

Số: 05/2026/TTr-HDQT

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH***V/v: Thông qua Phương án phát hành Trái Phiếu chuyển đổi ra công chúng*****Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần TASCO**

Trên cơ sở tuân thủ quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần TASCO (“**Công ty**”) và các quy định của pháp luật, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét thông qua phương án phát hành Trái Phiếu chuyển đổi ra công chúng năm 2026, cụ thể như sau:

I. Nhu cầu vốn đầu tư phát triển, sản xuất kinh doanh của Công ty

Căn cứ chiến lược và kế hoạch kinh doanh của Công ty năm 2026 và giai đoạn 2026-2030, công ty có nhu cầu vốn để đầu tư, góp vốn cho các dự án của Công ty đầu tư trực tiếp, cũng như đầu tư, góp vốn vào các công ty con để đáp ứng nhu cầu vốn cho sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển của các Công ty liên quan. Cụ thể nhu cầu vốn tổng thể của Công ty như sau:

- (i) Nhu cầu vốn để phát triển lĩnh vực bất động sản: đầu tư, góp vốn phát triển các dự án bất động sản trực tiếp hoặc gián tiếp qua các đơn vị thành viên, công ty dự án hoặc thông qua hợp tác đầu tư. Trong đó:
 - Theo kế hoạch kinh doanh của HĐQT thì tháng 3/2026, Công ty khởi công Dự án Đô thị Việt Trì Legacy Lakeside, tọa lạc tại vị trí đắc địa (phố Anh Dũng, phường Thanh Miếu), kết nối hai trục giao thông chính Hùng Vương – Lạc Long Quân; quy mô 17,3 ha, gồm 92 biệt thự đơn lập (~300 m²/căn), dự án được thiết kế bởi **WATG (Hoa Kỳ)**, tập đoàn tư vấn kiến trúc và quy hoạch hàng đầu thế giới với hơn 80 năm kinh nghiệm, từng thực hiện nhiều dự án đô thị và khu nghỉ dưỡng mang tính biểu tượng tại Việt Nam và trên thế giới. Dưới sự dẫn dắt của KTS Chris Panfil (tốt nghiệp các trường hàng đầu thế giới là MIT, Princeton), theo định hướng kết hợp tiêu chuẩn quốc tế và bản sắc địa phương. **Nội thất do Noor Design (Anh)**, cảnh quan bởi LJ-Group với triết lý lấy thiên nhiên làm trung tâm. Hệ tiện ích cao cấp đồng bộ (thể thao, cộng đồng, nhà hàng, công viên, cảnh quan ven hồ, ưu tiên không gian xanh và mặt nước), đáp ứng nhu cầu sống – nghỉ dưỡng – kết nối cư dân, hình thành nên một cộng đồng tinh hoa giới hạn, nơi mỗi chủ nhân được tận hưởng sự tĩnh tại, riêng tư và những đặc quyền sống khác biệt.
 - Công ty góp vốn/hợp tác triển khai Dự án Chi Đông - Mê Linh (mặt giáp Sông Cà Lồ, Khu vực đang phát triển mạnh với nhiều dự án lớn) có diện tích khoảng 46,9ha đã có quy hoạch 1/500 điều chỉnh, đã hoàn thiện giải phóng mặt bằng từ các năm trước được khoảng 64%, dự án đang hoàn thiện thủ tục, dự kiến khởi công đầu năm 2027.
 - Bên cạnh đó, với chủ trương và các nghị quyết tháo gỡ các dự án BT, công ty tập trung hoàn thiện pháp lý cho dự án Đơn Vị ở 1 - Xuân Phương 31,4 ha để triển khai trong các năm tới.
 - Ngoài ra, với lợi thế sở hữu quỹ đất 210 ha ở nhiều vị trí đắc địa gồm các dự án BĐS đô thị nhà ở, thương mại dịch vụ, nghỉ dưỡng, quỹ đất phát triển showroom, một số dự án tiềm năng khác như dự án Mercure Sơn Trà 5,8 ha, Dự án KS 5* 104 Phố Quang Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích: 2.539,7 m², dự án Sandy Beach Đà Nẵng quy mô 17 Ha. Công ty có kế hoạch tiếp tục hoàn thiện pháp lý, lựa chọn dự án phù hợp triển khai thực hiện, một số dự án có thể xem xét tái cơ cấu thoái bớt



- danh mục đầu tư. Mạng bất động sản có nhu cầu đầu tư khá lớn trong năm 2026 và các năm tới, nhưng cũng sẽ góp phần quan trọng tạo ra tăng trưởng lợi nhuận, hiệu quả trong các năm tới.
- (ii) Nhu cầu vốn tham gia đầu tư, góp vốn vào Liên danh thực hiện Dự án Đầu tư mở rộng đường bộ cao tốc đoạn TP Hồ Chí Minh – Trung Lương và đoạn Trung Lương – Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư (“DA Mở rộng cao tốc HCM-TL-MT”), cùng với triển khai việc thu phí giao thông của dự án này. Dự án này có Tổng mức đầu tư 36.172,41 tỷ, trong đó Tasco tham gia liên danh dự án với dự kiến vốn góp khoảng 810 tỷ đồng.
 - (iii) Nhu cầu đầu tư vốn để bổ sung vốn cho mảng Mobility: với chiến lược đẩy mạnh hoạt động nghiên cứu khoa học và ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số để xây dựng được hạ tầng số cũng như hạ tầng mạng lưới để tạo nền tảng tăng trưởng và hiệu quả cho một chu kỳ phát triển mới. Trong năm 2026, Công ty tập trung đầu tư phát triển nền tảng số Tasco Mobility - tích hợp toàn diện hệ sinh thái các dịch vụ cho người dùng ô tô. Ngoài ra, Công ty cũng có kế hoạch ra mắt những thương hiệu mới như Lotus, Zeekr..., cần đầu tư mở rộng hệ thống showroom, mở rộng xưởng dịch vụ, điểm dịch vụ, đầu tư, góp vốn cho nhà máy lắp ráp xe, nhu cầu vốn để bổ sung cho hoạt động kinh doanh các thương hiệu xe đáp ứng nhu cầu vốn theo kế hoạch tăng trưởng trong năm 2026.
 - (iv) Nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư tại Tasco Investment: Với chiến lược tập trung đầu tư vào các dịch vụ thiết yếu và đổi mới sáng tạo, gắn với chuyển đổi xanh và phát triển bền vững, bao gồm: nước sạch, năng lượng tái tạo và các giải pháp lưu trữ năng lượng mới, đầu tư vào các startup công nghệ trong nước và quốc tế..... Tháng 12/2025, Tasco Investment đã thực hiện đầu tư vào DNP và DNP trở thành công ty con, hiện DNP đang triển khai những dự án lớn và quan trọng liên quan đến lĩnh vực nước sạch như Dự án liên vùng 1 (3 tỉnh Long An – Bến Tre – Tiền Giang) đã khởi công tháng 10/2025 để góp phần giải quyết vấn đề hạn mặn tại Đồng bằng Sông Cửu Long với công suất quy hoạch là 600.000 m3/ngày đêm trong đó giai đoạn 1 là 300.000 m3/ngày đêm, đang hoàn thiện thủ tục để triển khai dự án Liên vùng 2 (3 tỉnh Cà Mau – Bạc Liêu – Sóc Trăng) công suất 600.000 m3/ngày đêm, dự án Trảng Bàng Tây Ninh cũng đã khởi công công suất 29.000 m3/ngày đêm và một số dự án khác. Đối với lĩnh vực năng lượng, công ty triển khai các dự án điện mái trên hệ thống nội bộ để tối ưu chi phí năng lượng vận hành, cũng như cho các đối tác, với dự kiến năm 2026-2027, Công ty dự kiến triển khai tại trên 300 địa điểm, với quy mô trên 100 MWp điện mặt trời và 300 MW hệ thống lưu trữ (BESS); sản lượng điện ước đạt 140–170 triệu kWh/năm.

II. Phương án phát hành Trái Phiếu chuyển đổi ra công chứng cho cổ đông hiện hữu theo Phương án chi tiết tại Phụ lục I đính kèm.

III. Triển khai thực hiện:

Dựa trên Phương án phát hành Trái Phiếu chuyển đổi ra công chứng và Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua, Đại hội đồng Cổ đông ủy quyền và giao Hội đồng Quản trị triển khai và thực hiện công việc cần thiết liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc cụ thể như sau:



- Quyết định chi tiết Phương án phát hành Trái Phiếu và các nội dung liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu;
- Triển khai các thủ tục xin phép Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan có thẩm quyền liên quan (nếu có) để phê chuẩn việc phát hành Trái Phiếu;
- Quyết định thời điểm thích hợp để phát hành Trái Phiếu và phương thức phát hành;
- Quyết định và thực hiện việc chào bán Trái Phiếu lẻ và Trái Phiếu không phân phối hết sau khi kết thúc thời hạn phát hành cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông cho các đối tượng khác với điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông.
- Quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng vốn huy động từ việc phát hành Trái Phiếu và phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu (bao gồm nhưng không giới hạn việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh mục đích sử dụng vốn chi tiết, việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn huy động, v.v) theo tình hình và điều kiện thực tế phù hợp với mục đích phát hành Trái Phiếu đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt nhằm đảm bảo sử dụng vốn một cách hiệu quả nhất, phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Tổ Chức Phát Hành, đảm bảo tuân thủ theo các quy định pháp luật liên quan;
- Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
- Thực hiện việc chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu tại từng Đợt Chuyển Đổi;
- Phê duyệt việc phát hành cổ phần phổ thông phục vụ cho việc chuyển đổi, tính toán số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi và các điều kiện khác liên quan đến việc chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông của Tổ Chức Phát Hành;
- Hoàn chỉnh việc sửa đổi Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành (do thay đổi vốn điều lệ) sau khi việc chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông hoàn thành;
- Thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành tại Sở Tài chính Thành phố Hà Nội sau khi việc chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông hoàn thành;
- Thực hiện các thủ tục, công việc cần thiết để (i) đăng ký lưu ký, đăng ký niêm yết số Trái Phiếu phát hành thành công sau đợt phát hành, (ii) hủy đăng ký lưu ký, đăng ký niêm yết số lượng Trái Phiếu được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại mỗi Đợt Chuyển Đổi, và (iii) đăng ký lưu ký, đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái Phiếu tại mỗi Đợt Chuyển Đổi, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:
 - o Thực hiện các thủ tục, công việc liên quan đến việc đăng ký lưu ký Trái Phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bảo trợ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam;



- Thực hiện các thủ tục, công việc liên quan đến việc hủy đăng ký lưu ký Trái Phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và hủy đăng ký niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam đối với số lượng Trái Phiếu được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại mỗi Đợt Chuyển Đổi; và
- Thực hiện các thủ tục, công việc liên quan đến việc đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam đối với số lượng cổ phần phổ thông được chuyển đổi từ Trái Phiếu tại mỗi Đợt Chuyển Đổi;
- Thực hiện thủ tục khóa room tỷ lệ sở hữu nước ngoài (nếu cần thiết);
- Quyết định sửa đổi điều kiện chuyển đổi đối với nhà đầu tư nước ngoài (nếu có) trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành điều chỉnh giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ Chức Phát Hành, đảm bảo quyền lợi của các cổ đông và Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật;
- Phê chuẩn các hợp đồng và các tài liệu khác có liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu chuyển đổi; và
- Các nội dung khác, bao gồm nhưng không giới hạn, việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung các nội dung liên quan tới các nội dung nêu trên, hoặc thực hiện các nội dung phát sinh khác để hoàn thành việc phát hành Trái Phiếu đảm bảo tuân thủ theo quy định pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu PC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT
(đã ký)

VŨ ĐÌNH ĐỘ



PHỤ LỤC I
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI CHO CỔ ĐÔNG
HIỆN HỮU

Tổ chức phát hành	:	Công ty Cổ phần TASCO (“ Tổ Chức Phát Hành ”)
Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá)	:	Tối đa 3.560.951.900.000 VNĐ (Bằng chữ: <i>Ba nghìn năm trăm sáu mươi tỷ chín trăm năm mươi một triệu chín trăm nghìn đồng</i>)
Loại hình Trái Phiếu	:	Trái Phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông, không có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền
Số lượng phát hành	:	Tối đa 35.609.519 (<i>Ba mươi lăm triệu sáu trăm linh chín nghìn năm trăm mười chín</i>) Trái Phiếu
Số lượng đợt phát hành dự kiến	:	Có thể chia thành nhiều đợt phát hành. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT căn cứ tình hình diễn biến thị trường, tình hình tài chính và nhu cầu vốn thực tế của Công ty để quyết định các đợt phát hành phù hợp quy định pháp luật
Mệnh giá Trái Phiếu	:	100.000 (<i>một trăm nghìn</i>) VNĐ/Trái Phiếu
Giá chào bán	:	Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu
Loại tiền phát hành và thanh toán	:	Đồng Việt Nam (“ VND ” hoặc “ VNĐ ”)
Đối tượng phát hành	:	Cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách hưởng quyền mua Trái Phiếu theo quy định. Cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi (nếu có) đồng ý từ bỏ quyền ưu tiên mua trái phiếu chuyển đổi.
Phương thức phát hành	:	Trái Phiếu được phát hành ra công chúng cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật hiện hành
Tỷ lệ thực hiện	:	30:1 Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 30 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua Trái Phiếu. Cứ 01 quyền mua sẽ được mua 01 Trái Phiếu; và quyền mua được chuyển nhượng 01 lần.



Phương án xử lý Trái Phiếu lẻ và Trái phiếu không phân phối hết	: <p>Để đảm bảo không vượt tổng số lượng Trái Phiếu phát hành, số lượng Trái Phiếu phát hành cho mỗi cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.</p> <p>Ví dụ: Cổ đông A đang sở hữu 152 cổ phiếu, số quyền mua được hưởng là $152 \times 1:30 = 5,067$ quyền mua. Theo nguyên tắc làm tròn xuống nêu trên, số lượng quyền mua của cổ đông A sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị là 5 quyền mua, tương đương với 5 Trái Phiếu được mua.</p> <p>Số lượng Trái Phiếu lẻ và Trái Phiếu không phân phối hết sau khi kết thúc thời hạn phát hành cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông, ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị chào bán tiếp cho các đối tượng khác với điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông.</p>																		
Mục đích phát hành	: <ul style="list-style-type: none">- Đầu tư, góp vốn vào công ty con; và/hoặc- Đầu tư vào các chương trình, dự án trực tiếp hoặc thông qua góp vốn vào Công ty con của Tổ Chức Phát Hành, hợp tác đầu tư dự án.																		
Phương án sử dụng vốn	: <p>Tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng cho các phương án sử dụng vốn dưới đây:</p> <table><tr><th>STT</th><th>Mục đích sử dụng vốn</th><th>Số tiền dự kiến sử dụng (đồng)</th></tr><tr><td>1</td><td>Góp vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận</td><td>500.000.000.000</td></tr><tr><td>2</td><td>Góp vốn vào Công ty TNHH Tasco Land</td><td>1.360.000.000.000</td></tr><tr><td>3</td><td>Góp vốn vào Công ty TNHH Tasco Investment</td><td>1.200.000.000.000</td></tr><tr><td>4</td><td>Góp vốn đầu tư Dự án Khu nhà ở đô thị tại phố Anh Dũng, phường Thanh Miếu, tỉnh Phú Thọ (Tên thương mại: Khu Biệt thự cao cấp Việt Trì Legacy Lakeside)</td><td>500.951.900.000</td></tr><tr><td></td><td>Tổng cộng</td><td>3.560.951.900.000</td></tr></table> <p>Đại hội đồng Cổ đông ủy quyền Hội đồng Quản trị xem xét và lựa chọn phương án sử dụng vốn cụ thể trong số các phương án sử dụng vốn được liệt kê ở trên, thứ tự ưu tiên và số tiền phân bổ cụ thể cho từng phương án sử dụng vốn, miễn là tất cả các phương án sử dụng vốn được Hội đồng Quản trị lựa chọn sẽ nằm trong hạn mức đã được</p>	STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền dự kiến sử dụng (đồng)	1	Góp vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận	500.000.000.000	2	Góp vốn vào Công ty TNHH Tasco Land	1.360.000.000.000	3	Góp vốn vào Công ty TNHH Tasco Investment	1.200.000.000.000	4	Góp vốn đầu tư Dự án Khu nhà ở đô thị tại phố Anh Dũng, phường Thanh Miếu, tỉnh Phú Thọ (Tên thương mại: Khu Biệt thự cao cấp Việt Trì Legacy Lakeside)	500.951.900.000		Tổng cộng	3.560.951.900.000
STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền dự kiến sử dụng (đồng)																	
1	Góp vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận	500.000.000.000																	
2	Góp vốn vào Công ty TNHH Tasco Land	1.360.000.000.000																	
3	Góp vốn vào Công ty TNHH Tasco Investment	1.200.000.000.000																	
4	Góp vốn đầu tư Dự án Khu nhà ở đô thị tại phố Anh Dũng, phường Thanh Miếu, tỉnh Phú Thọ (Tên thương mại: Khu Biệt thự cao cấp Việt Trì Legacy Lakeside)	500.951.900.000																	
	Tổng cộng	3.560.951.900.000																	



	<p>Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt, phù hợp với quy định của pháp luật và quy chế nội bộ Công ty, và đảm bảo không vượt quá tổng giá trị Trái Phiếu chào bán tối đa là 3.560.951.900.000 đồng.</p> <p>(i) Trong trường hợp thời gian phát hành kéo dài mà do nhu cầu cấp thiết phải góp vốn trước đầu tư vào các công ty con /dự án đảm bảo đúng tiến độ theo quy định pháp luật liên quan và nhu cầu kinh doanh, thì Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị có thể huy động từ cá nhân, tổ chức khác để góp vốn/hợp tác đầu tư. Công ty sẽ dùng nguồn vốn thu từ đợt chào bán trái phiếu này để hoàn trả.</p> <p>(ii) Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số trái phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ từng đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các giải pháp sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế và - Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng và/hoặc có thể huy động từ cá nhân, tổ chức khác để góp vốn/hợp tác đầu tư.
Thời gian phát hành	<p>: Dự kiến phát hành trong năm 2026 và sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.</p> <p>Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định thời gian phát hành cụ thể sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.</p>
Ngày phát hành Trái Phiếu	<p>: Ngày phát hành là ngày kết thúc thời hạn đóng tiền mua Trái Phiếu ("Ngày Phát Hành")</p>
Kỳ hạn Trái Phiếu	<p>: 05 (năm) năm</p>
Ngày đáo hạn	<p>: Ngày tròn 05 (năm) năm kể từ Ngày Phát Hành ("Ngày Đáo Hạn")</p>
Kế hoạch bố trí nguồn vốn thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu	<p>: - Thanh toán lãi Trái Phiếu: Lãi Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng một lần kể từ Ngày Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng phần lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán lãi Trái Phiếu cho nhà đầu tư. Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và các hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán lãi Trái Phiếu.</p> <p>- Thanh toán gốc Trái Phiếu: Trái Phiếu đang lưu hành bắt buộc chuyển đổi thành cổ phần phổ thông vào Ngày Đáo Hạn. Vì vậy Tổ</p>



		<p>Chức Phát Hành không phải hoàn trả gốc Trái Phiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.</p> <p>Đại hội đồng Cổ đông giao Hội đồng Quản trị quyết định lập kế hoạch bố trí nguồn thanh toán lãi Trái Phiếu.</p>
Chuyển nhượng Trái Phiếu	:	<p>Người sở hữu Trái Phiếu (“Người Sở Hữu Trái Phiếu”) được quyền tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”) sau khi Tổ Chức Phát Hành hoàn tất thủ tục niêm yết trái phiếu trên HNX</p>
Kỳ tính lãi	:	<p>Là mỗi giai đoạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn (“Kỳ Tính Lãi”)</p>
Lãi suất Trái Phiếu	:	<p>Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể như sau:</p> <p>(i) Đối với 02 Kỳ Tính Lãi đầu tiên: Lãi suất Trái Phiếu được áp dụng cố định là 10%/năm (<i>mười phần trăm một năm</i>)</p> <p>(ii) Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi suất Trái phiếu là lãi suất thả nổi với mức lãi suất bằng tổng của 3,5%/năm (ba phẩy năm phần trăm một năm) và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó. “Lãi Suất Tham Chiếu” là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 (<i>mười hai</i>) tháng (loại trả lãi sau) của Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, được công bố tại Ngày Xác Định Lãi Suất (là ngày làm việc thứ 7 (<i>bảy</i>) trước ngày đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi) trên trang thông tin điện tử chính thức của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.</p>
Cách tính lãi Trái Phiếu	:	<p>Lãi Trái Phiếu được xác định theo công thức sau:</p> $\text{Lãi Trái Phiếu} = \frac{\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi suất Trái Phiếu (\%/năm)} \times \text{Số ngày thực tế theo dương lịch của Kỳ Tính Lãi liên quan}}{365}$ <p>Để làm rõ, số ngày thực tế theo dương lịch của (i) Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó, và (ii) mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo được tính từ và bao gồm ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi ngay trước đó cho đến nhưng không bao gồm ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó</p>



Thời hạn trả gốc và lãi Trái Phiếu	:	<p>(i) Đối với lãi Trái Phiếu: được trả định kỳ 06 (sáu) tháng/lần, vào ngày tròn 06 (sáu) tháng (i) kể từ Ngày Phát Hành (đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên), hoặc (ii) kể từ ngày trả lãi liền kề trước đó (đối với các Kỳ Tính Lãi tiếp theo) (“Ngày Trả Lãi”). Nếu Ngày Trả Lãi là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết thì việc thanh toán lãi Trái Phiếu sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.</p> <p>Để làm rõ, (i) Trái Phiếu được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông vào mỗi Đợt Chuyển Đổi sẽ không được tính lãi kể từ Ngày Trả Lãi gần nhất trước Đợt Chuyển Đổi đó cho đến ngày thực hiện Đợt Chuyển Đổi đó; và (ii) số tiền từ ngày nhà đầu tư đóng tiền mua Trái Phiếu cho đến nhưng không bao gồm Ngày Phát Hành sẽ không được tính lãi.</p> <p>(ii) Đối với gốc Trái Phiếu: Trái Phiếu đang lưu hành bắt buộc chuyển đổi thành cổ phần phổ thông vào Ngày Đáo Hạn. Vì vậy Tổ Chức Phát Hành không phải hoàn trả gốc Trái Phiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu</p>
Điều kiện chuyển đổi Trái Phiếu	:	<p>Trái Phiếu có thể được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Tổ Chức Phát Hành theo quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tại mỗi Đợt Chuyển Đổi, nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu không thực hiện quyền chuyển đổi Trái Phiếu hoặc chỉ thực hiện quyền chuyển đổi một phần đối với toàn bộ số lượng Trái Phiếu nắm giữ thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền thực hiện chuyển đổi số lượng Trái Phiếu còn lại tại các Đợt Chuyển Đổi tiếp theo. Để tránh hiểu nhầm, số lượng Trái Phiếu được chuyển đổi đối với mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu phải là số nguyên.</p> <p>Trái Phiếu đang lưu hành bắt buộc chuyển đổi thành cổ phần phổ thông vào Ngày Đáo Hạn.</p>
Đợt Chuyển Đổi	:	<p>Trái Phiếu có thể được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông vào mỗi đợt trong 05 (năm) đợt (mỗi đợt như vậy được gọi là “Đợt Chuyển Đổi”):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đợt Chuyển Đổi 1: Vào ngày tròn 01 (một) năm kể từ Ngày Phát Hành - Đợt Chuyển Đổi 2: Vào ngày tròn 02 (hai) năm kể từ Ngày Phát Hành - Đợt Chuyển Đổi 3: Vào ngày tròn 03 (ba) năm kể từ Ngày Phát Hành - Đợt Chuyển Đổi 4: Vào ngày tròn 04 (bốn) năm kể từ Ngày Phát Hành



		<p>- Đợt Chuyển Đổi 5: Vào ngày tròn 05 (<i>năm</i>) năm kể từ Ngày Phát Hành (tức Ngày Đáo Hạn).</p> <p>Vào Ngày Đáo Hạn, toàn bộ Trái Phiếu chưa được chuyển đổi sẽ được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông.</p> <p>Nếu ngày thực hiện Đợt Chuyển Đổi là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết thì Đợt Chuyển Đổi sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.</p> <p>Số lượng Trái Phiếu thực hiện chuyển đổi tại mỗi Đợt Chuyển Đổi (ngoại trừ vào Ngày Đáo Hạn) do Người Sở Hữu Trái Phiếu tự quyết định. Để làm rõ, Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ số lượng Trái Phiếu đang nắm giữ theo quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu.</p>
Cổ phần được chuyển đổi từ Trái Phiếu	:	Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
Giá chuyển đổi	:	<p>10.000 (<i>mười nghìn</i>) VNĐ/cổ phần phổ thông</p> <p>Cơ sở xác định Giá chuyển đổi như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giá trị sổ sách (31/12/2025) theo BCTC riêng năm 2025 đã được kiểm toán là: 16.783 đồng/ cổ phiếu - Giá thị trường: bình quân giá đóng cửa 20 phiên giao dịch gần nhất cổ phiếu HUT tại sàn HNX tính đến ngày 27/03/2026 là: 16.150 đồng/cổ phiếu - Xác định giá chào bán: Căn cứ vào giá trị sổ sách và giá thị trường của cổ phiếu HUT nêu trên; căn cứ vào chiến lược phát triển và nhu cầu huy động vốn của Tổ Chức Phát Hành; khuyến khích cổ đông gắn bó và đóng góp cho sự phát triển của Tổ Chức Phát Hành và đảm bảo tính khả thi của đợt chào bán, Hội đồng Quản trị đề xuất Giá chuyển đổi là 10.000 VNĐ/cổ phần phổ thông.
Tỷ lệ chuyển đổi	:	<p>Tỷ lệ chuyển đổi được xác định theo công thức sau:</p> $\text{Tỷ lệ chuyển đổi} = \frac{\text{Mệnh giá Trái Phiếu}}{\text{Giá chuyển đổi}} = 10$ <p>Tỷ lệ chuyển đổi: 1:10 (mỗi Trái Phiếu được chuyển đổi thành 10 (<i>mười</i>) cổ phần phổ thông)</p> <p><u>Kèm theo điều kiện:</u></p>



		<ul style="list-style-type: none"> - Tổng số cổ phần phổ thông mà một Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được khi thực hiện chuyển đổi trái phiếu tại mỗi Đợt Chuyển Đổi sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị; - Toàn bộ phần lẻ thập phân của cổ phần phát sinh sẽ bị hủy bỏ không phát hành và Tổ Chức Phát Hành không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào đối với phần lẻ thập phân đó.
Phát hành cổ phần phổ thông để phục vụ cho việc chuyển đổi	:	<p>Tại các Đợt Chuyển Đổi, Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện các công việc sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Phát hành một lượng cổ phần phổ thông tương ứng với số lượng Trái Phiếu được đăng ký chuyển đổi bởi Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ chuyển đổi (“Cổ Phần Chuyển Đổi”), và sẽ tăng vốn điều lệ tương ứng với số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi được phát hành cho mục đích chuyển đổi; (ii) Thực hiện các thủ tục để điều chỉnh vốn điều lệ tương ứng (như sửa đổi vốn điều lệ ghi nhận tại Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành, báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, v.v.); (iii) Thực hiện việc đăng ký, lưu ký bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái Phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) và niêm yết bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái Phiếu tại thị trường giao dịch cổ phiếu tổ chức bởi Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam; và (iv) Thực hiện việc hủy đăng ký, hủy niêm yết số lượng Trái Phiếu đã được đăng ký, niêm yết tại VSDC và Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam khi số lượng Trái Phiếu đó được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông.
Phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài	:	<p>Tại thời điểm chuyển đổi, Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài được thực hiện quyền chuyển đổi Trái Phiếu theo quy định tại phương án phát hành và phải tuân thủ các quy định của pháp luật tại từng thời điểm về giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài. Để phục vụ cho việc chuyển đổi của những Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài, (i) tỷ lệ khóa room, (ii) số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tối đa phát hành cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài, và (iii) số lượng Trái Phiếu tối đa mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài có thể chuyển đổi thành cổ phần phổ thông được xác định như sau:</p> <p>(i) Tỷ lệ khóa room:</p>



Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện việc khóa room kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn, với tỷ lệ khóa room là 49% (*bốn mươi chín phần trăm*) trừ trường hợp Đại hội đồng Cổ đông có quyết định khác.

(ii) Số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tối đa phát hành cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài

Tổng số lượng
Cổ Phần
Chuyển Đổi tối
đa phát hành
cho tất cả
Người Sở Hữu
Trái Phiếu là
nhà đầu tư
nước ngoài

Số lượng Cổ Phần
Chuyển Đổi phát
hành cho tất cả
Người Sở Hữu
Trái Phiếu là nhà
đầu tư nước ngoài
khi những Người
Sở Hữu Trái
Phiếu là nhà đầu
tư trong nước
đăng ký chuyển
đổi

Số lượng Cổ
Phần Chuyển
Đổi có thể phát
hành thêm cho
tất cả Người Sở
Hữu Trái Phiếu
là nhà đầu tư
nước ngoài
trong phạm vi
mà Tổ Chức
Phát Hành đã
khóa room trước
đó

$$Q_{NN}^i = \frac{(Q_{TN}^i \times A^i)}{(1 - A^i)} + (A^i - X^i) \times C^i$$

Trong đó:

- Q_{NN}^i : tổng số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tối đa phát hành thêm cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài tại Đợt Chuyển Đổi i.
- Q_{TN}^i : tổng số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi phát hành thêm cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư trong nước tại Đợt Chuyển Đổi i.
- A^i : tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Tổ Chức Phát Hành tại Đợt Chuyển Đổi i.
- X^i : tỷ lệ khóa room đang có hiệu lực tại Đợt Chuyển Đổi i.
- C^i : tổng số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành của Tổ Chức Phát Hành tại Đợt Chuyển Đổi i.
- i : số thứ tự của các Đợt Chuyển Đổi (lần lượt từ Đợt 1 đến Đợt 5).

(iii) Số lượng Trái Phiếu tối đa mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài có thể chuyển đổi thành cổ phần phổ thông

$$T_{NN}^i = Q_{DK}^i \times T^i$$

Trong đó:



		<ul style="list-style-type: none"> ▪ T_{NN}^i: số lượng Trái Phiếu mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài có thể chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại Đợt Chuyển Đổi i. ▪ Q_{TDK}^i: số lượng Trái Phiếu đăng ký chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài tại Đợt Chuyển Đổi i. ▪ T^i: được xác định bằng $\frac{Q_{NN}^i}{\sum Q_{TDK}^i}$, trong đó: <ul style="list-style-type: none"> ○ Q_{NN}^i: tổng số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tối đa phát hành cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài tại Đợt Chuyển Đổi i, được xác định theo công thức ở Mục (2) nêu trên. ○ $\sum Q_{TDK}^i$: tổng số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tương ứng với tổng số lượng Trái Phiếu đăng ký chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài tại Đợt Chuyển Đổi i. Để làm rõ, $\sum Q_{TDK}^i$ được xác định bằng cách lấy tổng số lượng Trái Phiếu mà tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài đăng ký chuyển đổi tại Đợt Chuyển Đổi i nhân (x) với tỷ lệ chuyển đổi là 10 (mười). <p>Cho mục đích của cách tính nêu trên:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Trường hợp Q_{NN}^i lớn hơn $\sum Q_{TDK}^i$ thì T^i được tính bằng 1; hoặc + Trường hợp Q_{NN}^i nhỏ hơn hoặc bằng $\sum Q_{TDK}^i$ thì T^i được tính theo công thức nêu trên. <ul style="list-style-type: none"> ▪ i: số thứ tự của các Đợt Chuyển Đổi (lần lượt từ Đợt 1 đến Đợt 5).
Niêm yết Trái Phiếu	:	Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ đưa toàn bộ Trái Phiếu được phát hành đăng ký, lưu ký tập trung tại VSDC và đăng ký niêm yết trên HNX. Sau khi thực hiện việc chuyển đổi Trái Phiếu, cổ phiếu mới được chuyển đổi từ Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký bổ sung tại VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam phù hợp tại thời điểm chuyển đổi.
Luật điều chỉnh	:	Pháp luật Việt Nam
Quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu	:	<ul style="list-style-type: none"> - Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu; - Được quyền chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông theo Bản Cáo Bạch;



	<ul style="list-style-type: none">- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu theo quy định của pháp luật có liên quan và theo quy định của các điều khoản, điều kiện của Trái Phiếu; và- Được thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.
--	--

