

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG**

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

Số: 31/2021/TB/HĐQT/NLG

TP. HCM, ngày 30 tháng 08 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM

- Tên tổ chức : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
- Mã chứng khoán : NLG
- Địa chỉ trụ sở chính : Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower
06 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Phú
Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : (84-28) 54 16 17 18
- Fax : (84-28) 54 17 18 19
- Người thực hiện công bố thông tin: Trần Thanh Phong

Chức vụ: Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT/Người được ủy quyền công bố thông tin

Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

- 02 (hai) Nghị quyết HĐQT v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu tín chấp của Công ty CPĐT Nam Long theo hình thức riêng lẻ với tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá tối đa 500 tỷ đồng và 450 tỷ đồng.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/08/2021 tại đường dẫn: <https://namlongvn.com/co-phieu/cong-bo-thong-tin/tai-lieu-khac/>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Nghị quyết số 36a/2021/NQ/HĐQT/NLG;
- Nghị quyết số 36b/2021/NQ/HĐQT/NLG.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



TRẦN THANH PHONG
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC HĐQT

**NAM LONG INVESTMENT
CORPORATION**

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No.: 31/2021/TB/HĐQT/NLG

Hochiminh City, 30th Aug 2021

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S PORTAL**

To: - The State Securities Commission
- Hochiminh Stock Exchange

- Organization name : NAM LONG INVESTMENT CORPORATION
- Securities Symbol : NLG
- Address : Floor 11th, Capital Tower
06 Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward
District 7, Hochiminh City, Vietnam
- Telephone : (84-28) 54 16 17 18
- Fax : (84-28) 54 17 18 19
- Submitted by : Mr. Tran Thanh Phong

Position: Permanent Vice Chairman/Party authorized to disclose information

Information disclosure type: Periodic Irregular 24 hours On demand

Content of Information disclosure:

- 02 (two) Resolutions of the Board regarding approving the unsecured bond issuance plan of Nam Long Investment Corporation by way of private placement with the total face value of VND 500bil and VND 450bil.

This information was disclosed on Company's website on 30th Aug 2021. Available at the following link: <https://namlongvn.com/stock/information-disclosure/other-documents/>

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Attachment:

- Resolution No. 36a/2021/NQ/HĐQT/NLG;
- Resolution No. 36b/2021/NQ/HĐQT/NLG.

**ORGANIZATION REPRESENTATIVE
PARTY AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION**



TRAN THANH PHONG
PERMANENT VICE CHAIRMAN



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Nam Long Investment Corporation

Capital Tower, tầng 11, số 6 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Phú, quận 7, TP. HCM, Việt Nam
Capital Tower, Floor 11th, No. 6 Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward, District 7, HCMC, Vietnam
ĐT/Tel: (028) 54 16 17 18 - Fax: (028) 54 17 18 19 - Web: www.namlongvn.com

Số/No.: 36a/2021/NQ/HĐQT/NLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 08 năm 2021
Ho Chi Minh City, dated 30 August 2021

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

V/v: **Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long với sự tư vấn của Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương**
Re: **Approving the bond issuance plan of Nam Long Investment Corporation as advised by Techcom Securities Joint Stock Company**

Căn cứ:

Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Law on Enterprise No. 59/2020/QH14 issued by National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated 17 June 2020 and the implementing regulations;
- Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 (được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm), và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Law on Securities No. 54/2019/QH14 issued by National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated 26 November 2019 (as amended, supplemented from time to time), and the implementing regulations;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
Decree No. 153/2020/ND-CP issued by the Government dated 31 December 2020 regarding offering and trading of corporate bonds issued via private placement on the domestic market and offering of corporate bonds on the international market;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("**Công Ty**");
Charter of Nam Long Investment Corporation ("**Company**");
- Biên bản thống nhất của Hội đồng Quản Trị Công Ty ("**HĐQT**") số 03/2021/BBT/N/HĐQT/NLG ngày 30/08/2021;
Board of Directors' Agreement of the Company ("**BOD**") No. 03/2021/BBT/N/HĐQT/NLG dated 30/08/2021;

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
BOARD OF DIRECTORS OF NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

QUYẾT NGHỊ
RESOLVED

ĐIỀU 1:
ARTICLE 1

Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá tối đa 500.000.000.000 đồng (năm trăm tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu**") theo phương án phát hành Trái

Phiếu được đính kèm tại phụ lục ("**Phụ Lục**") của Nghị quyết này ("**Phương Án Phát Hành**").

*Approving the issuance of corporate bonds by the Company by way of private placement with the total face value of VND 500,000,000,000 (five hundred billion Dong) ("**Bond**") in accordance with the Bond issuance plan attached hereto as schedule ("**Schedule**") of this Resolution ("**Issuance Plan**").*

ĐIỀU 2:
ARTICLE 2:

Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành.

Approving the plan of use of proceeds from the Bond issuance for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan on arrangement of resource to repay the Bond as stated in the Issuance Plan.

ĐIỀU 3:
ARTICLE 3:

Phê duyệt việc đăng ký Trái Phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("**VSD**") và/hoặc giao dịch Trái Phiếu tập trung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam hoặc (các) công ty con của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam ("**Sở Giao Dịch Chứng Khoán**") sau khi hoàn tất việc phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt.

*Approving the Bond's registration at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("**VSD**") and/or centralised trading of the Bond at Vietnamese Stock Exchange or its subsidiary(ies) ("**Stock Exchange**") after completing the Bond issuance in accordance with the approved Issuance Plan.*

ĐIỀU 4:
ARTICLE 4:

HĐQT thống nhất ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT của Công Ty hoặc người được Chủ tịch HĐQT của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

The BOD agreed authorizing the Chairman of the BOD of the Company or the person being authorized by the Chairman of the BOD of the Company, based on the specific situation, to have full authority to decide and be responsible for the implementation of the followings:

- a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quy định lãi suất thực tế, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế trong tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá đã được HĐQT phê duyệt, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định nội dung cụ thể việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa

thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh đối với Phương Án Phát Hành và các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định chi tiết các điều kiện và điều khoản của việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;
Negotiating and deciding on matters related to the Bond issuance, including but not limited to (i) deciding on specific terms and conditions of the Bond, setting the actual interest rate, date of issuance of the Bond, the actual volume of issued Bonds within the total face value of the issued Bond which has been approved by the BOD, list of investors, fees related to the Bond issuance; (ii) negotiating and deciding on matters related to the use of proceeds from the Bond issuance, including the distribution of proceeds from the Bond issuance for the approved purposes and plans of use of proceeds, implementation method and arrangement of resources to repay the Bond; (iii) deciding specific details of the negotiation, execution and implementation of the contracts, agreements and documents related to the Bond issuance; (iv) deciding to amend and adjust the Issuance Plan and other documents related to the Bond issuance (if any); (v) deciding specific terms and conditions of the redemption of the Bond; and (vi) deciding other matters related to the Bond;

- b) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và/hoặc giao dịch tập trung; hủy đăng ký và/hoặc giao dịch tập trung một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu (sau đây gọi chung là **“Đăng Ký Và Giao Dịch Tập Trung”**), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời điểm Đăng Ký Và Giao Dịch Tập Trung cụ thể của Trái Phiếu; (ii) quyết định và ký kết các hồ sơ, tài liệu nộp cho các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Và Giao Dịch Tập Trung phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các Cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Giao Dịch Tập Trung và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Giao Dịch Tập Trung của Trái Phiếu; và (iv) quyết định và thực hiện các công việc khác mà Chủ tịch HĐQT hoặc người được Chủ tịch HĐQT ủy quyền nếu thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Giao Dịch Tập Trung tại VSD và Sở Giao Dịch Chứng Khoán phù hợp với quy định có liên quan và có hiệu lực thi hành tùy từng thời điểm; và
Deciding and organizing the implementation of tasks related to the registration and/or centralized trading; deregistering and/or canceling centralized trading part or all of the Bond (“Registration And Centralized Trading ”), including but not limited to the following: (i) determining the specific term of the Registration And Centralized Trading of Bond; (ii) deciding and signing which dossier, documents to be submitted to the competent State agencies relating to the

Registration And Centralized Trading of Bond in accordance with the laws; (iii) working and explaining to the relevant State authorities and units on the Registration And Centralized Trading dossiers and other issues related to the Registration And Centralized Trading of the Bond; and (iv) deciding and performing other tasks that the Chairman of the BOD of the Company or the person being authorized by the Chairman of the BOD of the Company deems necessary to successfully carry out the Registration And Centralized Trading of the Bond at VSD and Stock Exchange in accordance with the regulations being related and effective from time to time; and

- c) Quyết định và thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký Và Giao Dịch Tập Trung của Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Deciding and performing the other necessary tasks and procedures to successfully issue the Bond, completing the Registration and Centralized Trading of the Bond and the details arising during the operation of the Bond.

ĐIỀU 5:
ARTICLE 5:

Những nội dung này sẽ có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ giữ nguyên giá trị và hiệu lực cho đến khi Công ty đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ hoàn trả đối với Trái Phiếu nêu trên.

These resolutions will take effective from the signing date and remain full force and effect until the Company has fulfilled all its repayment obligations with respect to the Bond.

Nơi nhận:

Recipient:

- Thành viên HĐQT
BOD's members
- Ban Giám đốc
Board of Management
- TCBS

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

PP. BOARD OF DIRECTORS

CHAIRMAN OF THE BOARD OF
DIRECTORS



NGUYỄN XUÂN QUANG

NGUYEN XUAN QUANG

**PHỤ LỤC
SCHEDULE**

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU NLGB2124001 NĂM 2021
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
BOND ISSUANCE PLAN NLGB2124001 IN 2021
OF NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**

(Ban hành kèm theo Nghị Quyết số 36a/2021/NQ-HĐQT/NLG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long)

(Issued together with Resolution No. 36a/2021/NQ-HĐQT/NLG
of the Board of Directors of Nam Long Investment Corporation)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu riêng lẻ bằng tiền Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây), chào bán riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("**Nghị Định 153**") (và các văn bản thay thế, sửa đổi bổ sung khác, nếu có), với tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá tối đa **500.000.000.000 đồng** (năm trăm tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này.

*This issuance plan ("**Issuance Plan**") is the basic for issuing bonds via private placement in Vietnam Dong, non-convertible, non-warranted, unsecured and establishing direct debt repayment obligation of the Issuer (as defined below), offering private placement in accordance with Decree 153/2020/ND-CP issued by the Government dated 31 December 2020 regulating offering and corporate bonds issued via private placement on the domestic market and offering corporate bonds on the international market ("**Decree 153**") (and other replacements, amendments, supplements, if any). with the total face value of **500,000,000,000 dong** (five hundred billion Dong) ("**Bond**") of Nam Long Investment Corporation ("**Issuer**") in accordance with the details of this Issuance Plan.*

Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

*This Issuance Plan only provides main conditions of the Bond and main details of the Bond issuance. Specific conditions of the Bond and other details of the Bond issuance will be regulated in the terms and conditions of the Bond ("**Bond Conditions**") and contracts, agreement and other documents signed or on behalf of the Issuer for purpose of the Bond issuance.*

**I. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
INFORMATION OF THE ISSUER**

**1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành
General information of the Issuer**

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long;
Name of the Issuer: Nam Long Investment Corporation
- Loại hình doanh nghiệp: Tổ Chức Phát Hành hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng;
Type of enterprise: The Issuer operates under form of public joint stock company
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301438936 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 12 năm 2005, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm;
Enterprise Registration Certificate: No. 0301438936 first issued on 27 December 2005 by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, as amended and supplemented from time to time;
- Vốn điều lệ: 2.852.706.600.000 VND (bằng chữ: hai nghìn tám trăm năm mươi hai tỷ bảy trăm linh sáu triệu sáu trăm nghìn Đồng);
Charter capital: VND 2,852,706,600,000 (in words: two thousand eight hundred fifty two billion seven hundred and six million six hundred thousand Dong)
- Địa chỉ trụ sở chính: số 6 Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Head office: No. 6 Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City Vietnam

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Main business lines

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:

The Issuer performs the following main business lines:

STT No.	Mã ngành Business code	Tên ngành, nghề kinh doanh Name of the business lines
1.	6810 (Chính)/ (Main)	<p>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao; đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở) <i>Trading in real estate, land use rights belonging to owners, users or renters</i> <i>Details: Housing business (construction and repair of houses for sale or rent); investment in construction and business of urban areas; investment in construction and business of infrastructure of industrial parks and hi-tech parks; construction investment, business, management, exploitation and lease of works: office buildings, supermarkets, schools, swimming pools, hotels, restaurants, golf courses, sports areas, resorts (doesn't work at headquarters)</i></p>

2.	7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Thẩm tra thiết kế, dịch vụ tư vấn quản lý dự án <i>Architectural activities and related technical consulting</i> <i>Details: Design verification, project management consulting services</i>
3.	0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác vật liệu xây dựng <i>Exploitation of stone, sand, gravel and clay</i> <i>Details: Exploiting construction materials</i>
4.	4100	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Sửa chữa nhà ở <i>Construction of houses of all kinds</i> <i>Details: Home repair</i>
5.	6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản <i>Consulting, brokerage, real estate auction, land use right auction</i> <i>Details: Real estate brokerage services, real estate valuation services, real estate exchange services, real estate consulting services, real estate auction services, real estate advertising services property, real estate management services</i>
6.	4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công nghiệp và dân dụng <i>Construction of other civil engineering works</i> <i>Details: Industrial and civil construction</i>
7.	4220	Xây dựng công trình công ích Chi tiết: Xây dựng cầu đường, bến cảng <i>Construction of public works</i> <i>Details: Construction of bridges, roads, ports</i>
8.	4312	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: San lấp mặt bằng <i>Prepare surface</i> <i>Details: Leveling</i>
9.	4321	Lắp đặt hệ thống điện Chi tiết: Lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV <i>Installation of electrical systems</i> <i>Details: Installation and repair of electrical systems below 35KV</i>
10.	4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí Chi tiết: Thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản) <i>Installation of water supply, drainage, heating and air conditioning systems</i> <i>Details: Construction of water supply and drainage system (except installation of refrigeration equipment (freezing equipment, cold storage, ice machine, air conditioner, water chiller) using R22 refrigerant in the field of processing seafood processing)</i>
11.	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng <i>Wholesale of materials and other installation equipment in construction</i> <i>Details: Buying and selling building materials</i>

12.	7410	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Trang trí nội thất <i>Specialized design activities</i> <i>Details: Interior decoration</i>
-----	------	---

3. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành
Financial status of the Issuer

3.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 3 năm liền kề trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu:

Some basic financial indicators for the 3 years immediately preceding the year of issuance and expected change after the Bond issuance:

STT No.	Chỉ tiêu Indicator	Đơn vị tính Unit	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021	Dự kiến sau phát hành ¹ Expected change after issuance
1	Vốn chủ sở hữu <i>Equity capital</i>	Triệu Đồng <i>Million Dong</i>	5.284.504 5,284,504	6.199.933 6,199.93	6.720.338 6,720,338	9.662.655 9,662,655	9.662.655 9,662,655
2	Hệ số Nợ phải trả ² /Vốn chủ sở hữu <i>Debt/Equity ratio</i>	Lần <i>Time</i>	0,19 0.19	0,14 0.14	0,37 0.37	0,29 0.29	0,39 0.39
3	Dư nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu <i>Outstanding bonds/Equity</i>	Lần <i>Time</i>	0,12 0.12	0,10 0.10	0,17 0.17	0,12 0.12	0,22 0.22
4	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") <i>Return after corporate</i>	Triệu Đồng <i>Million Dong</i>	887.193 887,193	1.007.273 1,007,273	850.327 850,327	414.446 414,446	414.446 414,446

¹ Số liệu dự kiến và được tính trên giả định sẽ phát hành thành công toàn bộ tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành/Expected figures and calculated based on the assumption that the total volume of bonds planned to issue shall be successfully issued

² Bao gồm các khoản Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn /Including short-term and long-term Loans and liabilities

	income tax ("CIT")						
5	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế TNDN/Vốn chủ sở hữu ³ Return on Equity	%	19,70% 19.70%	17,54% 17.54%	13,16% 13.16%	-	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán cho các năm 2019, 2020 và báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

(Source: Audited financial statement for the years of 2019, 2020 and consolidated financial statement of Quarter II of 2021 of the Issuer)

3.2. Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn (bao gồm gốc, lãi trái phiếu đã phát hành) trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu:

Payment status of due debts (including principal, interests of issued bonds) in 03 (three) consecutive years before the Bond issuance:

Tính đến thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả gốc, lãi các trái phiếu đã phát hành) trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

Up to the date of this Issuance Plan, the Issuer has made full payment of principal, interests of due debts (including principal, interests of issued bonds) in 03 (three) consecutive years before the Bond issuance.

3.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành:

Audit opinion of the 2020 financial statement of the Issuer:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam)
Audit firm: Ernst & Young Vietnam Limited.
- Ý kiến kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất: "Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công Ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất".

Audit opinion of consolidated financial statement: "In our opinion, the consolidated financial statement has reflected a true and appropriate view, in all material aspects, of the Group Companies' consolidated financial position as at 31 December 2020, as well as the result of consolidated business activities and the consolidated cash flows for the fiscal year ended at the same date, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and other relevant legal regulations relating to the preparation and presentation of the consolidated financial

³ Vốn chủ sở hữu bình quân/Average equity

statement”.

- Ý kiến kiểm toán báo cáo tài chính riêng: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng”.
Audit opinion of separate financial statement: “In our opinion, the separate financial statement has reflected a true and appropriate view, in all material aspects, of the Group Companies’ separate financial position as at 31 December 2020, as well as the result of separate business activities and the separate cash flows for the fiscal year ended at the same date, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and other relevant legal regulations relating to the preparation and presentation of the separate financial statement”.

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN **PURPOSE OF ISSUANCE AND PLAN OF USE OF PROCEEDS**

1. Mục đích phát hành **Purpose of issuance**

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện đầu tư các chương trình và dự án của Tổ Chức Phát Hành.

The Issuer plans to use the proceeds from the offering of the Bond for the purpose of increasing capital and/or making investments in the Issuer’s programs and projects.

Cụ thể, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng toàn bộ vốn thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu để thực hiện thanh toán cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công Ty DNWC từ đối tác.

Specifically, the Issuer intends to use the entire proceeds from the offering of the Bond to make payment for the taking transfer of the contributed capital at DNWC from the partner.

Trong đó,
In which,

“**Công Ty DNWC**” có nghĩa là Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600994581 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 22 tháng 04 năm 2008, như được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

“DNWC” means Dong Nai Waterfront City Company Limited, a company established under Enterprise Registration Certificate No. 3600994581 first issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province on 22 April 2008, as amended and supplemented from time to time.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được **Plan of use of proceeds**

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với mục đích phát hành nêu trên.

Proceeds from the offering of the Bond will be used by the Issuer in accordance with the above purpose of issuance.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**"), Chủ tịch HĐQT của Tổ Chức Phát Hành có toàn quyền quyết định kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu phù hợp với mục đích đã được phê duyệt nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

*According to the authorisation of the Board of Directors ("**BOD**"), the Chairman of the BOD of the Issuer has full authority to decide on the plan of use of proceeds from the offering of the Bond in accordance with the above approved purpose on the flexible basis and in accordance with the laws, charter and internal regulations of the Issuer.*

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 153 **LEGAL DOCUMENTS PROVING THE ELIGIBILITY OF THE COMPANY ISSUING BONDS UNDER THE DECREE 153**

1. Căn cứ pháp lý **Legal basis**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội thông qua vào ngày 17/06/2020, và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Law on Enterprise No. 59/2020/QH14 issued by the National Assembly on 17 June 2020 and the implementing regulations
- Nghị Định 153;
Decree 153;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
Other relevant legal documents; and
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.
Charter of the Issuer.

2. Tính tuân thủ của đợt phát hành **Compliance of the issuance**

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định tại Điều 9 của Nghị Định 153, cụ thể như sau:
The Issuer complies with the regulations stated in Article 9 of the Decree 153, specifically as follows:

Nội dung liên quan Relevant contents	Hiện trạng Current Status
Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng. Satisfied.

<p><i>The issuing enterprise must be the joint stock company or limited liability company established and operating in accordance with the law of Vietnam</i></p>	<p>Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/12/2005 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm). <i>Pursuant to: Enterprise Registration Certificate No. 0301438936 first issued by the Department of Planning and Investment on 27 December 2005 (as amended and supplemented from time to time).</i></p>
<p>Thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu <i>Having fully paid principal and interests on issued bonds or fully paid due debts within 03 consecutive years immediately preceding the bond issuance</i></p>	<p>Đáp ứng. Satisfied.</p> <p>Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đầy đủ các khoản gốc và lãi của các trái phiếu đã phát hành và đã thực hiện thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn khác trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành đã có văn bản cam kết về việc đáp ứng điều kiện này ngày __/__/2021. <i>The Issuer has fully paid principal and interests on issued bonds and fully paid due debts within 03 consecutive years immediately preceding the Bond issuance. The Issuer had a commitment letter on the satisfaction of such condition dated __August 2021.</i></p>
<p>Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành <i>Satisfying financial prudential ratios and other ratios ensuring operational safety as prescribed by specialized law</i></p>	<p>Không áp dụng. Not applicable.</p> <p>Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn trong hoạt động, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành. <i>The Issuer does not conduct any business lines that require a financial prudential ratios and other ratios ensuring operational safety by the law, such condition is not applicable to the Issuer.</i></p>
<p>Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt và chấp thuận bởi cấp có thẩm quyền <i>The Issuance Plan has been approved and consented by the authorized level</i></p>	<p>Tuân thủ. Complied.</p> <p>Dự kiến Phương Án Phát Hành sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt. <i>The Issuance Plan shall be approved by the BOD of the Issuer.</i></p>

<p>Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định</p> <p><i>Having financial statements of the year immediately preceding the year of the issue which have been audited by an auditor satisfying the conditions of the law</i></p>	<p>Đáp ứng. Satisfied.</p> <p>Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam).</p> <p><i>Pursuant to: The 2020 consolidated financial statement which is audited by Ernst & Young Vietnam Limited.</i></p> <p>Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam) là một tổ chức kiểm toán độc lập thuộc danh sách các tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán theo quy định của Luật Chứng khoán và Luật Kiểm toán Độc lập.</p> <p><i>Ernst & Young Vietnam Limited is an independent auditing firm under the list of auditing organizations approved by the State Securities Commission to audit according to the provisions of the Law on Securities and the Law on Independent Auditing.</i></p>
<p>Đối tượng mua trái phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán</p> <p><i>Bond purchasers must be professional securities investors in accordance with the law on securities</i></p>	<p>Tuân thủ. Complied.</p> <p>Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.</p> <p><i>The Issuer only offers to professional securities investors in accordance with the law on securities</i></p>

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU MAIN TERMS AND CONDITIONS OF THE BOND

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.

Type of Bond: *Non-convertible, non-warranted, unsecured corporate bond and establishing direct debt repayment obligation of the Issuer.*
- Tổng khối lượng các Trái Phiếu dự kiến phát hành:** tối đa 5.000.000 (năm triệu) Trái Phiếu tương đương với tổng giá trị tính theo mệnh giá Trái Phiếu là 500.000.000.000 đồng (năm trăm tỷ Đồng).

Total volume of Bond expected to be issued: *Maximum 5,000,000 (five million) Bond equivalent to total face value of the Bond of 500,000,000,000 dong (five hundred billion Dong).*
- Kỳ hạn:** tối đa 36 (ba mươi sáu) tháng.

Term: *Maximum 36 (thirty six) months.*

4. **Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 đồng (một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu.
Face value of the Bond: 100,000 dong (one hundred thousand Dong)/Bond.
5. **Tính chất:** Trái phiếu doanh nghiệp bằng Đồng Việt Nam không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trái Phiếu có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).
Nature: Corporate bond in Vietnam Dong, non-convertible, non-warranted, unsecured and establishing direct debt repayment obligation of the Issuer. The Bond has a payment order that is at least equal to the other general unsecured obligations (whether present or future) of the Issuer (except in cases of mandatory payment priority under relevant legal documents).
6. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, cấp trích lục sổ đăng ký người sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
Form of the Bond: Book entry and/or electronic data, issuing an extract of the register of the Bond holders upon request.
7. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị Định 153.
Form of issuance: Private placement in accordance with the Decree 153.
8. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
Type of currency for issuance and payment: Vietnam Dong (VND).
9. **Giá phát hành:** 100% mệnh giá Trái Phiếu.
Issue price: 100% of the face value of the Bond.
10. **Địa điểm tổ chức đợt phát hành:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.
Place of issuance: Head office of the Issuer.
11. **Thời gian phát hành Trái Phiếu:** Dự kiến trong Quý III năm 2021. Thời gian thực tế phát hành Trái Phiếu sẽ do Chủ tịch HĐQT, là người đại diện theo pháp luật của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được Chủ tịch HĐQT ủy quyền quyết định.
Time of issuance of the Bond: Expecting in Quarter III of 2021. Actual time of issuance of the Bond will be decided by the Chairman of the BOD, being legal representative of the Issuer or a person being authorized by the Chairman of the BOD.
12. **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.
Number of issuances: 01 (one) tranche.
13. **Thời gian phân phối:** dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán Trái Phiếu.
Time of distribution: Expecting within 90 (ninety) days since the date publishing information prior to the Bond offering.
14. **Đối tượng phát hành:** các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.
Target bond holders: Professional securities investors in accordance with the law on

securities.

15. **Lãi suất dự kiến của Trái Phiếu:** kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, dự kiến như sau:

Expected interests of the Bond: Combination of fixed and floating interest rates, estimated as follows:

- (a) Lãi suất cho 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: tối đa 9,5% (Chín phẩy năm phần trăm)/năm; và
Interest rate for the first 4 (four) Interest Periods: Maximum 9.5% (Nine point five percent)/year; and
- (b) Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi còn lại: Tổng của tối đa 3,28% (Ba phẩy hai mươi tám phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó.
Interest rate for each remaining Interest Period: Sum of maximum 3.28% (three point twenty-eight percent)/year and Reference Interest Rate of that Interest Period.

Trong đó,
In which,

“Kỳ Tính Lãi” có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu đến ngày đáo hạn Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn dù là tự nguyện hay bắt buộc).

“Interest Period” means a period of 03 (three) consecutive months from the date of issuance of the Bond to the date of maturity of the Bond (or the date on which the Bond is early redeemed, whether voluntarily or mandatorily).

“Lãi Suất Tham Chiếu”, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, có nghĩa là lãi suất cơ sở trung dài hạn dành cho khách hàng doanh nghiệp thuộc Khối ngân hàng bán buôn áp dụng cho các khoản vay/trái phiếu trung dài hạn phát sinh từ ngày 30/03/2021 với kỳ định giá 3 tháng, do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (“**Techcombank**”) công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của Ngày Xác Định Lãi Suất (như được định nghĩa dưới đây) của Kỳ Tính Lãi đó.

“Reference Interest Rate”, for each Interest Period after the first 4 (four) Interest Periods, means the medium and long term base rate for corporate customers of the Wholesale banking division applicable to medium and long-term loans/bonds arising from 30 March 2021 with a 3-month valuation, announced by Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (“**Techcombank**”) at or around 11:00 a.m. (Vietnam time) of the Interest Rate Determination Date (as defined below) of that Interest Period.

“Ngày Xác Định Lãi Suất”, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là Ngày Làm Việc thứ 11 (mười một) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.

“Interest Rate Determination Date”, for each Interest Period after the first 04 (four) Interest Periods, is the 11th (Eleventh) Business Day prior to the first day of such Interest Period.

16. Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:

Bond principal and interest payment method:

- (a) Thanh toán gốc: Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn Trái Phiếu (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Principal Payment: The principal is paid once on the Bond's maturity date (except where the Bond is early redeemed or mandatorily redeemed in accordance with the Bond Conditions).

- (b) Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Interest Payment: Interest of the Bond shall be paid periodically on the Interest Payment Date (except in the case the Bond is early redeemed or mandatorily redeemed in accordance with the Bond Conditions).

Trong đó, "**Ngày Thanh Toán Lãi**": đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là (i) ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó, hoặc (ii) Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn dù là tự nguyện hoặc bắt buộc.

In which, "Interest Payment Date": for each Interest Period, means (i) the last day of that Interest Period, or (ii) the Maturity Date or the date the Bond is early redeemed whether voluntarily or mandatorily.

- 17. Giao dịch Trái Phiếu:** Trái Phiếu chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

Bond Trading: *Bond can only be traded between professional securities investors, except in cases of compliance with legally effective court judgments or decisions, arbitration decisions or inheritance according to the provisions of law.*

18. Mua lại Trái Phiếu trước hạn:

Early redemption of the Bond:

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, tuy nhiên việc bán lại Trái Phiếu sẽ do quyết định của mỗi người sở hữu Trái Phiếu. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu (bao gồm khối lượng Trái Phiếu mua lại, thời điểm mua lại, phương thức tổ chức mua lại, giá mua lại và điều khoản điều kiện chi tiết của việc mua lại) sẽ do Chủ tịch HĐQT của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được Chủ tịch HĐQT ủy quyền quyết định.

Unless otherwise provided for by law, the Issuer is allowed to early redeem part or all of the Bond in circulation, but the Bondholder shall have the discretion to re-sale of the Bond to the Issuer. Details of the early redemption of the Bonds (including the volume of the Bond to be redeemed, time of redemption, method of redemption, redemption price and detailed terms and conditions of redemption) shall be decided by the Chairman of the BOD of the Issuer or the person authorized by the Chairman of the BOD to decide.

19. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
Issuance method: Best efforts underwriting.
20. **Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:** Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (sau đây gọi là "TCBS").
Bond registration and depository: Bonds are registered and deposited at Techcom Securities Joint Stock Company (hereinafter referred to as "TCBS").
21. **Giao dịch tập trung:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại VSD để giao dịch tập trung, trong trường hợp pháp luật Việt Nam có yêu cầu hoặc theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành, trên hệ thống giao dịch của Sở giao dịch chứng khoán hoặc một thị trường giao dịch tương tự theo hướng dẫn và/hoặc quy định của pháp luật có liên quan.
Centralized trading: The Bond will be registered and deposited at VSD for centralized trading, in case the law of Vietnam requires or at the decision of the Issuer, on the trading system of the Stock exchange or a similar trading market in accordance with the instructions and/or regulations of relevant laws.
22. **Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán Trái Phiếu:** TCBS.
Bond offering adviser: TCBS.
23. **Tổ chức bảo lãnh phát hành:** TCBS.
Underwriter: TCBS.
24. **Đại diện Người sở hữu Trái Phiếu:** TCBS ("Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu")
Bond Holders Representative: TCBS ("Bond Holders Representative")
25. **Đại lý đăng ký ban đầu:** TCBS.
Initial registration agent: TCBS.
26. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
Initial depository agent: TCBS.
27. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Techcombank.
Account management agent: Techcombank.
28. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
Governing law: Vietnamese Law.
29. **Công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định tại Nghị Định 153 và pháp luật hiện hành.
Information disclosure: The Issuer commits to disclose information related to the Bond in accordance with the Decree 153 and applicable laws.
30. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.
Other commitments to investors: The Issuer commits to pay the principal and interest of the Bond on time. Further detailed commitments will be shown in the transaction documents of the Bond upon issuance.
31. **Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư mua Trái Phiếu:**
Rights and responsibilities of investors buying Bonds:

Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có các quyền sau:

Investors buying the Bond have the right as follows:

- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;
Investors who buy Bond are fully and timely paid by the Issuer for the Bond principal and interest when they become due and ensure the exercise of the attached rights (if any) in accordance with the relevant Bond documents;
- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định tại Nghị Định 153 và/hoặc quy định của pháp luật có liên quan, nhà đầu tư mua 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 của pháp luật hiện hành;
Except for the case where trading is restricted as prescribed in the Decree 153 and/or relevant laws, investors who purchase the Bond may use the Bond to transfer, give, donate or leave an inheritance, discount and use the Bond as security in civil and commercial relations in accordance with applicable law;
- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu;
Investors buying Bond are entitled to access the Bond offering documents upon request;
- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị Định 153.
Investors buy Bond which are fully disclosed by the Issuer in accordance with the Decree 153.

Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

Investors buying the Bond have the responsibilities as follows:

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu;
Full access to the information disclosure content of the Issuer; clearly understand the terms and conditions of the Bond and other commitments of the Issuer before deciding to buy and trade the Bond;
- Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch Trái Phiếu;
Self-assessment, self-responsibility for their own investment decisions and bear the risks arising in the investment and trading of the Bond;
- Hiểu rõ và tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch Trái Phiếu theo quy định tại Nghị Định 153 và quy định của pháp luật có liên quan;
Understand and comply with regulations on investors and bond transactions as prescribed in the Decree 153 and relevant laws;

- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
Investors who buy Bond are responsible in accordance with the provisions of applicable laws and relevant Bond documents.

32. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

Rights and responsibilities of the Issuer: *The Issuer has the rights and responsibilities in accordance with applicable laws and relevant Bond documents.*

33. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu: Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

Responsibilities and obligations of organizations and individuals providing services related to the Bond: *Organizations and individuals providing services related to the Bond have responsibilities and obligations specified in detail in accordance with applicable laws and relevant Bond documents.*

34. Các điều kiện khác: Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Chủ tịch HĐQT của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ thỏa thuận quyết định các điều kiện khác.

Other conditions: *Will be specified in the Bond Conditions and the contracts and agreements signed for the purpose of issuing the Bond under this Issuance Plan. The Chairman of the BOD of the Issuer or a person duly authorized to agree to decide on other conditions.*

V. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN CHO VIỆC THANH TOÁN GỐC, LÃI TRÁI PHIẾU PLANNING OF RESOURCES FOR PAYMENT OF BOND PRINCIPAL AND INTEREST

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được của Tổ Chức Phát Hành, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà Nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu đang dự kiến chào bán.

The Issuer intends to use the lawful income from business activities, income from financial activities and other sources of revenue of the Issuer to pay interest and principal amount of the Bond at maturity or early redeem the Bond in accordance with the Bond Conditions. According to the business plan, the proceeds from the Issuer, after deducting tax obligations payable to the State and operating expenses, are still sufficient to pay the due interest and principal debt, including debts which have accrued and the Bond planned to be offered for sale.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Nam Long Investment Corporation

Capital Tower, tầng 11, số 6 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Phú, quận 7, TP. HCM, Việt Nam
Capital Tower, Floor 11th, No. 6 Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward, District 7, HCMC, Vietnam
ĐT/Tel: (028) 54 16 17 18 - Fax: (028) 54 17 18 19 - Web: www.namlongvn.com

Số/No.: 036/2021/NQ/HĐQT/NLGC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 08 năm 2021
Ho Chi Minh City, dated 30 August 2021

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

V/v: Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long với sự tư vấn của Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương
Re: Approving the bond issuance plan of Nam Long Investment Corporation as advised by Techcom Securities Joint Stock Company

Căn cứ:

Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Law on Enterprise No. 59/2020/QH14 issued by National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated 17 June 2020 and the implementing regulations;
- Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 (được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm), và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Law on Securities No. 54/2019/QH14 issued by National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated 26 November 2019 (as amended, supplemented from time to time), and the implementing regulations;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
Decree No. 153/2020/ND-CP issued by the Government dated 31 December 2020 regarding offering and trading of corporate bonds issued via private placement on the domestic market and offering of corporate bonds on the international market;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("**Công Ty**");
Charter of Nam Long Investment Corporation ("**Company**");
- Biên bản thống nhất của Hội đồng Quản Trị Công Ty ("**HĐQT**") số 03/2021/BBTN/HĐQT/NLGC ngày 30/08/2021;
Board of Directors' Agreement of the Company ("**BOD**") No. 03/2021/BBTN/HĐQT/NLGC dated 30/08/2021;

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
BOARD OF DIRECTORS OF NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

QUYẾT NGHỊ
RESOLVED

ĐIỀU 1:
ARTICLE 1

Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá tối đa 450.000.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu**") theo phương án phát hành

Trái Phiếu được đính kèm tại phụ lục ("**Phụ Lục**") của Nghị quyết này ("**Phương Án Phát Hành**").

*Approving the issuance of corporate bonds by the Company by way of private placement with the total face value of VND 450,000,000,000 (four hundred and fifty billion Dong) ("**Bond**") in accordance with the Bond issuance plan attached hereto as schedule ("**Schedule**") of this Resolution ("**Issuance Plan**").*

ĐIỀU 2:
ARTICLE 2:

Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành.

Approving the plan of use of proceeds from the Bond issuance for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan on arrangement of resource to repay the Bond as stated in the Issuance Plan.

ĐIỀU 3:
ARTICLE 3:

Phê duyệt việc đăng ký Trái Phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("**VSD**") và/hoặc giao dịch Trái Phiếu tập trung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam hoặc (các) công ty con của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam ("**Sở Giao Dịch Chứng Khoán**") sau khi hoàn tất việc phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt.

*Approving the Bond's registration at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("**VSD**") and/or centralised trading of the Bond at Vietnamese Stock Exchange or its subsidiary(ies) ("**Stock Exchange**") after completing the Bond issuance in accordance with the approved Issuance Plan.*

ĐIỀU 4:
ARTICLE 4:

HĐQT thống nhất ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT của Công Ty hoặc người được Chủ tịch HĐQT của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

The BOD agreed authorizing the Chairman of the BOD of the Company or the person being authorized by the Chairman of the BOD of the Company, based on the specific situation, to have full authority to decide and be responsible for the implementation of the followings:

- a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quy định lãi suất thực tế, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế trong tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá đã được HĐQT phê duyệt, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định nội dung cụ thể việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa

thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh đối với Phương Án Phát Hành và các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định chi tiết các điều kiện và điều khoản của việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

Negotiating and deciding on matters related to the Bond issuance, including but not limited to (i) deciding on specific terms and conditions of the Bond, setting the actual interest rate, date of issuance of the Bond, the actual volume of issued Bonds within the total face value of the issued Bond which has been approved by the BOD, list of investors, fees related to the Bond issuance; (ii) negotiating and deciding on matters related to the use of proceeds from the Bond issuance, including the distribution of proceeds from the Bond issuance for the approved purposes and plans of use of proceeds, implementation method and arrangement of resources to repay the Bond; (iii) deciding specific details of the negotiation, execution and implementation of the contracts, agreements and documents related to the Bond issuance; (iv) deciding to amend and adjust the Issuance Plan and other documents related to the Bond issuance (if any); (v) deciding specific terms and conditions of the redemption of the Bond; and (vi) deciding other matters related to the Bond;

- b) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và/hoặc giao dịch tập trung; hủy đăng ký và/hoặc giao dịch tập trung một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu (sau đây gọi chung là **"Đăng Ký Và Giao Dịch Tập Trung"**), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời điểm Đăng Ký Và Giao Dịch Tập Trung cụ thể của Trái Phiếu; (ii) quyết định và ký kết các hồ sơ, tài liệu nộp cho các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Và Giao Dịch Tập Trung phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các Cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Giao Dịch Tập Trung và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Giao Dịch Tập Trung của Trái Phiếu; và (iv) quyết định và thực hiện các công việc khác mà Chủ tịch HĐQT hoặc người được Chủ tịch HĐQT ủy quyền nếu thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Giao Dịch Tập Trung tại VSD và Sở Giao Dịch Chứng Khoán phù hợp với quy định có liên quan và có hiệu lực thi hành tùy từng thời điểm; và
- Deciding and organizing the implementation of tasks related to the registration and/or centralized trading; deregistering and/or canceling centralized trading part or all of the Bond ("**Registration And Centralized Trading**"), including but not limited to the following: (i) determining the specific term of the Registration And Centralized Trading of Bond; (ii) deciding and signing which dossier, documents to be submitted to the competent State agencies relating to the*

Registration And Centralized Trading of Bond in accordance with the laws; (iii) working and explaining to the relevant State authorities and units on the Registration And Centralized Trading dossiers and other issues related to the Registration And Centralized Trading of the Bond; and (iv) deciding and performing other tasks that the Chairman of the BOD of the Company or the person being authorized by the Chairman of the BOD of the Company deems necessary to successfully carry out the Registration And Centralized Trading of the Bond at VSD and Stock Exchange in accordance with the regulations being related and effective from time to time; and

- c) Quyết định và thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký Và Giao Dịch Tập Trung của Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Deciding and performing the other necessary tasks and procedures to successfully issue the Bond, completing the Registration and Centralized Trading of the Bond and the details arising during the operation of the Bond.

ĐIỀU 5:
ARTICLE 5:

Những nội dung này sẽ có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ giữ nguyên giá trị và hiệu lực cho đến khi Công ty đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ hoàn trả đối với Trái Phiếu nêu trên.

These resolutions will take effective from the signing date and remain full force and effect until the Company has fulfilled all its repayment obligations with respect to the Bond.

Nơi nhận:

Recipient:

- Thành viên HĐQT
BOD's members
- Ban Giám đốc
Board of Management
- TCBS

2
TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PP. BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS

NGUYỄN XUÂN QUANG
K NGUYEN XUAN QUANG

**PHỤ LỤC
SCHEDULE**

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU NLGB2124002 NĂM 2021
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
BOND ISSUANCE PLAN NLGB2124002 IN 2021
OF NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**

(Ban hành kèm theo Nghị Quyết số 366/2021/NQ/HĐQT/NLG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long)

(Issued together with Resolution No. 366/2021/NQ/HĐQT/NLG
of the Board of Directors of Nam Long Investment Corporation)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu riêng lẻ bằng tiền Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây), chào bán riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("**Nghị Định 153**") (và các văn bản thay thế, sửa đổi bổ sung khác, nếu có), với tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá tối đa **450.000.000.000 đồng** (bốn trăm năm mươi tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này.

*This issuance plan ("**Issuance Plan**") is the basic for issuing bonds via private placement in Vietnam Dong, non-convertible, non-warranted, unsecured and establishing direct debt repayment obligation of the Issuer (as defined below), offering private placement in accordance with Decree 153/2020/ND-CP issued by the Government dated 31 December 2020 regulating offering and corporate bonds issued via private placement on the domestic market and offering corporate bonds on the international market ("**Decree 153**") (and other replacements, amendments, supplements, if any). with the total face value of **450,000,000,000 dong** (four hundred and fifty billion Dong) ("**Bond**") of Nam Long Investment Corporation ("**Issuer**") in accordance with the details of this Issuance Plan.*

Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

*This Issuance Plan only provides main conditions of the Bond and main details of the Bond issuance. Specific conditions of the Bond and other details of the Bond issuance will be regulated in the terms and conditions of the Bond ("**Bond Conditions**") and contracts, agreement and other documents signed or on behalf of the Issuer for purpose of the Bond issuance.*

**I. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
INFORMATION OF THE ISSUER**

**1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành
General information of the Issuer**

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long;
Name of the Issuer: Nam Long Investment Corporation
- Loại hình doanh nghiệp: Tổ Chức Phát Hành hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng;
Type of enterprise: The Issuer operates under form of public joint stock company
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301438936 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 12 năm 2005, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm;
Enterprise Registration Certificate: No. 0301438936 first issued on 27 December 2005 by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, as amended and supplemented from time to time;
- Vốn điều lệ: 2.852.706.600.000 VND (bằng chữ: hai nghìn tám trăm năm mươi hai tỷ bảy trăm linh sáu triệu sáu trăm nghìn Đồng);
Charter capital: VND 2,852,706,600,000 (in words: two thousand eight hundred fifty two billion seven hundred and six million six hundred thousand Dong)
- Địa chỉ trụ sở chính: số 6 Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Head office: No. 6 Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City Vietnam

2. Ngành nghề kinh doanh chính
Main business lines

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:
The Issuer performs the following main business lines:

STT No.	Mã ngành Business code	Tên ngành, nghề kinh doanh Name of the business lines
1.	6810 (Chính)/ (Main)	<p>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao; đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở) <i>Trading in real estate, land use rights belonging to owners, users or renters</i> <i>Details: Housing business (construction and repair of houses for sale or rent); investment in construction and business of urban areas; investment in construction and business of infrastructure of industrial parks and hi-tech parks; construction investment, business, management, exploitation and lease of works: office buildings, supermarkets, schools, swimming pools, hotels, restaurants, golf courses, sports areas, resorts (doesn't work at headquarters)</i></p>

2.	7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Thẩm tra thiết kế, dịch vụ tư vấn quản lý dự án <i>Architectural activities and related technical consulting</i> <i>Details: Design verification, project management consulting services</i>
3.	0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác vật liệu xây dựng <i>Exploitation of stone, sand, gravel and clay</i> <i>Details: Exploiting construction materials</i>
4.	4100	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Sửa chữa nhà ở <i>Construction of houses of all kinds</i> <i>Details: Home repair</i>
5.	6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản <i>Consulting, brokerage, real estate auction, land use right auction</i> <i>Details: Real estate brokerage services, real estate valuation services, real estate exchange services, real estate consulting services, real estate auction services, real estate advertising services property, real estate management services</i>
6.	4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công nghiệp và dân dụng <i>Construction of other civil engineering works</i> <i>Details: Industrial and civil construction</i>
7.	4220	Xây dựng công trình công ích Chi tiết: Xây dựng cầu đường, bến cảng <i>Construction of public works</i> <i>Details: Construction of bridges, roads, ports</i>
8.	4312	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: San lấp mặt bằng <i>Prepare surface</i> <i>Details: Leveling</i>
9.	4321	Lắp đặt hệ thống điện Chi tiết: Lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV <i>Installation of electrical systems</i> <i>Details: Installation and repair of electrical systems below 35KV</i>
10.	4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí Chi tiết: Thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản) <i>Installation of water supply, drainage, heating and air conditioning systems</i> <i>Details: Construction of water supply and drainage system (except installation of refrigeration equipment (freezing equipment, cold storage, ice machine, air conditioner, water chiller) using R22 refrigerant in the field of processing seafood processing)</i>
11.	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng <i>Wholesale of materials and other installation equipment in construction</i> <i>Details: Buying and selling building materials</i>

12.	7410	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Trang trí nội thất <i>Specialized design activities</i> <i>Details: Interior decoration</i>
-----	------	---

3. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành
Financial status of the Issuer

3.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 3 năm liền kề trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu:

Some basic financial indicators for the 3 years immediately preceding the year of issuance and expected change after the Bond issuance:

STT No.	Chỉ tiêu Indicator	Đơn vị tính Unit	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021	Dự kiến sau phát hành ¹ Expected change after issuance
1	Vốn chủ sở hữu <i>Equity capital</i>	Triệu Đồng <i>Million Dong</i>	5.284.504 5,284,504	6.199.933 6,199.93	6.720.338 6,720,338	9.662.655 9,662,655	9.662.655 9,662,655
2	Hệ số Nợ phải trả ² /Vốn chủ sở hữu <i>Debt/Equity ratio</i>	Lần <i>Time</i>	0,19 0.19	0,14 0.14	0,37 0.37	0,29 0.29	0,39 0.39
3	Dư nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu <i>Outstanding bonds/Equity</i>	Lần <i>Time</i>	0,12 0.12	0,10 0.10	0,17 0.17	0,12 0.12	0,22 0.22
4	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") <i>Return after corporate</i>	Triệu Đồng <i>Million Dong</i>	887.193 887,193	1.007.273 1,007,273	850.327 850,327	414.446 414,446	414.446 414,446

¹ Số liệu dự kiến và được tính trên giả định sẽ phát hành thành công toàn bộ tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành/Expected figures and calculated based on the assumption that the total volume of bonds planned to issue shall be successfully issued

² Bao gồm các khoản Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn /Including short-term and long-term Loans and liabilities

	income tax ("CIT")						
5	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế TNDN/Vốn chủ sở hữu ³ Return on Equity	%	19,70% 19.70%	17,54% 17.54%	13,16% 13.16%	-	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán cho các năm 2019, 2020 và báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

(Source: Audited financial statement for the years of 2019, 2020 and consolidated financial statement of Quarter II of 2021 of the Issuer)

3.2. Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn (bao gồm gốc, lãi trái phiếu đã phát hành) trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu:

Payment status of due debts (including principal, interests of issued bonds) in 03 (three) consecutive years before the Bond issuance:

Tính đến thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả gốc, lãi các trái phiếu đã phát hành) trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

Up to the date of this Issuance Plan, the Issuer has made full payment of principal, interests of due debts (including principal, interests of issued bonds) in 03 (three) consecutive years before the Bond issuance.

3.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành:

Audit opinion of the 2020 financial statement of the Issuer:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam)
Audit firm: Ernst & Young Vietnam Limited.
- Ý kiến kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất: "Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công Ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất".

Audit opinion of consolidated financial statement: "In our opinion, the consolidated financial statement has reflected a true and appropriate view, in all material aspects, of the Group Companies' consolidated financial position as at 31 December 2020, as well as the result of consolidated business activities and the consolidated cash flows for the fiscal year ended at the same date, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and other relevant legal regulations relating to the preparation and presentation of the consolidated financial

³ Vốn chủ sở hữu bình quân/Average equity

statement”.

- Ý kiến kiểm toán báo cáo tài chính riêng: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng”.
Audit opinion of separate financial statement: “In our opinion, the separate financial statement has reflected a true and appropriate view, in all material aspects, of the Group Companies’ separate financial position as at 31 December 2020, as well as the result of separate business activities and the separate cash flows for the fiscal year ended at the same date, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and other relevant legal regulations relating to the preparation and presentation of the separate financial statement”.

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN *PURPOSE OF ISSUANCE AND PLAN OF USE OF PROCEEDS*

1. Mục đích phát hành *Purpose of issuance*

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện đầu tư các chương trình và dự án của Tổ Chức Phát Hành.

The Issuer plans to use the proceeds from the offering of the Bond for the purpose of increasing capital and/or making investments in the Issuer’s programs and projects.

Cụ thể, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng toàn bộ vốn thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu để thực hiện thanh toán cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công Ty DNWC từ đối tác.

Specifically, the Issuer intends to use the entire proceeds from the offering of the Bond to make payment for the taking transfer of the contributed capital at DNWC from the partner.

Trong đó,
In which,

“**Công Ty DNWC**” có nghĩa là Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600994581 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 22 tháng 04 năm 2008, như được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

“**DNWC**” means Dong Nai Waterfront City Company Limited, a company established under Enterprise Registration Certificate No. 3600994581 first issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province on 22 April 2008, as amended and supplemented from time to time.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được *Plan of use of proceeds*

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với mục đích phát hành nêu trên.

Proceeds from the offering of the Bond will be used by the Issuer in accordance with the above purpose of issuance.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị (“**HĐQT**”), Chủ tịch HĐQT của Tổ Chức Phát Hành có toàn quyền quyết định kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu phù hợp với mục đích đã được phê duyệt nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

*According to the authorisation of the Board of Directors (“**BOD**”), the Chairman of the BOD of the Issuer has full authority to decide on the plan of use of proceeds from the offering of the Bond in accordance with the above approved purpose on the flexible basis and in accordance with the laws, charter and internal regulations of the Issuer.*

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 153
LEGAL DOCUMENTS PROVING THE ELIGIBILITY OF THE COMPANY ISSUING BONDS UNDER THE DECREE 153

1. Căn cứ pháp lý
Legal basis

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội thông qua vào ngày 17/06/2020, và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Law on Enterprise No. 59/2020/QH14 issued by the National Assembly on 17 June 2020 and the implementing regulations;
- Nghị Định 153;
Decree 153;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
Other relevant legal documents; and
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.
Charter of the Issuer.

2. Tính tuân thủ của đợt phát hành
Compliance of the issuance

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định tại Điều 9 của Nghị Định 153, cụ thể như sau:
The Issuer complies with the regulations stated in Article 9 of the Decree 153, specifically as follows:

Nội dung liên quan Relevant contents	Hiện trạng Current Status
Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng. Satisfied.

<p><i>The issuing enterprise must be the joint stock company or limited liability company established and operating in accordance with the law of Vietnam</i></p>	<p>Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/12/2005 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm). Pursuant to: Enterprise Registration Certificate No. 0301438936 first issued by the Department of Planning and Investment on 27 December 2005 (as amended and supplemented from time to time).</p>
<p>Thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu <i>Having fully paid principal and interests on issued bonds or fully paid due debts within 03 consecutive years immediately preceding the bond issuance</i></p>	<p>Đáp ứng. Satisfied.</p> <p>Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đầy đủ các khoản gốc và lãi của các trái phiếu đã phát hành và đã thực hiện thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn khác trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành đã có văn bản cam kết về việc đáp ứng điều kiện này ngày __/__/2021. <i>The Issuer has fully paid principal and interests on issued bonds and fully paid due debts within 03 consecutive years immediately preceding the Bond issuance. The Issuer had a commitment letter on the satisfaction of such condition dated __August 2021.</i></p>
<p>Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành <i>Satisfying financial prudential ratios and other ratios ensuring operational safety as prescribed by specialized law</i></p>	<p>Không áp dụng. Not applicable.</p> <p>Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn trong hoạt động, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành. <i>The Issuer does not conduct any business lines that require a financial prudential ratios and other ratios ensuring operational safety by the law, such condition is not applicable to the Issuer.</i></p>
<p>Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt và chấp thuận bởi cấp có thẩm quyền <i>The Issuance Plan has been approved and consented by the authorized level</i></p>	<p>Tuân thủ. Complied.</p> <p>Dự kiến Phương Án Phát Hành sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt. <i>The Issuance Plan shall be approved by the BOD of the Issuer.</i></p>

<p>Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định</p> <p><i>Having financial statements of the year immediately preceding the year of the issue which have been audited by an auditor satisfying the conditions of the law</i></p>	<p>Đáp ứng. Satisfied.</p> <p>Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam).</p> <p><i>Pursuant to: The 2020 consolidated financial statement which is audited by Ernst & Young Vietnam Limited.</i></p> <p>Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam) là một tổ chức kiểm toán độc lập thuộc danh sách các tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán theo quy định của Luật Chứng khoán và Luật Kiểm toán Độc lập.</p> <p><i>Ernst & Young Vietnam Limited is an independent auditing firm under the list of auditing organizations approved by the State Securities Commission to audit according to the provisions of the Law on Securities and the Law on Independent Auditing.</i></p>
<p>Đối tượng mua trái phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán</p> <p><i>Bond purchasers must be professional securities investors in accordance with the law on securities</i></p>	<p>Tuân thủ. Complied.</p> <p>Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.</p> <p><i>The Issuer only offers to professional securities investors in accordance with the law on securities</i></p>

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU MAIN TERMS AND CONDITIONS OF THE BOND

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.

Type of Bond: *Non-convertible, non-warranted, unsecured corporate bond and establishing direct debt repayment obligation of the Issuer.*
- Tổng khối lượng các Trái Phiếu dự kiến phát hành:** tối đa 4.500.000 (bốn triệu năm trăm) Trái Phiếu tương đương với tổng giá trị tính theo mệnh giá Trái Phiếu là 450.000.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi tỷ Đồng).

Total volume of Bond expected to be issued: *Maximum 4,500,000 (four million five hundred) Bond equivalent to total face value of the Bond of 450,000,000,000 dong (four hundred fifty billion Dong).*
- Kỳ hạn:** tối đa 36 (ba mươi sáu) tháng.

Term: *Maximum 36 (thirty six) months.*

4. **Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 đồng (*một trăm nghìn Đồng*)/Trái Phiếu.
Face value of the Bond: 100,000 dong (*one hundred thousand Dong*)/Bond.
5. **Tính chất:** Trái phiếu doanh nghiệp bằng Đồng Việt Nam không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trái Phiếu có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).
Nature: Corporate bond in Vietnam Dong, non-convertible, non-warranted, unsecured and establishing direct debt repayment obligation of the Issuer. The Bond has a payment order that is at least equal to the other general unsecured obligations (whether present or future) of the Issuer (except in cases of mandatory payment priority under relevant legal documents).
6. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, cấp trích lục sổ đăng ký người sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
Form of the Bond: Book entry and/or electronic data, issuing an extract of the register of the Bond holders upon request.
7. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị Định 153.
Form of issuance: Private placement in accordance with the Decree 153.
8. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
Type of currency for issuance and payment: Vietnam Dong (VND).
9. **Giá phát hành:** 100% mệnh giá Trái Phiếu.
Issue price: 100% of the face value of the Bond.
10. **Địa điểm tổ chức đợt phát hành:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.
Place of issuance: Head office of the Issuer.
11. **Thời gian phát hành Trái Phiếu:** Dự kiến trong Quý III năm 2021. Thời gian thực tế phát hành Trái Phiếu sẽ do Chủ tịch HĐQT, là người đại diện theo pháp luật của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được Chủ tịch HĐQT ủy quyền quyết định.
Time of issuance of the Bond: Expecting in Quarter III of 2021. Actual time of issuance of the Bond will be decided by the Chairman of the BOD, being legal representative of the Issuer or a person being authorized by the Chairman of the BOD.
12. **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.
Number of issuances: 01 (one) tranche.
13. **Thời gian phân phối:** dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán Trái Phiếu.
Time of distribution: Expecting within 90 (ninety) days since the date publishing information prior to the Bond offering.
14. **Đối tượng phát hành:** các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.
Target bond holders: Professional securities investors in accordance with the law on

securities.

15. **Lãi suất dự kiến của Trái Phiếu:** kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, dự kiến như sau:

Expected interests of the Bond: *Combination of fixed and floating interest rates, estimated as follows:*

- (a) Lãi suất cho 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: tối đa 9,5% (Chín phẩy năm phần trăm)/năm; và
Interest rate for the first 4 (four) Interest Periods: Maximum 9.5% (Nine point five percent)/year; and
- (b) Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi còn lại: Tổng của tối đa 3,28% (Ba phẩy hai mươi tám phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó.
Interest rate for each remaining Interest Period: Sum of maximum 3.28% (three point twenty-eight percent)/year and Reference Interest Rate of that Interest Period.

Trong đó,
In which,

“Kỳ Tính Lãi” có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu đến ngày đáo hạn Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn dù là tự nguyện hay bắt buộc).

“Interest Period” means a period of 03 (three) consecutive months from the date of issuance of the Bond to the date of maturity of the Bond (or the date on which the Bond is early redeemed, whether voluntarily or mandatorily).

“Lãi Suất Tham Chiếu”, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, có nghĩa là lãi suất cơ sở trung dài hạn dành cho khách hàng doanh nghiệp thuộc Khối ngân hàng bán buôn áp dụng cho các khoản vay/trái phiếu trung dài hạn phát sinh từ ngày 30/03/2021 với kỳ định giá 3 tháng, do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (“**Techcombank**”) công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của Ngày Xác Định Lãi Suất (như được định nghĩa dưới đây) của Kỳ Tính Lãi đó.

“Reference Interest Rate”, for each Interest Period after the first 4 (four) Interest Periods, means the medium and long term base rate for corporate customers of the Wholesale banking division applicable to medium and long-term loans/bonds arising from 30 March 2021 with a 3-month valuation, announced by Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (“**Techcombank**”) at or around 11:00 a.m. (Vietnam time) of the Interest Rate Determination Date (as defined below) of that Interest Period.

“Ngày Xác Định Lãi Suất”, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là Ngày Làm Việc thứ 11 (mười một) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.

“Interest Rate Determination Date”, for each Interest Period after the first 04 (four) Interest Periods, is the 11th (Eleventh) Business Day prior to the first day of such Interest Period.

16. Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:

Bond principal and interest payment method:

- (a) Thanh toán gốc: Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn Trái Phiếu (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Principal Payment: The principal is paid once on the Bond's maturity date (except where the Bond is early redeemed or mandatorily redeemed in accordance with the Bond Conditions).

- (b) Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Interest Payment: Interest of the Bond shall be paid periodically on the Interest Payment Date (except in the case the Bond is early redeemed or mandatorily redeemed in accordance with the Bond Conditions).

Trong đó, "**Ngày Thanh Toán Lãi**": đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là (i) ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó, hoặc (ii) Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn dù là tự nguyện hoặc bắt buộc.

In which, "Interest Payment Date": for each Interest Period, means (i) the last day of that Interest Period, or (ii) the Maturity Date or the date the Bond is early redeemed whether voluntarily or mandatorily.

- 17. Giao dịch Trái Phiếu:** Trái Phiếu chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

Bond Trading: *Bond can only be traded between professional securities investors, except in cases of compliance with legally effective court judgments or decisions, arbitration decisions or inheritance according to the provisions of law.*

18. Mua lại Trái Phiếu trước hạn:

Early redemption of the Bond:

- Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, tuy nhiên việc bán lại Trái Phiếu sẽ do quyết định của mỗi người sở hữu Trái Phiếu. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu (bao gồm khối lượng Trái Phiếu mua lại, thời điểm mua lại, phương thức tổ chức mua lại, giá mua lại và điều khoản điều kiện chi tiết của việc mua lại) sẽ do Chủ tịch HĐQT của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được Chủ tịch HĐQT ủy quyền quyết định.

Unless otherwise provided for by law, the Issuer is allowed to early redeem part or all of the Bond in circulation, but the Bondholder shall have the discretion to re-sale of the Bond to the Issuer. Details of the early redemption of the Bonds (including the volume of the Bond to be redeemed, time of redemption, method of redemption, redemption price and detailed terms and conditions of redemption) shall be decided by the Chairman of the BOD of the Issuer or the person authorized by the Chairman of the BOD to decide.

- Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu vào các ngày tròn 15 (mười lăm) tháng, 21 (hai mươi mốt) tháng, 27 (hai mươi bảy) tháng và 33 (ba mươi ba) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu và người sở hữu Trái Phiếu sẽ có nghĩa vụ bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành với điều kiện:

The Issuer has the right to redeem a part or the whole of the Bond on date of the 15 (fifteen) months, 21 (twenty-one) months, 27 (twenty-seven) months and 33 (thirty-three) months from the date of issuance of the Bond and the Bondholders shall be obliged to re-sell the Bond to the Issuer subject to the following conditions:

- (i) Tổ Chức Phát Hành phải thông báo ít nhất 90 (chín mươi) ngày trước ngày mua lại dự kiến ("**Ngày Mua Lại Trước Hạn**");
*The Issuer must give notice at least 90 (ninety) days prior to the expected redemption date ("**Early Redemption Date**");*

- (ii) Khối lượng Trái Phiếu tối thiểu cho mỗi lần mua lại là 30% (ba mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đã phát hành thành công; và
The minimum Bond volume for each redemption is 30% (thirty percent) of the total face value of the successfully issued Bond; and

- (iii) Giá mua lại bằng tổng của (A) khoản gốc của các Trái Phiếu được mua lại, (B) bất kỳ khoản tiền lãi nào đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán tính trên khoản gốc của các Trái Phiếu được mua lại kể từ (và bao gồm cả) Ngày Thanh Toán Lãi gần nhất cho đến (nhưng không bao gồm) Ngày Mua Lại Trước Hạn của Trái Phiếu đó theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu, (C) 0,5% (không phải năm phần trăm) nhân với khoản gốc của các Trái Phiếu được mua lại và (D) tất cả các khoản thanh toán khác liên quan đến Trái Phiếu được mua lại mà Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán cho những người sở hữu Trái Phiếu tại thời điểm đó theo Các Điều Khoản Trái Phiếu (nếu có).

The redemption price is equal to the sum of (A) the principal of the redeemed Bond, (B) any accrued but unpaid interest on the principal of the redeemed Bond from (and including) the latest Interest Payment Date until (but not including) the Early Redemption Date of such Bond in accordance with the provisions of the Bond Conditions, (C) 0.5% (zero point five percent) multiplied by the principal amount of the redeemed Bond and (D) all other payments in connection with the redeemed Bond payable by the Issuer to the bondholders at that time according to the Bond Conditions (if any).

- Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại các Trái Phiếu này với điều kiện:

Bondholders have the right to request the Issuer to redeem the Bond and the Issuer is obliged to redeem the Bond provided that:

- (i) Việc yêu cầu mua lại Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu được thực hiện một lần trong mỗi giai đoạn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành; và
The Bondholder's request to redeem the Bond is made once every 12 (twelve) month period from the Issue Date; and

- (ii) Số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu được quyền yêu cầu Tổ Chức

Phát Hành mua lại cho mỗi đợt mua lại bằng tối thiểu bằng 30% (ba mươi phần trăm) tổng số lượng Trái Phiếu đã phát hành thành công; và
The number of the Bond that the Bondholder is entitled to request the Issuer to redeem for each redemption is at least equal to 30% (thirty percent) of the total number of successfully issued Bond; and

- (iii) Người Sở Hữu Trái Phiếu phải thông báo cho Tổ Chức Phát Hành tối thiểu 90 (chín mươi) ngày trước ngày thực hiện việc yêu cầu mua lại.
Bondholders must notify the Issuer at least 90 (ninety) days prior to the date of making the redemption request.

19. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
Issuance method: Best efforts underwriting.
20. **Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:** Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (sau đây gọi là “TCBS”).
Bond registration and depository: Bonds are registered and deposited at Techcom Securities Joint Stock Company (hereinafter referred to as “TCBS”).
21. **Giao dịch tập trung:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại VSD để giao dịch tập trung, trong trường hợp pháp luật Việt Nam có yêu cầu hoặc theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành, trên hệ thống giao dịch của Sở giao dịch chứng khoán hoặc một thị trường giao dịch tương tự theo hướng dẫn và/hoặc quy định của pháp luật có liên quan.
Centralized trading: The Bond will be registered and deposited at VSD for centralized trading, in case the law of Vietnam requires or at the decision of the Issuer, on the trading system of the Stock exchange or a similar trading market in accordance with the instructions and/or regulations of relevant laws.
22. **Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán Trái Phiếu:** TCBS.
Bond offering adviser: TCBS.
23. **Tổ chức bảo lãnh phát hành:** TCBS.
Underwriter: TCBS.
24. **Đại diện Người sở hữu Trái Phiếu:** TCBS (“Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”).
Bond Holders Representative: TCBS (“Bond Holders Representative”).
25. **Đại lý đăng ký ban đầu:** TCBS.
Initial registration agent: TCBS.
26. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
Initial depository agent: TCBS.
27. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Techcombank.
Account management agent: Techcombank.
28. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
Governing law: Vietnamese Law.
29. **Công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định tại Nghị Định 153 và pháp luật hiện hành.
Information disclosure: The Issuer commits to disclose information related to the Bond

in accordance with the Decree 153 and applicable laws.

- 30. Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.

Other commitments to investors: *The Issuer commits to pay the principal and interest of the Bond on time. Further detailed commitments will be shown in the transaction documents of the Bond upon issuance.*

- 31. Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư mua Trái Phiếu:**

Rights and responsibilities of investors buying Bonds:

Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có các quyền sau:

Investors buying the Bond have the right as follows:

- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;
Investors who buy Bond are fully and timely paid by the Issuer for the Bond principal and interest when they become due and ensure the exercise of the attached rights (if any) in accordance with the relevant Bond documents;
- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định tại Nghị Định 153 và/hoặc quy định của pháp luật có liên quan, nhà đầu tư mua 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 của pháp luật hiện hành;
Except for the case where trading is restricted as prescribed in the Decree 153 and/or relevant laws, investors who purchase the Bond may use the Bond to transfer, give, donate or leave an inheritance, discount and use the Bond as security in civil and commercial relations in accordance with applicable law;
- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu;
Investors buying Bond are entitled to access the Bond offering documents upon request;
- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị Định 153.
Investors buy Bond which are fully disclosed by the Issuer in accordance with the Decree 153.

Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

Investors buying the Bond have the responsibilities as follows:

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu;
Full access to the information disclosure content of the Issuer; clearly understand the terms and conditions of the Bond and other commitments of the Issuer before deciding to buy and trade the Bond;

- Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch Trái Phiếu;
Self-assessment, self-responsibility for their own investment decisions and bear the risks arising in the investment and trading of the Bond;
 - Hiểu rõ và tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch Trái Phiếu theo quy định tại Nghị Định 153 và quy định của pháp luật có liên quan;
Understand and comply with regulations on investors and bond transactions as prescribed in the Decree 153 and relevant laws;
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
Investors who buy Bond are responsible in accordance with the provisions of applicable laws and relevant Bond documents.
32. **Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
Rights and responsibilities of the Issuer: *The Issuer has the rights and responsibilities in accordance with applicable laws and relevant Bond documents.*
33. **Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu:** Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
Responsibilities and obligations of organizations and individuals providing services related to the Bond: *Organizations and individuals providing services related to the Bond have responsibilities and obligations specified in detail in accordance with applicable laws and relevant Bond documents.*
34. **Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Chủ tịch HĐQT của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ thỏa thuận quyết định các điều kiện khác.
Other conditions: *Will be specified in the Bond Conditions and the contracts and agreements signed for the purpose of issuing the Bond under this Issuance Plan. The Chairman of the BOD of the Issuer or a person duly authorized to agree to decide on other conditions.*
- V. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN CHO VIỆC THANH TOÁN GỐC, LÃI TRÁI PHIẾU
PLANNING OF RESOURCES FOR PAYMENT OF BOND PRINCIPAL AND INTEREST**

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được của Tổ Chức Phát Hành, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà Nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ

để thanh toán nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu đang dự kiến chào bán.

The Issuer intends to use the lawful income from business activities, income from financial activities and other sources of revenue of the Issuer to pay interest and principal amount of the Bond at maturity or early redeem the Bond in accordance with the Bond Conditions. According to the business plan, the proceeds from the Issuer, after deducting tax obligations payable to the State and operating expenses, are still sufficient to pay the due interest and principal debt, including debts which have accrued and the Bond planned to be offered for sale.