220)
Tổng	26.271.964	27.240.807	21.180.700

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2016, 2017 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV và Báo cáo tài chính hợp nhất tự lập năm 2018 của Becamex IDC)

6. Tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2018

Khoản mục	Nguyên giá (triệu đồng)	Giá trị còn lại (triệu đồng)
Tài sản cố định hữu hình	3.159.932	1.604.488
Nhà cửa vật kiến trúc	1.029.108	656.632
Máy móc, thiết bị	169.881	70.844
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	1.814.062	816.766
Thiết bị, dụng cụ quản lý	146.881	60.247
Tài sản cố định vô hình	163.768	125.757
Quyền sử dụng đất	42.963	42.963

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Phần mềm	8.436	1.233
Tài sản vô hình khác	112.369	85.079
Bất động sản đầu tư	726.644	515.086
Khách sạn Becamex	184.339	165.905
Becamex Tower	250.261	235.292
Nhà ở xã hội	120.070	109.385
Tài sản của bất động sản đầu tư	171.975	4.504

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất tự lập năm 2018 của Becamex IDC)

7. Tình hình nộp ngân sách nhà nước.

STT	Chỉ tiêu	2016 (triệu đồng)	2017(triệu đồng)	2018(triệu đồng)
1	Thuế giá trị gia tăng	60.703	30.817	91.197
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	56.056	53.152	82.410
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp do kinh doanh bất động sản	3.299	2.633	11.792
4	Thuế thu nhập cá nhân	4.810	7.999	2.999
5	Thuế tài nguyên	564	448	-
6	Thuế nhà đất	-	87.264	-
7	Các loại thuế khác	3.496	5	25
8	Phí và lệ phí và các khoản khác	688.830	242.228	1.328.179



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Chỉ tiêu	2016 (triệu đồng)	2017(triệu đồng)	2018(triệu đồng)
	Tổng	817.759	424.646	1.516.603

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2016, 2017 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV và Báo cáo tài chính hợp nhất tự lập 2018 của Becamex IDC)



C. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

I. Căn cứ pháp lý của đợt phát hành:

Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

Nghị quyết Hội đồng quản trị số ngày 18/03/2019 của Hội Đồng Quản Trị Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.

II. Việc đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu của doanh nghiệp:

- Thời gian hoạt động của doanh nghiệp: 9 năm (từ năm 2010 đến năm 2019);
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm trước liền kề năm phát hành: có lãi.....;
- Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua trái phiếu của đợt phát hành: 1 nhà đầu tư
- Phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại: văn bản số ngày do Hội đồng quản trị Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP ban hành
- Tình hình thanh toán các khoản nợ trái phiếu đến hạn trong 03 năm liền kề trước đợt phát hành trái phiếu: thanh toán đầy đủ gốc và lãi đến hạn.
- Hợp đồng tư vấn ký với công ty Cổ phần Chứng khoán MB (Hợp đồng số..... ngày.....).

III. Mục đích của đợt phát hành trái phiếu:

- Thực hiện dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng: khoảng 500 tỷ đồng.
- Thực hiện dự án Khu công nghiệp Cây Trường: khoảng 400 tỷ đồng.
- Thực hiện dự án Tổ hợp Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ Becamex: khoảng 600 tỷ đồng.
- Thực hiện tăng quy mô vốn hoạt động hoặc các dự án khác phù hợp với quy định của pháp luật và được sự chấp thuận của Đại lý quản lý tài khoản trái phiếu theo ủy quyền của trái chủ.

IV. Tổng giá trị trái phiếu dự kiến phát hành:

Tổng giá trị trái phiếu dự kiến phát hành tối đa: 1.500.000.000.000 đồng (một ngàn năm trăm tỷ đồng).

V. Điều kiện, điều khoản tóm tắt của trái phiếu:

- Kỳ hạn trái phiếu: 5 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.
- Mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu .
- Loại hình trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Hình thức trái phiếu: chứng chỉ
- Dự kiến lãi suất danh nghĩa:
 - + Mức lãi suất cho 4 Kỳ Tính Lãi đầu tiên của Trái Phiếu là mười phẩy năm phần trăm (10,5%/năm);
 - + Mức lãi suất cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo của Trái Phiếu sẽ bằng tổng của (i) ba phẩy năm phần trăm một năm (3,5%/năm), và (ii) lãi suất sản phẩm tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt VNĐ kỳ hạn 12 tháng của Ngân Hàng TMCP Quân Đội (“MB”) (gọi chung là “Ngân Hàng Tham Chiếu”) công bố tại website chính thức của Ngân Hàng Tham Chiếu này tại thời điểm 11:00 giờ sáng Ngày Xác Định Lãi Suất.

VI. Ngày phát hành dự kiến:

Ngày phát hành dự kiến: 29/03/2019.

VII. Phương thức phát hành:

Phát hành riêng lẻ theo Nghị định 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính Phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp thông qua đại lý phát hành.

VIII. Các tổ chức tham gia đợt phát hành:

Tổ chức tư vấn và đại lý phát hành:

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB

Tầng M-3-7, số 03 Liễu Giai, P.Liễu Giai, Q.Ba Đình, Hà Nội

Tổ chức đại lý lưu ký, thanh toán, quản lý tài khoản, quản lý tài sản đảm bảo:

Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương

306 Đại Lộ Bình Dương, Phường Phú Hoà, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

IX. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu:

Nhà đầu tư sở hữu trái phiếu được doanh nghiệp phát hành trái phiếu thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi trái phiếu khi đến hạn và bảo đảm việc thực hiện các quyền kèm theo (quy định chi tiết tại mục “Các Điều kiện và Điều khoản Chi Tiết Trái Phiếu Phát Hành” và các hợp đồng có liên quan).

Nhà đầu tư sở hữu trái phiếu được dùng trái phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại, thừa kế, chiết khấu và sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định pháp luật.

X. Cam kết về đảm bảo:



Tài sản bảo đảm:

Quyền sử dụng đất ở nông thôn tại Khu dân cư 5F thuộc khu Công nghiệp và Đô Thị Bàu Bàng, do MBAMC tiến hành định giá, chi tiết như sau:

Cơ sở thẩm định giá trị: cơ sở giá trị thị trường – căn cứ theo hệ thống tiêu chuẩn TĐG Việt Nam.

Phương pháp sử dụng: phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chi phí

Kết quả thẩm định:

STT	LOT	Diện tích (m ²)	Số thửa	Số thửa	Đơn vị (m ²)	Đơn vị (đồng)	Tên đất	Địa điểm
1	F14	4.100,20	CO5 8704 5	296	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
2	F14	4.100,20	CO5 8704 6	297	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
3	F13	4.782,50	CO5 8705 5	712	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
4	F13	4.782,50	CO5 8705 6	713	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
5	F10	5.435,00	CO5 8705 7	714	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
6	F10	5.435,00	CO5 8705 8	715	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
7	F6	7.122,50	CO5 8706 1	718	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
8	F6	7.122,50	CO5 8706 2	719	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
9	F8	5.435,00	CO5 8706 5	722	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
10	F8	5.403,10	CO5 8706 6	723	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
11	F5	4.365,50	CO5 8706 7	724	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
12	F5	3.891,80	CO5 8706 8	725	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
13	F3	9.106,00	CO5 8707	727	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Stt	Lô	Diện tích (m ²)	Số số	Số thửa	Tờ bản đồ	Giá trị (triệu đồng)	Loại đất	Địa điểm
			0					
14	F2	6.515,00	CO5 8707 1	728	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
15	F2	6.515,00	CO5 8707 2	729	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
16	F1	4.025,00	CO5 8707 3	730	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
17	F1	4.016,00	CO5 8707 4	731	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
18	F111	9.573,50	CO5 8711 5	239	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
19	F111	9.573,50	CO5 8711 6	240	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
20	F112	6.495,50	CO5 8711 7	241	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
21	F112	6.495,50	CO5 8711 8	242	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
22	F100	5028,40	CN3 7785 3	219	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
23	F100	5.167,60	CO5 8729 6	220	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
24	F99	5.758,10	CO5 8729 8	222	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
25	F99	5.600,40	CN3 7785 4	221	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
26	F98	6.495,50	CO5 8729 3	217	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
27	F98	6.495,50	CO5 8729 4	218	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
28	F97	7.233,50	CO5 8729 1	215	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
29	F97	7.233,50	CO5 8729 2	216	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
30	F96	6.495,50	CO5	211	48		Đất ở tại nông	Xã Lai Uyên, huyện Bàu



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Stt	Lô	Diện tích (m ²)	Số số	Số thửa	Tờ bản đồ	Giá trị (triệu đồng)	Loại đất	Địa điểm
			8728 7				thôn	Bàng, tỉnh Bình Dương
31	F96	6.495,50	CO5 8728 8	212	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
32	F95	7.233,50	CO5 8728 9	213	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
33	F95	7.233,50	CO5 8729 0	214	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
34	F94	6.120,70	CO5 8715 1	247	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
35	F94	6.120,70	CO5 8715 2	248	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
36	F92	6.495,50	CO5 8728 3	225	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
37	F92	6.495,50	CO5 8728 4	226	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
38	F93	6.301,50	O58 7285	227	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
39	F93	6.301,50	CO5 8728 6	228	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
40	F115	4.268,40	CO5 8709 5	792	35		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
41	F116	7.753,50	CO5 8723 5	197	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
42	F116	7.738,50	CO5 8723 7	198	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
43	F114	7.717,00	CO5 8723 8	199	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
44	F114	7.702,00	CO5 8723 9	200	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
45	F126	6.515,00	CO5 8724 9	209	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
46	F126	6.515,00	CO5 8725 0	210	48		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
47	F37	7.122,50	CO5 8713	702	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Stt	Lô	Diện tích (m ²)	Số số	Số thửa	Tờ bản đồ	Giá trị (triệu đồng)	Loại đất	Địa điểm
			5					
48	F37	7.122,50	CO5 8713 6	703	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
49	F43	7.170,50	CO5 8713 9	704	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
50	F43	7.170,50	CO5 8714 0	705	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
51	F44	3.780,70	CO5 8713 8	209	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
52	F44	3.780,70	CN3 7785 7	208	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
53	F45	7.170,50	CO5 8714 1	706	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
54	F45	7.170,50	CO5 8714 2	707	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
55	F46	5.707,50	CO5 8714 4	211	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
56	F46	5.551,40	CN3 7785 8	210	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
57	F47	5.551,40	CO5 8714 5	212	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
58	F47	5.707,60	CO5 8714 6	213	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
59	F36	9.510,50	CO5 8712 3	690	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
60	F36	9.510,50	CO5 8712 4	691	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
61	F35	5.923,00	CO5 8712 5	692	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
62	F35	5.923,00	CO5 8712 6	693	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
63	F38	7.170,50	CO5 8712 7	694	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
64	F38	7.170,50	CO5	695	47		Đất ở tại nông	Xã Lai Uyên, huyện Bàu

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Stt	Lô	Diện tích (m ²)	Số số	Số thửa	Tờ bản đồ	Giá trị (triệu đồng)	Loại đất	Địa điểm
			8712 8				thôn	Bàng, tỉnh Bình Dương
65	F39	7.170,50	CO5 8712 9	696	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
66	F39	7.170,50	CO5 8713 0	697	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
67	F42	9.599,00	CO5 8713 1	698	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
68	F42	9.599,00	CO5 8713 2	699	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
69	F41	9.599,00	CO5 8713 3	700	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
70	F41	9.599,00	CO5 8713 4	701	47		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
71	F49	6.120,70	CO5 8716 8	229	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
72	F49	6.120,70	CN3 7786 2	228	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
73	F50	5.707,70	CO5 8715 9	220	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
74	F50	5.551,50	CN3 7786 0	221	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
75	F51	5.551,50	CN3 7785 9	217	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
76	F51	5.707,70	CO5 8715 5	216	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
77	F52	6.120,70	CO5 8715 3	214	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
78	F52	6.120,70	CO5 8715 4	215	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
79	F53	7.170,50	CO5 8716 1	222	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
80	F53	7.170,50	CN3 7786 1	223	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Stt	Lô	Diện tích (m ²)	Số số	Số thửa	Tờ bản đồ	Giá trị (triệu đồng)	Loại đất	Địa điểm
81	F54	7.170,50	CO5 8715 7	218	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
82	F54	7.170,50	CO5 8715 8	219	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
83	F56	7.170,50	CO5 8716 3	224	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
84	F56	7.170,50	CO5 8716 4	225	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
85	F55	7.170,50	CO5 8716 5	226	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
86	F55	7.170,50	CO5 8716 6	227	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
87	F57	4.782,50	CO5 8716 9	230	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
88	F57	4.782,50	CO5 8717 0	231	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
89	F58	7.204,00	CO5 8717 1	232	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
90	F58	7.204,00	CO5 8717 2	233	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
91	F59	7.170,50	CO5 8717 3	234	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
92	F59	7.170,50	CO5 8717 4	235	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
93	F141	8.427,00	CO5 8720 1	179	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
94	F141	8.412,00	CO5 8720 2	180	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
95	F140	8.390,50	CO5 8720 4	181	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
96	F140	8.375,50	CO5 8720 5	182	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
97	F137	8.335,00	CO5 8720 7	184	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Stt	Lô	Diện tích (m ²)	Số số	Số thửa	Tờ bản đồ	Giá trị (triệu đồng)	Loại đất	Địa điểm
98	F137	8.350,00	CO5 8709 9	183	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
99	F136	8.313,50	CO5 8720 9	185	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
100	F136	8.298,50	CO5 8721 0	186	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
101	F135	8.277,00	CO5 8721 1	187	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
102	F135	8.262,00	CO5 8721 2	188	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
103	F134	6.515,00	CO5 8725 3	195	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
104	F134	6.515,00	CO5 8725 4	196	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
105	F139	6.515,00	CO5 8725 5	197	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
106	F139	6.515,00	CO5 8725 6	198	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
107	F131	4.955,00	CO5 8725 1	193	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
108	F131	4.955,00	CO5 8725 2	194	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
109	F89	4.955,00	CO5 8718 1	231	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
110	F89	4.955,00	CO5 8718 2	232	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
111	F82	6.515,00	CO5 8718 3	233	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
112	F82	6.515,00	CO5 8718 4	234	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
113	F76	4.175,00	CO5 8719 7	237	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
114	F76	4.175,00	CO5 8719 8	238	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Stt	Lô	Diện tích (m2)	Số số	Số thửa	Tờ bản đồ	Giá trị (triệu đồng)	Loại đất	Địa điểm
115	F78	6.495,50	CO5 8725 7	199	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
116	F78	6.495,50	CO5 8725 8	200	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
117	F79	6.495,50	CO5 8725 9	201	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
118	F79	6.495,50	CO5 8726 0	202	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
119	F81	6.495,50	CO5 8726 1	203	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
120	F81	6.495,50	CO5 8726 2	204	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
121	F84	6.495,50	CO5 8726 3	205	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
122	F84	6.495,50	CO5 8726 4	206	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
123	F86	6.495,50	CO5 8726 5	207	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
124	F86	6.495,50	CO5 8726 6	208	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
125	F88	6.495,50	CO5 8726 7	209	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
126	F88	6.495,50	CO5 8726 8	210	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
127	F77	7.233,50	CO5 8726 9	211	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
128	F77	7.233,50	CO5 8727 0	212	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
129	F80	7.233,50	CO5 8727 1	213	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
130	F80	7.233,50	CO5 8727 2	214	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
131	F83	7.233,50	CO5 8727 3	215	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Stt	Lô	Diện tích (m ²)	Số số	Số thửa	Tờ bản đồ	Giá trị (triệu đồng)	Loại đất	Địa điểm
132	F83	7.233,50	CO5 8727 4	216	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
133	F85	7.233,50	CO5 8727 5	217	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
134	F85	7.233,50	CO5 8727 6	218	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
135	F87	7.233,50	CO5 8727 7	219	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
136	F87	7.233,50	CO5 8727 8	220	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
137	F90	10.379,00	CO5 8727 9	221	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
138	F90	10.379,00	CO5 8728 0	222	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
139	F91	7.233,50	CO5 8728 1	223	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
140	F91	7.233,50	CO5 8728 2	224	45		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
141	F29	4.955,00	CO5 8701 8	268	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
142	F29	4.955,00	CO5 8701 9	269	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
143	F30	4.955,00	CO5 8702 0	270	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
144	F30	4.955,00	CO5 8702 1	271	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
145	F31	4.955,00	CO5 8702 2	272	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
146	F31	4.955,00	CO5 8702 3	273	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
147	F32	6.515,00	CO5 8701 2	262	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
148	F32	6.515,00	CO5 8701 3	263	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Stt	Lô	Diện tích (m2)	Số số	Số thửa	Tờ bản đồ	Giá trị (triệu đồng)	Loại đất	Địa điểm
149	F33	6.515,00	CO5 8701 4	264	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
150	F33	6.515,00	CO5 8701 5	265	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
151	F34	6.515,00	CO5 8701 6	266	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
152	F34	6.515,00	CO5 8701 7	267	46		Đất ở tại nông thôn	Xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
	Tổng	1.005.463,6				2.958.208		

Tài sản bảo đảm bổ sung:

Quyền tài sản hình thành từ các hợp đồng cho thuê/ chuyển nhượng của 2 dự án Bàu Bàng và dự án Thới Hòa trong tương lai.

XI. Mua lại trái phiếu trước hạn:

Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu đang lưu hành sau thời hạn 12 tháng kể từ ngày phát hành.

Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua lại trái phiếu theo lịch cố định với giá trị tối thiểu hàng năm như sau:

Năm kể từ thời điểm phát hành	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Giá trị mua lại (tỷ đồng)	300	300	300	300	300

Giá mua lại bằng Mệnh giá cộng với Lãi dồn tích đến thời điểm mua lại cộng với phí mua lại trước hạn.

Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào quy định tại Điều Kiện.

Tổ chức phát hành có trách nhiệm thông báo cho Nhà đầu tư ít nhất 30 ngày làm việc trước ngày dự kiến mua lại trong trường hợp này.

Chi tiết xem tại phần “Mua lại Trái Phiếu” tại phần “Các Điều Khoản Và Điều Kiện của trái phiếu”.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

XII. Nhà đầu tư mua trái phiếu tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư trái phiếu, hạn chế về giao dịch trái phiếu được đầu tư và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP chịu toàn bộ trách nhiệm về các thông tin cung cấp trong Bản công bố thông tin này (“Bản Công bố Thông tin”) và khẳng định rằng, sau khi đã thực hiện các thẩm tra hợp lý, trong phạm vi hiểu biết tốt nhất của mình, tất cả các thông tin trong Bản Công bố Thông tin này phản ánh các sự kiện thực tế và không có các sự kiện khác mà nếu thiếu sót sẽ dẫn đến bất kỳ khẳng định nào trong Bản Công bố Thông tin này bị sai lệch.

Nhà đầu tư phải đọc các thông tin sau đây trước khi đọc tiếp nội dung khác của Bản Công bố Thông tin này và cam kết tuân thủ và chịu sự ràng buộc của các điều khoản, điều kiện đề ra dưới đây:

- Bản Công bố Thông tin này không tạo thành một thư chào, thư mời, ngụ ý chào bán hay mua chứng khoán, các tài sản khác, các việc kinh doanh hay các công việc khác được mô tả trong tài liệu này. Tài liệu này được chuẩn bị cho mục đích cung cấp thông tin hỗ trợ cho người nhận Bản Công bố Thông tin này trong việc quyết định xem sau đó họ có thực hiện việc điều tra kỹ lưỡng, toàn diện để xác minh về Becamex IDC và Trái phiếu hay không. Bản Công bố Thông tin này không ngụ ý tạo thành cơ sở hoặc đóng vai trò như một đề nghị/lời mời ký kết hợp đồng hoặc tiến hành hoạt động đầu tư và sẽ không được coi là khuyến nghị của Becamex IDC, Tổ chức Tư vấn Phát hành hoặc bất kỳ người nào khác liên quan đến việc mua Trái phiếu.
- Nhà đầu tư cần lưu ý rằng mình tiếp cận Bản Công bố Thông tin này trên cơ sở được phân phát hợp pháp Bản Công bố Thông tin theo luật của Việt Nam, và nhà đầu tư không được tự mình hay uỷ quyền cho bất kỳ người nào khác sao chép, nhân bản hay phân phát toàn bộ hay một phần Bản Công bố Thông tin này bằng bất kỳ phương tiện nào cho bất kỳ người nào khác.
- Bản Công bố Thông tin này không tạo thành và không được sử dụng để chào bán hoặc mời mua Trái phiếu tại bất kỳ quốc gia hoặc vùng lãnh thổ nào khác ngoài lãnh thổ nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam và cho các nhà đầu tư có quốc tịch Việt Nam tại Việt Nam. Bất kỳ nhà đầu tư nước ngoài nào có quyền, lợi ích liên quan tới các nhà đầu tư có quốc tịch Việt Nam được chào bán hoặc mời mua Trái phiếu đều không được sử dụng, viện dẫn đến luật pháp của quốc gia mà mình mang quốc tịch để giải thích bất kỳ nội dung nào của Bản Công bố Thông tin này.
- Trái phiếu không phải là đối tượng của việc chào bán ra công chúng tại Việt Nam mà chỉ



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

được chào bán dưới hình thức riêng lẻ (cho dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư) tại Việt Nam, theo quy định của Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

- Các nhà đầu tư khi nhận được Bản Công bố Thông tin này hoặc khi quyết định hay đã quyết định đầu tư vào Trái phiếu mặc nhiên thừa nhận, khẳng định và đồng ý rằng:
 - i. Việc đầu tư vào Trái phiếu là đầu tư vào lĩnh vực mang tính rủi ro. Nhà đầu tư là một chủ thể có kiến thức và kinh nghiệm về tài chính, kinh doanh và đầu tư chứng khoán nên có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của việc mua Trái phiếu và nhà đầu tư hiểu rằng nhà đầu tư buộc phải chịu, và có thể phải chịu các rủi ro về tài chính liên quan đến một khoản đầu tư vào Trái phiếu.
 - ii. Việc đầu tư vào Trái phiếu là dựa trên kết quả của việc (a) tự nghiên cứu mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là thích hợp liên quan đến việc mua Trái phiếu; (b) đã tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn pháp lý, thuế, kinh doanh, đầu tư, tài chính và kế toán liên quan ở mức độ mà nhà đầu tư cho là cần thiết; và (c) sự suy xét, thẩm định của chính mình về các yếu tố rủi ro khi quyết định đầu tư; mà không dựa vào bất kỳ ý kiến nào của bất kỳ Tổ chức Tư vấn Phát hành, Tổ chức Bảo lãnh Phát hành.
 - iii. Nhà đầu tư không dựa vào bất kỳ việc điều tra nào mà Tổ chức Tư vấn Phát hành, Tổ chức Bảo lãnh Phát hành có thể đã tiến hành liên quan đến Becamex IDC hoặc bất kỳ công ty thành viên nào của Becamex IDC, và Tổ chức Tư vấn Phát hành, Tổ chức Bảo lãnh Phát hành hoặc bất kỳ nhân viên, viên chức, nhà quản lý hoặc người đại diện nào của các tổ chức này không khẳng định bất kỳ điều gì đối với nhà đầu tư dù là khẳng định rõ ràng hay ngụ ý, liên quan đến việc nhà đầu tư mua Trái phiếu.
 - iv. Ngoài Bản Công bố Thông tin này, nhà đầu tư đã có được mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết và thích hợp để quyết định mua Trái phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin đầy đủ về tình hình kinh doanh, tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Becamex IDC. Nhà đầu tư thừa nhận rằng các thông tin mà nhà đầu tư có được liên quan đến Becamex IDC và Trái phiếu bao gồm nhưng không giới hạn bởi các thông tin nêu trong Bản Công bố Thông tin này đã được Becamex IDC cung cấp và rằng Tổ chức Tư vấn Phát hành, Tổ chức Bảo lãnh Phát hành không thẩm tra và không có trách nhiệm phải thẩm tra các thông tin đó hoặc không đưa ra những khẳng định hoặc bảo đảm về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin đó.
 - v. Nhà đầu tư đã đọc toàn bộ Bản Công bố Thông tin này, bao gồm các rủi ro nêu trong phần có tựa đề “CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

HÀNH TRÁI PHIẾU” và nhà đầu tư hiểu và thừa nhận rằng mọi rủi ro đã được trình bày trong Bản Công bố Thông tin này, và chấp nhận toàn bộ các rủi ro đó khi đầu tư vào Trái phiếu. Dựa vào tất cả các phân tích nêu trên, nhà đầu tư xác định rằng Trái phiếu là đối tượng đầu tư phù hợp đối với nhà đầu tư và nhà đầu tư không có yêu cầu nào đối với tính thanh khoản của Trái phiếu.

- vi. Tổ chức Tư vấn Phát hành không đưa ra, và nhà đầu tư không dựa vào, bất kỳ khẳng định, bảo đảm hoặc điều kiện nào (dù được thể hiện rõ ràng hay ngụ ý), và Tổ chức Tư vấn Phát hành, Tổ chức Bảo lãnh Phát hành không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với nhà đầu tư liên quan đến Trái phiếu. Cụ thể, Tổ chức Tư vấn Phát hành sẽ không có nghĩa vụ mua tất cả hoặc một phần Trái phiếu mà nhà đầu tư đã mua hoặc không có nghĩa vụ hỗ trợ các khoản lỗ mà nhà đầu tư phải chịu, nếu có, dù là trực tiếp hay gián tiếp liên quan đến Trái phiếu vì bất kỳ lý do gì, bao gồm việc Becamex IDC không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình, cho dù nghĩa vụ đối với nhà đầu tư hay với người khác.



XIII. Các điều khoản và điều kiện của trái phiếu

Dưới đây là Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu đáo hạn năm 2024 và một số nội dung chính sẽ được thể hiện trong Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu.

Đợt phát hành trái phiếu với tổng mệnh giá tối đa 1.500.000.000.000 VND (một ngàn năm trăm tỷ Việt Nam Đồng), lãi suất cố định kết hợp thả nổi và có kỳ hạn 05 (năm) năm kể từ Ngày Phát Hành ("**Trái Phiếu**") của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các điều khoản và điều kiện đã được phê duyệt theo Nghị Quyết số 08/2019/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 03 năm 2019 của Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành.

Tổ Chức Phát Hành đã ký Hợp đồng Đại lý Lưu ký và Thanh toán Trái Phiếu ngày tháng năm ("**Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán**") với Ngân hàng TMCP Quân Đội, theo đó Ngân hàng TMCP Quân Đội được chỉ định làm đại lý lưu ký và đại lý thanh toán đối với Trái Phiếu ("**Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán**").

Tổ Chức Phát Hành đã ký Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm số ngày tháng năm 2019 ("**Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**") với Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương, theo đó Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương được chỉ định là đại lý quản lý tài sản bảo đảm đối với Trái phiếu ("**Đại lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**").

Nghĩa vụ thanh toán theo Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành được bảo đảm bằng Tài Sản Bảo Đảm (được định nghĩa dưới đây) theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm (được định nghĩa dưới đây). Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán, Các Hợp Đồng Bảo Đảm (gọi chung là "**Các Hợp Đồng Trái Phiếu**") được lưu giữ tại địa chỉ đăng ký của Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán và của Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm để Người Sở Hữu Trái Phiếu (được định nghĩa dưới đây) tự do tiếp cận, tìm hiểu và nghiên cứu trong giờ làm việc bình thường.

Trái Phiếu được điều chỉnh bởi các điều khoản và điều kiện này ("**Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu**") và các quy định có liên quan của Các Hợp Đồng Trái Phiếu. Người Sở Hữu Trái Phiếu, với việc mua và trở thành chủ sở hữu Trái Phiếu, đã biết nội dung của Các Hợp Đồng Trái Phiếu, chấp thuận mọi điều khoản và điều kiện của Các Hợp Đồng Trái Phiếu, được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Các Hợp Đồng Trái Phiếu và chịu sự ràng buộc của các quy định có liên quan của Các Hợp Đồng Trái Phiếu.

Định nghĩa:

Khi được sử dụng trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này:



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

“**Tổ Chức Phát Hành**” có nghĩa là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Khu Công Nghiệp – CTCP (Becamex IDC);

“**Trái Phiếu Phát Hành**” có nghĩa là Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam có tổng giá trị 1.500 tỷ VNĐ, đáo hạn năm 2024, có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi;

“**Bản Công Bố Thông Tin**” có nghĩa là bản công bố thông tin chính thức được Tổ Chức Phát Hành phát hành ngày tháng năm 2019 để chào bán và phát hành Trái Phiếu (có thể được sửa đổi hoặc bổ sung tùy từng thời điểm);

“**Mệnh Giá Trái Phiếu**” có nghĩa là 100.000.000 Đồng Việt Nam;

“**Số Lượng Trái Phiếu Phát Hành**” có nghĩa là 15.000 trái phiếu;

“**Tổng Giá Trị Trái Phiếu Phát Hành**” có nghĩa là 1.500.000.000.000 (Một Ngàn Năm Trăm Tỷ) Đồng Việt Nam;

“**Hình Thức Phát Hành**” có nghĩa là Phát hành riêng lẻ theo Nghị Định 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 thông qua đại lý phát hành;

“**Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu**” có nghĩa là Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và các nhà đầu tư đặt mua Trái Phiếu vào hoặc trước Ngày Phát Hành;

“**Mục Đích Phát Hành**” có nghĩa là tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu sẽ được sử dụng để (1) Thực hiện các dự án đầu tư của Tổ chức Phát hành, cụ thể vào các dự án Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng, dự án Khu công nghiệp Cây Trường, dự án Tổ hợp văn phòng – thương mại – dịch vụ Becamex; (2) Thực hiện các mục đích tăng quy mô vốn hoặc đầu tư Dự án khác phù hợp với quy định của Pháp luật và được sự chấp thuận của Đại lý quản lý tài khoản theo ủy quyền của những người sở hữu trái phiếu;

“**Dự án Khu Công Nghiệp Bàu Bàng (Dự án Bàu Bàng)**” là Dự án có diện tích 1000ha tại xã Lai Uyên và Lai Hưng, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương; do Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP làm Chủ Đầu tư; theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 46221000302 cấp lần đầu ngày 23/10/2007 của Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Bình Dương;

“**Dự án Đầu tư Xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Bàu Bàng mở rộng (Dự án Bàu Bàng mở rộng)**” là Dự án có diện tích 1000ha tại xã Lai Uyên, xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng và xã Long Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương; do Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP làm Chủ Đầu tư; theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5246751754 cấp lần đầu ngày 12/10/2016 của Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Bình Dương;



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

“**Dự án Khu Công Nghiệp Cây Trường (Dự án Cây Trường)**” là Dự án có diện tích 700 ha tại xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; do Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP làm Chủ Đầu tư; theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3254875363 cấp lần đầu ngày 30/09/2016 của Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Bình Dương;

“**Dự án Tổ hợp Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ Becamex**” là Dự án có diện tích 24.494 m² tại Lô A9, khu liên hợp công nghiệp – dịch vụ - đô thị Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; do Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP làm Chủ Đầu tư; theo Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 15/05/2017 của UBND tỉnh Bình Dương;

“**Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Thới Hòa (Dự Án Thới Hòa)**” là Dự án có diện tích 202,4 ha tại phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương; do Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP làm Chủ Đầu tư; theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 46221000645 cấp lần đầu ngày 04/05/2009 của Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Bình Dương;

“**Kỳ Hạn Trái Phiếu**” có nghĩa 05 (năm) năm kể từ Ngày Phát Hành;

“**Ngày Phát Hành**” có nghĩa là ngày 22 tháng 02 năm 2019;

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ Ngày Phát Hành đến Ngày Đáo Hạn hoặc ngày được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Nếu ngày đó không phải là một Ngày Làm Việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

“**Lịch Mua Lại Định Kỳ**” có nghĩa như được quy định tại Điều Kiện 8.2;

“**Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm**” có nghĩa là tất cả các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu và/hoặc Trái Phiếu Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn ở nghĩa vụ phát hành Trái Phiếu được đặt mua của nhà đầu tư Trái Phiếu theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu và nghĩa vụ thanh toán toàn bộ các khoản tiền gốc, lãi, lãi quá hạn và các khoản tiền khác phải trả liên quan đến Trái Phiếu (bao gồm nhưng không giới hạn ở các phí tổn, phí và chi phí mà Những Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm phải gánh chịu liên quan tới việc bảo vệ, duy trì và thực thi các quyền của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm, Các Cam Kết Bảo Lãnh và nghĩa vụ hoàn trả, thanh toán, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu trong trường hợp Trái Phiếu không được phát hành, bị vô hiệu hoặc không có giá trị vì bất kỳ lý do nào), và các nghĩa vụ và trách nhiệm



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

khác (bất kể là thực tế hay tiềm tàng) của Tổ Chức Phát Hành và Các Bên Bảo Đảm đối với Những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này và/hoặc Các Hợp Đồng Bảo Đảm, Các Cam Kết Bảo Lãnh và/hoặc Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu.

“**Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm Tối Thiểu**” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 4.3.

“**Người Sở Hữu Trái Phiếu**” đối với bất kỳ Trái Phiếu nào là người có tên đăng ký trong Sổ Đăng Ký ghi nhận sở hữu Trái Phiếu đó và “**Những Người Sở Hữu Trái Phiếu**” có nghĩa là tất cả những Người Sở Hữu Trái Phiếu;

“**Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu**” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 1.2;

“**Sổ Đăng Ký**” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 2.1;

“**Sự Kiện Vi Phạm**” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 9.1;

“**Tài Liệu Phát Hành**” có nghĩa là Bản Công Bố Thông Tin, Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký và Thanh Toán, Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản, Các Hợp Đồng Bảo Đảm, và các Hợp Đồng Mua Bán Trái Phiếu được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và các nhà đầu tư liên quan đến việc đặt mua và phát hành Trái Phiếu vào Ngày Phát Hành;

“**Tài Sản Bảo Đảm**” có nghĩa là các tài sản (dù là động sản, bất động sản và/hoặc các tài sản khác) được sử dụng để bảo đảm cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm. Các Tài Sản Bảo Đảm cụ thể sẽ được quy định trong từng Hợp Đồng Bảo Đảm;

“**Tài Sản Bảo Đảm Khác**” có nghĩa là bất kỳ tài sản nào (gồm động sản và bất động sản) mà Tổ Chức Phát Hành, hoặc bên khác sử dụng làm Tài Sản Bảo Đảm bổ sung/thay thế Tài Sản Bảo Đảm với sự đồng ý của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo một Nghị Quyết Của những Người Sở Hữu Trái Phiếu để đảm bảo cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm và/hoặc nghĩa vụ khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành liên quan tới Trái Phiếu. Sau khi được ký kết Hợp Đồng Bảo Đảm và thực hiện các thủ tục liên quan theo quy định của pháp luật (nếu có) thì các quy định đối với Tài Sản Bảo Đảm trong Văn Kiện Trái Phiếu cũng được áp dụng đối với Tài Sản Bảo Đảm Khác.

“**Các Bên Bảo Đảm**” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 4.1;

“**Các Hợp Đồng Bảo Đảm**” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 4.1;

“**Đại lý Quản lý Tài sản Bảo Đảm**” có nghĩa là Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi Nhánh Bình Dương;

Tính Chất, Loại Hình, Mệnh Giá Và Quyền Sở Hữu Trái Phiếu

1.1. Tính chất:



Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không niêm yết và không kèm chứng quyền. Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, được bảo đảm bằng tài sản và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu khác nào vì bất kỳ lý do nào. Nếu số tiền thu được khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm không đủ để thanh toán nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu, phần nghĩa vụ còn lại chưa thanh toán sẽ có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ chung, không phải là nợ thứ cấp và không có bảo đảm hiện tại hoặc tương lai khác của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật).

1.2. Loại Hình Và Mệnh Giá

Trái Phiếu được phát hành theo hình thức chứng chỉ với mệnh giá là 100.000.000 VNĐ (một trăm triệu Đồng Việt Nam)/Trái Phiếu. Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được cấp một (1) giấy chứng nhận quyền sở hữu ghi nhận việc sở hữu số Trái Phiếu được đăng ký của mình. Giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu do Tổ Chức Phát Hành cấp hoặc do Đại Lý Lưu Ký cấp theo mẫu được quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán (“**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu**”). Mỗi Trái Phiếu và Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu sẽ được đánh số xác định theo thứ tự và số đó sẽ được ghi trên Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu có liên quan và ghi trong Sổ Đăng Ký (được định nghĩa dưới đây).

1.3. Quyền Sở Hữu

Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu chỉ được chuyển giao thông qua chuyển nhượng và đăng ký tại Sổ Đăng Ký theo quy định tại Điều Khoản 2 của Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu này. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Người Sở Hữu Trái Phiếu, đối với mỗi Trái Phiếu, sẽ được coi là chủ sở hữu tuyệt đối của Trái Phiếu đó về mọi phương diện và cho mọi mục đích liên quan đến Trái Phiếu đó.

Khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu này, “**Người Sở Hữu Trái Phiếu**” đối với bất kỳ Trái Phiếu nào là người có tên đăng ký trong Sổ Đăng Ký ghi nhận sở hữu Trái Phiếu đó.

2. **Đăng Ký Và Chuyển Nhượng**

2.1. Sổ Đăng Ký

Theo quy định của Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán, Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán sẽ lập, duy trì và lưu giữ (tại địa chỉ đăng ký của Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán) một sổ đăng ký (“**Sổ Đăng Ký**”) ghi tên Người Sở Hữu Trái Phiếu gồm các chi tiết sau:



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- (a) Tên, địa chỉ trụ sở chính và mã số doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Các thông tin chính về Trái Phiếu gồm tổng số Trái Phiếu đã được phát hành, tổng số Trái Phiếu đang lưu hành, Ngày Phát Hành, Ngày Đáo Hạn, thời hạn, mệnh giá, Lãi Suất, phương thức thanh toán lãi và gốc;
- (c) Họ và tên, địa chỉ thường trú, số, ngày cấp và nơi cấp chứng minh nhân dân (hoặc tài liệu chứng thực cá nhân hợp pháp khác) của Người Sở Hữu Trái Phiếu là cá nhân; tên, địa chỉ đăng ký và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc tương đương) của Người Sở Hữu Trái Phiếu là tổ chức tại thời điểm họ sở hữu Trái Phiếu;
- (d) Thông tin chi tiết về Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu, kể cả thông tin về việc sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm và các hạn chế chuyển nhượng Trái Phiếu (nếu có); và
- (e) Chi tiết về tài khoản ngân hàng của Người Sở Hữu Trái Phiếu để chuyển các khoản tiền thanh toán liên quan đến Trái Phiếu.

2.2. Chuyển Nhượng

- (a) Phụ thuộc vào Điều Khoản 2.2(b) và Điều Khoản 2.2(c), Trái Phiếu được tự do chuyển nhượng với điều kiện là việc chuyển nhượng phải được đăng ký trong Sổ Đăng Ký theo thủ tục chuyển nhượng quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán và Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán đã được thanh toán phí chuyển nhượng quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán.
- (b) Người Sở Hữu Trái Phiếu không được yêu cầu đăng ký việc chuyển nhượng Trái Phiếu trong Sổ Đăng Ký
 - (i) Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc trước ngày đến hạn thanh toán khoản tiền gốc của Trái Phiếu trong các trường hợp thanh toán khoản tiền gốc quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu này; hoặc
 - (ii) Trong thời hạn từ và gồm cả ngày ngay sau Ngày Chốt Danh Sách Thanh Toán Lãi (được định nghĩa dưới đây) đến và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi (được định nghĩa dưới đây) gần nhất sau ngày đó.
- (c) Trong vòng một năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu hạn chế chuyển nhượng trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Sau một năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu được phép giao dịch trên 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chuyên nghiệp.

- (d) Việc chuyển nhượng bất kỳ Trái Phiếu nào sẽ chỉ có hiệu lực khi thông tin về bên nhận chuyển nhượng và việc sở hữu số Trái Phiếu chuyển nhượng của bên nhận chuyển nhượng đã được đăng ký trong Sổ Đăng Ký (để tránh nhầm lẫn, bên nhận chuyển nhượng trở thành Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với Trái Phiếu được chuyển nhượng ngay khi quyền sở hữu của mình đối với Trái Phiếu đó được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký, bất kể việc bên nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu hay chưa). Người đứng tên sở hữu Trái Phiếu tại Ngày Chốt Danh Sách Thanh Toán Lãi sẽ được nhận thanh toán lãi Trái Phiếu cho toàn bộ lãi phát sinh trong kỳ bất kể thời điểm nhận chuyển nhượng Trái Phiếu vào đầu kỳ hay cuối kỳ.
- (e) Trong thời hạn 03 (ba) Ngày Làm Việc (được định nghĩa dưới đây) sau ngày Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán đăng ký việc chuyển nhượng Trái Phiếu theo Điều Kiện này, Tổ Chức Phát Hành/Đại lý Lưu Ký và Thanh toán sẽ cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu mới cho bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng (nếu bên chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng một phần số Trái Phiếu sở hữu) bằng cách giao tại địa chỉ đăng ký của Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán hoặc, nếu được yêu cầu, gửi đến địa chỉ tương ứng của (các) bên đó theo phương thức quy định tại Điều Kiện. Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán sẽ có toàn quyền hủy hoặc đóng dấu hoặc ghi ký hiệu “ĐÃ THU HỒI VÀ HẾT HIỆU LỰC” trên Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cũ của bên chuyển nhượng. Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu khi bị hủy hoặc đóng dấu/ghi ký hiệu như vậy sẽ chấm dứt hiệu lực và không được cấp lại.
- (f) Để làm rõ, khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, “chuyển nhượng” bao gồm việc bán, chuyển nhượng hay thay đổi quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác quy định trong Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán phù hợp quy định pháp luật.

3. Các tài khoản liên quan tới Trái Phiếu

3.1 Tài Khoản Trái Phiếu

Tài Khoản Trái Phiếu là tài khoản mà Tổ Chức Phát Hành mở tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương để nhận tiền thu được từ việc bán Trái Phiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu. Toàn bộ số tiền bán Trái Phiếu sẽ chỉ được dùng để giải ngân



cho các mục đích của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu này với tổng giá trị không vượt quá 1.500.000.000.000 (Một Ngàn Năm Trăm Tỷ Đồng Việt Nam).

3.2 Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ Trái Phiếu, Tài khoản chuyên thu, Tài khoản chuyên chi

3.2.1 Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ Trái Phiếu là tài khoản được Tổ Chức Phát Hành mở tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương để:

- (a) đảm bảo số dư và thực hiện thanh toán nợ gốc và/hoặc lãi Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán Gốc và/hoặc Ngày Thanh Toán Lãi, và/hoặc ngày đến hạn khác theo Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu, cụ thể:
 - (i) Tổ Chức Phát Hành đảm bảo chậm nhất vào 16h00 của Ngày Làm Việc thứ ba (03) trước Ngày Thanh Toán Lãi, số dư trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ Trái Phiếu bằng ít nhất 100% số tiền đến hạn phải thanh toán vào Ngày Thanh Toán Lãi (“Ngày Tích Lũy Lãi 100%”); và
 - (ii) Tổ Chức Phát Hành đảm bảo chậm nhất vào 16h00 của Ngày Làm Việc thứ năm (05) trước Ngày Thanh Toán Gốc, số dư trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ Trái Phiếu bằng ít nhất 100% số tiền đến hạn phải thanh toán vào Ngày Thanh Toán Gốc (“Ngày Tích Lũy Gốc 100%”)
 - (iii) Vào hoặc trước ngày dự phòng trả nợ, Ngân hàng TMCP Quân đội đã được Tổ Chức Phát hành ủy quyền tự động chuyển tiền từ tài khoản chuyên thu sang tài khoản dự phòng trả nợ của Trái phiếu;
 - (iv) Vào ngày làm việc thứ 2 trước ngày thanh toán gốc/lãi trái phiếu, Tổ Chức Phát Hành sẽ chuyển tiền từ Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ Trái Phiếu vào tài khoản chỉ định của Đại Lý Thanh Toán để Đại lý Thanh Toán thay mặt Tổ Chức Phát Hành thanh toán cho trái chủ theo quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán.
- (b) Tổ Chức Phát Hành sẽ chuyển vào Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ Trái Phiếu này 100% số tiền thu được từ việc một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Thế Chấp được chuyển nhượng, bán, bị thu hồi, bị buộc chuyển nhượng, chuyển đổi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tiền bảo hiểm (nếu có) cho các tài sản thuộc Tài Sản Thế Chấp và khoản tiền thu hồi khác từ Tài Sản Bảo Đảm.



- (c) Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành muốn rút tiền trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ Trái Phiếu để thực hiện mục đích khác với mục đích nêu tại Điều Kiện 3.2.1(a), việc rút tiền phải được sự đồng ý của Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và thỏa mãn điều kiện sau khi Đại Lý Quản Lý Tài Sản Đảm Bảo thực hiện định giá lại Tài Sản Đảm Bảo, giá trị Tài Sản Đảm Bảo đạt tỷ lệ theo quy định với chi phí định giá lại Tài Sản Đảm Bảo sẽ do Tổ Chức Phát Hành chịu trách nhiệm thanh toán.

3.2.2 Tài Khoản chuyên thu là tài khoản được Tổ Chức Phát Hành mở tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – chi nhánh Bình Dương, để:

- (a) Nhận mọi nguồn thu bán hàng và các nguồn thu khác từ dự án Bàu Bàng và dự án Thới Hòa.
- (b) Tiền từ tài khoản chuyên thu chỉ sử dụng cho hai mục đích:
 - (i) Chuyển sang tài khoản chuyên chi cho dự án Bàu Bàng, dự án Thới Hòa và các dự án khác theo dự toán đã đăng ký của TCPH với từng dự án (Thanh toán chi phí hợp ký hợp lệ của dự án phải có chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn và chuyển khoản trực tiếp cho người cung cấp); Đảm bảo tối đa không quá 20% tổng nguồn thu của hai dự án trên;
 - (ii) Chuyển sang tài khoản dự phòng trả nợ trái phiếu.

3.2.3 Tài Khoản chuyên chi là tài khoản được Tổ Chức Phát Hành mở tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – chi nhánh Bình Dương, để:

- (a) Nhận tiền từ tài khoản chuyên thu;
- (b) Chi cho các mục đích phát triển dự án theo dự toán đã đăng ký hằng quý vào ngày 05 đầu tiên của quý. Tổ Chức Phát Hành cung cấp báo cáo chi tiết và chứng từ chi vào ngày 20 tháng sau;
- (c) Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành chi vượt, việc chi vượt phải được sự đồng ý của Ngân hàng TMCP Quân đội hoặc Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, đảm bảo chi thực tế trong 1 năm không vượt quá 120% dự toán tương ứng năm đó, tổng lũy kế chi thực tế không vượt quá 100% Tổng dự toán
- (d) Tổng số tiền chi tối đa không vượt quá 20% Tổng doanh thu của hai dự án: dự án Bàu Bàng và dự án Thới Hòa

4. Bảo Đảm Cho Trái Phiếu



4.1. Bảo Đảm

- (a) Theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Các Bên Bảo Đảm đã thế chấp/cầm cố cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (hành động thông qua Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm) các tài sản bảo đảm được nêu trong Các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa tại điểm (b) dưới đây) (gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm**”).
- (b) Khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này:
- (i) “**Các Bên Bảo Đảm**” là tất cả các tổ chức/cá nhân khác sử dụng tài sản của mình làm tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu *với điều kiện là* việc lựa chọn các tổ chức/cá nhân đó làm Bên Bảo Đảm phải được Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm chấp thuận phù hợp với Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu và Các Hợp Đồng Bảo Đảm và thuật ngữ “**Bên Bảo Đảm**” có nghĩa là bất kỳ bên nào nêu trên.
- (ii) “**Hợp Đồng Bảo Đảm**” có nghĩa là bất kỳ hợp đồng nào trong số các hợp đồng sau:
- (A) Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất ở nông thôn tại Khu dân cư 5F thuộc Khu Công nghiệp và Đô thị Bàu Bàng, do Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP làm Chủ Đầu tư, số, ngày ... tháng năm....., sẽ được ký giữa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP và Tổ Chức Quản lý Tài sản Bảo Đảm (“**Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Sử Dụng Đất**”).
- (B) Hợp đồng thế chấp quyền tài sản hình thành từ các hợp đồng cho thuê/chuyển nhượng của Dự Án Bàu Bàng trong tương lai, do Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP làm Chủ Đầu tư, số, ngày ... tháng năm....., sẽ được ký giữa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP và Tổ Chức Quản lý Tài sản Bảo Đảm (“**Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Tài sản dự án Bàu Bàng**”).
- (C) Hợp đồng thế chấp quyền tài sản hình thành từ các hợp đồng cho thuê/chuyển nhượng của Dự Án Thới Hòa trong tương lai, do Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP làm Chủ Đầu tư, số, ngày ... tháng năm....., sẽ được ký giữa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP và Tổ Chức



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Quản lý Tài sản Bảo Đám (“**Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Tài sản dự án Thới Hòa**”).

- (D) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm số ngày tháng năm giữa Tổ Chức Phát Hành, Các Bên Bảo Đám và Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đám (“**Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đám**”); và
- (E) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào liên quan đến các hợp đồng nêu tại mục (A),(B),(C) và (D) trên đây.
- (F) Các hợp đồng bảo đảm khác (nếu có).

và thuật ngữ “**Các Hợp Đồng Bảo Đám**” có nghĩa là tất cả các hợp đồng nêu trên.

- (iii) Tổ Chức Phát Hành và Các Bên Bảo Đám tuyên bố và bảo đảm rằng vào Ngày Phát Hành:

Các Hợp Đồng Bảo Đám liệt kê tại điểm (b) (ii) trên đây đã được các bên liên quan ký kết và công chứng (nếu pháp luật có yêu cầu phải công chứng) hợp lệ và vẫn còn đầy đủ hiệu lực;

Các giao dịch bảo đảm trong Các Hợp Đồng Bảo Đám liệt kê tại điểm (b) (ii) trên đây đã được đăng ký với cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có thẩm quyền theo phương thức được quy định trong Các Hợp Đồng Bảo Đám đó; và

Tất cả các hành động, công việc và thủ tục cần thiết hoặc nên làm nhằm xác lập quyền ưu tiên cao nhất và hiệu lực đầy đủ cho Các Hợp Đồng Bảo Đám liệt kê tại điểm (b) (ii) đã được tiến hành, thực hiện và hoàn tất phù hợp với các quy định của Các Hợp Đồng Bảo Đám đó và pháp luật có liên quan.

4.2. Phạm Vi Bảo Đám

Nghĩa vụ được bảo đảm bằng Tài Sản Bảo Đám theo Các Hợp Đồng Bảo Đám là toàn bộ nghĩa vụ thanh toán (kể cả nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi (trong hạn và quá hạn) và bồi thường thiệt hại) của Tổ Chức Phát Hành và Các Bên Bảo Đám đối với Những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đám liên quan đến Trái Phiếu theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này và Các Hợp Đồng Bảo Đám.



4.3. Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm

Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm có nghĩa là tổng các giá trị của các Tài Sản Bảo Đảm được định nghĩa theo từng Hợp Đồng Bảo Đảm theo kết quả định giá gần nhất với thời điểm cần tính toán tổng giá trị này của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm/Công Ty Định Giá

Tổ Chức Phát Hành và Các Bên Bảo Đảm cam kết tạo lập và duy trì các biện pháp bảo đảm cần thiết để đảm bảo rằng tại bất kỳ thời điểm nào trong khi còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành, tổng giá trị của các Tài Sản Bảo Đảm không thấp hơn 154% tổng mệnh giá Trái Phiếu.

Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm bao gồm:

- Toàn bộ quyền sử dụng Đất ở nông thôn tại Khu dân cư 5F thuộc Khu Công nghiệp và đô thị Bàu Bàng sẽ được MB AMC định giá, và sẽ được đảm bảo chung cho mọi nghĩa vụ của Tổ Chức Phát hành. Tỷ lệ LTV đối với Trái phiếu là 65%;
- Tài sản bảo đảm bổ sung: Toàn bộ quyền tài sản hình thành từ các hợp đồng cho thuê/ chuyển nhượng của hai dự án Bàu Bàng và Dự án Thới Hòa trong tương lai.

4.4. Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm

(a) Một tổ chức được lựa chọn làm tổ chức nhận và quản lý tài sản bảo đảm ("**Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm**") sẽ đại diện cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu, hành động nhân danh và vì quyền lợi của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu về mọi khía cạnh liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm và Các Hợp Đồng Bảo Đảm, kể cả:

- (i) ký kết Các Hợp Đồng Bảo Đảm và các giấy tờ cần thiết khác liên quan đến việc đăng ký các giao dịch bảo đảm được quy định trong Các Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (ii) quản lý hồ sơ, giấy tờ và tài liệu liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm; quản lý Tài Sản Bảo Đảm được giao cho Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Các Hợp Đồng Bảo Đảm; và
- (iii) thực hiện và thi hành bất kỳ và tất cả các quyền, quyền lợi, quyền hạn và thẩm quyền nào của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm và Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu đối với Tài Sản Bảo Đảm và các biện pháp bảo đảm được tạo lập theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm, kể cả việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- (b) Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm và Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này.
- (c) Trong trường hợp theo pháp luật Việt Nam có liên quan (đang có hiệu lực hoặc sẽ được ban hành trong tương lai) hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm không thể thực hiện một nhiệm vụ hoặc quyền, lợi ích bất kỳ nào đó của mình được trao theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm và Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, các nhiệm vụ hoặc quyền, lợi ích đó có thể được thực hiện trực tiếp bởi Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- (d) Ngân hàng TMCP Quân Đội – chi nhánh Bình Dương được lựa chọn làm Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm tại Ngày Phát Hành. Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc mua và trở thành chủ sở hữu Trái Phiếu, chấp thuận việc lựa chọn Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm ban đầu như vậy. Việc thay thế Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ theo quy định của Các Hợp Đồng Bảo Đảm.

4.5. Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm

Nếu có bất cứ Sự Kiện Vi Phạm nào diễn ra và tiếp diễn, ngoại trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa Những Người Sở hữu Trái Phiếu tại thời điểm tương ứng, Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm có toàn quyền quyết định (i) xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định của các Hợp đồng Bảo Đảm, và/hoặc (ii) yêu cầu Tổ chức Quản lý Tài Khoản tự động trích tiền và/hoặc yêu cầu các Ngân hàng nơi Tổ Chức Phát Hành mở tại Tổ Chức Quản lý Tài Khoản và/hoặc các Ngân hàng đó để thanh toán toàn bộ hoặc một phần các Nghĩa Vụ được Bảo Đảm đến hạn và phải được thanh toán, và/hoặc (iii) nếu phù hợp, áp dụng đồng thời toàn bộ hoặc bất kỳ biện pháp nào nêu trên sau khi có văn bản thông báo cho Tổ Chức Phát hành và Bên Bảo Đảm;

Nếu bất kỳ Trái Phiếu nào bị tuyên bố đến hạn và phải được Tổ Chức Phát Hành mua lại sau khi xảy ra một Sự Kiện Vi Phạm (được định nghĩa dưới đây) theo Điều Kiện mà Tổ Chức Phát Hành không mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó thì Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ tiến hành xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định của Các Hợp Đồng Bảo Đảm và Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này;

Nội dung xử lý Tài Sản Bảo Đảm và việc phân chia số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ theo quy định tại từng Hợp Đồng Bảo Đảm;

4.6. Quản lý Tài Sản Đảm Bảo



Hoàn thiện các thủ tục ký kết, công chứng và được đăng ký với cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có thẩm quyền theo phương thức được quy định trong các Hợp Đồng Bảo Đảm liệt kê tại điểm b Điều 4.1 của định nghĩa “**Các Hợp Đồng Bảo Đảm**”.

Các nội dung liên quan đến quản lý tài sản bảo đảm sẽ được quy định cụ thể định trong các Hợp Đồng Bảo Đảm liệt kê tại điểm b Điều 4.1 của định nghĩa “**Các Hợp Đồng Bảo Đảm**”.

5. Cam Đoan Và Bảo Đảm; Cam Kết

5.1. Cam Đoan Và Bảo Đảm

Tổ Chức Phát Hành cam đoan và bảo đảm rằng các khẳng định sau là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn vào bất kỳ ngày nào trong thời gian bất kỳ Trái Phiếu nào còn đang lưu hành:

- (a) Tổ Chức Phát Hành có đầy đủ quyền, quyền hạn, thẩm quyền và đã thực hiện các thủ tục và có các chấp thuận nội bộ cần thiết phù hợp với điều lệ và các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành để phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo và liên quan đến Trái Phiếu;
- (b) Trái Phiếu, khi được phát hành hợp lệ, sẽ xác lập các nghĩa vụ hợp pháp, có hiệu lực, có giá trị ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này và Các Hợp Đồng Trái Phiếu;
- (c) Việc Tổ Chức Phát Hành phát hành Trái Phiếu sẽ không (i) vi phạm bất kỳ điều khoản nào của điều lệ, các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành, (ii) vi phạm hoặc dẫn đến vi phạm các quy định của pháp luật có liên quan, hoặc (iii) trái với, mâu thuẫn hoặc dẫn đến bất kỳ sự vi phạm nào đối với bất kỳ hợp đồng hay thỏa thuận nào mà Tổ Chức Phát Hành là một bên;
- (d) Tổ Chức Phát Hành đã xin được mọi chấp thuận cần thiết từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các quy định nội bộ của Tổ Chức Phát Hành để phát hành Trái Phiếu;
- (e) Khi phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện, yêu cầu và quy định của Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ về trái phiếu doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành, kể cả các yêu cầu về tỷ lệ an toàn vốn và các hạn chế khác về đảm bảo an toàn trong hoạt động đối với các ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.
- (f) Tổ Chức Phát Hành cam kết có đầy đủ quyền, quyền hạn, thẩm quyền và đã thực



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

hiện các thủ tục và có các chấp thuận nội bộ cần thiết để sử dụng Tài sản Bảo Đám đúng yêu cầu của các nhà đầu tư và/hoặc Đại Diện Người Sở hữu Trái phiếu;

5.2. Cung Cấp Báo Cáo Tài Chính

Tổ Chức Phát Hành (thông qua Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán) sẽ cung cấp cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu:

- (a) Ngay khi có nhưng trong mọi trường hợp không quá 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày kết thúc mỗi quý, báo cáo tài chính đã soát xét hoặc đã được phê duyệt của cấp có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành cho quý đó, trong đó xác định rõ các giá trị: tổng giá trị đã đầu tư, tổng số tiền đã thu được từ dự án Bàu Bàng và dự án Thới Hòa;
- (b) Ngay khi có nhưng trong mọi trường hợp không quá 20 (hai mươi ngày) ngày có kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm, trong đó xác định rõ các giá trị: tổng giá trị đã đầu tư, tổng số tiền đã thu được từ dự án Bàu Bàng và dự án Thới Hòa;
- (c) Đơn vị kiểm toán nằm trong danh sách được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận.

5.3. Cung cấp Báo cáo Bán hàng/thu tiền

Tổ chức Phát hành cam kết cung cấp báo cáo bán hàng/thu tiền của Dự án Bàu Bàng và Dự án Thới Hòa:

- Báo cáo tháng (bản cứng/Qua email): chậm nhất ngày 20 của tháng liền sau Tháng Báo cáo;
- Báo cáo Quý (Bản cứng): chậm nhất ngày 20 của tháng liền sau Quý Báo cáo;
- Cung cấp biên lai thu tiền/hóa đơn, hợp đồng mua bán sản phẩm của dự án giữa Tổ Chức Phát Hành và người thuê/mua theo định kỳ 3 tháng/lần, bảo đảm phù hợp với báo cáo bán hàng và doanh thu chuyển về Ngân hàng TMCP Quân Đội.

5.4. Hồ Sơ pháp Lý Dự Án

Tổ chức Phát hành cam kết cung cấp và bàn giao cho Ngân hàng TMCP Quân Đội toàn bộ bản gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất còn lại chưa bán của Hai Dự Án Bàu Bàng và dự án Thới Hòa tính đến thời điểm giải ngân tiền mua trái phiếu.

5.5. Cam Kết Khác



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- (a) Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của mình và áp dụng đối với Trái Phiếu; xin, gia hạn, duy trì hiệu lực và tuân thủ mọi chấp thuận cần thiết và quan trọng cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành cũng như cho việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu và Các Hợp Đồng Trái Phiếu;
- (b) Tổ Chức Phát Hành cam kết sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu theo đúng mục đích đã công bố tại Bản Công Bố Thông Tin;
- (c) Tổ Chức Phát Hành đồng ý và tạo mọi điều kiện tốt nhất để Người Sở Hữu Trái Phiếu giám sát việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo Trái Phiếu; và
- (d) Ngay sau khi Tổ Chức Phát Hành biết được một sự kiện có khả năng hoặc thực tế đã xảy ra mà có thể dẫn đến một Sự Kiện Vi Phạm thì Tổ Chức Phát Hành phải gửi thông báo cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm với các chi tiết cụ thể về sự kiện đó.
- (e) Tổ Chức Phát Hành cam kết bằng văn bản các nội dung cụ thể như sau:
 - (i) Mua lại trước hạn toàn bộ trái phiếu đã phát hành trong trường hợp Phương án trái phiếu vi phạm quy định của Pháp Luật;
 - (ii) Cam kết toàn bộ cổ tức nhận được từ Khu công Nghiệp VSIP (có xác nhận của VSIP) được chuyển về tài khoản chuyên thu của Tổ Chức Phát hành tại Ngân hàng TMCP Quân Đội để đảm bảo cho việc trả nợ trái phiếu;
 - (iii) Toàn bộ nguồn thu còn lại của hai dự án Bàu Bàng và Thới Hòa được chuyển về tài khoản chuyên thu của Tổ Chức Phát Hành tại Ngân hàng TMCP Quân Đội và chỉ được sử dụng cho mục đích chi đầu tư Dự án và/hoặc tích lũy để trả nợ cho gói trái phiếu. Tổng Số tiền chi cho đầu tư Dự án không vượt quá 20% Tổng Doanh thu từ 2 dự án này;
 - (iv) Tổ chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu đang lưu hành sau thời hạn 12 tháng kể từ ngày phát hành;
 - (v) Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại trái phiếu theo lịch cố định được quy định tại mục 8.2;
 - (vi) Tổ Chức Phát Hành cam kết gửi thông báo cho toàn bộ khách hàng thuê đất khu công nghiệp tại Dự Án Bàu Bàng và Dự Án Thới Hòa về việc toàn bộ số tiền phải thu còn lại từ các Hợp Đồng của Dự Án Bàu Bàng, Dự án



Thới Hòa sẽ được chuyển về tài khoản chuyên thu duy nhất, không hủy ngang là tài khoản của Tổ chức Phát Hành tại Ngân hàng TMCP Quân Đội;

- (vii) Tổ Chức Phát Hành gửi báo cáo thông tin chi tiết các khoản phải thu, hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2018 và xác nhận chất lượng của các khoản mục này.

6. Lãi

- 6.1. Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo Lãi Suất (được định nghĩa dưới đây) từ và gồm cả Ngày Phát Hành cho đến nhưng không gồm cả Ngày Đáo Hạn hoặc ngày được mua lại trước hạn theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Lãi phát sinh trên Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán vào Ngày Thanh Toán Lãi (được định nghĩa dưới đây).
- 6.2. Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một Kỳ Tính Lãi (được định nghĩa dưới đây) được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \frac{\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất áp dụng tại Kỳ Tính Lãi đó (\%/năm)} \times \frac{\text{Số ngày thực tế theo lịch của Kỳ Tính Lãi đó}}{365}$$

Để làm rõ, số ngày thực tế theo lịch của (i) Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính từ và gồm cả Ngày Phát Hành đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó và (ii) mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo được tính từ ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi ngay trước đó đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

- 6.3. Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một thời hạn không tròn một Kỳ Tính Lãi (kể cả khi Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn) được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \frac{\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất áp dụng (\%/năm)} \times \text{Số ngày thực tế theo lịch của thời hạn đó}}{365}$$

Để làm rõ, số ngày thực tế theo lịch của thời hạn tính lãi không tròn Kỳ Tính Lãi được tính từ và gồm cả ngày bắt đầu thời hạn đó đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của thời hạn đó (tính theo dương lịch). Lãi Suất áp dụng sẽ là Lãi Suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi mà thời hạn tính lãi đó nằm trong.



- 6.4. Trái Phiếu ngừng hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng) trừ khi vào ngày đến hạn thanh toán đó mà khoản tiền gốc của Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán không phù hợp với Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này. Trong trường hợp đó, Trái Phiếu sẽ tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất bằng 150% Lãi Suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi có Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mua lại trước hạn (tùy trường hợp áp dụng) (tính theo ngày trên cơ sở một năm có ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày) cho giai đoạn từ và gồm cả ngày đến hạn đó cho đến nhưng không gồm cả ngày mà tất cả các khoản tiền phải thanh toán liên quan đến Trái Phiếu tính đến ngày đến hạn đó đã được thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc người được Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ định.
- 6.5. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ tiền lãi Trái Phiếu đến hạn vào một Ngày Thanh Toán Lãi bất kỳ thì Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán lãi quá hạn trên số tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% Lãi Suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi bị chậm thanh toán (tính theo ngày trên cơ sở một năm có ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày) cho giai đoạn từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đó đến nhưng không gồm cả ngày mà tất cả các khoản tiền lãi chậm trả và lãi quá hạn tính đến Ngày Thanh Toán Lãi đó đã được thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc người được Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ định.
- 6.6. Khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này:
- “Kỳ Tính Lãi” có nghĩa là mỗi 03 (ba) tháng tính từ liên tục (và bao gồm) Ngày Phát Hành (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi) cho tới (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo) hoặc ngày được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng);
- “Lãi suất Trái Phiếu cho từng Kỳ Tính Lãi” được xác định như sau:
- Mức lãi suất cho 4 Kỳ Tính Lãi đầu tiên của Trái Phiếu là mười phẩy năm phần trăm (10,5%%/năm);
 - Mức lãi suất cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo của Trái Phiếu sẽ bằng tổng của (i) ba phẩy năm phần trăm một năm (3,5%/năm), và (ii) lãi suất sản phẩm tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt VNĐ kỳ hạn 12 tháng của Ngân Hàng TMCP Quân Đội (“MB”) (gọi chung là “Ngân Hàng Tham Chiếu”) công bố tại website chính



thức của Ngân Hàng Tham Chiếu này tại thời điểm 11:00 giờ sáng Ngày Xác Định Lãi Suất (“Lãi Suất Tham Chiếu”).

“Ngày Chốt Danh Sách Thanh Toán Lãi” đối với mỗi Ngày Thanh Toán Lãi, có nghĩa là Ngày Làm Việc thứ 07 (bảy) trước Ngày Thanh Toán Lãi đó; các giao dịch chuyển nhượng phát sinh từ và bao gồm ngày chốt danh sách thanh toán lãi đến ngày thanh toán lãi, bên nhận chuyển nhượng sẽ không được hưởng lãi của kỳ hiện hành.

“Ngày Xác định Lãi suất” Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi không phải là một trong bốn Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là Ngày Làm việc thứ năm (05) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính lãi đó, đối với mỗi Kỳ Tính lãi tiếp theo;

“Ngày Đáo Hạn” có nghĩa là ngày 29/03/2024

“Ngày Phát Hành” có nghĩa là ngày 29/03/2019

“Ngày Thanh Toán Lãi” có nghĩa là (i) đối với mỗi Kỳ Tính Lãi không phải là Kỳ Tính Lãi cuối cùng, ngày cách Ngày Phát Hành một thời hạn tròn 3 (ba) tháng hoặc bội số nguyên của 3 (ba) tháng của mỗi năm dương lịch và (ii) đối với Kỳ Tính Lãi cuối cùng, Ngày Đáo Hạn; và

“Ngày Làm Việc” có nghĩa là bất kỳ ngày nào (không phải là thứ bảy, chủ nhật hoặc một ngày nghỉ lễ) mà vào ngày đó các ngân hàng tại Việt Nam mở cửa để giao dịch bình thường.

7. Thanh Toán

- 7.1. Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản tiền gốc và lãi Trái Phiếu, lãi quá hạn đã phát sinh nhưng chưa thanh toán vào Ngày Đáo Hạn, hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn sau khi Người Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan đã nộp hoặc gửi lại Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu của mình cho Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán tại địa chỉ đăng ký của Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán. Thông qua Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán, Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán tiền gốc và lãi Trái Phiếu, lãi quá hạn đã phát sinh nhưng chưa thanh toán vào các ngày đến hạn thanh toán nêu trên bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký trong Sổ Đăng Ký.
- 7.2. Thông qua Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán, Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán lãi Trái Phiếu phát sinh và đến hạn vào Ngày Thanh Toán Lãi bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký trong Sổ Đăng Ký.
- 7.3. Nếu ngày đến hạn của khoản thanh toán theo Trái Phiếu không phải là Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản tiền đó vào Ngày Làm Việc ngay sau đó.



Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi hay bất kỳ lợi ích nào khác trên số tiền bị chậm thanh toán do ngày đến hạn thanh toán không phải là một Ngày Làm Việc hoặc do việc Người Sở Hữu Trái Phiếu chậm nộp lại Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu trong trường hợp bắt buộc phải nộp lại theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này.

- 7.4. Tuy nhiên, không trái với các Điều Kiện và 7.3 trên, nếu Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này không phải là Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Phát Hành phải trả lãi trên tổng số tiền gốc Trái Phiếu đang lưu hành tại ngày đó theo Lãi Suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi mà ngày đó rơi vào cho giai đoạn từ và gồm cả ngày đó đến nhưng không gồm cả Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó.
- 7.5. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, việc thanh toán tiền gốc và lãi Trái Phiếu sẽ theo thứ tự thanh toán sau:
- (a) Thứ nhất, thanh toán lãi trên tiền gốc và lãi quá hạn (nếu có) của Trái Phiếu đang lưu hành quy định tại Điều Kiện 6.5;
 - (b) Thứ hai, thanh toán tiền lãi đến hạn của Trái Phiếu đang lưu hành; và
 - (c) Thứ ba, thanh toán tiền gốc đến hạn của Trái Phiếu đang lưu hành.

8. Thanh toán Trái Phiếu Vào Ngày Đáo Hạn và Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn

8.1. Thanh Toán Trái Phiếu Vào Ngày Đáo Hạn

Trừ khi được mua lại trước hạn theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, vào Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán tiền gốc bằng tổng của 100% mệnh giá cho toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Đáo Hạn đó.

8.2. Mua lại trái phiếu định kỳ

Tổ chức phát hành cam kết mua lại trái phiếu theo lịch cố định với giá trị tối thiểu hàng năm như sau:

Năm kể từ thời điểm phát hành	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Giá trị mua lại	300	300	300	300	300

Phí mua lại được thỏa thuận theo văn bản riêng.

8.3. Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Tổ chức phát hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu đang lưu hành sau thời hạn 12 tháng kể từ ngày phát hành;

Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào quy định tại Điều Khoản.

8.4. Hủy Bỏ

Tất cả Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành mua lại hoặc mua theo Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu này sẽ được hủy bỏ ngay lập tức và không được phát hành lại hoặc bán lại.

9. **Sự Kiện Vi Phạm**

9.1. Sự Kiện Vi Phạm

Bất kỳ sự kiện nào sau đây sẽ được coi là một sự kiện vi phạm ("**Sự Kiện Vi Phạm**"):

- (a) *Không Thanh Toán*: Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ và đúng hạn bất kỳ khoản tiền gốc hoặc tiền lãi nào của bất kỳ Trái Phiếu nào vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền gốc hoặc tiền lãi đó; và vi phạm đó không được khắc phục trong thời hạn 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày đến hạn;
- (b) *Vi Phạm Mục Đích Phát Hành*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành Trái Phiếu nêu tại phần có tiêu đề "KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ" của Bản Công Bố Thông Tin;
- (c) *Vi Phạm Luật*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ quy định nào của pháp luật áp dụng đối với việc phát hành Trái Phiếu làm ảnh hưởng đến giá trị lưu hành của Trái Phiếu;
- (d) *Vi Phạm Các Nghĩa Vụ Khác*: Tổ Chức Phát Hành hoặc Các Bên Bảo Đảm vi phạm bất kỳ quy định nào của Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu này hoặc bất kỳ Hợp Đồng Trái Phiếu nào mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào hoặc Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm về vi phạm đó (để tránh nhầm lẫn, Tổ Chức Phát Hành hoặc Các Bên Bảo Đảm cũng bị coi là vi phạm Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu này hoặc bất kỳ Hợp Đồng Trái Phiếu nào nếu có bất kỳ cam đoan, bảo đảm hoặc khẳng định nào của Tổ Chức Phát Hành trong Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu này hoặc Hợp Đồng Trái Phiếu đó là không trung



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

thực, không chính xác hoặc gây nhầm lẫn vào ngày cam đoan, bảo đảm hay khẳng định đó được đưa ra và dẫn đến việc Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm có liên quan (tùy từng trường hợp áp dụng) vi phạm các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này hoặc Hợp Đồng Trái Phiếu tương ứng);

(e) *Vi Phạm Chéo:*

- (i) Tổ Chức Phát Hành không thanh toán bất kỳ Khoản Nợ (được định nghĩa dưới đây) nào của mình khi đến hạn (hoặc khi kết thúc thời gian ân hạn áp dụng đối với Khoản Nợ đó, nếu có);
- (ii) có bất kỳ Khoản Nợ nào của Tổ Chức Phát Hành bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định do Tổ Chức Phát Hành hoặc Các Bên Bảo Đảm đó vi phạm nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó;

(f) *Mất Khả Năng Thanh Toán:* Không ảnh hưởng đến quy định tại Điều Kiện (d), Tổ Chức Phát Hành:

- (i) bị mất khả năng thanh toán theo quy định của pháp luật phá sản, không thể hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn của mình;
- (ii) đề nghị, đồng ý hoặc phải chấp nhận việc áp dụng tình trạng kiểm soát đặc biệt đối với phần lớn hoặc toàn bộ hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình;
- (iii) tiến hành bất kỳ thủ tục nào theo luật phá sản để điều chỉnh lại hoặc trì hoãn bất kỳ nghĩa vụ hoặc phần nghĩa vụ nào của mình liên quan đến toàn bộ hoặc phần lớn hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình; hoặc
- (iv) thực hiện hoặc ký kết bất kỳ cam kết chuyển nhượng, thoả thuận chung hoặc thỏa hiệp nào với hoặc vì lợi ích của một hoặc nhiều chủ nợ toàn bộ hoặc phần lớn hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình liên quan đến việc Tổ Chức Phát Hành đó mất khả năng thanh toán.

(g) *Phá Sản, Giải Thể:* Một tòa án có thẩm quyền của Việt Nam ban hành lệnh hoặc quyết định về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể Tổ Chức Phát Hành hoặc một Bên Bảo Đảm bất kỳ hoặc Tổ Chức Phát Hành hoặc một Bên Bảo Đảm bất kỳ tiến hành bất kỳ thủ tục nào để phá sản, thanh lý hay giải thể chính Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm nêu trên (trừ trường hợp Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Bảo Đảm nêu trên bị giải thể hoặc thanh lý liên quan đến việc sáp nhập và công ty tồn tại sau sáp nhập sẽ tiếp nhận toàn bộ nghĩa vụ theo Trái Phiếu hoặc nghĩa vụ liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm tương ứng).

- (h) *Cưỡng Chế Thực Hiện Nghĩa Vụ:* Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục thi hành án, tịch thu, tịch biên (hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác có hiệu lực tương tự) đối với (i) phần lớn tài sản hoặc doanh thu của Tổ Chức Phát Hành và (ii) việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc thủ tục pháp lý đó không được dỡ bỏ hoặc chấm dứt trong thời hạn 60 (sáu mươi) Ngày Làm Việc kể từ lúc bắt đầu;
- (i) *Ngừng Hoạt Động Kinh Doanh:* Tổ Chức Phát Hành hoặc một Bên Bảo Đảm bất kỳ ngừng hoặc có nguy cơ ngừng tất cả hoặc một phần các hoạt động chính của mình hoặc ngừng hoặc có nguy cơ ngừng thực hiện tất cả hoặc một phần quan trọng của công việc kinh doanh chính đang được tiến hành vào Ngày Phát Hành hoặc Tổ Chức Phát Hành hoặc một Bên Bảo Đảm bất kỳ tiến hành bất kỳ hành động nào làm cho Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm đó ngừng thực hiện công việc kinh doanh chính của mình hoặc phần lớn công việc kinh doanh hoặc làm cho giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc các giấy tờ tương đương) của Tổ Chức Phát Hành hoặc của Bên Bảo Đảm đó bị thu hồi hoặc hủy bỏ. Để làm rõ, quy định này không bao gồm các trường hợp không tồn tại do việc thanh lý, phá sản, giải thể quy định tại Điều Khoản (g);
- (j) *Bất Hợp Pháp:* Việc Tổ Chức Phát Hành và Các Bên Bảo Đảm thực hiện hoặc tuân thủ nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu, Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu hoặc bất kỳ Hợp Đồng Trái Phiếu nào mà Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm có liên quan là một bên trong các Hợp Đồng Trái Phiếu đó trở nên bất hợp pháp theo quy định của pháp luật có liên quan;
- (k) *Cho Phép Và Chấp Thuận:* Tổ Chức Phát Hành không tiến hành hay thực hiện bất kỳ hành động, yêu cầu hoặc thủ tục nào (kể cả việc xin các chấp thuận, phê chuẩn, cho phép hoặc tiến hành việc đăng ký, thông báo) mà cần phải được tiến hành hoặc thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành để: (i) cho phép Tổ Chức Phát Hành phát hành Trái Phiếu và thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu, Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu hoặc bất kỳ Hợp Đồng Trái Phiếu nào một cách hợp pháp và/hoặc (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu, Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu hoặc bất kỳ Hợp Đồng Trái Phiếu nào là có tính ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành mà vi phạm này không khắc phục được hoặc không có phương án khắc



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

phục được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận, trong vòng 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày vi phạm hoặc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào hoặc Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm về vi phạm đó;

Khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này:

“**Khoản Nợ**” có nghĩa là một khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành có tổng giá trị lớn hơn 100.000.000.000 VNĐ (một trăm tỷ đồng Việt Nam) (hoặc tương đương nếu được ghi nhận bằng loại tiền tệ khác tính theo tỷ giá giữa đồng Việt Nam và loại tiền tệ đó do Ngân hàng Nhà Nước Việt Nam công bố vào ngày khoản nợ đó bị tuyên bố đến hạn, tài sản bảo đảm của khoản nợ đó bị xử lý, khoản nợ không được thanh toán khi đến hạn hoặc bảo lãnh theo khoản nợ đó không được thực hiện), bao gồm:

- (i) các khoản tiền vay;
- (ii) giấy nhận nợ, trái phiếu (bao gồm Trái Phiếu), hối phiếu nhận nợ hoặc các chứng khoán nợ tương tự khác;
- (iii) thư tín dụng chấp nhận thanh toán (acceptance credit);
- (iv) các khoản phải thu đã bán hoặc chiết khấu (trừ các khoản được chiết khấu trên cơ sở không truy đòi);
- (v) chi phí mua bất kỳ tài sản nào phải thanh toán trước hoặc sau thời điểm người có nghĩa vụ thanh toán mua hoặc sở hữu tài sản đó nếu khoản thanh toán trước hoặc khoản tiền trả chậm chủ yếu được thu xếp như một phương thức huy động vốn hoặc tài trợ tài chính cho việc mua tài sản đó;
- (vi) bất kỳ hợp đồng thuê nào được ký kết chủ yếu với phương thức nhằm huy động vốn hoặc tài trợ tài chính cho việc mua tài sản đó;
- (vii) bất kỳ giao dịch hoán đổi tiền tệ hay hoán đổi lãi suất nào, giao dịch về mức trần hoặc mức sàn hoặc bất kỳ giao dịch phái sinh nào được ký kết nhằm tránh bị ảnh hưởng bởi hoặc nhằm thu lợi từ việc biến động lãi suất hoặc giá (và trừ trường hợp đối với một khoản tiền không được thanh toán, khoản tiền đó sẽ được tính bằng cách sử dụng giá trị được điều chỉnh theo giá trị trường của bất kỳ giao dịch phái sinh nào);
- (viii) bất kỳ khoản tiền nào được huy động theo bất kỳ giao dịch nào khác có ảnh hưởng về mặt thương mại như là một khoản vay hoặc hoạt động huy động vốn;



- (ix) bất kỳ nghĩa vụ bồi hoàn đối với bất kỳ bảo lãnh, bồi hoàn, trái phiếu, thư tín dụng hoặc bất kỳ công cụ nào khác do một ngân hàng hoặc một định chế tài chính cấp; hoặc
- (x) bất kỳ bảo lãnh, bồi hoàn hoặc các biện pháp bảo đảm tương tự nào khác đối với tổn thất tài chính của bất kỳ người nào liên quan đến bất kỳ mục nào được nêu tại các đoạn trên.

9.2. Biện Pháp Khắc Phục Sự Kiện Vi Phạm

- (a) Khi một Sự Kiện Vi Phạm xảy ra thì:
 - (i) bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có thể gửi thông báo bằng văn bản cho Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán để yêu cầu Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán tuyên bố Trái Phiếu đến hạn; và
 - (ii) Ngay khi nhận được thông báo đó, Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán phải gửi thông báo cho Tổ Chức Phát Hành (đồng thời cũng gửi cho Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm và Những Người Sở Hữu Trái Phiếu khác) để tuyên bố rằng Trái Phiếu ngay lập tức đến hạn và phải được Tổ Chức Phát Hành mua lại. Trừ trường hợp Sự Kiện Vi Phạm đã được khắc phục trước khi Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo nêu tại câu trên, các Trái Phiếu sẽ đến hạn và phải được Tổ Chức Phát Hành mua lại trong vòng 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc sau ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo đó ("**Ngày Mua Lại Trước Hạn**") với giá mỗi Trái Phiếu bằng tổng của 100% mệnh giá Trái Phiếu đó và lãi (kể cả lãi quá hạn) đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán trên Trái Phiếu đó. Nếu Ngày Mua Lại Trước Hạn không phải là một Ngày Làm Việc, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu vào Ngày Làm Việc ngay sau đó.
- (b) Nếu Tổ Chức Phát Hành không mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành theo quy định tại Điều Kiện, Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ có quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm.
- (c) Để tránh nhầm lẫn, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không tự mình (mà sẽ thông qua Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm) thực hiện việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm trừ khi Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm không thể thực hiện việc đó theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.



10. Thuế

Thuế áp dụng đối với bất kỳ khoản thanh toán nào mà Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được liên quan đến Trái Phiếu sẽ do Người Sở Hữu Trái Phiếu gánh chịu. Việc nộp thuế sẽ theo quy định của pháp luật có liên quan.

11. Quyết Định Của Người Sở Hữu Trái Phiếu

11.1 Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu

- (a) Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu là cuộc họp của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm triệu tập.
- (b) Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được triệu tập:
 - (i) theo yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc nhóm Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng nhau) sở hữu ít nhất mười phần trăm (10%) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm triệu tập đối với bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Trái Phiếu;
 - (ii) theo yêu cầu của Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm (đối với các vấn đề cần hành động theo chỉ thị của tất cả hoặc đa số Những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của mỗi Hợp Đồng Bảo Đảm);
- (c) Số đại biểu tham dự cần thiết để tiến hành hội nghị:
 - (i) Số đại biểu tham dự cần thiết để tiến hành hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập lần thứ nhất về (các) vấn đề không phải là Vấn Đề Loại Trừ (được định nghĩa dưới đây) là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu từ năm mươi phần trăm (50%) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị và về (các) Vấn Đề Loại Trừ là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu trên bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị; và
 - (ii) Số đại biểu tham dự cần thiết để tiến hành hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu lần thứ hai (do lần triệu tập thứ nhất không đủ điều kiện số người tham dự) về (các) vấn đề không phải là Vấn Đề Loại Trừ là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu bất kỳ số lượng Trái Phiếu nào và về (các) Vấn Đề Loại Trừ là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu từ năm mươi phần trăm (50%) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị.



- (d) Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể tự mình hoặc thông qua người đại diện được ủy quyền hợp pháp của mình tham dự hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu *với điều kiện là*, nếu tham dự thông qua người đại diện, phải gửi văn bản ủy quyền được công chứng đến Tổ Chức Phát Hành ít nhất 03 (ba) Ngày Làm Việc trước ngày tiến hành hội nghị.
- (e) Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập và tiến hành theo trình tự và thủ tục quy định trong Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán.

Khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, “**Vấn Đề Loại Trừ**” có nghĩa là bất kỳ vấn đề nào sau đây: (i) thay đổi Ngày Đáo Hạn, (ii) thay đổi Ngày Thanh Toán Lãi, (iii) giảm hoặc ngừng thanh toán khoản tiền gốc hoặc thay đổi Lãi Suất, (iv) thay đổi chủng loại Tài Sản Bảo Đảm, hoặc (v) thay đổi loại tiền tệ thanh toán theo Trái Phiếu.

12. Thông Báo; Địa Chỉ Đăng Ký

12.1. Thông Báo

- (a) Mọi thông báo, thư liên lạc gửi cho hoặc từ Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Phát Hành sẽ được coi là được gửi hợp lệ bằng cách chuyển tận tay, gửi qua fax (nhưng bản gốc thông báo, thư liên lạc phải được gửi trong thời hạn hai (2) Ngày Làm Việc sau đó), gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi qua dịch vụ chuyển phát của tổ chức cung cấp dịch vụ chuyển phát đến địa chỉ và số fax quy định tại Điều Kiện (c), hoặc thư điện tử.
- (b) Bất kỳ thông báo hoặc thư liên lạc nào như vậy sẽ được coi là đã nhận được:
 - (i) nếu được chuyển giao tận tay, tại thời điểm giao; hoặc
 - (ii) nếu được gửi bằng thư bảo đảm có báo phát, tại thời điểm công ty chuyển phát xác nhận thư bảo đảm đã được chuyển đến người nhận; hoặc
 - (iii) nếu được gửi qua fax, khi người gửi nhận được báo cáo chuyển fax xác nhận rằng thông báo hoặc thông điệp đã được gửi đầy đủ đến máy fax của người nhận, hoặc cách thức nhận báo cáo xác nhận tương tự khác; hoặc
 - (iv) nếu được gửi qua dịch vụ chuyển phát có báo phát của công ty chuyển phát, tại thời điểm công ty chuyển phát xác nhận gói bưu kiện đựng thông báo hoặc thư liên lạc có liên quan đã được chuyển đến người nhận.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- (c) Địa chỉ và số fax của Người Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ và số fax của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc. Địa chỉ và số fax của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán, và Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm là các địa chỉ tương ứng quy định tại Điều Kiện.

12.2. Địa Chỉ Đăng Ký

Địa chỉ đăng ký của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý và Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm sử dụng cho việc nhận thông báo và các mục đích khác quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này được ghi dưới đây hoặc bất kỳ địa chỉ nào khác được bên tương ứng thông báo bằng văn bản theo phương thức quy định tại Điều Kiện:

của Tổ Chức Phát Hành:

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

Địa chỉ liên lạc: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Hoà, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Số điện thoại: (84) 274 3822655

Email:

Người nhận: Ông Phạm Ngọc Thuận

của Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán và Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm:

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN QUÂN ĐỘI – CHI NHÁNH BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ liên lạc: 306 Đại Lộ Bình Dương, Phường Phú Hoà, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Số điện thoại: 0274 3848965

Email: hapv.bdu@mbbank.com.vn

Người nhận: Bà Phạm Việt Hà - Giám đốc Chi Nhánh

Trong trường hợp có sự thay đổi địa chỉ của một tổ chức nêu tại Điều Kiện 12.2 này thì tổ chức đó phải thông báo cho các tổ chức còn lại và tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản theo phương thức quy định tại Điều Kiện 12.1(a). Nếu tổ chức đó không gửi thông báo thì bất kỳ tổ chức còn lại nào hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền gửi thông báo, văn bản cho tổ chức đó theo địa chỉ cũ và tổ chức đó coi như đã



nhận được thông báo, văn bản hợp lệ và nội dung thông báo, văn bản khi được gửi như vậy có giá trị ràng buộc tổ chức đó.

13. Sửa Đổi

- (a) Bất kỳ sửa đổi nào đối với Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này phải được Những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận theo phương thức quy định tại Điều 11 mục Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu. Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành có thể tự mình sửa đổi Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này để xử lý bất kỳ lỗi kỹ thuật hoặc sai sót rõ ràng nào tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này mà không cần chấp thuận của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm *với điều kiện là* bất kỳ sửa đổi nào như vậy (i) sẽ chỉ được tiến hành sau khi đã trao đổi với Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán và, đối với các nội dung liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm, Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm và (ii) đều phải được thông báo cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm ngay khi có thể với điều kiện thêm là bất kỳ sửa đổi nào do Tổ Chức Phát Hành trái với quy định tại Điều Kiện này đều không có giá trị ràng buộc Những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm.
- (b) Việc sửa đổi, bổ sung mỗi Hợp Đồng Trái Phiếu sẽ theo phương thức quy định tại chính Hợp Đồng Trái Phiếu đó.

14. Luật Điều Chỉnh

Trái Phiếu và Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.

15. Giải Quyết Tranh Chấp

Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Trái Phiếu và Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, kể cả bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc tồn tại, hiệu lực hoặc việc chấm dứt của Trái Phiếu và Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, sẽ được giải quyết tại tòa án có thẩm quyền của Việt Nam.

16. Nguyên Tắc Diễn Giải

- 16.1. Các cụm từ “của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này”, “trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này” và “theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này” và các cụm từ có nội dung tương tự sẽ đề cập đến toàn bộ Các Điều Khoản Và Điều Kiện



Trái Phiếu này mà không phải là đề cập đến bất kỳ quy định cụ thể nào của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này.

- 16.2. Trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, đề cập đến “Điều Kiện” hay “đoạn” là đề cập đến Điều Kiện hay đoạn của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này, trừ khi văn cảnh đòi hỏi cách diễn giải khác.
- 16.3. Các tiêu đề của bất kỳ Điều Kiện hay đoạn nào chỉ để tiện cho việc tra cứu và không ảnh hưởng đến việc giải thích nội dung của Điều Kiện hay đoạn đó.
- 16.4. Trái Phiếu “đang lưu hành” có nghĩa là Trái Phiếu đã được phát hành, được thanh toán đầy đủ nhưng chưa được Tổ Chức Phát Hành mua lại và bị hủy bỏ theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này.
- 16.5. Trừ khi văn cảnh đòi hỏi cách diễn giải khác, đề cập đến bất kỳ tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng nào sẽ (i) gồm tất cả phụ lục và các văn bản đính kèm khác của tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó, (ii) gồm tất cả tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng được ban hành hoặc được ký kết để thay thế tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó, và (iii) có nghĩa là tài liệu, văn kiện, hoặc hợp đồng, hoặc các văn bản thay thế hoặc văn bản bị thay thế của tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó, được sửa đổi, chỉnh sửa và bổ sung tùy từng thời điểm phù hợp với các điều khoản của tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó và có hiệu lực tại thời điểm nhất định.
- 16.6. Trừ khi văn cảnh đòi hỏi cách diễn giải khác, nếu có bất kỳ văn bản pháp luật nào được đề cập trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này đã bị sửa đổi, bổ sung, gia hạn hiệu lực hoặc thay thế thì dẫn chiếu đến văn bản pháp luật đó trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ được hiểu là dẫn chiếu tới văn bản pháp luật đó mà đã được sửa đổi, bổ sung, gia hạn như vậy hoặc văn bản thay thế văn bản pháp luật đó.
- 16.7. Đề cập đến một chủ thể (kể cả Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán hoặc Các Bên Bảo Đảm) trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này là đề cập đến cả chủ thể kế nhiệm, chủ thể nhận chuyển nhượng hoặc chuyển giao quyền và/hoặc nghĩa vụ từ chủ thể đó.
- 16.8. Đề cập đến “quyết định”, “yêu cầu”, “ý kiến”, “chỉ thị”, “phê duyệt” hay “chấp thuận” của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu là đề cập đến quyết định, yêu cầu, ý kiến, chỉ thị, phê duyệt hay chấp thuận của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua dưới hình thức quyết định/ng nghị quyết tại một hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này và Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- 16.9. Trừ khi văn cảnh đòi hỏi cách diễn giải khác, việc xác định thời hạn sẽ theo quy định của Bộ luật Dân sự do Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015.



D. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ:

I. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu:

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP dự kiến số tiền thu được từ việc chào bán Trái phiếu này, sau khi đã khấu trừ phí tư vấn phát hành, đại lý, và các chi phí ước tính phải trả khác liên quan đến việc chào bán này, sẽ được sử dụng cụ thể như sau:

Mục đích sử dụng vốn	Năm 1(tỷ đồng)	Năm 2(tỷ đồng)	Năm 3(tỷ đồng)	Năm 4(tỷ đồng)	Năm 5(tỷ đồng)	Tổng (tỷ đồng)
Dự án Bàn Bàng mở rộng	314	186	-	-	-	500
Dự án Cây Trường	200	200	-	-	-	400
Dự án Tổ hợp Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ Becamex	120	120	120	120	120	600
Tổng (tỷ đồng)	634	506	120	120	120	1.500

Kế hoạch sử dụng vốn dự kiến ở trên để phục vụ cho mục đích lập kế hoạch, không phải là thời gian ràng buộc việc sử dụng vốn. Tiến độ sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu có thể nhanh hơn hoặc chậm hơn dự kiến phụ thuộc vào nhiều yếu tố khách quan cũng như chủ quan. Tổ chức phát hành sẽ căn cứ trên tiến độ triển khai dự án thực tế để thông báo tới chủ sở hữu trái phiếu theo quy định.

II. Phương thức và kế hoạch thanh toán gốc, lãi cho nhà đầu tư:

1. Dòng tiền thanh toán:

Tổ chức đại lý lưu ký và thanh toán chuyển khoản vào tài khoản đăng ký do nhà đầu tư trái phiếu chỉ định, dòng tiền thanh toán xuất phát từ: Toàn bộ nguồn thu từ dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàn Bàng; Toàn bộ nguồn thu từ dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Thới Hòa; Tối thiểu 200 tỷ đồng/năm cổ tức thu được từ VSIP; Nguồn thu hợp pháp khác từ hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành.

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

STT	Khoản mục	2020 (tỷ đồng)	2021(tỷ đồng)	2022(tỷ đồng)	2023(tỷ đồng)	2024(tỷ đồng)
A (A=I+II+III+IV)	TỔNG THU TỪ CÁC NGUỒN CAM KẾT	869	1.222	902	338	314
I	Nguồn thu ròng dự án Bàu Bàng	437	404	218	79	79
II	Nguồn thu ròng dự án Thới Hòa	232	618	484	59	35
III	Nguồn thu cổ tức VSIP	200	200	200	200	200
B	CHI TRẢ LÃI TRÁI PHIẾU	(158)	(158)	(158)	(158)	(158)
C	CHI TRẢ GÓC TRÁI PHIẾU	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)
D(D=A+B-C)	THU/CHI RÒNG	411	764	444	(120)	(144)
F	THU/CHI LŨY KẾ	411	1.175	1.619	1.499	1.355

III. Chi tiết các dự án ở mục đích sử dụng vốn và sử dụng cho mục đích thanh toán trái phiếu**1. Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng (“dự án Bàu Bàng mở rộng”):****1.1 Thông tin sơ bộ:**

Tên gọi: Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng

Thời gian thực hiện: 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư

Vị trí: KCN Bàu Bàng nằm ở phía Bắc tỉnh Bình Dương, cách thị xã Bến Cát và khu công nghiệp Mỹ Phước khoảng 15km-20km, cách trung tâm Thủ Dầu Một khoảng 40km, cách trung tâm TP Hồ Chí Minh khoảng 65km, cách cửa khẩu Hoa Lư khoảng 60km. Dự án Bàu Bàng nằm cạnh Quốc lộ 13, là tuyến giao thông xuyên suốt tỉnh Bình Dương. Tuyến đường Hồ Chí Minh – Bàu Bàng tiếp nối đường tạo lực Mỹ Phước – Bàu Bàng kết nối đường Mỹ Phước – Tân Vạn mở rộng tới đầu cầu Đồng Nai. Đường Hồ Chí Minh đi qua ranh quy hoạch sẽ kết nối Bàu Bàng với các tỉnh Tây Nguyên.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Địa điểm: xã Lai Uyên, xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng và xã Long Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Phía Đông: giáp đất cao su thuộc xã Lai Uyên
- Phía Tây: giáp đất cao su thuộc xã Long Tân
- Phía Nam: giáp khu công nghiệp Bàu Bàng hiện hữu và xã Lai Uyên
- Phía Bắc: giáp đất cao su thuộc 2 xã Cây Trường và xã Lai Uyên

Tính chất khu công nghiệp: Khu công nghiệp Bàu Bàng được xác định là khu công nghiệp tập trung đa ngành với các loại hình công nghiệp như sau:

- Công nghiệp điện máy, điện công nghiệp và điện dân dụng;
- Công nghiệp dầu tử, công nghệ tin học, phương tiện thông tin, viễn thông và truyền hình, công nghiệp kỹ thuật cao;
- Công nghiệp oto, chế tạo máy, thiết bị phụ tùng;
- Giấy và các sản phẩm giấy;
- Công nghiệp gốm, sứ, thủy tinh, pha lê;
- Công nghiệp chế biến lương thực thực phẩm;
- Công nghiệp chế biến nông lâm thủy sản;
- Công nghiệp sản xuất thép;
- Công nghiệp sản xuất dụng cụ y tế;
- Công nghiệp dệt, may mấn, da, giả da, giày da;
- Công nghiệp cao su, xăm lốp, đồ gỗ, bao bì, chế biến, in ấn giấy.

Diện tích: 10.000.056 m², chi tiết như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà máy, kho tàng – kinh doanh	7.224.169	72,24
2	Đất công trình hành chính, dịch vụ - kinh doanh	294.376	2,94
3	Đất cây xanh	1.106.437	11,07



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

4	Đất giao thông	1.132.196	11,32
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	242.878	2,43
	Đất các khu kỹ thuật	138.503	1,38
	Đất hành lang điện	75.870	0,76
	Đất kênh thoát nước	28.505	0,29
	Tổng	10.000.056	100

Tổng mức đầu tư: 5.045,255 tỷ đồng (chưa bao gồm tiền sử dụng đất và tiền lãi), trong đó:

Hạng mục	Giá trị
Tiền sử dụng đất	1.420,544 tỷ đồng
Tiền đền bù	2.060 tỷ đồng
Giá trị xây dựng	2.985,255 tỷ đồng
Lãi vay	848,410 tỷ đồng

Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có: 1.261,313 tỷ đồng.
- Vốn vay: 3.783,941 tỷ đồng.

1.2 Căn cứ pháp lý

Chủ trương số 2138/UBND-KTTH ngày 22/07/2010 của UBND tỉnh Bình Dương về việc mở rộng dự án khu công nghiệp Bàu Bàng.

Công văn số 3588/UBND-KTN ngày 23/11/2010 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận ranh giới quy hoạch khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng.

Chủ trương số 293/UBND-KTN ngày 2/2/2016 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh ranh giới khu quy hoạch khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 26/04/2016 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng tại huyện Bàu Bàng và huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Chủ trương số 2913/UBND-KTN ngày 14/07/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh ranh giới quy hoạch khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng.

Quyết định 189/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng.

Công văn số 1767/TTg-KTN ngày 06/10/2016 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc đồng ý chủ trương đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Bàu Bàng mở rộng, tỉnh Bình Dương.

Công văn số 4559/UBND-KTTH ngày 28/11/2016 của UBND Tỉnh Bình Dương về việc ý kiến chỉ đạo đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng của Tổng công ty Becamex.

Quyết định số 221/2018/QĐ-IDC ngày 03/04/2018 của Tổng giám đốc công ty về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng Xã Lai Uyên, xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng; xã Long Tân, huyện Dầu Tiếng tỉnh Bình Dương.

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5246751754 cấp lần đầu ngày 12/10/2016 của Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Bình Dương.

1.3 Phương án kinh doanh, chỉ tiêu tài chính và hiệu quả tài chính, hiệu quả xã hội:

Tiến độ đầu tư xây dựng dự kiến

Năm thứ	Đền bù (triệu đồng)	Giá trị xây dựng cơ sở hạ tầng (triệu đồng)	Tổng mức xây dựng (triệu đồng)
1	1.030.000		1.030.000
2	515.000	254.545	769.545
3	515.000	264.727	779.727
4		275.316	275.316



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Năm thứ	Đền bù (triệu đồng)	Giá trị xây dựng cơ sở hạ tầng (triệu đồng)	Tổng mức xây dựng (triệu đồng)
5		286.329	286.329
6		294.919	294.919
7		303.766	303.766
8		312.879	312.879
9		322.266	322.266
10		331.934	331.934
11		338.572	338.572
Tổng	2.060.000	2.985.255	5.045.255

Dự án đã hoàn thành xong giải toả mặt bằng và đã xây dựng xong hệ thống đường xá (các cung đường lớn), hệ thống điện nước đang thi công và đang xây dựng nhà máy xử lý nước thải (dự kiến hoàn thành tháng 03/2019).

Tiến độ cho thuê đất dự kiến

Tổng diện tích đất kinh doanh là 7.518.545 m², với tiến độ cho thuê như sau:

Năm thứ	Tỷ lệ cho thuê	Diện tích cho thuê (m ²)	Giá cho thuê dự kiến (đồng/m ²)	Doanh thu cho thuê đất (gồm VAT) (triệu đồng)	Phí duy tu (gồm Vat) (triệu đồng)
1	5%	375.927	1.019.049	383.088	5.149
2	5%	375.927	1.080.192	406.074	10.299
3	10%	751.855	1.145.003	860.876	20.598
4	10%	751.855	1.213.703	912.528	30.897



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Năm thứ	Tỷ lệ cho thuê	Diện tích cho thuê (m ²)	Giá cho thuê dự kiến (đồng/m ²)	Doanh thu cho thuê đất (gồm VAT) (triệu đồng)	Phí duy tu (gồm Vat) (triệu đồng)
5	10%	751.855	1.286.526	967.280	41.196
6	10%	751.855	1.363.717	1.025.317	51.495
7	10%	751.855	1.445.540	1.086.836	61.794
8	10%	751.855	1.532.273	1.152.046	72.093
9	10%	751.855	1.624.209	1.221.169	82.392
10	10%	751.855	1.721.662	1.294.439	92.691
11	10%	751.855	1.824.961	1.372.105	102.990
12-50					4.016.610
Tổng	100%	7.518.545		10.681.758	4.485.211

Tính đến 30/10/2018, Cty đã cho thuê khoảng 10,73% tổng diện tích thương phẩm, giá cho thuê bình quân 43 USD/m².

Hiệu quả kinh tế dự án

Khoản mục	Giá trị (VND)
Doanh thu cho thuê đất (chưa VAT)	9.710.689.000.000
Thu Phí duy tu (chưa VAT)	4.485.211.000.000
Tổng doanh thu (chưa VAT)	14.195.900.000.000
Tổng chi phí dự án	5.893.665.000.000
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	687.454.000.000



Khoản mục	Giá trị (VND)
Lợi nhuận sau thuế	2.476.659.000.000
IRR	17,59%
Thời gian hoàn vốn	09 năm

2. Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Cây Trường (“dự án Cây Trường”):

2.1 Thông tin sơ bộ:

Tên gọi: Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Cây Trường.

Thời gian thực hiện: 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư.

Vị trí: KCN Cây Trường nằm ở phía Bắc tỉnh Bình Dương, cách thị xã Bến Cát và khu công nghiệp Mỹ Phước khoảng 15km-20km, cách trung tâm Thủ Dầu Một khoảng 40km, cách trung tâm TP Hồ Chí Minh khoảng 65km, cách cửa khẩu Hoa Lư khoảng 60km. Dự án Cây Trường nằm cạnh Quốc lộ 13, là tuyến giao thông xuyên suốt tỉnh Bình Dương. Tuyến đường Hồ Chí Minh – Bà Bằng tiếp nối đường tạo lực Mỹ Phước – Bà Bằng kết nối đường Mỹ Phước – Tân Vạn mở rộng tới đầu cầu Đồng Nai. Đường Hồ Chí Minh đi qua ranh quy hoạch sẽ kết nối Cây Trường với các tỉnh Tây Nguyên.

Địa điểm: xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Phía Đông: giáp đất nông trường cao su Bình Dương
- Phía Tây: giáp đất nông trường cao su Bình Dương
- Phía Nam: giáp đường DT750
- Phía Bắc: giáp kênh Phước Hòa, thuộc xã Cây Trường II

Tính chất khu công nghiệp: Khu công nghiệp Cây Trường được xác định là khu công nghiệp tập trung đa ngành với các loại hình công nghiệp như sau:

- Công nghiệp điện máy, điện công nghiệp và điện dân dụng;
- Công nghiệp đầu tư, công nghệ tin học, phương tiện thông tin, viễn thông và truyền hình, công nghiệp kỹ thuật cao;
- Công nghiệp oto, chế tạo máy, thiết bị phụ tùng;



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Giấy và các sản phẩm giấy;
- Công nghiệp gốm, sứ, thủy tinh, pha lê;
- Công nghiệp chế biến lương thực thực phẩm;
- Công nghiệp chế biến nông lâm thủy sản;
- Công nghiệp sản xuất thép;
- Công nghiệp sản xuất dụng cụ y tế;
- Công nghiệp dệt, may mấn, da, giả da, giày da;
- Công nghiệp cao su, xăm lốp, đồ gỗ, bao bì, chế biến, in ấn giấy.

Diện tích: 7.000.000 m², chi tiết như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà máy, kho tàng – kinh doanh	4.830.000	69
2	Đất công trình hành chính, dịch vụ - kinh doanh	490.000	7
3	Đất cây xanh	700.000	10
4	Đất giao thông	840.000	12
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	140.000	2
	Tổng	7.000.000	100

Tổng mức đầu tư: 3.251,890 tỷ đồng (chưa bao gồm tiền sử dụng đất và tiền lãi), trong đó:

Hạng mục	Giá trị
Tiền sử dụng đất	978,880 tỷ đồng
Tiền đền bù	1.610 tỷ đồng
Giá trị xây dựng	1.641,890 tỷ đồng
Lãi vay	834,136 tỷ đồng



Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có: 325,189 tỷ đồng.

- Vốn vay: 2.926,701 tỷ đồng.

2.2 Căn cứ pháp lý

Công văn số 265/TTg-KTN ngày 09/02/2010 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc điều chỉnh bổ sung quy hoạch các khu công nghiệp tỉnh Bình Dương.

Văn bản số 1563/TTg-KTN ngày 31/08/2016 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Cây Trường, tỉnh Bình Dương.

Quyết định số 268/2018/QĐ-IDC ngày 05/04/2018 của Tổng giám đốc công ty về việc phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cây Trường, xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3254875363 cấp lần đầu ngày 30/09/2016 của Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Bình Dương.

2.3 Phương án kinh doanh, chỉ tiêu tài chính và hiệu quả tài chính, hiệu quả xã hội:

Tiến độ đầu tư xây dựng dự kiến

<i>Năm thứ</i>	<i>Đền bù (triệu đồng)</i>	<i>Giá trị xây dựng cơ sở hạ tầng (triệu đồng)</i>	<i>Tổng mức xây dựng (triệu đồng)</i>
1	805.000		805.000
2	805.000	140.000	945.000
3		145.600	145.600
4		151.424	151.424
5		157.481	157.481
6		162.205	162.205
7		167.072	167.072



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

<i>Năm thứ</i>	<i>Đền bù (triệu đồng)</i>	<i>Giá trị xây dựng cơ sở hạ tầng (triệu đồng)</i>	<i>Tổng mức xây dựng (triệu đồng)</i>
8		172.084	172.084
9		177.246	177.246
10		182.564	182.564
11		186.215	186.215
Tổng	1.610.000	1.641.890	3.251.890

Hiện nay, Công ty đã hoàn thành xong hồ sơ pháp lý dự án, đã triển khai đền bù toàn bộ phần diện tích đất và đang tiến hành đầu tư hạ tầng đường xá của khu công nghiệp.

Tiền độ cho thuê đất dự kiến

Tổng diện tích đất kinh doanh là 5.320.000 m², với tiền độ cho thuê như sau:

<i>Năm thứ</i>	<i>Tỷ lệ cho thuê</i>	<i>Diện tích cho thuê (m²)</i>	<i>Giá cho thuê dự kiến (đồng/m²)</i>	<i>Doanh thu cho thuê đất (gồm VAT) (triệu đồng)</i>	<i>Phí duy tu (gồm Vat) (triệu đồng)</i>
1	5%	266.000	998.465	265.592	2.720
2	10%	532.000	1.058.373	563.054	8.161
3	10%	532.000	1.121.875	596.838	13.602
4	10%	532.000	1.189.188	632.648	19.043
5	10%	532.000	1.260.539	670.607	24.484
6	10%	532.000	1.336.171	710.843	29.925
7	10%	532.000	1.416.342	753.494	35.366



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Năm thứ	Tỷ lệ cho thuê	Diện tích cho thuê (m ²)	Giá cho thuê dự kiến (đồng/m ²)	Doanh thu cho thuê đất (gồm VAT) (triệu đồng)	Phí duy tu (gồm Vat) (triệu đồng)
8	10%	532.000	1.501.322	798.703	40.807
9	10%	532.000	1.591.402	846.626	46.248
10	10%	532.000	1.686.886	897.423	51.689
11	5%	266.000	1.788.099	475.634	54.409
12-50					2.067.545
Tổng				7.211.462	2.394.000

Hiệu quả kinh tế dự án

Khoản mục	Giá trị (VND)
Doanh thu cho thuê đất (chưa VAT)	6.555.875.000.000
Thu Phí duy tu (chưa VAT)	2.394.000.000.000
Tổng doanh thu (chưa VAT)	8.949.875.000.000
Tổng chi phí dự án	4.086.026.000.000
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	493.750.000.000
Lợi nhuận sau thuế	1.712.309.000.000
IRR	20,63%
Thời gian hoàn vốn	09 năm

3. Dự án Tổ hợp Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ Becamex (“dự án Tổ hợp Becamex”):

3.1 Thông tin sơ bộ:



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Tên gọi: Dự án Tổ hợp Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ Becamex.

Thời gian triển khai: Từ năm 2019 đến năm 2022

Vị trí: cách tòa nhà trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương 500m, cách sân bay Quốc Tế Tân Sơn Nhất 30km, cách trung tâm Biên Hòa 10km, cách TP Hồ Chí Minh 30km.

Địa điểm: Lô A9 Khu liên hợp công nghiệp – dịch vụ - đô thị Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Phía Đông: giáp khu đất dự trữ lô A9
- Phía Tây: giáp đại lộ Hùng Vương
- Phía Nam: giáp khu đất dự trữ lô A9
- Phía Bắc: giáp đường Chu Văn An

Quy mô đầu tư: Xây dựng 1 công trình cao 30 tầng có chức năng nhà văn phòng kết hợp thương mại – dịch vụ trên lô đất có tổng diện tích sàn 59.859 m²(bao gồm 1 tầng hầm) có diện tích khoảng 4.447 m², tổng chiều cao công trình tính từ cao độ vỉa hè đến đỉnh mái khoảng 121,4m. Kết hợp khu vực sân vườn cây cảnh kết hợp đường nội bộ và khu phụ trợ khác.

Chỉ tiêu kỹ thuật:

STT	Nội dung	Thông số
1	Diện tích khu đất A9	24.494 m ²
2	Diện tích xây dựng	4.447 m ²
3	Mật độ xây dựng	18,16%
4	Tổng diện tích sàn xây dựng không kể tầng hầm, tầng tum thang	55.685 m ²
5	Hệ số sử dụng đất	2,27 lần
6	Số tầng cao	30 tầng
7	Chiều cao công trình	121,4m
8	Tổng diện tích bố trí để xe (tầng hầm, tầng 3, tầng 4)	9.036 m ²



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Diện tích dự án khu đất A9:

STT	Hạng mục	diện tích(m ²)
1	Đất xây dựng công trình	10.871
	Đất công trình xây dựng văn phòng – thương mại	4.447
	Đất triển lãm nghệ truyền thống	1.247
	Đất nhà hàng	5.177
2	Đất cây xanh, mặt nước	3.343
3	Đất giao thông	10.280
	Tổng cộng	24.494

Diện tích và các thông số cơ bản của công trình theo từng tầng:

Stt	Hạng mục	Số tầng	Chiều cao mỗi tầng (m)	Tổng diện tích(m ²)
1	Tầng hầm (bãi đậu xe và các phòng kỹ thuật)	1	4,8	4.174
2	Tầng 1 (sảnh văn phòng, khu thương mại dịch vụ)	1	5,4	4.447
3	Tầng 2 (khu thương mại dịch vụ)	1	5,4	3.099
4	Tầng 3,4 (bãi đậu xe)	2	3,6	8.486
5	Tầng 5 (khu hội nghị, hội thảo)	1	5,4	4.243
6	Tầng 6 (văn phòng, sân vườn,	1	4,8	3.050



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

	kỹ thuật)			
7	Tầng 7 -15 ((văn phòng tiêu chuẩn hạng B)	9	3,6	15.579
8	Tầng 16 (văn phòng, sân vườn, kỹ thuật)	1	4,8	1.731
9	Tầng 17-30 (văn phòng tiêu chuẩn hạng B)	14	3,6	15.579
10	Sân thượng	1	5,6	1.075
11	Mái Bê tông cốt thép	1		219,7
	Tổng diện tích			59.859
	Tổng diện tích sàn bao gồm sân thượng và sàn mái			61.153,7

Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có: 246.497.951.354 đồng.
- Vốn vay: 575.161.886.493 đồng.

3.2 Căn cứ pháp lý

Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 15/05/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đề án quy hoạch Khu phức hợp văn phòng – thương mại – dịch vụ A9 Khu đô thị mới – Khu liên hợp công nghiệp dịch vụ đô thị Bình Dương.

Quyết định 844/QĐ-STNMT ngày 18/07/2017 của Sở Tài Nguyên Môi Trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Khu phức hợp văn phòng – thương mại – dịch vụ A9 Khu đô thị mới – Khu liên hợp công nghiệp dịch vụ đô thị Bình Dương.

Quyết định số 689/QĐ ngày 09/11/2018 của Tổng giám đốc công ty về việc Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình.

3.3 Phương án kinh doanh, chỉ tiêu tài chính và hiệu quả tài chính, hiệu quả xã hội:

Tổng mức đầu tư: 821.659.837.847 đồng, trong đó:

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

STT	Khoản mục	Sau thuế VAT (VND)
I	Chi phí xây dựng	599.907.870.909
1	Phần xây dựng	368.763.044.258
1.1	<i>Phần khung bê tông cốt thép</i>	<i>233.533.214.552</i>
1.2	<i>Phần hoàn thiện</i>	<i>135.229.829.706</i>
2	Phần M&E	231.144.826.651
2.1	<i>Hệ thống điện</i>	<i>66.770.458.462</i>
2.2	<i>Hệ thống điều hòa không khí thông gió và BMS</i>	<i>97.846.869.864</i>
2.3	<i>Hệ thống Phòng cháy chữa cháy</i>	<i>33.268.966.418</i>
2.4	<i>Hệ thống cấp thoát nước</i>	<i>9.358.458.683</i>
2.5	<i>Hệ thống điện nhẹ</i>	<i>23.900.073.319</i>
II	Chi phí thiết bị	32.890.000.000
1	Hệ thống thang máy	32.890.000.000
III	Chi phí quản lý dự án	8.071.049.208
IV	Chi phí tư vấn xây dựng	23.384.381.415
V	Chi phí khác	25.860.887.392
VI	Lãi vay	56.250.000.000
VII	Chi phí dự phòng	75.295.648.923
	Tổng cộng	821.659.837.847

4. Dự án Thới Hòa**4.1 Thông tin sơ bộ:**



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Tên gọi: Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Thới Hòa.

Thời gian thực hiện: 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư.

Vị trí: Khu Công nghiệp Thới Hòa nằm ở huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương, nằm trên bờ sông Thị Tính, cách Quốc lộ 13 theo đường dân sinh hiện hữu khoảng 2,5km.

Địa điểm: ấp 5 Xã Thới Hòa, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Phía Đông: hướng ra quốc lộ 13
- Phía Tây: giáp sông Thị Tính
- Phía Nam: giáp xã Tân Định, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương
- Phía Bắc: giáp lộ đò cây xăng Thới Hòa ra Bến Lầu

Tính chất khu công nghiệp: Khu công nghiệp Cây Trường được xác định là khu công nghiệp tập trung đa ngành với các loại hình công nghiệp như sau:

- Công nghiệp điện máy, điện công nghiệp và điện dân dụng;
- Công nghiệp dầu tử, công nghệ tin học, phương tiện thông tin, viễn thông và truyền hình, công nghiệp kỹ thuật cao;
- Công nghiệp oto, chế tạo máy, thiết bị phụ tùng;
- Giấy và các sản phẩm giấy;
- Công nghiệp gốm, sứ, thủy tinh, pha lê;
- Công nghiệp chế biến lương thực thực phẩm;
- Công nghiệp chế biến nông lâm thủy sản;
- Công nghiệp sản xuất thép;
- Công nghiệp sản xuất dụng cụ y tế;
- Công nghiệp dệt, may mắn, da, giả da, giày da;
- Công nghiệp cao su, xăm lốp, đồ gỗ, bao bì, chế biến, in ấn giấy.

Diện tích: 2.024.033 m², chi tiết như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà máy, kho tàng – kinh doanh	1.385.400	70



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

2	Đất công trình hành chính, dịch vụ - kinh doanh	121.276	6,13
3	Đất cây xanh	211.246	10,68
4	Đất giao thông	212.117	10,72
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	48.977	2,47
6	Đất bảo vệ đường cao thế	45.017	2,22
	Tổng	2.024.033	100

Tổng mức đầu tư: tỷ đồng (chưa bao gồm tiền sử dụng đất và tiền lãi), trong đó:

STT	Hạng mục công việc	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)
A	Chi phí đền bù	109,30
B	Tiền sử dụng đất	43,55
C	Tổng chi phí xây lắp	157,59
D	Chi phí quản lý dự án và chi phí khác	20,67
E	Dự phòng phí	17,82
	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	348,94

Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có: 325,189 tỷ đồng.
- Vốn vay: 2.926,701 tỷ đồng.

4.2 Căn cứ pháp lý

Quyết định số 1136/QĐ-BXD ngày 11/08/2006 của Bộ Xây Dựng về phê duyệt quy hoạch chi tiết

Quyết định số 5549/QĐ-UBND ngày 17/12/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết KCN Thới Hòa - xã Thới Hòa – huyện Bến Cát – tỉnh Bình Dương.

Giấy chứng nhận đầu tư số 46221000645 cấp lần đầu ngày 04/05/2009 của Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh Bình Dương.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Văn bản Số 1394/UBND-KTTH ngày 24/03/2006: UBND Tỉnh Bình Dương thuận chủ trương giao dự án KCN Thới Hòa cho chủ đầu tư Tổng Công ty Đầu tư Phát triển công nghiệp.

Văn bản Số 784/TTg-CN ngày 24/05/2006: Phê duyệt của Thủ tướng chính phủ cho phép thành lập KCN Thới Hòa.

Văn bản Số 2869/QĐ-UBND ngày 20/06/2006: Quyết định về việc thành lập và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Thới Hòa của UBND tỉnh Bình Dương.

Văn bản Số 5549/QĐ-UBND ngày 17/12/2007: Quyết định về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết KCN Thới Hòa.

Tờ trình số 264/TT-TĐĐC ngày 28/10/2015 của Hội đồng thẩm định các dự án đầu tư đề nghị phê duyệt dự án điều chỉnh.

Văn bản Số 2869/QĐĐC ngày 28/10/2015: Quyết định của TGD về việc điều chỉnh KCN Thới Hòa.

Văn bản Số 277/QĐ-UBND ngày 05/02/2016: Quyết định về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 KCN Thới Hòa.

4.3 Phương án kinh doanh, chỉ tiêu tài chính và hiệu quả tài chính, hiệu quả xã hội:

Tiến độ đầu tư xây dựng dự kiến

Dự án đã hoàn thành cơ sở hạ tầng (Điện, nước, giao thông, PCCC, hệ thống xử lý nước thải) từ năm 2015 và đi vào khai thác.

Tiến độ cho thuê đất:

Hiện tại dự án đã đầu tư xong hết các hạng mục theo bảng thiết kế đầu tư ban đầu, do Khách hàng đang hướng đến một KCN đặc biệt đó là các doanh nghiệp hoạt động sản xuất kinh doanh với công nghệ cao, hiện đại nên chưa mở cửa chào bán rộng rãi. Hiện tại đã có 1 số các doanh nghiệp nhỏ ký hợp đồng thuê đất và dự kiến xây dựng vào cuối năm 2018 (chiếm tổng diện tích khoảng 5%).

Hiện tại, dự án đã bán được 12,25 hecta đất thương phẩm cho 05 đối tác là các công ty đầu tư nhà máy, cơ sở hạ tầng. Ngoài ra dự án còn giao đất cho trường Đại học Thủ Dầu Một không thu tiền sử dụng đất có tổng diện tích 57,6 hecta (trong đó đất thương phẩm 47,3 hecta, đất dịch vụ 10,3 hecta). Phần diện tích đất thương phẩm còn trống chưa cho thuê thuộc đất công nghiệp là 78,98 hecta.

Tổng diện tích đất thương phẩm (đất công nghiệp) của KCN theo dự án ban đầu là 138,5 hecta, KH đã bán 12,25 hecta cho tổng 05 đối tác; đồng thời giao đất cho trường Đại học Thủ Dầu Một



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

không thu tiền sử dụng đất có tổng diện tích 57,6 hecta (trong đó đất thương phẩm 47,3 hecta, đất dịch vụ 10,3 hecta). Do đó, diện tích đất thương phẩm còn trống chưa cho thuê thuộc đất công nghiệp là 78,98 hecta (theo sổ đất thực tế KH cung cấp cho MB), giá thuê đất ước tính tại thời điểm hiện tại 70 - 75USD/m². Dự kiến từ nay đến đầu năm 2019 Cty mở cửa chào bán ra thị trường, doanh thu phát sinh từ Quý 2/2019. Kế hoạch tốc độ cho thuê đất ước tính đạt bình quân 5 hecta/quý. Toàn bộ diện tích cho thuê hoàn thành 100% đến quý 2 năm 2023.

Hiệu quả kinh tế dự án

TT	Chi tiết	Giá trị
1	Tổng chi phí đầu tư	349 tỷ đồng
2	Tỷ lệ hoàn thành xây dựng	100%
3	Diện tích quy hoạch 1/2000	202,4 hecta
4	Diện tích thương phẩm (đất công nghiệp)	91,2 hecta (theo bản dự án ban đầu là 138,5 hecta)
5	Giá thuê đất bình quân	70 USD/m ²
6	Tỷ lệ lấp đầy	13,4%
7	Doanh thu còn lại (dự kiến)	1.429 tỷ đồng
8	Kế hoạch tốc độ cho thuê đất	20% ~ 27 hecta/năm

5. Dự án Bàu Bàng:

5.1 Thông tin sơ bộ:

Tên gọi: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng (“Dự án Bàu Bàng”).

Thời gian thực hiện: 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư.

Vị trí: Xã Lai Uyên, xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng và xã Long Tân, huyện Dầu Tiếng tỉnh Bình Dương.

Địa điểm: ấp 5 Xã Thới Hòa, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Phía Đông: hướng ra quốc lộ 13
- Phía Tây: giáp sông Thị Tính
- Phía Nam: giáp xã Tân Định, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương
- Phía Bắc: giáp lộ đò cây xăng Thới Hòa ra Bến Lâu



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Tính chất khu công nghiệp: Khu công nghiệp Cây Trường được xác định là khu công nghiệp tập trung đa ngành với các loại hình công nghiệp như sau:

- Công nghiệp điện máy, điện công nghiệp và điện dân dụng;
- Công nghiệp dầu tử, công nghệ tin học, phương tiện thông tin, viễn thông và truyền hình, công nghiệp kỹ thuật cao;
- Công nghiệp oto, chế tạo máy, thiết bị phụ tùng;
- Giấy và các sản phẩm giấy;
- Công nghiệp gốm, sứ, thủy tinh, pha lê;
- Công nghiệp chế biến lương thực thực phẩm;
- Công nghiệp chế biến nông lâm thủy sản;
- Công nghiệp sản xuất thép;
- Công nghiệp sản xuất dụng cụ y tế;
- Công nghiệp dệt, may mấn, da, giả da, giày da;
- Công nghiệp cao su, xăm lốp, đồ gỗ, bao bì, chế biến, in ấn giấy.

Diện tích: 10.010.255 m², chi tiết như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	6.992.369	70,8%
2	Đất công trình dịch vụ	394.524	3,96%
3	Đất xây nhà ở xã hội	276.733	2,77%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	102.952	1,03%
5	Đất giao thông	1.191.300	11,94%
6	Đất cây xanh kênh rạch	1.019.549	10,22%
7	Cây xanh cách ly đường điện	32.828	
	Tổng	10.010.255	100%



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Tổng mức đầu tư dự án (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 46221000302 ngày 23/10/2007 và Quyết định điều chỉnh số 400/QĐĐC ngày 17/09/2015 của Tổng Giám đốc Công ty), trong đó:

STT	Hạng mục công việc	Tổng vốn đầu tư(tỷ đồng)
A	Chi phí đền bù	449,1
B	Tiền sử dụng đất	0,2
C	Chi phí xây dựng	2.494,7
C.1	Chi phí xây dựng hạ tầng khu công nghiệp	1.248,7
C.2	Chi phí xây dựng đường tạo lực Mỹ Phước – Bàu Bàng từ đường 7B đến Khu công nghiệp Bàu Bàng (dài 10.921m, rộng 62m)	808,9
C.3	Trung tâm thương mại	437,1
D	Chi phí đầu tư khác (quản lý dự án, tư vấn, dự phòng)	390,1
	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	3.334,1

Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có: 500,115 tỷ đồng.
- Vốn huy động từ khách hàng: 1.166,935 tỷ đồng.
- Vốn vay: 1667,05 tỷ đồng.

5.2 Căn cứ pháp lý

Quyết định số 1136/QĐ-BXD ngày 11/08/2006 của Bộ Xây Dựng về phê duyệt quy hoạch chi tiết

Quyết định số 5549/QĐ-UBND ngày 17/12/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết KCN Thới Hòa - xã Thới Hòa – huyện Bến Cát – tỉnh Bình Dương.

Giấy chứng nhận đầu tư số 46221000645 cấp lần đầu ngày 04/05/2009 của Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh Bình Dương.

Quyết định điều chỉnh số 400/QĐĐC ngày 17/09/2015 của Tổng Giám đốc Công ty.

5.3 Phương án kinh doanh, chỉ tiêu tài chính và hiệu quả tài chính, hiệu quả xã hội:

Tiến độ đầu tư xây dựng dự kiến:



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Hạng mục công việc	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tổng giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)
A	Đền bù	449,1	449,1
B	Tiền sự dụng đất	0,2	0,2
C	Chi phí xây dựng	2.494,7	1.248,7
C.1	Chi phí xây dựng hạ tầng khu công nghiệp	1.248,7	1.248,7
C.2	Chi phí xây dựng đường tạo lực Mỹ Phước – Bàu Bàng từ đường 7B đến Khu Công nghiệp Bàu Bàng (dài 10.921m, rộng 62m)	808,9	
C.3	Trung tâm thương mại	437,1	
D	Chi phí đầu tư khác (quản lý dự án, tư vấn, dự phòng)	390,1	56,6
TỔNG CỘNG		3.334,1	1.754,6

Tiến độ cho thuê đất dự kiến

Hiện nay, Becamex IDC đã cho thuê khoảng 400ha. Tổng diện tích khu công nghiệp còn trống chưa cho thuê thuộc đất công nghiệp là 110 hecta, giá thuê đất ước tính tại thời điểm hiện tại 38USD/m², giá cho thuê đất đang có xu hướng tăng và dự kiến cho thuê hết toàn bộ KCN đến hết 6 tháng đầu năm 2019. Becamex IDC ước tính giá trị thu được bao gồm các phí quản lý, xử lý nước thải... từ phần diện tích còn lại khoảng 1.685 tỷ đồng.

Hiệu quả kinh tế dự án

TT	Chi tiết	Giá trị
1	Tổng chi phí đầu tư	1.753 tỷ đồng
2	Tỷ lệ hoàn thành xây dựng	100%
3	Diện tích thương phẩm (đất công nghiệp)	680 hecta
4	Giá thuê đất bình quân	38 USD/m ²
5	Tỷ lệ lấp đầy	86%
6	Doanh thu còn lại (dự kiến)	2.039 tỷ đồng
7	Kế hoạch tốc độ cho thuê đất	55 hecta/năm

E. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH





BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
Số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
02 Trường Sơn, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH/ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB
Hội sở: Số 3 Liễu Giai, Quận Ba Đình, Hà Nội
CN Hồ Chí Minh: số 259 Trần Hưng Đạo, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ LƯU KÝ VÀ THANH TOÁN

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội
21 Cát Linh, P. Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội

ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – CN Bình Dương
306 Đại Lộ Bình Dương, Phường Phú Hoà, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

TỔ CHỨC QUẢN LÝ TÀI KHOẢN

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – CN Bình Dương
306 Đại Lộ Bình Dương, Phường Phú Hoà, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương



F. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Nhà đầu tư nên xem xét cẩn trọng các yếu tố rủi ro và không chắc chắn được mô tả bên dưới, cùng với các thông tin trong Bản Công Bố Thông Tin này. Hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi đáng kể bởi bất kỳ rủi ro nào trong số đó. Những rủi ro được mô tả dưới đây không phải là những rủi ro duy nhất liên quan đến Tổ Chức Phát Hành hoặc Trái Phiếu. Những rủi ro và những khả năng không chắc chắn khác mà Tổ Chức Phát Hành hiện không biết đến, hoặc cho là không quan trọng, cũng có thể ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái Phiếu.

1. Rủi ro về kinh tế

Thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành

Tất cả doanh thu của Tổ Chức Phát Hành đều phát sinh ở Việt Nam. Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam mà các điều kiện đó khác biệt với các điều kiện ở các nước có nền kinh tế phát triển hơn xét trên các khía cạnh quan trọng, bao gồm cả mức độ can thiệp của chính phủ, trình độ phát triển, tốc độ tăng trưởng, quản lý ngoại hối, kiểm soát lương và giá cả, và hạn chế đối với hàng hóa xuất nhập khẩu. Mặc dù kể từ cuối những năm 1980, Chính phủ Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp chú trọng đến việc sử dụng tác động thị trường để cải cách kinh tế, việc giảm sở hữu nhà nước đối với tư liệu sản xuất và việc thiết lập bộ máy quản lý cải tiến trong các doanh nghiệp, một phần đáng kể tư liệu sản xuất ở Việt Nam vẫn thuộc sở hữu của chính phủ Việt Nam. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi những thay đổi chính sách và biện pháp đó.

Mặc dù nền kinh tế Việt Nam đã tăng trưởng đáng kể trong những thập kỷ qua, tỷ lệ tăng trưởng vẫn không đồng đều, cả về mặt địa lý lẫn giữa các ngành khác nhau của nền kinh tế. Chính phủ Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp khác nhau để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và hướng dẫn phân bổ các nguồn lực. Một số trong các biện pháp này có thể mang lại lợi ích cho tổng thể nền kinh tế Việt Nam, nhưng có khả năng tác động tiêu cực đến Tổ Chức Phát Hành. Chẳng hạn, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi việc tăng lãi suất để kiểm soát tốc độ tăng trưởng kinh tế. Các biện pháp đó có thể làm giảm hoạt động kinh tế ở Việt Nam, từ đó có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành và cũng có thể làm tăng chi phí vốn vay của Tổ Chức Phát Hành.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Chính phủ Việt Nam có thể can thiệp vào nền kinh tế Việt Nam và đôi lúc tạo ra những thay đổi quan trọng về chính sách, bao gồm cả việc thay đổi về cơ chế kiểm soát lương và giá cả, quản lý vốn và ngoại hối và hạn chế đối với hàng xuất khẩu và/hoặc nhập khẩu. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi từ những thay đổi chính sách đó.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế.

Kinh tế Vĩ mô trong nước đạt mức tăng trưởng vượt mục tiêu khi ước tính tăng trưởng GDP năm 2017 đạt 6,81%. Trong đó đóng góp phần lớn đến từ lĩnh vực công nghiệp và xây dựng tăng 8% đóng góp 2.77 điểm phần trăm, khu vực dịch vụ tăng 7.44% đóng góp 2.87 điểm phần trăm. Với lãi suất duy trì ổn định ở mức thấp, lạm phát được kiểm chế, tăng trưởng tín dụng cao là một trong những yếu tố góp phần thúc đẩy tăng trưởng GDP trong năm 2018

Năm	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tăng trưởng GDP	5.25%	5.42%	5.98%	6.68%	6.21%	6.81%	7,08%
Chỉ số CPI	6.80%	6.05%	1.84%	0.63%	4.50%	3.53%	3,54%
Cán cân thương mại	-9.27	-7.77	-0.60	-2.76	3.00	2.60	7,21
Tỷ giá VND/USD	20.840	21.095	21.388	22.485	22.330	22.750	22.463
Tăng trưởng tín dụng	8,00%	12,50%	14,40%	17,30%	18,73%	19,00%	13,30%
Mặt bằng lãi suất cho vay	13,50%	12,00%	9,00%	8,00%	8,00%	8,50%	8,50%
Vốn FDI đăng ký(tỷ USD)	16,50	22,35	20,20	22,70	25,54	35,00	35,46
Vốn FDI giải ngân(tỷ USD)	10,50	11,50	12,35	14,50	15,95	17,54	19,10
Dự trữ ngoại hối (tỷ USD)	25,60	25,90	36,00	30,50	42,00	51,50	63,50

Sự phát triển của các doanh nghiệp phụ thuộc rất nhiều vào sự phát triển của nền kinh tế. Sự thay



đổi của nền kinh tế phần lớn sẽ gây ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động và định hướng phát triển kinh doanh của các doanh nghiệp.

Tình hình kinh tế Việt Nam cũng ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Các yếu tố đã và có khả năng tiếp tục ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam bao gồm các nguy cơ bùng phát bệnh dịch do các yếu tố trong nước hoặc ngoài nước; biến động tỷ giá; tỷ lệ lạm phát cao và việc Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam tăng lãi suất; thay đổi về thuế; các thiên tai, bao gồm cả sóng thần, hỏa hoạn, lũ lụt và các thảm họa tương tự khác; thay đổi giá dầu; sự phát triển về chính sách, chính trị hoặc kinh tế khác ở Việt Nam hoặc ảnh hưởng đến Việt Nam, và các xu hướng kinh tế toàn cầu mang tính tiêu cực bao gồm khủng hoảng kinh tế toàn cầu dẫn đến những đợt điều chỉnh trên thị trường bất động sản và chứng khoán, thiếu nguồn cung vốn, suy giảm mang tính hệ quả đối với hoạt động đầu tư nước ngoài và đình trệ tăng trưởng kinh tế.

Tổ Chức Phát Hành không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành. Kinh tế Việt Nam tiếp tục trong xu hướng tăng trưởng tích cực nhờ động lực chính là tăng trưởng tiêu dùng và lĩnh vực sản xuất chế biến chế tạo định hướng cho xuất khẩu.

Dòng vốn FDI vào mạnh nhất trong vòng 10 năm trở lại đây là một trong những động lực duy trì và thúc đẩy tăng trưởng trong trung và dài hạn.

Tỷ giá tiếp tục duy trì xu hướng ổn định nhờ thặng dư lớn từ đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) và dự trữ ngoại hối gia tăng mạnh.

Áp lực lạm phát vẫn ở mức thấp do lạm phát cơ bản ổn định và giá các dịch vụ y tế, giáo dục sẽ được điều chỉnh theo lộ trình hợp lý. Lạm phát lõi ổn định ở mức dưới 2%.

Chính sách tiền tệ vẫn theo hướng nới lỏng hỗ trợ tăng trưởng khi lãi suất thực được duy trì ở mức thấp. Tăng trưởng tín dụng 2018 vẫn sẽ duy trì ở mức 16%.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây, không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai, đặc biệt trong thời gian tới khi nền kinh tế được dự báo là tăng trưởng nhanh trở lại. Bên cạnh đó, việc duy trì tiền đồng (VND) mạnh của Ngân hàng Nhà nước buộc cơ quan này liên tục đưa ra các cam kết giữ ổn định tỷ giá, bán ngoại tệ,... làm cho lãi suất luôn trong trạng thái chờ tăng. Nếu lạm phát và lãi suất ở Việt Nam tăng cao đáng kể, thì chi phí của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí nhiên liệu, chi phí vận



chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác dự kiến sẽ tăng. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá bán cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Hơn nữa, tỷ lệ lạm phát và mức lãi suất cho vay cao có thể ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và niềm tin của người tiêu dùng nói chung, và do đó ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Ngoài ra, Tổ Chức Phát Hành không bảo đảm rằng chính phủ Việt Nam sẽ không tiếp tục thực hiện các chính sách chống lạm phát, bao gồm cả việc cấm tăng hoặc hạn chế tăng giá cả một số mặt hàng và sản phẩm do chính phủ kiểm soát.

Nền kinh tế Việt Nam vẫn còn phải chịu các rủi ro gắn liền với một nền kinh tế mới nổi

Nền kinh tế Việt Nam vẫn phải chịu các rủi ro gắn liền với nền kinh tế mới nổi. Các nhà đầu tư tại các thị trường mới nổi, như Việt Nam, nên lưu ý rằng các thị trường mới nổi này có thể tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn các nền kinh tế đã phát triển, trong một số trường hợp bao gồm rủi ro đáng kể về kinh tế và pháp lý. Hơn thế nữa, những thay đổi chính sách quản lý cũng như việc diễn giải về mặt pháp lý đối với pháp luật áp dụng có thể gây ra các hệ quả không lường trước mà có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh trong nước. Các nhà đầu tư cũng nên lưu ý rằng các nền kinh tế mới nổi như nền kinh tế Việt Nam thường biến đổi một cách nhanh chóng. Do đó, các nhà đầu tư nên thận trọng trong việc đánh giá các rủi ro có liên quan và từ đó đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp có tính đến các rủi ro đó. Nhìn chung, hoạt động đầu tư ở các thị trường mới nổi chỉ phù hợp cho những nhà đầu tư có tổ chức và chuyên nghiệp và có khả năng đánh giá một cách toàn diện tầm quan trọng của các rủi ro có liên quan.

2. Rủi ro về luật pháp

Một số thay đổi mới nhất trong hệ thống pháp lý về kinh doanh bất động sản có thể gây bất lợi cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

Do mọi hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành hiện đang được tiến hành tại Việt Nam, nên mọi hoạt động của Tổ Chức Phát Hành đều chịu sự điều chỉnh của pháp luật và các quy định của Việt Nam. Hoạt động kinh doanh bất động sản của Tổ Chức Phát Hành chịu sự điều chỉnh của Luật Thương Mại, Luật Xây Dựng, Luật Đất Đai, Luật Nhà Ở, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản v.v. Trong đó, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản mới, Luật Nhà Ở mới và Luật Đầu Tư mới được Quốc Hội ban hành cuối năm 2014 và đã có hiệu lực từ ngày 01/07/2015.



Luật Kinh Doanh Bất Động Sản mới và Luật Nhà Ở mới sẽ có một số ảnh hưởng trực tiếp và trọng yếu đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Tổ Chức Phát Hành. Thứ nhất là pháp luật yêu cầu mỗi doanh nghiệp phát triển nhà ở phải có được bảo lãnh của một tổ chức tín dụng đối với nghĩa vụ hoàn tất và bàn giao nhà ở đã bán cho khách hàng. Thứ hai là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, trước khi ký hợp đồng bán nhà ở cho khách hàng, phải sửa đổi giao dịch thế chấp trên tài sản dự án (nếu có thể chấp) sao cho nhà ở sẽ bán không còn nằm trong phạm vi thế chấp nữa.

Thay đổi pháp lý thứ nhất sẽ khiến cho các doanh nghiệp phát triển bất động sản là nhà ở phải chịu thêm chi phí cấp bảo lãnh từ các tổ chức tín dụng. Thay đổi pháp lý thứ hai, trong khi còn có nhiều điểm chưa rõ ràng, có thể tạo ra gánh nặng về thủ tục cho các tổ chức tín dụng muốn cho vay phát triển dự án nhà ở, dẫn đến tăng chi phí cơ hội và chi phí đầu tư của doanh nghiệp phát triển bất động sản. Các thay đổi về khung pháp lý đối với thị trường bất động sản như khái quát ở trên đều có tiềm năng gây ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến doanh thu và hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Đánh giá một cách khái quát, khuôn khổ pháp luật và chính sách tác động đến nền kinh tế và điều chỉnh các hoạt động kinh doanh và thương mại đã được phát triển kể từ khi chính sách “đổi mới” bắt đầu năm 1986 và vẫn đang trong giai đoạn đầu phát triển. Trong những năm gần đây, mặc dù hệ thống pháp luật của Việt Nam đã được soạn thảo công phu, minh bạch hơn để các nhà đầu tư dễ tiếp cận, nhưng sự không chắc chắn và những vấn đề pháp luật hiện có trong các văn bản luật vẫn ảnh hưởng đến các văn bản hướng dẫn thi hành và ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

Khi hệ thống pháp luật Việt Nam phát triển, người ta kỳ vọng rằng sự không nhất quán và không chắc chắn của các quy định pháp luật sẽ được giải thích và làm rõ theo các quy định pháp luật mới và các luật cũ sẽ được thay thế hoặc sửa đổi. Khó có thể dự đoán được khi nào hệ thống pháp luật của Việt Nam sẽ đạt được mức chắc chắn và có tính tiên liệu được như hệ thống pháp luật của các nền kinh tế phát triển khác. Mặt khác, việc công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án, trung tâm trọng tài và các cơ quan hành chính Việt Nam trong trường hợp có tranh chấp xảy ra vẫn còn chưa chắc chắn.

Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí bản quyền) đã thay đổi đáng kể kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Những thay đổi về tình trạng thuế hoặc các quy định pháp luật về thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.



3. Rủi ro về ngành

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành đòi hỏi vốn đầu tư lớn và tính sẵn có của nguồn vốn đó có thể bị hạn chế

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành đòi hỏi vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, tài trợ thông qua vay nợ, tiền bán căn hộ, nhà ở, thu phí thuê mặt bằng trong các bất động sản từ khách hàng và dòng tiền khác từ các khoản đầu tư hiện tại của Tổ Chức Phát Hành.

Tổ Chức Phát Hành sẽ cần nguồn tài trợ bổ sung lớn để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản mà Tổ Chức Phát Hành đang có kế hoạch mua, đầu tư và phát triển.

Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành, như là:

- các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng;
- các quy định khắt khe hơn của pháp luật về các tổ chức tín dụng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của Tổ Chức Phát Hành; và
- tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Không thể bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ nhận được tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, thu nhập của Tổ Chức Phát Hành sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản và nguồn thu nhập đó lại phụ thuộc vào doanh thu từ các dự án hiện tại vốn phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường bất động sản. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển dự án. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản, khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

Tổ Chức Phát Hành có thể gặp phải các rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên vật liệu

Để xây dựng các công trình mới, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường về nguyên vật liệu, nhất là xi măng và sắt thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập



khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành.

Sự cạnh tranh ngày càng tăng trên thị trường bất động sản Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến khả năng sinh lời của Tổ Chức Phát Hành

Trong những năm gần đây, một số lượng lớn các công ty phát triển bất động sản đã và đang bắt đầu tiến hành phát triển các dự án bất động sản, bao gồm việc mở rộng về quy mô và tính phức tạp trên khắp Việt Nam. Tập đoàn Vingroup, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, Công ty CP Him Lam, Tập đoàn SSG,... và cả những thương hiệu nước ngoài như CapitaLand (Singapore) và Keppel Land (Singapore) là những đối thủ cạnh tranh trực tiếp hoặc gián tiếp hiện nay hoặc trong tương lai của Tổ Chức Phát Hành. Với tầm nhìn chiến lược dài hạn và tiềm lực tài chính vững vàng, dự đoán đây sẽ là những đối thủ chính trong những năm tiếp theo đối với hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Không có gì có thể bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành có thể cạnh tranh thành công với các đối thủ hiện tại và tiềm năng này hoặc phải tăng chi phí đầu tư cho các hoạt động tiếp thị/quảng bá thương hiệu để cạnh tranh với các đối thủ này. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể đáp ứng những thay đổi về điều kiện thị trường hoặc thay đổi về những chính sách ưu tiên dành cho khách hàng một cách hiệu quả so với các đối thủ cạnh tranh của Tổ Chức Phát Hành, hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng.

Thành công của mỗi lĩnh vực kinh doanh phụ thuộc vào khả năng tiếp tục tuyển dụng hay giữ được nhân sự có kỹ năng thích hợp cho các vị trí quản lý then chốt

Thành công của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc khá nhiều vào kỹ năng, năng lực và nỗ lực của các nhân sự của Tổ Chức Phát Hành, cũng như khả năng tuyển dụng và giữ được các nhân sự quản lý và nhân sự khác có kỹ năng phù hợp. Tổ Chức Phát Hành phải đối mặt liên tục với thách thức tuyển dụng và giữ được đủ nhân sự có kỹ năng, đặc biệt là nếu Tổ Chức Phát Hành mong muốn tiếp tục tăng trưởng. Cuộc cạnh tranh giành nhân sự quản lý và nhân sự có trình độ và kỹ năng ở Việt Nam rất gắt gao, và mỗi công ty con của Tổ Chức Phát Hành có thể không thu hút và/hoặc giữ được các nhân sự Tổ Chức Phát Hành cần trong tương lai. Việc mất đi những nhân sự chủ chốt có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành.

Sự thành công của bất kỳ liên doanh hoặc hoạt động hợp tác kinh doanh nào do Tổ Chức Phát Hành ký kết trong tương lai có thể phụ thuộc vào việc thực hiện nghĩa vụ của các đối tác

Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch tham gia hợp tác kinh doanh với các đối tác để triển khai một số dự án tiềm năng, vừa để phát huy khả năng của các đối tác và vừa để phân tán rủi ro và phân chia



lợi nhuận của các dự án do Tổ Chức Phát Hành hoặc các đối tác đó phát triển. Sự thành công của hoạt động hợp tác kinh doanh đó có thể phụ thuộc vào việc các đối tác thực hiện nghĩa vụ của họ (bao gồm cả nghĩa vụ xin cấp phép cho dự án hay xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc bất kỳ giấy phép hay chấp thuận nào khác từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền).

Nếu bất kỳ đối tác nào của Tổ Chức Phát Hành không thực hiện được các nghĩa vụ của mình do các khó khăn về tài chính hoặc khó khăn khác, thì hoạt động hợp tác kinh doanh có thể không được thực hiện như đã cam kết hoặc việc thực hiện dự án có thể bị đình chỉ hoặc hủy bỏ. Trong các trường hợp này, Tổ Chức Phát Hành có thể phải đầu tư thêm để bảo đảm thực hiện các dự án như đã cam kết hoặc Tổ Chức Phát Hành có thể sẽ không thu hồi được các khoản tiền đã đầu tư hoặc ứng trước để triển khai các dự án đó. Việc này có thể làm giảm lợi nhuận của Tổ Chức Phát Hành hoặc, trong một số trường hợp, có thể gây ra các khoản lỗ cho Tổ Chức Phát Hành từ hoạt động hợp tác kinh doanh đó.

Tổ Chức Phát Hành phải chịu rủi ro trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Rủi ro chung trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Tổ Chức Phát Hành phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản, bao gồm:

- thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản);
- khách thuê hoặc mua bất động sản vi phạm cam kết với Tổ Chức Phát Hành;
- các thay đổi của thị trường vốn có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc có thể không huy động được vốn;
- các thay đổi về giá cả vật liệu xây dựng, nhất là xi măng và sắt thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành;
- thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
- chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;
- thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- không thể thu tiền mua nhà của khách mua nhà đúng hạn hoặc không thu được tiền mua nhà vì lý do khách mua nhà bị mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
- phí bảo hiểm tăng;
- bất động sản không có thanh khoản trên thực tế;
- hỏa hoạn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; và
- phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán.

Dòng tiền, doanh thu và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào tiến độ thi công và thời điểm hoàn thành dự án

Dòng tiền từ việc bán các dự án bất động sản của Tổ Chức Phát Hành cùng kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào tiến độ thi công và việc hoàn thiện thành công các dự án này và có thể có biến động khá lớn từ giai đoạn tài chính này sang giai đoạn tài chính khác.

Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. Tổ Chức Phát Hành không ghi nhận doanh thu từ các dự án nhà ở cho đến khi những dự án nhà ở này được hoàn thiện và bàn giao cho người mua tiềm năng, và việc này không thể xảy ra cho đến khi các khoản phí sử dụng đất có liên quan đã được thanh toán.

Vì vậy, nếu quá trình thi công hoặc hoàn thiện các dự án của Tổ Chức Phát Hành bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của Tổ Chức Phát Hành từ việc bán các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của Tổ Chức Phát Hành. Điều này có thể có tác động tiêu cực nghiêm trọng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.



Danh mục tài sản của Tổ Chức Phát Hành có tính thanh khoản trung bình và khả năng bán một số hoặc toàn bộ tài sản của Tổ Chức Phát Hành trong danh mục một cách kịp thời có thể bị hạn chế.

Tổ Chức Phát Hành chủ yếu đầu tư vào lĩnh vực bất động sản để kiếm lợi nhuận từ các hoạt động phát triển và khai thác. Tuy nhiên, nếu khoản đầu tư vào bất động sản có thanh khoản tương đối thấp, hạn chế khả năng chuyển tài sản thành tiền mặt nhanh của chủ sở hữu hoặc của bên phát triển hoặc đòi hỏi giá bán phải giảm đáng kể để có thể bán nhanh các tài sản đó. Thiếu tính thanh khoản cũng hạn chế khả năng thay đổi danh mục đầu tư của Tổ Chức Phát Hành để đối phó với các thay đổi về tình hình kinh tế hoặc về các điều kiện khác.

Tổ Chức Phát Hành phải chịu rủi ro trong lĩnh vực duy tu, sửa chữa, thu phí giao thông

Doanh thu trong lĩnh vực thu phí giao thông của Công ty có thể bị ảnh hưởng do người tham gia giao thông luôn có tâm lý tránh né các trạm thu phí. BECAMEX IDC đang tổ chức thu phí tại những địa điểm cố định trên Đại lộ Bình Dương. Việc nhiều tuyến đường được mở rộng, làm mới, làm gia tăng tình trạng các phương tiện tham gia giao thông tìm các đường tránh, đường vòng để tránh trạm thu phí.

Bên cạnh đó, tuyến đường trục chính của Đại lộ 13 đi ngang qua rất nhiều các khu công nghiệp như VSIP, I, II, Việt Hương, Mỹ Phước và Khu Liên hợp công nghiệp, dịch vụ và Đô thị Bình Dương, với lưu lượng các xe trọng tải lớn vì vậy Công ty còn phải đối mặt với rủi ro xuống cấp của đoạn đường này, khi đó chi phí duy tu, sửa chữa là khá cao.

4. Rủi ro của Trái Phiếu

Trái Phiếu sẽ được đảm bảo bằng Tài Sản Bảo Đảm (được định nghĩa tại phần “*Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu*”) sau khi Hợp Đồng Bảo Đảm (được định nghĩa tại phần “*Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu*”) được ký kết và hoàn thành các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm. Người sở hữu Trái Phiếu cần đọc kỹ và cân nhắc các rủi ro liên quan tới Tài Sản Bảo Đảm như trình bày dưới đây.

Có những tuyên bố và những diễn giải tương tự trong Bản Công Bố Thông Tin này tạo thành "tuyên bố có tính dự báo" về kết quả hoạt động thực tế của Becamex IDC. Các tuyên bố mà không phải là các tuyên bố về sự việc trong quá khứ, bao gồm các tuyên bố liên quan tới chiến lược, kế hoạch và mục tiêu của Becamex IDC trong tương lai là các tuyên bố có tính dự báo. Các tuyên bố có tính dự báo (bao hàm việc biết hoặc không biết tới những rủi ro, tính không chắc chắn và các yếu tố khác (bao gồm sự thay đổi chính sách của Chính phủ) có thể là nguyên nhân làm cho các kết quả hoạt động, và thành tích thực tế của Becamex IDC hoặc của ngành có thể sẽ rất khác so với các kết quả hoạt động, và thành tích tương lai được công bố hoặc hàm ý. Các



tuyên bố có tính dự báo được đưa ra dựa trên nhiều giả thiết liên quan tới chiến lược hiện tại, tương lai và môi trường mà Becamex IDC sẽ hoạt động trong tương lai. Thành tích thực tế của Becamex IDC có thể khác so với tuyên bố có tính dự báo. Mặc dù kết quả hoạt động thực tế của Becamex IDC có thể khác biệt so với những tuyên bố có tính dự báo, Becamex IDC vẫn có trách nhiệm thực hiện đúng các cam kết với Người Sở Hữu Trái Phiếu về mục đích và kế hoạch sử dụng vốn Trái Phiếu và việc thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu.

Giá trị của Tài Sản Bảo Đảm có thể không đủ để đáp ứng các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với Trái Phiếu

Khả năng của Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm, nhân danh người sở hữu Trái Phiếu, thu giữ Tài Sản Bảo Đảm khi xảy ra sự kiện vi phạm hoặc các sự kiện khác, phụ thuộc vào tình trạng đăng ký giao dịch bảo đảm và thứ tự ưu tiên trong một số trường hợp nhất định theo quy định của pháp luật Việt Nam tùy từng trường hợp. Mặc dù các thủ tục sẽ được tiến hành để đảm bảo tính hiệu lực và khả năng thi hành các biện pháp bảo đảm, không có gì bảo đảm rằng Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm hoặc người sở hữu Trái Phiếu sẽ thực hiện được các quyền đối với Tài Sản Bảo Đảm.

Trong trường hợp xử lý Tài Sản Bảo Đảm, giá trị của Tài Sản Bảo Đảm được thế chấp sẽ phụ thuộc vào các điều kiện thị trường và các yếu tố khác. Hơn nữa, giá trị Tài Sản Bảo Đảm có thể giảm trong tương lai. Vì thế, Tổ Chức Phát Hành không thể cam kết với người sở hữu Trái Phiếu rằng khoản tiền thu được từ bất kỳ việc bán các Tài Sản Bảo Đảm sau khi xảy ra sự kiện vi phạm theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu sẽ đủ để đáp ứng, hoặc sẽ không ít hơn một cách đáng kể so với, các khoản tiền đến hạn và phải thanh toán của Trái Phiếu này. Nếu khoản tiền thu được từ bất kỳ việc bán các Tài Sản Bảo Đảm không đủ để thanh toán tất cả các nghĩa vụ theo Trái Phiếu này thì mỗi người sở hữu Trái Phiếu sẽ chỉ nhận được khoản thanh toán theo tỷ lệ tương ứng giữa tổng mệnh giá trái phiếu mình đang nắm giữ với tổng giá trị khoản nợ theo Trái Phiếu này.

Có thể gặp khó khăn khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm

Việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm phụ thuộc vào quy định của luật pháp Việt Nam tại thời điểm xử lý. Nếu vào bất kỳ thời điểm nào trong tương lai, luật pháp Việt Nam hạn chế việc chuyển nhượng hoặc áp đặt các điều kiện chuyển nhượng đối với Tài Sản Bảo Đảm thì người sở hữu Trái Phiếu sẽ gặp khó khăn khi xử lý tài sản này. Đồng thời người sở hữu Trái Phiếu có thể phải chịu các chi phí có liên quan khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ngoài ra, tùy thuộc vào pháp luật quản lý ngoại hối của Việt Nam, tiền xử lý Tài Sản Bảo Đảm trước khi được chuyển cho người sở hữu Trái Phiếu ở nước ngoài phải thỏa mãn các điều kiện về quản lý ngoại hối tại Việt Nam.

Tính thanh khoản của thị trường thứ cấp đối với Trái Phiếu

Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của thị trường đối với Trái Phiếu và không có gì bảo đảm rằng có tồn tại một thị trường giao dịch có thanh khoản cao cho Trái Phiếu. Trái Phiếu có thể được giao dịch ở các mức giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố, bao gồm cả yếu tố về lãi suất áp dụng, kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành và hoạt động của thị trường dành cho các loại chứng khoán tương tự.

Các khoản thanh toán Trái Phiếu có thể bị giảm trừ hoặc khấu trừ thuế nếu pháp luật yêu cầu

Nhà đầu tư cần biết rằng lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Do đó các khoản tiền mà nhà đầu tư có thể nhận được liên quan đến Trái Phiếu có thể sẽ bị khấu trừ thuế theo quy định của pháp luật.

5. Các rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Tổ Chức Phát Hành còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, bãi công, đảo chính, chiến tranh, v.v... là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, phòng ngừa, dự kiến của Tổ Chức Phát Hành. Các rủi ro này, nếu xảy ra, chắc chắn sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

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



G. THUẾ

Bản trình bày về thuế trong phần này dựa trên luật hiện hành tại Ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin này và phụ thuộc vào bất kỳ thay đổi về luật nào mà có thể có hiệu lực hồi tố được ban hành sau ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin. Những nội dung tóm tắt dưới đây không phải là những phân tích có tính toàn diện về các điểm cần lưu ý về thuế có thể ảnh hưởng tới quyết định mua, sở hữu hoặc bán Trái Phiếu và không nhằm mục đích giải quyết các vấn đề về thuế đối với tất cả các Nhà Đầu Tư, một số Nhà Đầu Tư (như người môi giới chứng khoán hoặc môi giới mua bán hàng hoá) phải tuân theo các quy định riêng.

1. Thuế thu nhập cá nhân

Tại Việt Nam, thuế thu nhập cá nhân được điều chỉnh bởi các văn bản pháp luật sau đây:

- Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân số 04/2007/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21/11/2007; Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân ngày 22/11/2012; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế (gọi chung là “**Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân**”).
- Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 sửa đổi, một số điều tại các Nghị định quy định về thuế và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;
- Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân;
- Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;



- Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện thuế Giá trị gia tăng và Thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.

2. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế.
- Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01/10/2014 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.
- Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014 về việc hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam.
- Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;



3. Thuế giá trị gia tăng

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và Luật số 106/2016/QH13 ngày 06 tháng 04 năm 2016.
- Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng, như được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01/10/2014; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 01/07/2016.
- Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 hướng dẫn thi hành Luật thuế Giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật thuế Giá trị gia tăng.
- Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế.
- Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế.
- Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 Hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Thông tư số 193/2015/TT-BTC ngày 24/11/2015, Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12/08/2016 và Thông tư số 173/2016/TT-BTC ngày 28/10/2016.

Theo quy định trên, hoạt động chuyển nhượng chứng khoán và lãi cho vay không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT. Theo đó, chuyển nhượng trái phiếu và lãi trái phiếu sẽ không chịu thuế GTGT.

Trong trường hợp pháp luật Việt Nam có quy định áp dụng thuế giá trị gia tăng đối với việc chuyển nhượng Trái Phiếu sau Ngày Phát Hành thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ thanh toán thuế giá trị gia tăng này.



H. THÔNG TIN KHÁC

1. **Kiện tụng/Tuân thủ pháp luật**

Không có vụ việc kiện tụng hoặc thủ tục tố tụng nào chưa giải quyết xong có liên quan hoặc ảnh hưởng đến Becamex IDC hoặc bất cứ tài sản nào thuộc Becamex IDC, mà vụ kiện hoặc thủ tục đó có thể được xác định là bất lợi và tác động nghiêm trọng đến Becamex IDC hoặc bất kỳ đơn vị thành viên nào của Becamex IDC đối với tình hình hoạt động (tài chính hoặc các vấn đề khác), triển vọng, kết quả hoạt động của Becamex IDC và toàn bộ các đơn vị thành viên của Becamex IDC mà có thể ảnh hưởng nghiêm trọng và bất lợi đến khả năng Becamex IDC thực hiện các nghĩa vụ của mình theo các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu hoặc các vấn đề quan trọng khác liên quan đến Trái phiếu.

2. **Giấy phép chấp thuận**

Tổ chức Phát hành đã có được tất cả những chấp thuận phê chuẩn và giấy phép cần thiết để phát hành và bán Trái phiếu. Việc phát hành Trái phiếu đã được Hội đồng quản trị của Tổ chức Phát hành thông qua theo Nghị quyết số 09/2019/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 03 năm 2019 phê duyệt phương án phát hành trái phiếu Becamex IDC phù hợp với Điều lệ của Công ty.

3. **Không có Thay đổi Bất lợi Đáng kể**

Không có thay đổi bất lợi đáng kể nào về tình hình tài chính hoặc kinh doanh hoặc triển vọng của Becamex IDC kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2019 là ngày báo cáo tài chính gần nhất của Becamex IDC (đã được soát xét bởi đơn vị kiểm toán).

4. **Tài liệu Liên quan**

Bản sao các báo cáo tài chính và các thông tin liên quan sẽ được cung cấp tại trụ sở của Becamex IDC và của Đại lý Lưu ký và Thanh toán.

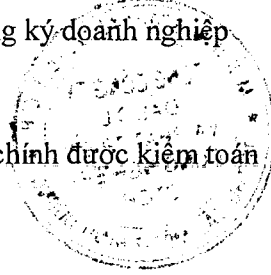
5. **Kiểm toán**

Báo cáo tài chính kiểm toán của Becamex IDC của năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, ngày 31 tháng 12 năm 2017 được nêu trong Bản Công bố Thông tin này do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C thực hiện.



PHẦN 3 PHỤ LỤC

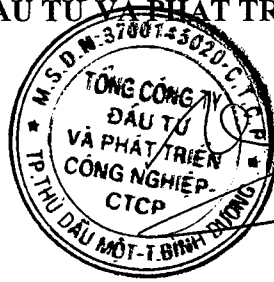
1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty
3. Phụ lục III: Các báo cáo tài chính, báo cáo tài chính được kiểm toán
4. Các phụ lục khác





BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Bản Công Bố Thông Tin này được ban hành ngày 18 tháng 03 năm 2019
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP



PHẠM NGỌC THUẬN