VANPHU.INVEST
Chuyên tâm tạo giá trị sống

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 1809/NQ - HĐQT	*Hà Nội, ngày 18 tháng 09 năm 2023*

NGHỊ QUYẾT
(Phê duyệt phương án chào bán trái phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ – INVEST

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Nghị Định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán*
- *Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính 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;*
- *Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 0102/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/03/2023 về việc thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản;*
- *Căn cứ Điều lệ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest ngày 21/9/2022 và chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng quản trị;*
- *Căn cứ Biên bản họp số: 1809/BBH-HĐQT ngày 18/09/2023 của Hội đồng quản trị Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest ("VPI/Công Ty").*

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua Phương án phát hành trái phiếu chào bán ra công chúng, có tổng mệnh giá tối đa 650.000.000.000 đồng (bằng chữ: sáu trăm năm mươi tỷ đồng), có bảo đảm bằng tài sản, có lãi suất kết hợp lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, kỳ hạn 36 tháng (sau đây gọi tắt là "Trái Phiếu"). Nội dung chi tiết của Phương án phát hành Trái Phiếu (sau đây gọi là "Phương Án Phát Hành") đính kèm Nghị quyết này.

Điều 2: Thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu ra công chúng và phương án trả nợ gốc, lãi của Trái Phiếu như được nêu tại Phương Án Phát Hành.

Điều 3: Thông qua việc đăng ký, lưu ký Trái Phiếu được phát hành thành công theo Phương Án Phát Hành tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (**"VSDC"**) và việc niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán (**"SGDCK"**) sau khi hoàn tất việc phát hành Trái Phiếu.

Điều 4: Thông qua việc lựa chọn và chỉ định các Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán và Đại lý phân phối, Đại diện chủ sở hữu Trái Phiếu và Đại lý nhận tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu như sau:

(a) Tổ Chức Tư Vấn Hồ Sơ Chào Bán: Công Ty TNHH Chứng Khoán Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam

(b) Đại lý phân phối: Công Ty TNHH Chứng Khoán Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam

(c) Đại diện chủ sở hữu Trái Phiếu: Công Ty TNHH Chứng Khoán Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam

(d) Đại Lý Nhận Tài Sản Bảo Đảm: Ngân hàng TMCP Tiên Phong

Điều 5: Thông qua việc sử dụng tài sản dưới đây làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty liên quan đến Trái Phiếu, cụ thể:

(a) **Tài sản bảo đảm 1:** Phần diện tích sở hữu riêng của Công ty TNHH Một thành viên Đầu Tư Hùng Sơn (mã số doanh nghiệp 2802526898 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 25/01/2018) tại tầng 1 (sàn thương mại – dịch vụ), tầng 2 (sàn nhà trẻ, thương mại dịch vụ), tầng 3 và tầng 4 (sàn văn phòng cho thuê), tầng 21 (sàn thương mại dịch vụ, thể thao) và tầng 22 (bể bơi, khu phụ trợ, tum thang và tầng kỹ thuật) của Dự án khu hỗn hợp và nhà ở số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cùng toàn bộ lợi tức, khoản phải thu, khoản phí mà Bên Bảo Đảm thu được từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác, quản lý, phát triển các tài sản nêu trên, cụ thể:

STT	Số giấy chứng nhận	Số vào sổ cấp giấy chứng nhận	Tài sản bảo đảm	Diện tích (m2)	Cơ quan cấp	Ngày cấp giấy chứng nhận
1	DD 418259	CT-DA 03009	Bể bơi, khu phụ trợ, tum thang và tầng kỹ thuật	1.324,8	Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Hà Nội	06/10/2021
2	DE 216921	CT 12034	Dịch vụ thương mại, thể thao	955,7		25/04/2022
3	DD 410401	CT-DA 03007	Văn phòng tầng 4	1.026,6		06/10/2021
4	DD 418899	CT-DA 03006	Văn phòng cho thuê – tầng 3	1.026,6		06/10/2021
5	DD 418898	CT-DA 03005	Nhà trẻ, thương mại dịch vụ - tầng 2	911,7		06/10/2021
6	DD 418897	CT-DA 03004	Thương mại – dịch vụ - tầng 1	754,1		06/10/2021

(b) **Tài sản bảo đảm 2:** 16.500.000 cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng do Công ty phát hành thuộc quyền sở hữu của ông Tô Như Toàn (Căn cước công dân số 001071006742 do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 08/12/2021, nơi đăng ký thường trú số 34 Tô Hiến Thành, Phúc La, Hà Đông, Hà Nội) cùng vợ là bà Đào Thị Hồng Hạnh (CCCD số 001170048462 do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 22/11/2021, nơi đăng ký thường trú số 141 Hàng Bông, Hoàn Kiếm, Hà Nội) và các quyền phát sinh từ các cổ phần nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn bởi tất cả các chứng khoán mà ông Tô Như Toàn cùng vợ là bà Đào Thị Hồng Hạnh được hưởng từ việc chia tách cổ phần hoặc tổ chức lại, vốn hóa quỹ dự trữ từ các cổ phần đó.

(c) Các tài sản khác của Công ty, bên thứ ba và/hoặc bên liên quan làm tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty liên quan đến Trái Phiếu (nếu cần thiết).

Tài sản bảo đảm và việc bảo đảm cho các nghĩa vụ phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Trái Phiếu bằng tài sản sẽ được mô tả và quy định cụ thể tại các hợp đồng bảo đảm tương ứng.

Điều 6: Thông qua danh sách các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Hợp đồng đặt mua Trái phiếu (nếu có), (ii) Hợp đồng cung cấp dịch vụ Tư vấn hồ sơ chào bán trái phiếu ra công chúng và tư vấn niêm yết trái phiếu, (iii) các Hợp đồng bảo đảm, (iv) Hợp đồng đại diện chủ sở hữu trái phiếu, (v) các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác liên quan đến Trái Phiếu, và (vi) bất kỳ văn bản sửa đổi, bổ sung, ký mới hoặc thay thế nào của các thỏa thuận, hợp đồng và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái phiếu (sau đây gọi là **"Các Văn Kiện Trái Phiếu"**).

Điều 7: Giao cho Ông Lâm Hoàng Đăng – Phó Tổng Giám Đốc Công Ty căn cứ tình hình cụ thể, quy định Công ty và quy định pháp luật, được quyền quyết định, ký kết và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

(a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc chào bán và phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn:

(i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, các khoản phí liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu;

(ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu phù hợp với tình hình thực tế, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng và trả nợ vốn đã được phê duyệt và số tiền thu được từ đợt chào bán, và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu;

(iii) quyết định việc đàm phán, ký kết (bao gồm cả việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, thanh lý) và tổ chức thực hiện các văn kiện, hợp đồng, thỏa thuận, cam kết và tài liệu khác liên quan đến Trái Phiếu;

(iv) quyết định việc sửa đổi, bổ sung hoặc điều chỉnh Phương Án Phát Hành

(v) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh các văn kiện, hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác Trái Phiếu (nếu có);

(vi) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn (bao gồm nhưng không hạn chế bởi quyết định về điều khoản, điều kiện, nguồn vốn, phương thức mua lại Trái Phiếu trước hạn); và

(vii) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

(b) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc đăng ký, lưu ký và niêm yết Trái Phiếu phát hành thành công theo Phương Án Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn:

(i) quyết định thời điểm đăng ký, lưu ký Trái Phiếu tại VSDC và đăng ký niêm yết Trái Phiếu tại SGDCK;

(ii) tổ chức thực hiện việc đăng ký, lưu ký Trái Phiếu và đăng ký niêm yết trái phiếu theo quy định pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn việc: quyết định và ký kết các hồ sơ, tài liệu (cùng các sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có)) nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; làm việc và giải trình với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về hồ sơ đăng ký, lưu ký Trái Phiếu tại VSDC và đăng ký niêm yết Trái Phiếu tại SGDCK; và

(iii) quyết định và thực hiện các công việc khác liên quan đến việc đăng ký, lưu ký và niêm yết Trái Phiếu.

(c) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) giá trị tài sản bảo đảm, việc rút, thay thế và bổ sung tài sản bảo đảm, (ii) các điều kiện và điều khoản của các hợp đồng bảo đảm và các văn bản, tài liệu liên quan, việc sửa đổi, bổ sung, chấm dứt các hợp đồng bảo đảm và các văn bản, tài liệu liên quan đó (nếu có); (iii) mọi thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp và/hoặc hình thức bảo đảm khác và/hoặc giải chấp tài sản bảo đảm của Trái Phiếu; và (iv) thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết, bao gồm quyết định và ký kết các hồ sơ, tài liệu, thỏa thuận và các tài liệu khác (cùng các sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có)) để triển khai các công việc trên.

(d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình phát hành, lưu hành, niêm yết và vận hành Trái Phiếu.

Trong phạm vi được giao nhiệm vụ trên đây, Ông Lâm Hoàng Đăng được ủy quyền lại cho người khác thực hiện các nhiệm vụ được giao.

Điều 8: Các Thành viên HĐQT, Ban Điều Hành, các Phòng, Ban trong Công Ty và các cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ Tịch Hội đồng quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Tô Như Toàn

Nơi nhận:
- HĐQT (để b/c);
- Ban KTNB (để g/sát);
- BĐH (để t/h);
- Lưu VP.

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG NĂM 2023 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ – INVEST

(đính kèm Nghị quyết số 1209/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị)

Phương án phát hành này **("Phương Án Phát Hành")** là cơ sở cho việc chào bán các trái phiếu ra công chúng bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Công ty Cổ phần Đầu Tư Văn Phú – Invest **("Tổ Chức Phát Hành"/ "VPI")** theo quy định tại Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 của Quốc hội ban hành ngày 26 tháng 11 năm 2019 **("Luật Chứng Khoán")**, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31 tháng tháng 12 năm 2020 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 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 **650.000.000.000 VNĐ (Sáu trăm năm mươi tỷ Đồng)** và kỳ hạn 36 (ba mươi sáu) tháng **("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. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung:

▪ Tên công ty viết bằng tiếng Việt	:	Công ty Cổ phần Đầu Tư Văn Phú – Invest
▪ Tên công ty viết bằng tiếng Anh	:	Van Phu - Invest Investment Joint Stock Company
▪ Loại hình doanh nghiệp	:	Công ty cổ phần
▪ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	:	Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008, thay đổi lần thứ 23 ngày 10/10/2022
▪ Vốn điều lệ	:	2.419.996.170.000 đồng (Bằng chữ: *Hai nghìn bốn trăm mười chín tỷ chín trăm chín mươi sáu triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng*)
▪ Địa chỉ trụ sở chính	:	Số 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam

- Đại diện theo pháp luật : Ông Tô Như Toàn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Ngành nghề kinh doanh chính : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

2. Tình Hình Tài Chính Và Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Của Tổ Chức Phát Hành:

2.1 Các chỉ tiêu tài chính tiêu biểu của Tổ Chức Phát Hành trong vòng 2 (hai) năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái phiếu và tính đến thời điểm hiện tại

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2021	2022	Bán niên 2023
BCTC hợp nhất			
Doanh thu thuần	2.666.099	2.199.424	1.473.077
Lợi nhuận trước thuế	392.257	635.525	567.858
Lợi nhuận sau thuế	344.150	492.350	405.871
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	348.132	539.690	429.661
Tổng Tài Sản	9.835.484	11.095.990	11.000.620
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.122.726	488.447	227.649
Tài sản ngắn hạn	6.773.335	5.036.552	4.657.299
Tài sản dài hạn	3.062.148	6.059.439	6.343.320
Vốn điều lệ	2.199.998	2.419.996	2.419.996
Vốn chủ sở hữu	3.394.445	3.758.707	3.921.750
Nợ ngắn hạn	3.564.679	2.636.373	3.630.983
Nợ dài hạn	2.876.361	4.700.911	3.447.886
Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu[1] (lần)	1,90	1,95	1,81
LNST/Vốn chủ sở hữu[2] (%)	10,14%	13,10%	10,35%

BCTC công ty mẹ			
Doanh thu thuần	2.054.951	960.237	168.987
Lợi nhuận trước thuế	471.062	474.786	461.307
Lợi nhuận sau thuế	460.118	484.763	466.355
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	460.118	484.763	466.355
Tổng Tài Sản	6.864.112	8.084.759	8.022.391
Tiền và các khoản tương đương tiền	791.760	140.428	125.810
Tài sản ngắn hạn	2.188.702	2.816.328	3.077.193
Tài sản dài hạn	4.675.409	5.268.431	4.945.197
Vốn điều lệ	2.199.998	2.419.996	2.419.996
Vốn chủ sở hữu	2.967.604	3.421.519	3.645.874
Nợ ngắn hạn	1.648.170	1.016.696	1.634.431
Nợ dài hạn	2.248.338	3.646.544	2.742.085
Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu(1) (lần)	1,31	1,35	1,20
LNST/Vốn chủ sở hữu(2) (%)	15,51%	14,17%	12,80%

(Nguồn: BCTC hợp nhất và BCTC riêng đã kiểm toán năm 2021, 2022 và BCTC hợp nhất và BCTC riêng bán niên năm 2023 đã soát xét của VPI)

(1) Giá trị nợ được sử dụng để tính toán bao gồm tổng của nợ vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn tại thời điểm tài chính có liên quan.

(2) Giá trị lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu bình quân được sử dụng để tính toán đã loại bỏ lợi ích của cổ đông không kiểm soát; Chỉ tiêu LNST/Vốn chủ sở hữu tại Q2/2023 được tính căn cứ theo giá trị lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu bình quân của 12 tháng liên tiếp trước đó.

2.2 *Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 3 (ba) năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu ra công chúng*

Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đầy đủ gốc, lãi trái phiếu đã phát hành và đến hạn trong năm 2020, 2021, 2022 và tính đến thời điểm hiện tại.

2.3 *Ý kiến của kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2022 của Tổ Chức Phát Hành:*

- Công ty kiểm toán: Công Ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
- Ý kiến của kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022:

  "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 Công ty và các công ty con tại 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, 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."

- Ý kiến của kiểm toán đối Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022:

  "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."

II. ĐIỀU KIỆN CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Việc chào bán Trái Phiếu ra công chúng của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các quy định pháp luật sau:

TT	Điều kiện quy định pháp luật	Quy định pháp luật có liên quan	Đánh giá sự đáp ứng của Tổ Chức Phát Hành
1	Mức vốn điều lệ đã góp tại thời điểm đăng ký chào bán từ 30 tỷ đồng trở lên tính theo giá trị ghi trên sổ kế toán	Điểm a Khoản 3 Điều 15 Luật Chứng khoán	**Đáp ứng.** Vốn điều lệ đã góp của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm 31/12/2022 là 2.419.996.170.000 đồng căn cứ báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2023 đã được soát xét của Tổ Chức Phát Hành.

2	Hoạt động kinh doanh của năm liền trước năm đăng ký chào bán phải có lãi, đồng thời không có lỗ lũy kế tính đến năm đăng ký chào bán; không có các khoản nợ phải trả quá hạn trên 01 năm	Điểm b khoản 3 Điều 15 Luật Chứng khoán	**Đáp ứng.** Căn cứ căn cứ báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán của VPI: Lợi nhuận sau thuế của Tổ Chức Phát Hành là 492,35 tỷ đồng và Công ty không có lỗ lũy kế tính đến 31/12/2022, không có các khoản nợ phải trả quá hạn trên 01 năm.
3	Có phương án phát hành, phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán được Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên hoặc chủ sở hữu công ty thông qua	Điểm c khoản 3 Điều 15 Luật Chứng khoán	**Đáp ứng.** Phương án phát hành, phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Nghị quyết này.
4	Có cam kết thực hiện nghĩa vụ của tổ chức phát hành đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác	Điểm d khoản 3 Điều 15 Luật Chứng khoán	**Đáp ứng.** Tổ Chức Phát Hành có văn bản cam kết thực hiện nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác.
5	Có công ty chứng khoán tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng	Điểm đ khoản 3 Điều 15 Luật Chứng khoán	**Đáp ứng.** Tổ Chức Phát Hành chỉ định Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCBS) hoặc một công ty chứng khoán có chức năng làm tổ chức tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng.
6	Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy	Điểm e khoản 1 và điểm e khoản 3	**Đáp ứng.**

	cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích	Điều 15 Luật Chứng khoán	Tổ Chức Phát Hành có văn bản cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.
7	Có kết quả xếp hạng tín nhiệm đối với tổ chức phát hành trái phiếu theo quy định của Chính phủ về các trường hợp phải xếp hạng tín nhiệm và thời điểm áp dụng.	Điểm g khoản 3 Điều 15 Luật Chứng khoán, Khoản 2 Điều 19 và Khoản 3 Điều 310 Nghị định 155	**Không áp dụng.** Tại thời điểm lập phương án và đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng này, Tổ Chức Phát Hành không thuộc trường hợp phải đánh giá xếp hạng tín nhiệm theo quy định. Trong trường hợp quy định pháp luật yêu cầu, Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện bổ sung kết quả tín nhiệm. Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành có Báo cáo Kết quả Xếp hạng Tín nhiệm số 02-C08-2022 ngày 23/11/2022 do Công ty Cổ phần Fiinratings thực hiện, theo đó mức Xếp hạng Tín nhiệm Dài hạn của Tổ Chức Phát Hành ở mức BB+ với triển vọng Ổn định. Kết quả xếp hạng tín nhiệm này có thể được sử dụng nếu hồ sơ đăng ký chào bán được nộp trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày xếp hạng tín nhiệm theo quy định của pháp luật hiện hành.

8	Tổ chức phát hành phải mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu của đợt chào bán	Điểm h khoản 3 Điều 15 Luật Chứng khoán	**Đáp ứng.** Tổ Chức Phát Hành mở 1 tài khoản nhận tiền mua trái phiếu tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam hoặc một Ngân hàng khác và thông tin tài khoản phong tỏa này được công bố rõ trong bản cáo bạch chào bán trái phiếu ra công chúng và hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng.
9	Tổ chức phát hành có cam kết và phải thực hiện niêm yết trái phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán	Điểm i khoản 3 Điều 15 Luật Chứng khoán	**Đáp ứng.** Tổ Chức Phát Hành có văn bản cam kết thực hiện niêm yết trái phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán.

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

1. Mục Đích Chào Bán

Tổ Chức Phát Hành dự kiến dùng vốn huy động được từ đợt chào bán Trái Phiếu để góp thêm vốn vào các công ty con 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 tối đa là 650.000.000.000 VND (sáu trăm năm mươi tỷ Đồng) sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với mục đích chào bán nêu trên. Cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Số tiền dự kiến sử dụng (VND)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
1	Góp Thêm Vốn Vào Công Ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	150.000.000.000 (Một trăm năm mươi tỷ Đồng)	Quý 3 – Quý 4/2023
2	Góp Thêm Vốn Vào Công Ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giang Võ	500.000.000.000 (Năm trăm tỷ đồng)	Quý 3 – Quý 4/2023

Trường hợp số tiền thu được không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích dự kiến:

(i) Tổ Chức Phát Hành sẽ ưu tiên sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu cho các mục đích nêu trên lần lượt theo thứ tự: Ưu tiên góp thêm vốn vào Công Ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, nếu còn tiền sẽ tiếp tục góp thêm vốn vào Công Ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình.

(ii) Tổ Chức Phát Hành có thể cân nhắc điều chỉnh phương án sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và/hoặc bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua hình thức huy động khác như vay các tổ chức tín dụng, bên liên quan, đối tượng khác,…

Căn cứ tình hình thực tế, HĐQT có thể điều chỉnh giá trị vốn sử dụng cho mỗi mục đích nêu trên và thời gian sử dụng vốn để đảm bảo hiệu quả dòng tiền của Tổ Chức Phát Hành, đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật và báo cáo các cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN TRÁI PHIẾU

1. Tên Trái Phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (**"Trái Phiếu"**)
2. Loại Trái Phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. Khối Lượng Trái Phiếu Dự Kiến Chào Bán: Tối đa 650.000.000.000 VND (Sáu trăm năm mươi tỷ Đồng)
4. Mệnh Giá Trái Phiếu: 100.000 VND (Một trăm nghìn Đồng)/ Trái Phiếu
5. Số Lượng Trái Phiếu Dự Kiến Chào Bán: Tối đa 6.500.000 (Sáu triệu năm trăm nghìn) Trái Phiếu
6. Kỳ Hạn Trái Phiếu: 36 (Ba sáu) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu
7. Tính Chất: Trái Phiếu là trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trái Phiếu có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hay trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).
8. Hình Thức Trái Phiếu: bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, có cấp trích lục sổ đăng ký chủ sở hữu trái phiếu và/hoặc giấy chứng nhận sở hữu trái phiếu theo quy định tại điều kiện, điều khoản Trái Phiếu, phù hợp với quy định pháp luật và theo yêu cầu tại văn bản quy phạm pháp luật hoặc các quy chế có liên quan của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (**"VSDC"**), Sở Giao Dịch Chứng Khoán (**"SGDCK"**) có liên quan và các cơ quan Nhà nước khác (nếu có).
9. Hình Thức Chào Bán: Chào bán ra công chúng theo quy định tại (i) Luật Chứng Khoán, (ii) Nghị định 155 và (iii) Thông tư 118 và các văn bản sửa đổi bổ sung (nếu có).
10. Loại Tiền Tệ Phát Hành và Thanh Toán: Đồng Việt Nam (VND)

11. Giá Chào Bán: 100% mệnh giá Trái Phiếu

12. Thời Gian Phát Hành Dự Kiến: Trong Quý III – Quý IV năm 2023

Thời gian phát hành cụ thể sẽ được Tổ Chức Phát Hành quyết định sau khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (**"UBCKNN"**) cấp và sẽ được Tổ Chức Phát Hành công bố theo quy định của pháp luật.

13. Ngày Đáo Hạn: ngày tròn 36 tháng kể từ ngày phát hành

14. Đối Tượng Tham Gia Đợt Chào Bán: Các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài phù hợp với quy định của pháp luật.

15. Lãi Suất Của Trái Phiếu: Lãi suất của Trái Phiếu (**"Lãi Suất"**) kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi và được xác định như sau:

- Lãi Suất áp dụng cho 02 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên là: 11% (mười một phần trăm)/năm.
- Lãi Suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo sau 02 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên là lãi suất thả nổi và được xác định theo công thức sau:

Lãi Suất = Lãi Suất Tham Chiếu + 4,0% (bốn phần trăm)/năm.

Trong đó:

"Lãi Suất Tham Chiếu" dùng để tính Lãi Suất từ Kỳ Tính Lãi thứ 03 (ba) trở đi được xác định bằng bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) được công bố trên trang thông tin điện tử chính thức của 04 (bốn) ngân hàng thương mại Việt Nam bao gồm: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (lãi suất tham khảo áp dụng cho Khu vực thành phố Hà Nội), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (trần lãi suất huy động) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (mỗi ngân hàng này được gọi là "Ngân Hàng Tham Chiếu") vào Ngày Xác Định Lãi Suất cho Kỳ Tính Lãi đó.

Việc xác định Lãi Suất sẽ theo các quy định sau:

(i) Lãi Suất sẽ được xác định cho mỗi Kỳ Tính Lãi;

(ii) "Ngày Xác Định Lãi Suất" là Ngày Làm Việc trước ngày bắt đầu Kỳ Tính Lãi có liên quan 07 (bảy) Ngày Làm Việc.

(iii) "Kỳ Tính Lãi" là mỗi giai đoạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục trong kỳ hạn Trái Phiếu tính từ Ngày Phát Hành.

16. Phương Thức Thanh Toán Gốc Và Lãi Trái Phiếu:

(a) Thanh toán gốc: Đối với mỗi Trái Phiếu, gốc của Trái Phiếu đó sẽ được thanh toán vào Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mua lại trước hạn đối với Trái Phiếu đó theo quy định tại điều kiện, điều khoản Trái Phiếu hoặc ngày mà Trái Phiếu đó đến hạn thanh toán do nguyên nhân khác theo quy định tại điều kiện, điều khoản Trái Phiếu (tùy từng trường hợp áp dụng).

(b) Thanh toán lãi: Lãi của Trái Phiếu sẽ được thanh toán vào bất kỳ ngày nào tròn 06 (sáu) tháng và bất kỳ ngày tròn 06 (sáu) tháng tiếp theo nào của các ngày như vậy trong bất kỳ năm dương lịch nào trong suốt thời hạn bắt đầu từ Ngày Phát Hành.

17. Biện Pháp Bảo Đảm:

Nghĩa vụ thanh toán theo Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành được bảo đảm bởi các tài sản bảo đảm sau:

(a) Tài sản bảo đảm 1:

(i) Mô tả: Phần diện tích sở hữu riêng của Bên Bảo Đảm tại tầng 1 (sàn thương mại – dịch vụ), tầng 2 (sàn nhà trẻ, thương mại dịch vụ), tầng 3 và tầng 4 (sàn văn phòng cho thuê), tầng 21 (sàn thương mại dịch vụ, thể thao) và tầng 22 (bể bơi, khu phụ trợ, tum thang và tầng kỹ thuật) của Dự án khu hỗn hợp và nhà ở số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cùng toàn bộ lợi tức, khoản phải thu, khoản phí mà Bên Bảo Đảm thu được từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác, quản lý, phát triển các tài sản nêu trên, cụ thể:

STT	Số giấy chứng nhận	Số vào sổ cấp giấy chứng nhận	Tài sản bảo đảm	Diện tích (m2)	Cơ quan cấp	Ngày cấp giấy chứng nhận
1	DD 418259	CT-DA 03009	Bể bơi, khu phụ trợ, tum thang và tầng kỹ thuật	1.324,8	Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Hà Nội	06/10/ 2021
2	DE 216921	CT 12034	Dịch vụ thương mại, thể thao	955,7		25/04/ 2022
3	DD 410401	CT-DA 03007	Văn phòng tầng 4	1.026,6		06/10/ 2021
4	DD 418899	CT-DA 03006	Văn phòng cho thuê – tầng 3	1.026,6		06/10/ 2021

5	DD 418898	CT-DA 03005	Nhà trẻ, thương mại dịch vụ - tầng 2	911,7		06/10/ 2021
6	DD 418897	CT-DA 03004	Thương mại – dịch vụ - tầng 1	754,1		06/10/ 2021

(ii) Bên Bảo Đảm: Công ty TNHH Một thành viên Đầu Tư Hùng Sơn, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp 2802526898 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 25/01/2018, địa chỉ trụ sở: Thôn 3, xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

(iii) Mối quan hệ giữa Bên Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành: Bên Bảo Đảm là công ty con, có 100% vốn điều lệ thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành.

(b) Tài sản bảo đảm 2:

(i) Mô tả: 16.500.000 cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng do Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest phát hành và các quyền phát sinh từ các cổ phần nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn bởi tất cả các chứng khoán mà ông Tô Như Toàn cùng vợ là bà Đào Thị Hồng Hạnh được hưởng từ việc chia tách cổ phần hoặc tổ chức lại, vốn hóa quỹ dự trữ từ các cổ phần đó.

(ii) Bên Bảo Đảm: Ông Tô Như Toàn (Căn cước công dân số 001071006742 do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 08/12/2021, nơi đăng ký thường trú số 34 Tô Hiến Thành, Phúc La, Hà Đông, Hà Nội) cùng vợ là bà Đào Thị Hồng Hạnh (CCCD số 001170048462 do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 22/11/2021, nơi đăng ký thường trú số 141 Hàng Bông, Hoàn Kiếm, Hà Nội)

(iii) Mối quan hệ giữa Bên Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành: Ông Tô Như Toàn là chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Đại diện theo pháp luật của Tổ Chức Phát Hành.

18. <u>Mua lại trái phiếu trước hạn:</u>

(a) Mua Lại Khi Có Sự Kiện Vi Phạm

(b) Mua lại trước hạn theo nhu cầu của Tổ Chức Phát Hành

(i) Căn cứ vào nhu cầu và tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tại bất cứ thời điểm nào sau ngày tròn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành có thể đề nghị mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu được phát hành thành công.

(ii) Chủ Sở Hữu Trái Phiếu có quyền từ chối việc bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành.

(iii) tại bất kỳ thời điểm nào sau khi Trái Phiếu được niêm yết trên hệ thống giao dịch của SGDCK, Tổ Chức Phát Hành có thể mua lại Trái Phiếu từ bất kỳ Chủ Sở Hữu Trái Phiếu nào tại bất kỳ giá nào qua hệ thống giao dịch của SGDCK theo phương thức phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan, các quy chế của VSDC và SGDCK.

Chi tiết quy định tại điều kiện, điều khoản Trái Phiếu.

(c) Mua lại trước hạn theo yêu cầu của chủ sở hữu trái phiếu

(i) Mỗi chủ sở hữu Trái Phiếu có quyền đề nghị Tổ Chức Phát Hành mua lại tối đa 100% (một trăm phần trăm) các Trái Phiếu đang lưu hành thuộc sở hữu của mình vào thời điểm tròn 24 (hai mươi tư) tháng kể từ Ngày Phát Hành.

(ii) Tổ Chức Phát Hành không được quyền từ chối mua lại số lượng Trái Phiếu mà chủ sở hữu Trái Phiếu đăng ký bán.

Chi tiết quy định tại điều kiện, điều khoản Trái Phiếu.

(d) Mua lại trước hạn khi không bổ sung đủ tài sản bảo đảm.

19. Phương Thức Phát Hành: thông qua Đại lý phát hành.

20. Đăng Ký Và Niêm Yết: Trái phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

21. Đăng Ký Mua Trái Phiếu:

(a) Số lượng Trái Phiếu đặt mua tối thiểu:

(i) Đối với nhà đầu tư cá nhân: tối thiểu 1.000 (một nghìn) Trái Phiếu tương đương 100.000.000 VND (một trăm triệu đồng) tính theo mệnh giá Trái Phiếu; và

(ii) Đối với nhà đầu tư tổ chức: tối thiểu 10.000 (mười nghìn) Trái Phiếu tương đương 1.000.000.000 (một tỷ đồng) tính theo mệnh giá Trái Phiếu.

(b) Thời hạn:

Tổ Chức Phát Hành đảm bảo thời hạn đăng ký mua Trái Phiếu cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin về việc chào bán Trái Phiếu ra công chúng và hoàn thành việc phân phối chứng khoán trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng do UBCKNN ban hành có hiệu lực, trừ trường hợp được UBCKNN gia hạn thêm theo quy định pháp luật.

22. Quyết Định Của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu:

(a) Chủ Sở Hữu Trái Phiếu thông qua các quyết định/nghị quyết thuộc thẩm quyền của mình đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu bằng hình thức biểu quyết tại Hội

Nghị Chủ Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến thông qua hình thức khác theo quy định tại điều kiện, điều khoản Trái Phiếu.

(b) Mọi Vấn Đề Loại Trừ phải được quyết định bởi một hoặc một số chủ 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 nghị quyết hoặc quyết định đó (**"Nghị Quyết Đa Số Tuyệt Đối"**).

"**Vấn Đề Loại Trừ**" có nghĩa là bất kỳ vấn đề nào dưới đây:

(i) thay đổi, điều chỉnh bất kỳ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu nào ngoại trừ các trường hợp được phép thay đổi điều kiện, điều khoản Trái Phiếu theo các điều kiện cụ thể đã được quy định tại điều kiện, điều khoản Trái Phiếu;

(ii) thay thế Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc các điều khoản khác tại Hợp Đồng Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu, trừ những sai sót về mặt chính tả hoặc thay đổi thông tin không trọng yếu của Đại diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu như số điện thoại, fax, người đại diện ký Hợp Đồng Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu,...;

(iii) sửa đổi định nghĩa về Vấn Đề Loại Trừ; hoặc

(iv) bất kỳ vấn đề nào khác được yêu cầu một cách cụ thể là phải được thông qua bởi Nghị Quyết Đa Số Tuyệt Đối theo các điều kiện, điều khoản Trái Phiếu.

(c) Ngoại trừ Nghị Quyết Đa Số Tuyệt Đối, nghị quyết hoặc quyết định của các chủ sở hữu Trái Phiếu được coi là thông qua hợp lệ nếu được chấp thuận bởi hoặc nhân danh một hoặc nhiều Chủ Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm ít nhất 51% (năm mươi mốt phần trăm) của (i) tổng mệnh giá Trái Phiếu được nắm giữ bởi các chủ sở hữu Trái Phiếu tham dự hội nghị chủ sở hữu Trái Phiếu nếu việc lấy ý kiến được thực hiện tại hội nghị chủ sở hữu Trái Phiếu hoặc (ii) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm thông qua nghị quyết hoặc quyết định đó nếu việc lấy ý kiến được thực hiện dưới hình thức lấy ý kiến khác theo quy định của các điều kiện, điều khoản Trái Phiếu).

23. <u>Quyền Của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu:</u>

Chủ sở hữu Trái Phiếu sẽ có các quyền sau:

(a) Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định của pháp luật;

(b) Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc;

(c) Được đại diện bởi Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu trong việc thi hành một số quyền của mình;

(d) Được ủy quyền cho Đại Lý Nhận Tài Sản Bảo Đảm thực hiện xử lý tài sản bảo đảm khi Tổ Chức Phát Hành vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Trái Phiếu;

(e) Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu, tặng, cho, để lại thừa kế, sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc tham gia các giao dịch thương mại/dân sự khác phù hợp với các quy định liên quan đến Trái Phiếu và các quy định của pháp luật;

(f) Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu;

(g) Được tham dự các hội nghị chủ sở hữu Trái Phiếu và biểu quyết tại hội nghị chủ sở hữu Trái Phiếu và được lấy ý kiến và biểu quyết về các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu mà yêu cầu phải có quyết định, chỉ thị của chủ sở hữu Trái Phiếu;

(h) Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo quy định của các điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các văn kiện có liên quan đến Trái Phiếu; và

(i) Các quyền khác theo quy định của các các điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các văn kiện có liên quan đến Trái Phiếu.

24. Đại Lý Phân Phối: Công ty TNHH Chứng Khoán Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam (**"VCBS"**).

25. Tổ Chức Tư Vấn Hồ Sơ Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng: VCBS.

26. Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết: VCBS.

27. Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu: VCBS.

28. Đại Lý Nhận Tài Sản Bảo Đảm: Ngân hàng TMCP Tiên Phong

29. Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản: Ngân hàng TMCP Tiên Phong

30. Luật Điều Chỉnh: Luật Việt Nam.

31. 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 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.

32. Các Điều Kiện Khác:

    Sẽ được quy định cụ thể trong các điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết nhằm mục đích chào bán Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này và cấp có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành quyết định phù hợp với các quy định pháp luật liên quan và quy định nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

33. Các Cam Kết Khác:

    Như được quy định trong các điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

34. Sửa Đổi, Bổ Sung:

Việc sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành này (nếu cần thiết) sẽ được thực hiện theo quyết định của Hội đồng quản trị hoặc người được Hội đồng quản trị ủy quyền của Tổ Chức Phát Hành.

V. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN CHO VIỆC THANH TOÁN LÃI, GỐC TRÁI PHIẾU

Thanh toán gốc Trái Phiếu: Gốc của Trái Phiếu sẽ được thanh toán vào Ngày Đáo Hạn và/hoặc ngày mua lại trước hạn đối với Trái Phiếu theo quy định tại điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và/hoặc ngày mà Trái Phiếu đến hạn thanh toán do nguyên nhân khác theo quy định tại điều kiện, điều khoản Trái Phiếu (tùy từng trường hợp áp dụng).

Thanh toán lãi Trái Phiếu: Lãi của Trái Phiếu sẽ được thanh toán vào bất kỳ ngày nào tròn 06 (sáu) tháng và bất kỳ ngày tròn 06 (sáu) tháng tiếp theo nào của các ngày như vậy trong bất kỳ năm dương lịch nào trong suốt thời hạn bắt đầu từ Ngày Phát Hành.

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng các nguồn vốn hợp pháp của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn nguồn thu từ các hoạt động kinh doanh, cổ tức/lợi tức được chia từ các công ty con, công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành, các hoạt động chuyển nhượng hoặc cơ cấu lại danh mục tài sản sở hữu và các nguồn thu hợp pháp khác, các nguồn vốn huy động hợp pháp để thanh toán tiền lãi, gốc và các khoản phải thanh toán khác (nếu có) theo Trái Phiếu.

Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh sau khi trừ đi các khoản nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí, các khoản phải nộp cho Nhà nước và chi phí hoạt động, đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu dự kiến chào bán.