

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
NAM LONG**

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

Số: 41/2023/TB/HĐQT/NLG

TP. HCM, ngày 19 tháng 09 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ  
NƯỚC VÀ SGDK 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:**

- Nghị quyết HĐQT v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 19/09/2023 tại đường dẫn: <https://namlongvn.com/co-phieu>

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 23/2023/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.: 41/2022/TB/HĐQT/NLG

*Hochiminh City, 19<sup>th</sup> Sep 2023*

**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 11<sup>th</sup>, 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:**

- Resolutions of the Board regarding approving the bond issuance plan of Nam Long Investment Corporation.

This information was disclosed on Company's website on 19<sup>th</sup> Sep 2023. Available at the following link: <https://namlongvn.com/stock>

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

Attachment:

- Resolution No. 23/2023/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*

số 6 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Phú, quận 7, TP. HCM, Việt Nam

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](http://www.namlongvn.com)

Số/No.: 23/2023/NQ/HĐQT/NLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 09 năm 2023

*Ho Chi Minh City, dated 19 / 09 / 2023*

**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**

**Re: *Approving the bond issuance plan of Nam Long Investment Corporation***

**Căn cứ/ Pursuant to:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;  
*Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/6/2020 and regulations guiding the implementation of the Law on Enterprises;*
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;  
*Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019 and regulations guiding the implementation of the Law on Securities;*
- Nghị định 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 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 ("Nghị định 153");  
*Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, /2020 of the Government regarding the private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering and trading of corporate bonds to the international market ("Decree 153");*
- Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ("Decree 65") ngày 16/09/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định 153  
*Decree No. 65/2022/ND-CP ("Decree 65") issued by Government on September 16, 2022 regarding amendments, supplementation to Decree 153;*
- Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("Nghị định 08");  
*Decree No. 08/2023/ND-CP dated March 05, 2023 issued by Government regarding amendments to and suspension of some articles of decrees prescribing private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market ("Decree 08");*
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công Ty");  
*Charter of Nam Long Investment Corporation ("Company");*
- Biên bản thống nhất số 02 /2023/BBTN/HĐQT/NLG của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") về việc phát hành trái phiếu của Công Ty với mệnh giá tối đa 500 tỷ đồng.  
*The Board of Directors ("BOD")'s Agreed Minute No. 02 /2023/BBTN/HĐQT/NLG on the bond issuance of the Company with the par value upto VND 500 billion.*

*anh*



**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:** 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) ((các) "Trái Phiếu").

**ARTICLE 1:**

*Approving the issuance of corporate bonds by the Company by way of private placement with the total face value upto VND 500.000.000.000 (five hundred billion Dong) (the "Bond(s))"*

**ĐIỀU 2:** Phê duyệt việc sử dụng tài sản của bên thứ ba ("Bên Bảo Đảm") như sau để đảm bảo cho nghĩa vụ Trái Phiếu của Công Ty và các nghĩa vụ tín dụng khác (nếu có phát sinh) của các công ty con/công ty liên kết của Công Ty:

**ARTICLE 2:**

*Approving to use the third-party (the "Secured Party")'s assets as collateral assets secure the obligation of the Bonds of the Company and other incurred credit obligations (if any) of subsidiaries/associates of the Company as follows:*

Quyền sử dụng đất đối với khu đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An với tổng diện tích 492.291,9 m<sup>2</sup> theo Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất, Quyền Sở Hữu Nhà Ở Và Tài Sản Khác Gắn Liền Với Đất số CO 273276 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường Tỉnh Long An cấp cho Công ty Cổ Phần Nam Long VCD ngày 9 tháng 8 năm 2018.

*Land use right of Nam Long VCD Joint Stock Company for the land area in An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province with a total area of 492,291.9 sqm according to the Certificate of Land Use Rights and Housing Ownership Rights. And Other Assets Attached to Land No. CO 273276 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Long An Province to Nam Long VCD Joint Stock Company on August 9, 2018.*

**ĐIỀU 3:** Phê duyệt các điều khoản, các giao dịch, các giao dịch với các bên liên quan liên quan đến Trái Phiếu và việc thực hiện các điều khoản, các giao dịch, và các giao dịch với các bên liên quan.

**ARTICLE 3:**

*Approving the terms of, and the transactions, the transactions with related parties relevant to the Bonds and the execution of these the terms of, and the transactions, the transactions with related parties*

**ĐIỀU 4:** Hội Đồng Quản Trị 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:

**ARTICLE 4:**

*The Board of Directors agrees to authorise 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) Phê duyệt các điều khoản, các giao dịch, các giao dịch với các bên liên quan liên quan đến Trái Phiếu và việc thực hiện các điều khoản, các giao dịch, và các giao dịch với các bên liên quan đó như được dự liệu trong (i) Hợp đồng đặt mua trái phiếu (Bond Subscription Agreement) hoặc Hợp đồng mua bán trái phiếu (Bond Purchase Agreement) (bao gồm cả giá mua (Subscription Price)), (ii) giấy chứng nhận Trái Phiếu, (iii) các hợp đồng bảo đảm (security documents), và (iv) các tài liệu tài chính khác mà Công Ty là một bên ký kết và việc ký kết các tài liệu tài chính đó.

*Approving the terms, and the transactions, the transactions with related parties relevant to the Bonds and the execution of these the terms, and the transactions, the transactions with related parties, contemplated by (i) the Bond Subscription Agreement or Bond Purchase Agreement (including the Subscription Price), (ii) the Bonds certificates, (iii) security documents, and (iv) other financing documents to which the Company is a party, and the execution thereof.*

- (b) Phê duyệt nghị quyết HĐQT và phương án phát hành Trái Phiếu do Ban Tổng Giám đốc đệ trình được đính kèm tại phụ lục ("Phụ Lục") trên cơ sở đảm bảo lợi ích Công Ty ("Phương Án Phát Hành").

*Approving resolution of BOD and the issuance plan of the Bonds, which is submitted by the Board of Management, attached hereto as schedule ("Schedule"), on the basis of ensuring the Company's interests (the "Issuance Plan")*

- (c) Phê duyệt (i) phương án sử dụng vốn thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích, (ii) ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long - Chi nhánh Cần Thơ sử dụng vốn thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và (iii) phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành.

*Approving (i) the plan of use of proceeds from the Bond issuance for the purposes, (ii) to authorise Nam Long Investment Corporation - Can Tho Branch to use proceeds from the Bond issuance for the purposes and (iii) the plan on repayment source of the Bonds as stated in the Issuance Plan.*

- (d) Chỉ đạo Ban Điều hành và quyết định các vấn đề liên quan tới việc phát hành Trái Phiếu trên cơ sở đảm bảo lợi ích của Công ty;

*To direct the Management Board and decide the matters relating to the issuance of the Bonds to ensure the Company's benefits;*

- (e) Đàm phán, ký kết, tổ chức thực hiện hoặc ủy quyền lại cho một hoặc một số người cụ thể (nếu phù hợp) để đàm phán và ký kết tất cả các tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

*To negotiate, sign, organise the implementation or re-authorise one or some specific persons (if appropriate) to negotiate and sign all documents in relation to the issuance of the Bonds, including, but not limited to:*

- (i) hợp đồng đặt mua trái phiếu, và/hoặc hợp đồng mua bán trái phiếu, hợp đồng thế chấp và các hợp đồng khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu ("Văn Kiện Trái Phiếu"); và



*bond subscription agreement, and/or bond purchase agreement, mortgage agreements and other agreements related to the issuance of the Bonds ("Bond Documents"); and*

- (ii) các văn bản và tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và bất kỳ sửa đổi, bổ sung, thay thế nào của Văn Kiện Trái Phiếu, bao gồm thay đổi tài sản bảo đảm (nếu có) theo Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu.

*other documents and materials in relation to the issuance of the Bonds, any amendment, supplement or replacement thereof, including replacement of collateral assets (if any) in accordance with Terms And Conditions Of The Bonds.*

- (f) Quyết định ngày phát hành cụ thể trong Quý 3/2023.

*To make a decision on specific issuance date in 3rd Quarter/2023.*

- (g) Quyết định các vấn đề liên quan đến bổ sung, thay thế hoặc rút tài sản bảo đảm hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu phù hợp các quy định của Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu.

*To make decision on addition, replacement or withdrawal of collateral assets or premature redemption of the Bonds in accordance with Terms And Conditions Of The Bonds.*

- (h) Phê duyệt việc đăng ký, lưu ký Trái Phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC"), đăng ký giao dịch Trái Phiếu thông qua hệ thống giao dịch của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") theo quy định của pháp luật hiện hành sau khi hoàn tất việc phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt, sửa đổi bổ sung các hồ sơ liên quan theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

*Approving registration and depository of the Bonds at Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("VSDC"), registration of trading of bonds through trading system of the Hanoi Stock Exchange ("HNX") as requested by current Law after completing the issuance of the Bonds in accordance with the approved Issuance Plan, amendment and supplementation of related documents as requested by competent State authorities.*

- (i) Chủ động thiết lập hồ sơ đăng ký phát hành trái phiếu gửi cho cơ quan thẩm quyền; đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án phát hành và điều kiện chi tiết của trái phiếu (bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ) theo yêu cầu của cơ quan thẩm quyền (nếu có). Quyết định việc đăng ký, lưu ký trái phiếu và thời điểm giao dịch trái phiếu tập trung theo quy định hiện hành.

*To actively prepare bond issuance registration documents to provide to authorities as required; and take initiative in adjusting the issuance plan and detailed conditions (including supplementation, modification and completion of documents) as requested by authorities (if any). To decide Bond's registration, depository and time for centralized trading in accordance with current regulations.*



**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 effect from the signing date and remain full force and effect until the Company has fulfilled all its repayment obligations with respect to the Bonds.*

Nơi nhận:

Recipients:

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

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



NGUYỄN XUÂN QUANG  
NGUYEN XUAN QUANG

**PHỤ LỤC**  
**SCHEDULE**

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẼ**  
**CORPORATE BONDS ISSUANCE PLAN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**  
**NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**

**A. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA VIỆC PHÁT HÀNH/ *LEGAL BASIS FOR THE ISSUANCE***

1. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;  
*Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020 and regulations guiding the implementation of the Law on Enterprises;*
2. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán (“Luật Chứng khoán”);  
*Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated November 26, 2019 and regulations guiding the implementation of the Law on Securities (“Law on Securities”);*
3. Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“Nghị định 153”);  
*Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020 of the Government regarding the private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering and trading of corporate bonds to the international market (“Decree 153”);*
4. Nghị định số 65/2022/NĐ-CP (“Nghị định 65”) ngày 16/09/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định 153;  
*Decree No. 65/2022/ND-CP (“Decree 65”) issued by Government on September 16, 2022 regarding amendments, supplementation to Decree 153;*
5. Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“Nghị định 08”);  
*Decree No. 08/2023/ND-CP dated March 05, 2023 issued by Government regarding amendments to and suspension of some articles of decrees prescribing private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market (“Decree 08”);*
6. Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công Ty” hoặc “NLG” hoặc “Nam Long” hoặc “Tổ Chức Phát Hành”).  
*Charter of Nam Long Investment Corporation (“Company” or “NLG” or “Nam Long” or “Issuer”).*

**B. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU / *PLAN ON ISSUANCE OF CORPORATE BONDS:***

**I. Thông tin về tổ chức phát hành / *Information of the issuer:***

1. Tổ Chức Phát Hành : Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long  
*Issuer Nam Long Investment Corporation*



2. Địa chỉ trụ sở chính : 6, Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh  
*Headquarters* *6, Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City*
3. Loại hình doanh nghiệp : Công ty cổ phần đại chúng  
*Company form* *Public joint stock company*
4. Điện thoại : 028.5416 1718  
*Phone*
5. Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Số 0301438936, đăng ký lần đầu ngày 27/12/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 11/11/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.  
*Enterprise registration certificate* *No. 0301438936, first issued on 27 December 2005 and amended for the 25th time on November 11, 2022 by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment.*
6. Vốn điều lệ : 3.840.803.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba nghìn tám trăm bốn mươi tỷ tám trăm lẻ ba triệu đồng)  
*Charter capital* *VND3,840,803,000,000 (In words: Three trillion eight hundred and fourty billion eight hundred and three million dong)*
7. Người đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Xuân Quang – chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị  
*Legal representative* *Mr. Nguyen Xuan Quang – position: Chairman of the Board of Directors*
8. Lĩnh vực hoạt động chính : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê  
*Main field of practice* *Business on real estate, land use rights of the owner, user, or lessee*
9. Số tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của đợt chào bán : Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long  
Số tài khoản: 0100100044430004  
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông  
*Account receiving proceeds from bond issuance* *Account Owner: Nam Long Investment Corporation*  
*Account Number: 0100100044430004*  
*Orient commercial Joint Stock Company*

## II. Mục đích phát hành trái phiếu / *Purpose of bond issuance:*

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu cho mục đích thực hiện dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể là thực hiện Đầu tư Khu dân cư Nam Long 2 thuộc Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, TP.Cần Thơ do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long – Chi nhánh Cần Thơ làm chủ đầu tư dự án theo Quyết định số 2420/QĐ-UBND do Ủy Ban Nhân Dân thành phố Cần Thơ ban hành ngày 29



tháng 10 năm 2020 về việc chấp thuận đầu tư dự án “Khu dân cư Nam Long 2, thuộc Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ” (“Dự Án”)

*The Issuer intends to use the proceeds from the Bond offering for the purpose of implementing the Issuer's investment project, namely the Nam Long 2 Residential Area Investment in the Urban Area. Nam Can Tho, Hung Thanh Ward, Cai Rang District, Can Tho City which is developed by Nam Long Investment Joint Stock Company - Can Tho Branch in accordance with Decision No. 2420/QĐ-UBND issued by the People's Committee of Can Tho City on October 29, 2020 regarding the investment approval of the project "Nam Long 2 residential area, in Nam Can Tho urban area, Hung Thanh Ward, Cai Rang District, Can Tho City" (the "Project").*

Tình trạng pháp lý: Dự Án đã có các phê duyệt chính từ các cơ quan có thẩm quyền như sau:

- Giấy chứng thành lập và hoạt động chi nhánh số: 0301438936-001 chứng nhận lần đầu ngày 24 tháng 04 năm 2006, được sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm.
- Quyết định số 2249/QĐ-UBND do Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Cần Thơ ban hành ngày 19 tháng 09 năm 2019 về việc Phê duyệt đề án chi tiết quy hoạch 1/500 Khu dân cư Nam Long 2, thuộc Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;
- Quyết định số 2420/QĐ-UBND do Ủy Ban Nhân Dân thành phố Cần Thơ ban hành ngày 29 tháng 10 năm 2020 về việc chấp thuận đầu tư dự án “Khu dân cư Nam Long 2, thuộc Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ”.

*Legal status: The Project has the following major approvals from the competent authorities:*

- *Certificate of establishment and operation of branch No.: 0301438936-001 certified for the first time on April 24, 2006, as amended from time to time.*
- *Decision No. 2249/QĐ-UBND issued by the People's Committee of Can Tho City on September 19, 2019 approving the detailed planning project of 1/500 Nam Long 2 residential area, belonging to Nam Can Tho Urban Area, Hung Thanh Ward, Cai Rang District, Can Tho City;*
- *Decision No. 2420/QĐ-UBND issued by the People's Committee of Can Tho city on October 29, 2020 on approving the investment in the project "Nam Long 2 residential area, belonging to Nam Can Tho urban area, Hung Thanh ward, Cai Rang district, Can Tho city".*

Rủi ro đầu tư Dự Án:

- Tiến độ phê duyệt pháp lý của việc phát triển dự án từ các cơ quan có thẩm quyền của nhà nước có thể có rủi ro chậm trễ;
- Tình hình thị trường bất động sản trong thời gian sắp tới có thể ảnh hưởng đến tiến độ phát triển dự án. Cụ thể hơn, thời gian phát triển dự án có thể bị ảnh hưởng do:
  - o Tỷ lệ hấp thụ các sản phẩm bất động sản nhà ở;
  - o Tình hình cư dân cư trú tại dự án;
  - o Các yếu tố vĩ mô khác như việc tiếp cận các khoản vay phát triển dự án, các khoản vay mua nhà ở cho người mua nhà, lãi suất, vv.

Investment risk from the Project:

- The legal approval progress of project development from competent authorities may have risk of delay.
- Upcoming real estate market conditions may affect the progress of project development. In particular, project development timeline may be affected due to:
  - o Absorption rate of residential units real estates;
  - o Resident status of the project;
  - o Other macro-economic factors such as capability of accessing loans for project development, loans for homebuyers, interest rate, etc.



III. Đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu/ *Satisfaction of bond issuance conditions:*

Tổ Chức Phát Hành đáp ứng và tuân thủ các điều kiện chào bán Trái Phiếu theo quy định tại Điều 9, 10 Nghị Định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65, cụ thể như sau:

The Issuer meets and complies with the conditions for the Bonds offering as prescribed under Articles 9, 10 of Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65, specifically as follows:

<b>Nội dung liên quan</b> <i>Relevant contents</i>	<b>Hiện trạng</b> <i>Status</i>
<p>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</p> <p><i>The issuing company is a joint stock company, or a limited liability company established and operating under Vietnamese law</i></p>	<p><b>Đáp ứng / Satisfied.</b></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), Tổ Chức Phát Hành đăng ký hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần.</p> <p><i>Basis: Enterprise Registration Certificate No. 0301438936 first issued by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 27 December 2005 (amended and supplemented from time to time), the Issuer registers its business under the form of a joint stock company.</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</p> <p><i>Full payment of both principal and interest of the issued bonds or full payment of due debts for 03 consecutive years before the bond issuance</i></p>	<p><b>Đáp ứng / Satisfied.</b></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.</p> <p>Căn cứ: Báo cáo tài chính kiểm toán (riêng và hợp nhất) năm 2020, 2021, 2022 của Công Ty.</p> <p><i>The Issuer has fully paid the principal and interest of the issued bonds and has made full payment of other due debts for 03 (three) consecutive years prior to the Bond issuance.</i></p> <p><i>Basis: Audited Financial Statements (separate and consolidated) of 2020, 2021 and 2022 of the Company.</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</p>	<p><b>Không áp dụng / Not applicable.</b></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.</p>



<p>Nội dung liên quan</p> <p><i>Relevant contents</i></p>	<p>Hiện trạng</p> <p><i>Status</i></p>
<p><i>Satisfy financial safety ratios and operational safety ratios in accordance with specialized laws</i></p>	<p><i>The Issuer does not conduct business in industries where specialized laws require financial adequacy ratios and operational safety ratios.</i></p>
<p>Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt và chấp thuận bởi cấp có thẩm quyền</p> <p><i>The Bond Issuance Plan has been approved and consented to by the competent authority</i></p>	<p><b>Tuân thủ / Compliant.</b></p> <p>Phương Án Phát Hành được Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành.</p> <p><i>The Bond Issuance Plan will be approved by the Board of Directors of the Issuer in accordance with the law and the Charter 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 for the year immediately preceding the year of issuance audited by a qualified auditing organization as regulated.</i></p>	<p><b>Đáp ứng / Satisfied</b></p> <p>Căn cứ: Báo cáo tài chính năm 2022 được kiểm toán (riêng và hợp nhất).</p> <p>Công ty TNHH Ernst &amp; 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>Basis: Audited financial statements for 2022 (separated and consolidated)</i></p> <p><i>Ernst &amp; Young Viet Nam Limited is an independent audit organization on the list of audit 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 là tổ chức theo quy định của pháp luật chứng khoán</p> <p><i>Bond purchasers are professional securities institutional investors in accordance with securities laws</i></p>	<p><b>Tuân thủ / Compliant.</b></p> <p>Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức theo quy định của pháp luật chứng khoán.</p> <p><i>The Issuer only offers to professional securities institutional investors in accordance with securities laws.</i></p>



IV. Điều kiện, điều khoản cơ bản của trái phiếu dự kiến chào bán (“Trái Phiếu”) / *Basic terms and conditions of the bonds to be offered (“Bonds”)*:

- (a) Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành: tối đa 5.000 (năm nghìn) trái phiếu. Tổng mệnh giá Trái Phiếu là 500.000.000.000 VND (năm trăm tỷ Đồng) (gọi chung là (các) “Trái Phiếu”)  
*Total volume of bonds to be issued: upto 5.000 (five hundred) bonds. Total par value of the Bonds is VND500,000,000,000 (five hundred billion dong (generally called the “Bond(s)”)*
- (b) Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000.000 đồng (một trăm triệu Đồng)/Trái Phiếu  
*Par value of the Bonds: VND100.000.000 (one hundred million VND)/Bond*
- (c) Kỳ hạn Trái Phiếu: 5 năm  
*Bond term: 5 years*
- (d) Giá phát hành Trái Phiếu: 100% mệnh giá Trái Phiếu  
*Bond price: 100% of the par value of the Bonds*
- (e) Địa điểm phát hành: trên lãnh thổ Việt Nam  
*Place of issuance: on the territory of Vietnam*
- (f) Đồng tiền phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam  
*Issuance and payment currency: Vietnam Dong*
- (g) Phương thức phát hành: chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức thông qua đại lý phát hành  
*Issuance method: issuance by the way of private placement for professional securities institutional investors through an issuing agent*
- (h) Hình thức Trái Phiếu: các Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức Bút toán ghi sổ và/hoặc Dữ liệu điện tử, cấp trích lục Sổ Đăng Ký khi có yêu cầu.  
*Form of Bonds: The Bonds are issued in the form of Journal entry and/or Electronic data, and extracts of the Register upon request.*
- (i) Loại hình Trái Phiếu: Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm.  
*Type of Bonds: The Bonds are non-convertible bonds, without warrants, and secured by assets.*
- (j) Tài sản bảo đảm: tài sản được nêu dưới đây được dùng để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành phát sinh từ Trái Phiếu và các nghĩa vụ tín dụng khác (nếu có phát sinh) của các công ty con/công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành, theo thỏa thuận của Tổ Chức Phát Hành và nhà đầu tư tại các Văn Kiện Trái Phiếu:  
*Secured assets: The assets listed below are used as security for all obligations of the Issuer arising from the Bonds and other incurred credit obligations (if any) of subsidiaries/associates of the Issuer, as agreed between the Issuer and the investor(s) in the Bond Documents:*

Quyền sử dụng đất đối với khu đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An với tổng diện tích 492.291,9 m<sup>2</sup> theo Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất, Quyền Sở Hữu Nhà Ở Và Tài Sản Khác Gắn Liền Với Đất số CO 273276 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường



Tỉnh Long An cấp cho Công ty Cổ Phần Nam Long VCD ngày 9 tháng 8 năm 2018, với thông tin chi tiết như sau:

*Land use right of Nam Long VCD Joint Stock Company for the land area in An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province with a total area of 492,291.9 m<sup>2</sup> according to the Certificate of Land Use Rights and Housing Ownership Rights. And Other Assets Attached to Land No. CO 273276 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Long An Province to Nam Long VCD Joint Stock Company on August 9, 2018, with details as follows:*

STT No	Thửa số Plot No.	Tờ bản đồ Map No.	Diện tích (m <sup>2</sup> ) Area (sqm)	Hình thức sử dụng Use method	Mục đích sử dụng Land use purpose	Thời hạn sử dụng Land tenure	Nguồn gốc sử dụng Land source
1	7692	5	492.291,9	Sử dụng riêng Private use	Đất ở tại nông thôn Residential land in rural area	Lâu dài Permanent	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (DT:108.308,4 m <sup>2</sup> ); Nhận góp vốn đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất (DT: 97.370,7 m <sup>2</sup> ) <i>Land allocation having land use fee (Area: 108,308.4 sqm); Receiving capital by land which is allocated having land use fee (Area: 97,370.7 sqm)</i>

Giá trị tài sản bảo đảm: 945.423.984.192 đồng (Bằng chữ: Chín trăm bốn mươi lăm tỷ, bốn trăm hai mươi ba triệu, chín trăm tám mươi bốn nghìn, một trăm chín mươi hai đồng./.), căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 0098/23.06/DN/SGN/EXIMA do Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim cấp ngày 12 tháng 06 năm 2023.

*Value of collateral: VND 945,423,984,192 (In words: Nine hundred and forty-five billion, four hundred and twenty-three million, nine hundred and eighty-four thousand, one hundred and ninety-two dong/). Valuation certificate number 0098/23.06/DN/SGN/EXIMA issued by E Xim Valuation Appraisal Company on June 12, 2023.*

Tài sản bảo đảm có thể thay đổi theo thỏa thuận của Tổ Chức Phát Hành và nhà đầu tư tại các Văn Kiện Trái Phiếu.

*Secured assets may be changed according to agreement between the Issuer and investor in the Bond Documentations.*

- (k) Đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định pháp luật/ Registration of the security in accordance with the law

Bên Bảo Đảm có trách nhiệm phối hợp với Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hoàn thiện thủ tục công chứng và thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm tại (các) cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm và theo quy định tại các Văn Kiện Trái Phiếu.

*The Secured Party is responsible for coordinating with the Collateral Agent to complete notarization procedures and secured transaction registration procedures at the secured transaction registration agency/agencies in accordance with the law on transaction registration and as specified in the Bond Documents.*



- (l) Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán nợ đối với nhà đầu tư nắm giữ Trái Phiếu: Thứ tự đầu tiên

The order of payments made to Bondholders in case the collateral is used for debt payment: First order

- (m) Lãi suất danh nghĩa dự kiến/ Expected nominal interest rate:

- 06 tháng đầu tiên từ Ngày Phát Hành: 9,6%/năm;  
*First 6 months from the Issuance Date: 9.6% per annum;*
- Sau 06 tháng đầu tiên, lãi suất danh nghĩa được tính toán bằng tổng của Lãi Suất Tham Chiếu cộng biên độ 2,5%/năm. Trong đó:  
*After first 6 months from the Issuance Date, the nominal interest rate is calculated by Reference Rate plus the margin of 2.5% per annum. In which:*

“Lãi Suất Tham Chiếu” đối với mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất là lãi suất tiết kiệm cao nhất bằng Đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng được niêm yết công khai bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông tại ngày xác định lãi suất. Kỳ điều chỉnh lãi suất là mỗi 06 (sáu) tháng.

*“Reference Rate” for each interest rate adjustment period is the highest savings interest rate in Vietnam Dong, paying interest at the end of the period, with a term of 12 months publicly listed by Orient Commercial Joint Stock Bank at interest rate determination date. Interest rate adjustment period is each 06 (six) months.*

- (n) Đợt chào bán: Trái Phiếu được chào bán thành một đợt duy nhất với tối đa 5.000 Trái Phiếu, dự kiến phát hành vào Quý 3 /2023.

Offering: The Bonds are offered in a single tranche with a maximum of 5,000 Bonds, expected to be issued in Quarter 3 /2023

**V. Điều kiện, điều khoản về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn/ Terms and Conditions on the Bonds redemption before maturity:**

Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trước hạn toàn bộ hoặc một phần Trái Phiếu đang lưu hành với cùng một tỷ lệ áp dụng đối với những người sở hữu Trái Phiếu. Người sở hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành khi Tổ Chức Phát Hành yêu cầu. Giá mua lại mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ thanh toán cho người sở hữu Trái Phiếu vào ngày mua lại trước hạn theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành được xác định như sau:

*The Issuer has the right to redeem all or a part of the outstanding Bonds prior to maturity at the same rate applicable to the bondholder(s). The bondholder(s) is/are obliged to sell the Bonds to the Issuer as the Issuer's request. The redemption price for each bond that the Issuer is obliged to pay to the bondholder(s) on the premature redemption date at the request of the Issuer is determined as follows:*

<b>Giá mua lại mỗi Trái Phiếu trước hạn</b> <i>Premature Redemption Price for each Bond</i>	=	<b>Mệnh giá Trái Phiếu được mua lại</b> <i>Par value of the Bonds redeemed</i>	+	<b>Lãi phát sinh</b> <i>Incurred Interest</i>	+	<b>Phí Mua Lại Trước Hạn</b> <i>Premature redemption fee</i>
--	---	---	---	--	---	---

Trong đó/ *In which:*

- Lãi phát sinh bao gồm: (i) Tiền lãi cộng dồn chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu được mua lại đó cho đến nhưng không bao gồm ngày mua lại trước hạn theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu, và (ii) Các khoản lãi phạt chậm trả (nếu có) theo



quy định tại Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu.

*Incurring Interest includes: (i) Unpaid accrued interest on such redeemed Bonds until but excluding the early redemption date as specified in the terms and conditions of the Bonds and (ii) penalty interest for late payment (if any) in accordance with the Terms and Conditions of The Bonds.*

- Phí Mua Lại Trước Hạn sẽ được áp dụng theo từng thời điểm Tổ Chức Phát Hành lựa chọn thực hiện mua lại trước hạn, cụ thể như sau:

*Premature Redemption Fee will be applied from time to time when the Issuer request to redeem early, specifically as follows:*

- Thực hiện quyền mua lại trước hạn từ Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm ngày tròn 12 tháng kể từ Ngày Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành trả Phí Mua Lại Trước Hạn là 1,0% trên tổng mệnh giá trái phiếu mua lại;  
*Exercising premature redemption right from the Issuance Date until but excluding the date which is full 12 months from the issuance date: The Issuer pays the Premature Redemption Fee of 1.0% of the total par value of the redeemed Bonds;*
- Thực hiện quyền mua lại trước hạn từ ngày tròn 12 tháng kể từ Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm ngày tròn 24 tháng kể từ Ngày Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành trả Phí Mua Lại Trước Hạn là 0,5% trên tổng mệnh giá trái phiếu mua lại;  
*Exercising premature redemption right from the date which is full 12 months from the issuance date until but excluding the date which is full 24 months from the Issuance Date: The Issuer pays the Premature Redemption Fee of 0.5% of the total par value of the redeemed Bonds;*
- Thực hiện quyền mua lại trước hạn từ ngày tròn 24 tháng kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn: Tổ Chức Phát Hành không trả phí mua lại trước hạn;  
*Exercising premature redemption right from the date which is full 24 months from the Issuance Date until the Maturity Date: The Issuer pays no Premature Redemption Fee;*

Nếu Trái Phiếu đã được giao dịch tập trung trên hệ thống giao dịch trái phiếu riêng lẻ thì trừ trường hợp pháp luật có liên quan hoặc các quy định, quy chế của Sở Giao Dịch Chứng Khoán hoặc của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam có quy định khác, Tổ Chức Phát Hành có thể mua Trái Phiếu tại bất kỳ thời điểm nào từ sau Ngày Phát Hành, từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu được quy định theo Điều V này và theo quy định pháp luật có liên quan, quy chế của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

*If the Bonds have been centrally traded on the Private Bond Trading System, except for relevant laws or regulations and regulations of the Stock Exchange or the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation provided otherwise, the Issuer shall redeem the Bonds at any time from the Issuance Date, from any Bondholder(s) in accordance with this Section V and relevant laws, regulations of the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation and the Stock Exchange.*

Chi tiết về việc mua lại trước hạn được quy định tại Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu.

*Details of premature redemption are specified in the Terms and Conditions of The Bonds.*



VI. Một số chỉ tiêu tài chính của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liền kề trước năm phát hành và sự thay đổi sau khi phát hành/ *Some financial indicators of the Issuer in three consecutive years preceding the year of issuance and changes after the issuance:*

❖ Chi tiết theo báo cáo tài chính riêng lẻ/ *Details as separated financial statements*

Đơn vị: Triệu đồng/ *Unit: VND million*

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2020 (Kiểm toán) <i>Year 2020 (Audited)</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>Year 2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>Year 2022 (Audited)</i>	6 tháng đầu năm 2023 (Soát xét) <i>First 6 months of 2023 (Reviewed)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) (*) <i>After this issuance (projected) (*)</i>
<b>A</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU OWNERS' EQUITY</b>	<b>5.228.776</b>	<b>8.032.328</b>	<b>8.326.455</b>	<b>8.293.655</b>	<b>8.293.655</b>
1	Vốn cổ phần <i>Share capital</i>	2.852.707	3.829.400	3.840.803	3.840.803	3.840.803
2	Thặng dư vốn cổ phần <i>Share premium</i>	988.508	2.431.271	2.431.271	2.431.271	2.431.271
3	Cổ phiếu quỹ <i>Treasury share</i>	(296.731)	-	-	-	-
4	Quỹ đầu tư phát triển <i>Investment and development fund</i>	5.941	5.941	5.941	5.941	5.941
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, trong đó: <i>Undistributed earnings, in which:</i>	1.678.351	1.765.715	2.048.440	2.015.640	2.015.640
5a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước - <i>Undistributed earnings up to the prior year-end</i>	1.162.582	1.140.319	1.498.937	1.961.624	1.961.624
5b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm - <i>Undistributed earnings of current period</i>	515.768	625.396	549.503	54.016	54.016
<b>B</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ LIABILITIES</b>	<b>7.639.866</b>	<b>7.814.709</b>	<b>9.224.749</b>	<b>8.982.602</b>	<b>9.482.602</b>



	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2020 (Kiểm toán) <i>Year 2020 (Audited)</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>Year 2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>Year 2022 (Audited)</i>	6 tháng đầu năm 2023 (Soát xét) <i>First 6 months of 2023 (Reviewed)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) (*) <i>After this issuance (projected) (*)</i>
<b>B1</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b> <i>Current liabilities</i>	<b>6.086.520</b>	<b>5.359.974</b>	<b>6.604.109</b>	<b>6.342.076</b>	<b>6.342.076</b>
1	Phải trả cho người bán ngắn hạn <i>Short-term trade payables</i>	297.784	413.636	651.151	591.449	591.449
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn <i>Short-term advances from customers</i>	3.147.040	1.497.744	2.621.917	2.843.804	2.843.804
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước <i>Statutory obligations</i>	94.436	272.918	120.488	50.529	50.529
4	Phải trả người lao động <i>Payables to employees</i>	41.287	53.818	-	-	-
5	Chi phí phải trả ngắn hạn <i>Short-term accrued expenses</i>	534.338	587.496	588.190	689.858	689.858
6	Phải trả ngắn hạn khác <i>Other short-term payables</i>	160.202	1.286.516	961.833	998.506	998.506
7	Vay và nợ ngắn hạn <i>Short-term loans</i>	1.745.302	1.186.522	1.581.188	1.088.831	1.088.831
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi <i>Bonus and welfare fund</i>	66.129	61.324	79.341	79.098	79.098
<b>B2</b>	<b>Nợ dài hạn</b> <i>Noncurrent liabilities</i>	<b>1.553.346</b>	<b>2.454.734</b>	<b>2.620.641</b>	<b>2.640.525</b>	<b>3.140.526</b>
1	Phải trả dài hạn khác <i>Other long-term liabilities</i>	2.435	4.495	2.425	2.425	2.425
2	Vay và nợ dài hạn <i>Long-term loans</i>	1.525.024	2.429.706	2.598.608	2.618.801	3.118.801



	<b>Chỉ tiêu</b> <i>Indicators</i>	<b>Năm 2020</b> <i>(Kiểm toán)</i> <i>Year 2020</i> <i>(Audited)</i>	<b>Năm 2021</b> <i>(Kiểm toán)</i> <i>Year 2021</i> <i>(Audited)</i>	<b>Năm 2022</b> <i>(Kiểm toán)</i> <i>Year 2022</i> <i>(Audited)</i>	<b>6 tháng đầu năm</b> <b>2023 (Soát xét)</b> <i>First 6 months of</i> <i>2023 (Reviewed)</i>	<b>Sau khi phát hành</b> <b>đợt này (dự</b> <b>phóng) (*)</b> <i>After this</i> <i>issuance</i> <i>(projected) (*)</i>
3	Dự phòng phải trả dài hạn <i>Long-term provisions</i>	25.887	20.533	19.608	19.300	19.300
<b>C</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b> <b>Capital structure indicators</b>					
1	Nợ phải trả/ Tổng tài sản <i>Liabilities /Total assets ratio</i>	0,59	0,49	0,53	0,52	0,53
2	Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu <i>Liabilities /Owner Equity</i>	1,46	0,97	1,11	1,08	1,14
<b>D</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b> <b>Indicators of solvency</b>					
1	Tài sản ngắn hạn/ nợ ngắn hạn <i>Current assets/ current liabilities ratio</i>	0,72	0,85	0,74	0,79	0,87
2	Hệ số thanh toán nhanh <i>Quick ratio</i>	0,25	0,60	0,54	0,48	0,56
3	Tổng dư nợ vay trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu <i>Outstanding bonds/Owner Equity</i>	0,22	0,25	0,31	0,31	0,37
4	Lợi nhuận sau thuế <i>Profit after tax</i>	640.466	839.119	664.727	54.016	54.016
<b>E</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b> <b>Profitability ratios</b>					
1	Hệ số LNST/Tổng tài sản <i>PAT / Total assets ratio</i>	5,0%	5,3%	3,8%	0,3%	0,3%
2	Hệ số LNST/VCSH (ROE) <i>PAT / OE (ROE ratio)</i>	12,2%	10,4%	8,0%	0,7%	0,7%

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng lẻ kiểm toán và soát xét năm 2020, 2021, 2022 và 6 tháng đầu năm 2023)



(Source: Audited and Reviewed Separated Financial Statements for 2020, 2021, 2022 and first 6 months of 2023)

(\*) Số dự phóng dựa trên Báo cáo tài chính riêng lẻ soát xét 6 tháng đầu năm 2023

(\*) The projected figures are based on the Reviewed Separated Financial Statement of first 6 months of year 2023

❖ Chi tiết theo báo cáo tài chính hợp nhất/ *Details as consolidated financial statements*

Đơn vị: Triệu đồng/ Unit: VND million

	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2020 (Kiểm toán) <i>Year 2020 (Audited)</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>Year 2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>Year 2022 (Audited)</i>	6 tháng đầu năm 2023 (Soát xét) <i>First 6 months of 2023 (Reviewed)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) (**) <i>After this issuance (projected) (**)</i>
<b>A</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU OWNERS' EQUITY</b>	<b>6.720.338</b>	<b>13.527.665</b>	<b>13.315.130</b>	<b>13.151.160</b>	<b>13.151.160</b>
1	Vốn cổ phần <i>Share capital</i>	2.852.707	3.829.400	3.840.803	3.840.803	3.840.803
2	Thặng dư vốn cổ phần <i>Share premium</i>	988.508	2.643.023	2.643.023	2.643.023	2.643.023
3	Cổ phiếu quỹ <i>Treasury share</i>	(382.934)	-	-	-	-
4	Quỹ đầu tư phát triển <i>Investment and development fund</i>	10.709	10.709	10.709	10.709	10.709
5	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu <i>Other funds belonging to owners' equity</i>	2.217	2.217	2.217	2.217	2.217
6	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, trong đó: <i>Undistributed earnings, in which:</i>	2.131.777	2.444.094	2.493.257	2.523.374	2.523.374
6a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước - <i>Undistributed earnings up to the prior year-end</i>	1.420.141	1.586.990	1.936.983	2.395.755	2.395.755



	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2020 (Kiểm toán) <i>Year 2020 (Audited)</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>Year 2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>Year 2022 (Audited)</i>	6 tháng đầu năm 2023 (Soát xét) <i>First 6 months of 2023 (Reviewed)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) <sup>(**)</sup> <i>After this issuance (projected) (**)</i>
6b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm - <i>Undistributed earnings of current period</i>	711.636	857.104	556.273	127.619	127.619
7	Lợi ích cổ đông không kiểm soát <i>Non-controlling interest</i>	1.117.354	4.598.222	4.325.121	4.131.034	4.131.034
<b>B</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ LIABILITIES</b>	<b>6.922.368</b>	<b>10.089.972</b>	<b>13.769.580</b>	<b>13.697.593</b>	<b>14.197.594</b>
<b>B1</b>	<b>Nợ ngắn hạn <i>Current liabilities</i></b>	<b>4.439.142</b>	<b>6.317.591</b>	<b>8.850.914</b>	<b>8.524.898</b>	<b>8.524.899</b>
1	Phải trả cho người bán ngắn hạn <i>Short-term trade payables</i>	390.382	584.977	981.345	941.979	941.979
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn <i>Short-term advances from customers</i>	2.097.545	2.463.182	3.271.109	3.351.357	3.351.357
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước <i>Statutory obligations</i>	118.799	363.577	326.798	166.369	166.369
4	Phải trả người lao động <i>Payables to employees</i>	61.592	80.907	37.822	12.138	12.138
5	Chi phí phải trả ngắn hạn <i>Short-term accrued expenses</i>	493.491	766.836	921.674	970.068	970.068
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn <i>Short-term unearned revenue</i>	6.699	7.186	7.406	8.328	8.328
7	Phải trả ngắn hạn khác <i>Other short-term payables</i>	202.984	626.340	1.362.285	1.527.599	1.527.599
8	Vay và nợ ngắn hạn <i>Short-term loans</i>	931.942	1.292.733	1.804.071	1.411.677	1.411.677

1/11/23



	<b>Chỉ tiêu</b> <i>Indicators</i>	<b>Năm 2020</b> <b>(Kiểm toán)</b> <i>Year 2020</i> <i>(Audited)</i>	<b>Năm 2021 (Kiểm</b> <b>toán)</b> <i>Year 2021</i> <i>(Audited)</i>	<b>Năm 2022</b> <b>(Kiểm toán)</b> <i>Year 2022</i> <i>(Audited)</i>	<b>6 tháng đầu năm</b> <b>2023 (Soát xét)</b> <i>First 6 months of</i> <i>2023 (Reviewed)</i>	<b>Sau khi phát hành</b> <b>đợt này (dự phóng)</b> <b>(**)</b> <i>After this issuance</i> <i>(projected) (**)</i>
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn <i>Short-term provisions</i>	51.516	48.459	40.515	40.555	40.555
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi <i>Bonus and welfare fund</i>	84.193	83.392	97.890	94.828	94.828
<b>B2</b>	<b>Nợ dài hạn</b> <i>Noncurrent liabilities</i>	<b>2.483.227</b>	<b>3.772.381</b>	<b>4.918.665</b>	<b>5.172.695</b>	<b>5.672.695</b>
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn <i>Long-term unearned revenue</i>	757.277	285.093	354.459	316.767	316.767
2	Phải trả dài hạn khác <i>Other long-term liabilities</i>	135.841	127.857	121.409	137.454	137.454
3	Vay và nợ dài hạn <i>Long-term loans</i>	1.525.024	2.315.354	3.375.233	3.634.931	4.134.931
4	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả <i>Deffered tax liabilities</i>	37.482	1.022.239	1.046.615	1.063.912	1.063.912
5	Dự phòng phải trả dài hạn <i>Long-term provisions</i>	27.603	21.837	20.949	19.631	19.631
<b>C</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b> <b>Capital structure indicators</b>					
1	Nợ phải trả/ Tổng tài sản <i>Liabilities /Total assets ratio</i>	0,51	0,43	0,51	0,51	0,52
2	Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu <i>Liabilities /Owner Equity</i>	1,03	0,75	1,03	1,04	1,08
<b>D</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b> <b>Indicators of solvency</b>					
1	Tài sản ngắn hạn/ nợ ngắn hạn <i>Current assets/ current liabilities ratio</i>	2,16	3,45	2,68	2,78	2,84



	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2020 (Kiểm toán) <i>Year 2020 (Audited)</i>	Năm 2021 (Kiểm toán) <i>Year 2021 (Audited)</i>	Năm 2022 (Kiểm toán) <i>Year 2022 (Audited)</i>	6 tháng đầu năm 2023 (Soát xét) <i>First 6 months of 2023 (Reviewed)</i>	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) <sup>(**)</sup> <i>After this issuance (projected) (**)</i>
2	Hệ số thanh toán nhanh <i>Quick ratio</i>	0,79	1,00	1,00	0,89	0,94
3	Tổng dư nợ vay trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu <i>Outstanding bonds/Owner Equity</i>	0,17	0,15	0,19	0,20	0,23
4	Lợi nhuận sau thuế <i>Profit after tax</i>	850.327	1.477.959	865.546	247.705	247.705
<b>E</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời Profitability ratios</b>					
1	Hệ số LNST/Tổng tài sản <i>PAT / Total assets ratio</i>	6,2%	6,3%	3,2%	0,9%	0,9%
2	Hệ số LNST/VCSH (ROE) <i>PAT / OE (ROE ratio)</i>	12,7%	10,9%	6,5%	1,9%	1,9%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán và soát xét năm 2020, 2021, 2022 và 6 tháng đầu năm 2023)

(Source: Audited and Reviewed Consolidated Financial Statements for 2020, 2021, 2022 and first 6 months of 2023)

(\*\*) Số dự phóng dựa trên Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2023

(\*\*) The projected figures are based on the Reviewed Consolidated Financial Statement of first 6 months of year 2023



VII. Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ (không bao gồm nợ trái phiếu) đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu / *Payment of interest and principal of the issued bonds or due debts (excluding bonds) for 03 consecutive years before the Bond offering:*

Đơn vị: Tỷ đồng/ Unit: Billion dong

TT No	Kỳ hạn Term	Ngày phát hành Issuance date	Ngày đáo hạn Maturity date	Số dư đầu kỳ Opening balances		Đã thanh toán trong giai đoạn từ ngày phát hành trái phiếu đến 30/6/2023 Payment within the period from bond issuance dates to 30 June 2023		Dư nợ cuối kỳ tại 30/6/2023 liên quan đến các trái phiếu đã phát hành Ending outstanding balance as at 30 June 2023 relating to issued bonds	
				Gốc Principal	Lãi Interest	Gốc Principal	Lãi Interest	Gốc Principal	Lãi Interest
1	7 năm 7 years	19/06/2018	19/06/2025	660	0	0	214,6	660	0
2	3 năm 3 years	17/06/2020	17/06/2023	500	0	500	149,0	0	0
3	3 năm 3 years	06/09/2021	06/09/2024	500	0	0	87,6	500	0
4	3 năm 3 years	06/09/2021	06/09/2024	450	0	0	78,8	450	0
5	7 năm 7 years	14/06/2022	28/03/2029	500	0	0	37,3	500	0
6	7 năm 7 years	13/12/2022	28/03/2029	500	0	0	18,9	500	0

Công Ty luôn thanh toán đúng hạn gốc, lãi trái phiếu và các khoản nợ đến hạn khác trong năm 2020, 2021, 2022 và tính đến thời điểm 30/6/2023.

*Until now, the Company paid bond principals and interests and other due debts in 2020, 2021, 2022 and upon 30 June 2023 on time.*

VIII. Báo cáo về tình hình phát hành và sử dụng vốn đối với các trái phiếu còn dư nợ trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán/ *Report on the issue and use of proceeds for outstanding bonds for 03 consecutive years before the offering:*

Đơn vị: Tỷ đồng/ Unit: Billion dong

Tiêu chí Criteria	Năm 2020 Year 2020	Năm 2021 Year 2021	Năm 2022 Year 2022	6 tháng đầu năm 2023 First 6 months of Year 2023
Dư nợ trái phiếu đầu năm (theo mệnh giá)	660	1.160	2.060	3.060



Tiêu chí <i>Criteria</i>	Năm 2020 <i>Year 2020</i>	Năm 2021 <i>Year 2021</i>	Năm 2022 <i>Year 2022</i>	6 tháng đầu năm 2023 <i>First 6 months of Year 2023</i>
<i>Bond balance at the beginning of year (in par value)</i>				
Tổng khối lượng trái phiếu đã phát hành trong năm (theo mệnh giá) <i>Total amount of issued bonds in year (in par value)</i>	500	950	1.000	-
Gốc trái phiếu đã thanh toán trong năm (theo mệnh giá) <i>Bond principal paid in year (in par value)</i>	-	50	-	450
Dư nợ trái phiếu cuối năm (theo mệnh giá) <i>Bond balance at the end of year (in par value)</i>	1.160	2.060	3.060	2.610
Lãi trái phiếu đã thanh toán trong năm <i>Bond interest paid in year</i>	69,2	117,6	172,8	162,2
Tình hình sử dụng vốn <i>Use of proceed</i>	Đã sử dụng toàn bộ vốn trái phiếu phát hành đúng mục đích <i>All bond proceeds have been used for the right purposes</i>	Đã sử dụng toàn bộ vốn trái phiếu phát hành đúng mục đích <i>All bond proceeds have been used for the right purposes</i>	Đã sử dụng toàn bộ vốn trái phiếu phát hành đúng mục đích <i>All bond proceeds have been used for the right purposes</i>	Đã sử dụng toàn bộ vốn trái phiếu phát hành đúng mục đích <i>All bond proceeds have been used for the right purposes</i>
Kế hoạch thanh toán lãi, gốc trái phiếu <i>Bond interest and principal payment plan</i>	Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch thanh toán đúng thời hạn theo phương án phát hành đã được duyệt <i>The Issuer has payment plan to pay on time according to the</i>	Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch thanh toán đúng thời hạn theo phương án phát hành đã được duyệt <i>The Issuer has payment plan to pay on time according to the</i>	Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch thanh toán đúng thời hạn theo phương án phát hành đã được duyệt <i>The Issuer has payment plan to pay on time according to the</i>	Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch thanh toán đúng thời hạn theo phương án phát hành đã được duyệt <i>The Issuer has payment plan to pay on time according to the</i>

*Handwritten mark*



Tiêu chí <i>Criteria</i>	Năm 2020 <i>Year 2020</i>	Năm 2021 <i>Year 2021</i>	Năm 2022 <i>Year 2022</i>	6 tháng đầu năm 2023 <i>First 6 months of Year 2023</i>
	<i>approved issuance plan</i>	<i>approved issuance plan</i>	<i>approved issuance plan</i>	<i>approved issuance plan</i>
Các vi phạm pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp <i>Violations of the law on issuance of corporate bonds</i>	không có <i>none</i>	không có <i>none</i>	không có <i>none</i>	không có <i>none</i>

**IX. Đánh giá tình hình tài chính và khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của doanh nghiệp, khả năng trả nợ đối với trái phiếu dự kiến phát hành/ *Assessment of the financial position and ability to pay the due debts of the enterprise, the debt repayment capacity for the bonds to be issued***

Tổ Chức Phát Hành có tình hình tài chính tốt và có khả năng thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn, khả năng trả nợ đối với trái phiếu dự kiến phát hành.

The Issuer has good financial position and is able to fully pay due debts and is able to repay the bonds for the proposed issuance.

**X. Ý kiến của Kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính / *Auditor's Opinion on the Financial Statements:***

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam)

*Audit firm: Ernst & Young Viet Nam Limited*

- Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán 2021:

*For the Audited financial statements of the year 2021:*

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 2021, 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".

*Auditor's opinion on the consolidated financial statements: "In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2020, and of the results of its consolidated operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements."*

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 2021, 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



mức 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”.

*Auditor's opinion on the separate financial statements: "In our opinion, the separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the separate financial position of the Company as at 31 December 2020, and of the results of its separate operations and its separate cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the separate financial statements."*

- Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán 2022:

*For the Audited financial statements of the year 2022:*

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 2022, 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”.

*Auditor's opinion on the consolidated financial statements: "In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2022, and of the results of its consolidated operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements."*

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 2022, 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”.

*Auditor's opinion on the separate financial statements: "In our opinion, the separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the separate financial position of the Company as at 31 December 2022, and of the results of its separate operations and its separate cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the separate financial statements."*

#### **XI. Phương thức phát hành Trái Phiếu/ *Issuance method of the Bonds:***

Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 thông qua đại lý phát hành, là Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Tế Việt Nam (VIS).

*Private issuance in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 through an issuing agent, being Vietnam International Securities Joint Stock Company (VIS).*

#### **XII. Đối tượng chào bán trái phiếu/ *Target bond buyers of bond offering:***

Đối tượng mua trái phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức theo quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và các quy định liên quan của pháp luật chứng khoán.

*Handwritten mark*



*Bond buyers are professional securities institutional investors in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and regulations relevant to the securities law.*

**XIII. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu/ *Plan on use of proceeds from issuance of the Bonds:***

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho mục đích thực hiện dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể là thực hiện Đầu tư Khu dân cư Nam Long 2 thuộc Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, TP.Cần Thơ do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long – Chi nhánh Cần Thơ làm chủ đầu tư dự án theo Quyết định số 2420/QĐ-UBND do Ủy Ban Nhân Dân thành phố Cần Thơ ban hành ngày 29 tháng 10 năm 2020 về việc chấp thuận đầu tư dự án “Khu dân cư Nam Long 2, thuộc Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ” (“Dự Án”)

*The Issuer intends to use the proceeds from the Bond offering for the purpose of implementing the Issuer's investment project, namely the Nam Long 2 Residential Area Investment in the Urban Area. Nam Can Tho, Hung Thanh Ward, Cai Rang District, Can Tho City which is developed by Nam Long Investment Joint Stock Company - Can Tho Branch in accordance with Decision No. 2420/QD-UBND issued by the People's Committee of Can Tho City on October 29, 2020 regarding the investment approval of the project "Nam Long 2 residential area, in Nam Can Tho urban area, Hung Thanh Ward, Cai Rang District, Can Tho City" ("Project").*

Nguồn vốn Trái Phiếu sẽ được sử dụng bằng nhiều đợt thanh toán cho mục đích chuẩn bị xây dựng, san lấp mặt bằng, phát triển cơ sở hạ tầng, xây dựng công trình và/hoặc đóng tiền sử dụng đất của Dự Án.

*The proceeds from the Bond offering will be used for the purposes of preliminary works, ground filling and infrastructure development, construction and/or payment of land use fees for the Project.*

**XIV. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu/ *Principal and interest payment sources and method arrangement plan of the Bonds:***

- Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu: 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 Hợp đồng đặt mua Trái Phiếu hoặc Hợp đồng mua bán trái phiếu.

*Bond principal and interest payment sources arrangement plan for Bonds: the Issuer intends to use its lawful revenues from business activities, financial activities and other revenues to pay the interest and principal of the Bonds upon maturity or redeem them before maturity in accordance with the Bond Subscription Agreement or Bond Purchase Agreement.*

- Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu:  
*Principal and interest payment method of Bonds:*

- Thanh toán gốc: Cuối kỳ hạn Trái Phiếu  
*Principal payment: At maturity of the Bonds*
- Thanh toán lãi: Định kỳ cuối kỳ mỗi 6 tháng. Ngày trả lãi đầu tiên (danh nghĩa) là ngày tròn 6 tháng từ Ngày Phát Hành thực tế.  
*Interest payment: Periodically every 6 months. First interest payment date (nominal) is the date which is 6 months from the actual Issuance Date.*



**XV. Cam kết công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành/ *The Issuer's undertaking on information disclosure:***

Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65.

*The Issuer undertakes to disclose information in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and Circular No. 122/2020/TT-BTC dated 31 December 2020 guiding the information disclosure and reporting regime in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65.*

**XVI. Điều khoản về đăng ký, lưu ký Trái Phiếu/ *Terms on registration and depository of the Bonds:***

Trái Phiếu được đăng ký, lưu ký tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và theo quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và các quy định theo pháp luật hiện hành.

*The Bonds are registered and deposited at Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation and in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and the applicable laws.*

**XVII. Điều khoản về giao dịch Trái Phiếu/ *Terms on transaction of the Bonds:***

Giao dịch Trái Phiếu: Trái Phiếu chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức theo quy định của pháp luật chứng khoán, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Việc giao dịch trái phiếu phải được thực hiện thông qua hệ thống giao dịch của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội hoặc/và chuyển quyền sở hữu tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật. Việc giao dịch Trái Phiếu tuân thủ quy định của Nghị định 153, như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65.

*Bonds transaction: Bonds can only be traded between professional securities institutional investors under the applicable securities laws, except in cases of Court judgement or decision which has come into effect, arbitral award or inheritance in accordance with the laws. Bond trading must be carried out through trading system of the Hanoi Stock Exchange or/and transfer of ownership must be implemented at Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation, ensuring compliance with legal regulations. Bonds transaction will be in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65.*

**XVIII. Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư mua Trái Phiếu/ *Rights and obligations of the investors purchasing the Bonds:***

Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ có các quyền lợi và trách nhiệm sau đây:

*Bondholders shall have the following rights and obligations:*

- a. Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu;

*To be fully disclosed by the Issuer pursuant to Decree No. 153/2020/NĐ-CP dated 31/12/2020 as amended, supplemented by Decree No. 65/2022/NĐ-CP dated 16/9/2022; to have the right to access the dossier of bond offering upon request;*



- b. Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành;

*To be paid in full and on time by the Issuer the interest and principal of the Bonds upon maturity, and to exercise the rights (if any) according to the Terms and Conditions of the Bonds and agreements with the Issuer;*

- c. Được yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại trái phiếu trước hạn theo Các Điều Kiện Và Điều Khoản Của Trái Phiếu;

*To request the Issuer to redeem bonds before maturity as prescribed in the Terms and Conditions of the Bonds ;*

- d. Được yêu cầu người bán trái phiếu cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 khi mua trái phiếu trên thị trường thứ cấp;

*To request bond sellers to fully provide information disclosed by the Issuer in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 when buying bonds on the secondary market;*

- e. Trách nhiệm tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ các điều kiện và điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu;

*To be responsible for full access to the Issuer's disclosure content; clearly understand the terms and conditions of the Bonds and other commitments of the Issuer before deciding to buy and trade the Bonds;*

- f. Hiểu rõ về các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư, giao dịch trái phiếu; hiểu rõ và đảm bảo tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và quy định pháp luật liên quan;

*To understand the risks arising in investing and trading bonds; clearly understand and ensure compliance with regulations on investors, private corporate bond transactions as prescribed in Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and relevant laws;*

- g. Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch Trái Phiếu;

*Self-assessment, self-responsibility for their own investment decisions and bear the risks arising in the investment and trading of the Bonds;*

- h. Trước khi mua Trái phiếu (cả trên thị trường sơ cấp và thứ cấp), nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận đã thực hiện các quy định tại điểm a, điểm b, điểm c của khoản 2 Điều 8 Nghị định 153 như được sửa đổi bởi bổ sung khoản 6 Điều 1 Nghị định 65 và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua trái phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này;

*Before buying Bonds (both on the primary and secondary markets), investors must sign a document certifying that they have complied with the provisions of Points a, b, and c of Clause 2, Article 8 of Decree 153 as amended, supplemented by Clause 6, Article 1 of Decree 65 and take self-responsibility for their decision to buy bonds after signing this written certification;*

- i. Thực hiện giao dịch trái phiếu theo quy định tại Điều 16 của Nghị định 153 như được sửa đổi bởi bổ sung Khoản 13, Điều 1 của Nghị định 65; không được bán hoặc cùng góp vốn đầu tư trái phiếu với nhà đầu tư không phải là nhà đầu tư tổ chức chứng khoán chuyên nghiệp dưới mọi hình thức;



*Conduct bond transactions as prescribed in Article 16 of Decree 153 as amended, supplemented by Clause 13, Article 1 of Decree 65; must not sell or jointly contribute capital to invest in bonds with investors who are not professional securities institutional investors in any form;*

- j. Khi bán trái phiếu trên thị trường thứ cấp phải cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành cho nhà đầu tư mua trái phiếu theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi bởi sung Nghị định 65;

*When selling bonds on the secondary market, to be required to provide full disclosure of information of the issuer to investors buying bonds as prescribed in Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65;*

- k. Trường hợp Tổ Chức Phát Hành thay đổi Các Điều Khoản Và Điều Khoản Của Trái Phiếu như được quy định tại điều 6 Nghị định 153 thì tỷ lệ biểu quyết chấp thuận các vấn đề phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu của 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận;

*In case the Issuer wishes to amend the Terms and Conditions of Bonds as prescribed in Article 6 of this Decree 153, such change must be approved by Bondholders who own 65% of the total number of outstanding bonds of the same type.*

- l. Trách nhiệm nộp thuế phát sinh từ các khoản thu nhập liên quan đến Trái Phiếu. Ngoài ra trong thời gian sở hữu Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải tuân thủ các quy định của Tổ Chức Phát Hành, quy định đăng ký lưu ký Trái Phiếu;

*Be liable for tax liabilities arising from income related to the Bonds. In addition, during the time of owning the Bonds, the Bondholders must comply with the regulations of the Issuer and the regulations on registration of Bond depository;*

- m. Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu;

*To be fully disclosed with information by the Issuer in accordance with the provisions of Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65; have the right to access bond offering documents upon request;*

- n. Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc trái phiếu khi đến hạn, thực hiện quyền yêu cầu mua lại trái phiếu trước hạn theo Hợp đồng mua bán trái phiếu với các nhà đầu tư liên quan;

*To be paid in full and on time by the Issuer the principal and interest of the bonds upon maturity and to exercise the right to request the redemption of bonds owned by bondholder before maturity in accordance with the Bond Subscription Agreement with relevant investor;*

- o. Được dùng trái phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được 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;

*To use bonds for transfer, donation, gifting, inheritance, discount; to use Bonds as security in civil and commercial relations in accordance with the law;*

- p. Có trách nhiệm tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ các điều kiện và điều khoản trái phiếu và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch trái phiếu;

*To be responsible for full access to the information disclosed by the Issuer; to clearly understand the terms and conditions of the bonds and other commitments of the Issuer*



*before determining to purchase and trade bonds;*

- q. Có trách nhiệm nộp thuế phát sinh từ các khoản thu nhập liên quan đến trái phiếu (nếu có).

*To be responsible for paying tax arising from the bond-related income (if applicable).*

**XIX. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành/ *Responsibilities and obligations of the Issuer:***

- a) Tuân thủ quy định về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;

*Comply with regulations on issuance conditions, issuance plans, issuance dossiers, information disclosure, and reporting regimes;*

- b) Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành Trái Phiếu đúng mục đích theo quy định;

*Allocate, manage and use capital from the issuance of the Bonds for the right purposes according to regulations;*

- c) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền khác cho Người Sở Hữu Trái Phiếu;

*Pay in full and on time the principal and interest of the Bonds upon maturity and ensure the exercise of other rights to the Bondholders;*

- d) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;

*Take responsibility for the accuracy, truthfulness and completeness of the disclosed information and financial statements; implement the regime of financial management, reporting and accounting statistics according to the provisions of law;*

- e) Có trách nhiệm giải thích cho nhà đầu tư các thông tin liên quan đến phương án phát hành, các rủi ro pháp lý, rủi ro đầu tư, rủi ro sử dụng vốn, quyền, lợi ích, trách nhiệm pháp lý của doanh nghiệp phát hành và của nhà đầu tư;

*To be responsible for explaining to investors information related to the issuance plan, legal risks, investment risks, risks of using capital, rights, interests and legal liabilities of the issuing enterprise. operations and investors;*

- f) Thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn theo quy định tại Các Điều Khoản và Điều Khoản Của Trái Phiếu.

*To redeem bonds before maturity as prescribed in the Terms and Conditions of the Bonds.*

**XX. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu/ *Responsibilities and obligations of service providers relating to the issuance of the Bonds:***

- Các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định như trong hợp đồng dịch vụ với các bên và tuân thủ quy định pháp luật hiện hành.

*Organizations and individuals providing services related to the issuance of bonds have responsibilities and obligations as specified in service contracts with the parties and comply with applicable laws.*

- **Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán và đại lý phát hành:** Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Tế Việt Nam (VIS) có trách nhiệm tuân thủ quy định của pháp luật chứng khoán và



Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 khi cung cấp dịch vụ tư vấn hồ sơ chào bán Trái Phiếu, đại lý phát hành; thực hiện đúng theo hợp đồng cung cấp dịch vụ ký kết với Tổ Chức Phát Hành; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65; chịu sự quản lý, giám sát của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định của pháp luật chứng khoán và quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65.

**Consulting organization and issuing agent:** *Vietnam International Securities Joint Stock Company (VIS) shall comply with regulations of the laws on securities and Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 when providing consulting services for the dossier of Bond offering, issuing agent; strictly comply with the service agreement signed with the Issuer; carrying out reporting requirements as regulated in Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65; subject to management and supervision of State Securities Commission in accordance with the laws on securities and Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65.*

- **Đại Lý Quản Lý Tài Khoản và Thanh Toán:** Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

**Account and Payment Management Agent:** *Orient commercial Joint Stock Company – Ho Chi Minh Branch*

- **Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm:** Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

**Collateral Agent:** *Orient commercial Joint Stock Company – Ho Chi Minh Branch*

- **Tổ chức thẩm định giá:** Công ty Cổ phần Thẩm định giá E XIM

**Valuation Organization:** *E Xim Valuation Joint Stock Company.*

- **Tổ chức kiểm toán:** Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam)

**Audit Organization:** *Ernst & Young Company Limited (Vietnam)*