

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ  
ĐỊA ỐC NO VA

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

Số: 108/2021-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 8 năm 2021

## NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### Căn cứ:

- Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán;
- Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Điều lệ của Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va ("**Công Ty**");
- Biên bản họp của Hội đồng Quản trị Công Ty số 85/2021-BBH.HĐQT-NVLG ngày 31/8/2021;

## QUYẾT NGHỊ

- ĐIỀU 1.** Phê duyệt toàn bộ nội dung của Phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp ra công chúng ("**Trái Phiếu**") với tổng giá trị phát hành theo mệnh giá tối đa là 1.300.000.000.000 đồng (*bằng chữ: Một nghìn ba trăm tỷ đồng Việt Nam*) theo Phụ lục I đính kèm Nghị quyết này ("**Phương Án Phát Hành**") và việc Công Ty chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra công chúng theo Phương Án Phát Hành.
- ĐIỀU 2.** Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu và Phương án trả nợ gốc, lãi của Trái Phiếu như được nêu tại Phương Án Phát Hành.
- ĐIỀU 3.** Phê duyệt việc Công Ty ký kết, chuyển giao và thực hiện tất cả các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến Trái Phiếu mà Công Ty là một bên tham gia, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:
- mỗi hợp đồng/thỏa thuận đặt mua Trái Phiếu được ký kết với mỗi bên đặt mua Trái Phiếu (nếu có);
  - hợp đồng tư vấn chào bán Trái Phiếu ra công chúng, bảo lãnh phát hành và tư vấn niêm yết Trái Phiếu;
  - hợp đồng dịch vụ lưu ký Trái Phiếu;
  - hợp đồng đại lý đăng ký và quản lý chuyển nhượng Trái Phiếu;
  - hợp đồng đại diện người sở hữu Trái Phiếu;
  - hợp đồng quản lý tài khoản phong tỏa;
  - hợp đồng quản lý tài khoản;
  - các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến Trái Phiếu; và

- (ix) các bản sửa đổi, bổ sung, chấm dứt hoặc thay thế của các tài liệu được nêu từ Khoản (i) đến Khoản (viii) của Điều này.

(các thỏa thuận, hợp đồng và tài liệu quy định tại Điều 3 Nghị quyết này được gọi chung là “**Các Tài Liệu Giao Dịch**”).

**ĐIỀU 4.** Phê duyệt việc Công Ty đăng ký Trái Phiếu tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam hoặc Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (tùy từng trường hợp áp dụng) (“VSD”) và việc niêm yết Trái Phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con nơi Trái Phiếu được niêm yết và/hoặc giao dịch tập trung phù hợp với quy định của pháp luật (“**Sở Giao Dịch Chứng Khoán**”) sau khi hoàn tất đợt chào bán Trái Phiếu (“**Đăng Ký Và Niêm Yết**”) theo Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt theo Nghị quyết này và theo quy định của pháp luật.

Sở Giao Dịch Chứng Khoán dự kiến vào ngày đưa ra Nghị quyết này là Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Trường hợp Công Ty dự định niêm yết Trái Phiếu tại một Sở Giao Dịch Chứng Khoán khác, việc lựa chọn Sở Giao Dịch Chứng Khoán khác đó sẽ được quyết định bởi Tổng Giám đốc của Công Ty.

**ĐIỀU 5.** Phê duyệt việc giao cho Tổng Giám đốc của Công Ty (“**Tổng Giám Đốc**”) hoặc Phó Tổng Giám đốc của Công Ty hoặc người được Tổng Giám Đốc 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:

- (i) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu ra công chúng, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc:
- (a) tổ chức thực hiện Phương Án Phát Hành;
  - (b) thương lượng, quyết định nội dung các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quyết định các nội dung cụ thể, việc chuẩn bị và ký kết Các Tài Liệu Giao Dịch, thời điểm chào bán Trái Phiếu ra công chúng, các khoản phí liên quan đến việc chào bán;
  - (c) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các 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;
  - (d) thực hiện các thủ tục liên quan đến việc đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng, thực hiện sao y bản chính và trích lục bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận, thông báo, báo cáo hay tài liệu nào khác mà Công Ty là một bên ký kết/tham gia hoặc do Công Ty cấp/ban hành/gửi nhằm cung cấp các tài liệu sao y này liên quan đến việc đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng và việc Đăng Ký Và Niêm Yết;
  - (e) 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 chào bán Trái Phiếu (bao gồm Các Tài Liệu Giao Dịch);
  - (f) quyết định việc sửa đổi, điều chỉnh đối với Phương Án Phát Hành và các tài liệu khác liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu (bao gồm Các Tài Liệu Giao Dịch) (nếu có) và thực hiện các thủ tục liên quan đến việc đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng;
  - (g) quyết định danh sách các nhà đầu tư Trái Phiếu;

- (h) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và
- (i) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu nhằm thực hiện đăng ký chào bán Trái Phiếu và chào bán Trái Phiếu ra công chúng.
- (ii) Tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết; hủy Đăng Ký Và Niêm Yết, bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây:
  - (a) 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 Niêm Yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (b) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu; và (c) quyết định và thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám Đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu tại VSD và Sở Giao Dịch Chứng Khoán;
- (iii) Quyết định và thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu và hoàn tất việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

**ĐIỀU 6.** Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, và các Phòng/Ban và các cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

**ĐIỀU 7.** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**PHỤ LỤC I**  
**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
(đính kèm Nghị Quyết số 108 /2021-NQ.HĐQT-NVLLG  
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc chào bán các trái phiếu ra công chúng bằng tiền Đồng, 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 Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo quy định tại Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Quốc Hội ("**Luật Chứng Khoán**"), Nghị Định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán ("**Nghị Định 155**") và Thông Tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 (và các văn bản thay thế, sửa đổi, bổ sung khác, nếu có) hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng ("**Thông Tư 118**"), với tổng mệnh giá tối đa **1.300.000.000.000 VND** (bằng chữ: *một nghìn ba trăm tỷ Đồng*) và đáo hạn năm 2023 ("**Trái Phiếu**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này.

Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện, điều khoản chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc chào bán Trái Phiếu. Các điều kiện, điều khoản cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc chào bán 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 chào bán Trái Phiếu.

**I. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành:**

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va
- Tên tiếng Anh: No Va Land Investment Group Corporation
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: : Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/09/1992, đăng ký thay đổi lần thứ 61 ngày 21 tháng 07 năm 2021
- Vốn điều lệ: 14.736.056.190.000 VND
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Đại diện theo pháp luật: ông **Bùi Xuân Huy** – Tổng Giám đốc

**2. Ngành nghề kinh doanh chính:**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (*chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh Bất động sản)*)

### 3. Tình hình tài chính của và Kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành:

#### 3.1 Một số chỉ tiêu tài chính tiêu biểu của Tổ Chức Phát Hành trong vòng 2 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu ra công chúng:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Doanh thu thuần	10.930.983	5.026.358	7.050.262
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	4.272.236	4.649.022	2.757.635
Lợi nhuận sau thuế TNDN	3.387.322	3.906.502	2.014.153
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	3.431.331	3.919.072	1.857.363
Tổng tài sản	89.979.243	144.536.346	171.522.989
Tiền và các khoản tương đương tiền	71.194.821	11.558.788	12.132.220
Tài sản ngắn hạn	71.194.821	114.203.562	136.602.950
Tài sản dài hạn	18.784.421	30.332.784	34.920.038
Vốn điều lệ	9.695.408	9.862.853	14.736.056
Vốn chủ sở hữu	24.461.074	31.932.147	39.915.473
Nợ ngắn hạn	18.809.634	31.427.344	41.943.258
Nợ dài hạn	46.708.535	81.176.855	89.664.257
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu <sup>1</sup> (lần)	1,41	1,53	1,29
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân (%)	15,25	13,85	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2019, 2020 và soát xét bán niên năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

<sup>1</sup> Giá trị nợ được sử dụng để tính toán hệ số nợ/vốn chủ sở hữu bao gồm (i) vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và (ii) vay và nợ thuê tài chính dài hạn của Tổ Chức Phát Hành vào thời điểm kết thúc năm tài chính.

#### 3.2 Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 3 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái phiếu ra công chúng và đến thời điểm hiện tại

Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đầy đủ gốc, lãi trái phiếu đã phát hành (và đến hạn) trong năm 2018, 2019, 2020 và tính đến thời điểm hiện tại.

#### 3.3 Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2019 và 2020 của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
- Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và 31/12/2020 (bao gồm kết quả riêng lẻ và hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành): Báo cáo tài chính riêng/hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/hợp nhất của Công Ty/Tập Đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, 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/hợp nhất.

## II. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN CHI TIẾT

### 1. Mục Đích Chào Bán

Nhằm tăng cường tiềm

lực tài chính cho doanh nghiệp và huy động nguồn vốn với chi phí hợp lý trên thị trường trong giai đoạn lãi suất đang thấp hiện nay, đồng thời đáp ứng nhu cầu vốn phát sinh từ hoạt động kinh doanh, Tổ Chức Phát Hành dự kiến chào bán Trái Phiếu ra công chúng để tái cơ cấu tài chính doanh nghiệp và tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

## 2. Phương Án Sử Dụng Vốn Chi Tiết

Toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu ra công chúng sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên. Cụ thể:

STT	Nội dung	Số tiền dự kiến Công ty cần thanh toán (VND)	Thời gian sử dụng vốn (dự kiến thanh toán)
1	Thanh toán trước hạn trái phiếu NVLB2122005 được phát hành bởi Tổ Chức Phát Hành ngày 26/05/2021 và đáo hạn ngày 26/11/2022 (" <b>Trái Phiếu NVLB2122005</b> ")	800.000.000.000 (tám trăm tỷ Đồng)	Quý IV năm 2021
2	Góp thêm vốn vào vốn điều lệ của của Tổ Chức Phát Hành là Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn	500.000.000.000 (năm trăm tỷ Đồng)	Quý IV năm 2021
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.300.000.000.000</b> ( <b>một nghìn ba trăm tỷ Đồng</b> )	

Trong trường hợp số tiền thu được từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích dự kiến, Tổ Chức Phát Hành sẽ ưu tiên dùng số vốn thu được để thanh toán cho Trái Phiếu NVLB2122005 trước, phần vốn còn lại sẽ tiếp tục được sử dụng để góp thêm vốn vào Công Ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn.

Số tiền cụ thể sẽ được sử dụng thực tế cho từng mục đích nêu trên sẽ do Tổng Giám đốc hoặc Phó Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được Tổng Giám Đốc ủy quyền quyết định 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.

## III. CÁC ĐIỀU KIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN CƠ BẢN CỦA TRÁI PHIẾU

- Tên Trái Phiếu:** Trái Phiếu NVLB2123012
- Loại Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền.
- Khối lượng Trái Phiếu chào bán:** Tối đa 1.300.000.000.000 VND (một nghìn ba trăm tỷ Đồng) trong một đợt chào bán ra công chúng. Khối lượng cụ thể của đợt chào bán Trái Phiếu ra công chúng sẽ do Tổng Giám Đốc quyết định.
- Tính chất:** Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.

5. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
6. **Lãi suất của Trái Phiếu:** kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, dự kiến như sau:
  - (i) Đối với 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định **9,5%** (*chín phẩy năm phần trăm*)/năm; và
  - (ii) Đối với các Kỳ Tính Lãi còn lại: lãi suất thả nổi và bằng tổng của **3,28%** (*ba phẩy hai mươi tám phần trăm*)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó.

Trong đó:

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc). Trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu thì Kỳ Tính Lãi cuối cùng sẽ được tính từ Ngày Thanh Toán Lãi gần nhất cho đến (nhưng không bao gồm) Ngày Mua Lại Trước Hạn có liên quan.

“**Lãi Suất Tham Chiếu**” 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 tháng 3 năm 2021 với kỳ định giá 3 (ba) tháng, do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam 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 có liên quan.

“**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.

7. **Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu.
8. **Giá chào bán:** 100% mệnh giá.
9. **Số lượng trái phiếu chào bán:** tối đa 13.000.000 (mười ba triệu) Trái Phiếu. Số lượng Trái Phiếu chào bán cụ thể sẽ do Tổng Giám Đốc quyết định phù hợp với khối lượng phát hành và mệnh giá Trái Phiếu.
10. **Ngày phát hành dự kiến:** trong quý IV năm 2021. Ngày phát hành cụ thể sẽ do Tổng Giám Đốc, Phó Tổng Giám Đốc, hoặc người được Tổng Giám Đốc ủy quyền, quyết định phù hợp với quy định pháp luật liên quan.
11. **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt
12. **Kỳ hạn trái phiếu:** tối đa 18 (mười tám) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu.
13. **Ngày đáo hạn:** ngày kết thúc kỳ hạn Trái Phiếu.
14. **Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:**
  - (a) Thanh toán gốc: Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).
  - (b) Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào mỗi ngày kết thúc của Kỳ Tính Lãi có liên quan (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).
15. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, có cấp giấy chứng nhận sở

hữu trái phiếu trong trường hợp văn bản quy phạm pháp luật hoặc các quy chế có liên quan của Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam hoặc Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (tùy từng trường hợp áp dụng) ("**VSD**"), Sở Giao Dịch Chứng Khoán (được định nghĩa dưới đây) và các cơ quan Nhà nước khác có yêu cầu.

Trong đó, "**Sở Giao Dịch Chứng Khoán**" có nghĩa là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con nơi Trái Phiếu được niêm yết và/hoặc giao dịch tập trung phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam.

16. **Nhà đầu tư:** Cá nhân, tổ chức tham gia đầu tư trên thị trường chứng khoán phù hợp với quy định của pháp luật.

17. **Sử dụng Trái Phiếu:** Người sở hữu Trái Phiếu được tự do bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác và được sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm và tham gia các quan hệ dân sự/thương mại khác.

18. **Thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành mất khả năng trả nợ/chấm dứt hoạt động**

Các nghĩa vụ chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với tất cả các khoản nợ không có bảo đảm của Tổ Chức Phát Hành, trừ các trường hợp pháp luật Việt Nam quy định thứ tự ưu tiên khác.

19. **Quyền mua lại Trái Phiếu trước hạn:**

- Khi Trái Phiếu đang không được niêm yết trên một Sở Giao Dịch Chứng Khoán, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại toàn bộ hoặc một phần số Trái Phiếu đang lưu hành và để tránh nhầm lẫn, người sở hữu Trái Phiếu có toàn quyền bán lại (một phần hoặc toàn bộ) hoặc không bán lại số Trái Phiếu được chào mua của mình cho Tổ Chức Phát Hành khi nhận được chào mua như vậy.
- Sau khi Trái Phiếu được niêm yết trên một Sở Giao Dịch Chứng Khoán thì Tổ Chức Phát Hành được mua Trái Phiếu từ bất kỳ người sở hữu Trái Phiếu nào và theo bất kỳ giá nào phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan, quy chế của VSD và Sở Giao Dịch Chứng Khoán có liên quan.

20. **Hình thức phát hành:** Trái phiếu được phát hành ra công chúng theo quy định của (i) Luật Chứng Khoán, (ii) Nghị Định 155, và (iii) Thông Tư 118.

21. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.

22. **Quyền của người sở hữu Trái Phiếu:**

Người sở hữu Trái Phiếu sẽ có các quyền sau:

- (i) 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;
- (ii) 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;
- (iii) có các quyền khác theo các quy định của pháp luật hiện hành và Các Điều Khoản Trái Phiếu.



Việc thay đổi các quyền của người sở hữu Trái Phiếu sẽ được quy định trong Các Điều Khoản Trái Phiếu.

**23. Đăng ký mua Trái Phiếu: Số lượng Trái Phiếu đặt mua tối thiểu:**

- (i) Đối với nhà đầu tư cá nhân: tối thiểu 13.000.000.000 VND (*mười ba tỷ Đồng*) mệnh giá Trái Phiếu; và
- (ii) Đối với nhà đầu tư tổ chức: tối thiểu 200.000.000.000 VND (*hai trăm tỷ Đồng*) mệnh giá Trái Phiếu.

Trường hợp số lượng Trái Phiếu đăng ký mua vượt quá số lượng Trái Phiếu được phép phát hành thì Trái Phiếu sẽ được phân phối cho nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng nhà đầu tư. Trong trường hợp khối lượng Trái Phiếu được phân bổ của nhà đầu tư thấp hơn khối lượng đăng ký đặt mua tối thiểu nêu trên thì nhà đầu tư sẽ vẫn được coi là đã đăng ký mua thành công với khối lượng Trái Phiếu đã được phân bổ.

Số lượng Trái Phiếu đặt mua tối thiểu cho các đối tượng nhà đầu tư có thể được điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện chào bán thực tế và sẽ do Tổng Giám Đốc hoặc Phó Tổng Giám Đốc quyết định phù với quy định pháp luật liên quan.

**24. Quyết định của người sở hữu Trái Phiếu**

Người sở hữu Trái Phiếu thông qua các quyết định/ngợi quyết thuộc thẩm quyền của mình đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu bằng hình thức biểu quyết tại hội nghị người sở hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến thông qua các hình thức khác.

Quyết định/ngợi quyết của người sở hữu Trái Phiếu về một số vấn đề trọng yếu (ngoại trừ các vấn đề khác sẽ theo quy định cụ thể tại các văn kiện Trái Phiếu) được coi là thông qua hợp lệ nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số người sở hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm ít nhất 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm thông qua Quyết định/ngợi quyết (dù được biểu quyết tại hội nghị người sở hữu Trái Phiếu hay biểu quyết bằng cách lấy ý kiến người sở hữu Trái Phiếu), bao gồm các vấn đề sau:

- Thay đổi ngày đáo hạn (bao gồm mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu trước hạn cần thông qua nghị quyết của người sở hữu Trái Phiếu), thay đổi ngày thanh toán lãi, lãi suất hay công thức tính lãi suất;
- Thay đổi định nghĩa về sự kiện vi phạm hay định nghĩa vấn đề loại trừ trong Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- Giảm hoặc ngừng thanh toán tiền gốc Trái Phiếu;
- Thống nhất với tổ chức phát hành về lãi suất tham chiếu trong các tình huống quy định tại các văn kiện Trái Phiếu;
- Phê duyệt các phương án khắc phục sự kiện vi phạm;
- Thay đổi loại tiền tệ thanh toán của Trái Phiếu;
- Thay đổi yêu cầu về số đại biểu cần thiết để tổ chức hội nghị người sở hữu Trái Phiếu;
- Thay đổi tỷ lệ chấp thuận cần thiết để thông qua quyết định/ngợi quyết người sở hữu Trái Phiếu.
- Thay thế đại diện người sở hữu trái phiếu (không bao gồm các trường hợp thay thế đã được quy định tại hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu).

**25. Đăng ký và niêm yết Trái Phiếu:** Toàn bộ Trái Phiếu sẽ được đăng ký với VSD và được niêm yết trên một Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

26. **Tổ chức bảo lãnh phát hành và Tư vấn niêm yết:** Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (sau đây gọi là “TCBS”).
27. **Tổ chức tư vấn đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng:** TCBS.
28. **Đại diện người sở hữu trái phiếu ban đầu:** TCBS.
29. **Đại lý đăng ký và quản lý chuyển nhượng ban đầu:** TCBS.
30. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
31. **Tổ chức quản lý tài khoản phong tỏa:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam.
32. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
33. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** như được quy định trong Các Điều Khoản Trái Phiếu và các tài liệu giao dịch khác của Trái Phiếu.
34. **Sửa đổi, bổ sung:** việc sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành này (nếu cần thiết) sẽ theo quyết định của Tổng Giám Đốc, là người đại diện theo pháp luật của Tổ Chức Phát Hành, hoặc Phó Tổng Giám Đốc người được Tổng Giám Đốc ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định.
35. **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.
36. **Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận và các tài liệu khác được ký kết nhằm mục đích chào bán Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Tổng Giám Đốc hoặc Phó Tổng Giám Đốc hoặc người được Tổng Giám Đốc ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định các điều kiện khác.

#### IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN VÀ BÓ TRÍ VỐN CHO VIỆC THANH TOÁN GỐC, LÃI TRÁI PHIẾU

- **Thanh toán lãi Trái Phiếu:** Lãi Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 3 (ba) tháng một lần kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng phần lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh, đầu tư và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán lãi Trái Phiếu cho nhà đầu tư. Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và các hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán lãi Trái Phiếu.
- **Thanh toán gốc Trái Phiếu:** Gốc Trái Phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn hoặc ngày mua lại trước hạn Trái Phiếu dù là tự nguyện hoặc mua lại bắt buộc. Tùy tình hình thị trường thực tế, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng (i) lợi nhuận kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, đầu tư và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (ii) vốn huy động từ nền kinh tế để thanh toán gốc Trái Phiếu tại thời điểm đáo hạn hoặc thời điểm Trái Phiếu được mua lại trước hạn.