

TỜ TRÌNH PROPOSAL

**V/v: Phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ và trái phiếu kèm chứng quyền
riêng lẻ tại thị trường trong nước**

**Re. The Plan on issuance of domestic private convertible bonds and non-convertible
warrant-linked bonds**

Căn cứ/Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ("Quốc Hội") thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
The Enterprise Law No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of Vietnam ("National Assembly") on June 17th, 2020 and other implementing regulations;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
The Securities Law No. 54/2019/QH14 passed by the National Assembly on November 26th, 2019 and other implementing regulations;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("**Nghị Định 153**");
*Decree No. 153/2020/NĐ-CP of the Government dated December 31st, 2020 regulating the offering, trading private enterprise bond on the domestic market and offering enterprise bond on the international market ("**Decree 153**");*
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán ("**Nghị Định 155**");
*Decree No. 155/2020/NĐ-CP of the Government dated December 31st, 2020 guiding the implementation of the Law on Securities ("**Decree 155**");*
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 31/12/2020 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("**Thông Tư 122**");
*The Circular No. 122/2020/TT-BTC of the Ministry of Finance dated December 31th, 2020 providing guidance on information disclosure and reporting prescribed in government's decree no. 153/2020/nd-cp dated December 31st, 2020 on private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market ("**Circular 122**");*
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm) ("**Điều Lệ Công Ty**");
Charter of No Va Land Investment Group Corporation dated June 16th, 2021 (as amended and supplemented from time to time);

- Nghị quyết của Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va số 136/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 22/11/2021 thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách cổ đông thực hiện việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản,
*The Resolution of the Board of Directors ("**BOD**") of No Va Land Investment Group Corporation No. 136/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated November 22nd, 2021 approving the final registration date for formulating the list of shareholders for collecting shareholders' written opinions;*
- Tình hình hoạt động thực tế của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
Actual situations of No Va Land Investment Group Corporation.

HĐQT của Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va (sau đây được gọi là "**Tổ Chức Phát Hành**") kính trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") phê duyệt Phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ và trái phiếu kèm chứng quyền riêng lẻ (gọi chung là "**Trái Phiếu**") tại thị trường trong nước ("**Phương Án Phát Hành**") như sau:

*The BOD of No Va Land Investment Group Corporation (hereinafter referred to as the "**Issuer**") respectfully propose that the General Meeting of Shareholders ("**GMS**") approve the The Plan on issuance of domestic private convertible bonds and non-convertible warrant-linked bonds (collectively, the "**Bonds**") ("**Bond Issuance Plan**") as follows:*

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

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

- Tên tiếng Việt: Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va;
Name in Vietnamese: Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va;
- Tên tiếng Anh: No Va Land Investment Group Corporation;
Name in English: No Va Land Investment Group Corporation;
- Loại hình doanh nghiệp: công ty cổ phần;
Form of enterprise: Joint stock company;
- Địa chỉ: 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam;
Registered head office: 313B – 315 Nam Ky Khoi Nghia, Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam;
- Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp Số 0301444753 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/09/1992, đăng ký thay đổi lần thứ 61 ngày 21/07/2021 (như được sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm);
Enterprise registration certificate No. 0301444753 initially issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on September 18th, 1992, in its 61st amended form dated July 21st, 2021 (as amended from time to time);
- Vốn điều lệ: 14.736.056.190.000 đồng (Bằng chữ: Mười bốn nghìn bảy trăm ba mươi sáu tỷ không trăm năm mươi sáu triệu một trăm chín mươi nghìn Đồng Việt Nam);
Charter capital: VND14,736,056,190,000 (in word: fourteen thousand, seven hundred thirty-six billion, fifty-six million, one hundred and ninety thousand Vietnamese Dong);
- Tổ Chức Phát Hành chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 28/12/2016.

The Issuer was officially listed on Ho Chi Minh City Stock Exchange on December 28th, 2016.

2. **Ngành nghề kinh doanh:**

Main business lines:

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành tập trung chủ yếu vào các ngành nghề sau:

The Issuer is primarily engaged in the the following business activities:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1, Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản);
Trading real estate, land use rights in relation to owned, used or leased land (details: real estate business (in accordance with Article 10.1 of the Law on Real Estate Business);
- Hoạt động xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng; và
Construction activities and completion of construction works; and
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (chi tiết: Quản lý dự án; giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng; dịch vụ kiến trúc; dịch vụ tư vấn kỹ thuật bao gồm việc thẩm định các lắp đặt kết cấu, cơ học và điện của toà nhà; dịch vụ tư vấn kỹ thuật đồng bộ; dịch vụ quy hoạch đô thị và kiến trúc cảnh quan đô thị; các công tác thi công khác; lập dự án đầu tư; lập tổng dự toán và dự toán; tư vấn đấu thầu; tư vấn quản lý chi phí xây dựng).
Architectural activities and related technical consulting (details: Project management; supervision of construction and completion of civil works; architectural services; technical consulting services including appraisal of structural, mechanical and electrical installations of the building; synchronous technical consulting services; urban planning and urban landscape architecture services; other construction works; initial project formulation investment; making total cost estimates and cost estimates; bidding consultancy; construction cost management consulting).

II. **MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**

PURPOSE OF ISSUANCE

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu cho một hoặc nhiều mục đích sau:

The Issuer intends to use the proceeds from the issuance of the Bonds for the following purposes:

a. **Thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành**

Implementing the investment and business projects of the Issuer

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ dùng nguồn vốn huy động từ đợt phát hành Trái Phiếu để thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành phù hợp với quy định pháp luật thông qua việc tăng vốn hoạt động tại các công ty con như sau:

The Issuer anticipates to use the proceeds from the Bonds to implement the investment and business projects of the Issuer in accordance with the law via capital increase in the following subsidiaries:

Công ty con <i>Subsidiary</i>	Mã số đăng ký doanh nghiệp <i>Enterprise registration certificate No.</i>	Tỷ lệ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành (%) <i>Onwership ratio of Issuer (%)</i>	Vốn điều lệ hiện tại <i>Current charter capital</i>	Vốn dự kiến bổ sung thêm <i>Expected additional capital</i>
Công ty Cổ phần Nova Hospitality <i>Nova Hospitality Joint Stock Company</i>	0313351782 0313351782	100,00 100.00	9.687.505.990.000 9,687,505,990,000	3.925.000.000.000 3.925.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc No Va <i>No Va Land Investment Joint Stock Company</i>	0303579474 0303579474	99,96 99.96	4.171.400.000.000 4,171,400,000,000	1.150.000.000.000 1,150,000,000,000
Công ty CP Địa ốc No Va Mỹ Đình <i>No Va My Dinh Land Joint Stock Company</i>	0310089424 0310089424	99,99 99.99	6.852.208.000.000 6,852,208,000,000	800.000.000.000 800,000,000,000
Tổng cộng/Total				5.875.000.000.000 5,875,000,000,000

- b. **Bổ sung nguồn vốn lưu động cho các hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và các công ty con hoặc công ty liên kết phù hợp với quy định pháp luật**
Supplementing working capital for business activities of the Issuer and its subsidiaries or affiliates in accordance with the law
- c. **Tái cấu trúc các khoản nợ vay và nguồn vốn chủ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và các công ty con hoặc công ty liên kết theo đúng quy định pháp luật**
Restructuring loans and equity of the Issuer and its subsidiaries or affiliates in accordance with the law
- d. **Thanh toán các khoản chi phí cho các bên có liên quan đến đợt phát hành Trái Phiếu này**
Paying costs and expenses to the parties relating to the issuance of the Bonds

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phân bổ và sử dụng nguồn vốn từ đợt phát hành Trái Phiếu phù hợp theo các quy định của Điều lệ Công Ty và pháp luật tùy thuộc vào tình hình thị trường thực tế tại thời điểm phát hành. Trong trường hợp việc thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành như liệt kê tại điểm 1 Mục này không thực hiện được vì các điều kiện khách quan hoặc chủ quan, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn các dự án đầu tư kinh doanh có cùng tính chất, quy mô và tiềm năng để phân bổ và sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu, và có trách nhiệm báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất về việc điều chỉnh và sử dụng nguồn vốn này.

The GMS authorises the BOD to decide the distribution of the proceeds from the issuance of the Bonds in accordance with the Charter and the law, subject to the actual market conditions

at the time of issuance. In the case where the implementation of the projects and business of the Issuer set out in item 1 of this Section is not feasible due to objective or subjective conditions, the GMS authorises the BOD to choose any other projects or business of similar nature, scale and potential for distribution of proceeds from the issuance of the Bonds, and shall be responsible for reporting such amendment to use of proceeds to the GMS at the nearest meeting of the GMS.

III. **TÀI LIỆU CHỨNG MINH ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU** **DOCUMENTS EVIDENCING SATISFACTION OF BOND ISSUANCE CONDITIONS**

Điều kiện chào bán Trái Phiếu được quy định tại Khoản 3 Điều 9 của Nghị Định 153. Các tài liệu chứng minh Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện chào bán Trái Phiếu được trình bày như bên dưới:

The conditions on issuance of the Bonds are provided in Article 9.3 of Decree 153. The documents evidencing the satisfaction by the Issuer of the conditions on issuance of the Bonds are set out below:

	Điều kiện Conditions	Tài liệu chứng minh Evidencing documents
a)	Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần. <i>The Issuer is a joint-stock company.</i>	Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp Số 0301444753 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992, đăng ký thay đổi lần thứ 61 ngày 21 tháng 7 năm 2021 <i>Enterprise registration certificate No. 0301444753 initially issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on September 18th, 1992, in its 61th amended form dated July 21th, 2021</i>
b)	Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 8 Nghị Định 153: <i>Entities participate in the offering according to Article 8.1(b) of Decree 153:</i> <i>Đối tượng mua trái phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, nhà đầu tư chiến lược, trong đó số lượng nhà đầu tư chiến lược phải đảm bảo dưới 100 nhà đầu tư.</i> <i>Buyers of convertible bonds and warrant-linked bonds are professional investors and less than 100 strategic investors.</i>	- Đối với ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty tài chính, tổ chức kinh doanh bảo hiểm, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán, quỹ đầu tư chứng khoán, tổ chức tài chính quốc tế, quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, tổ chức tài chính nhà nước được mua chứng khoán theo quy định của pháp luật có liên quan: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy phép thành lập và hoạt động hoặc giấy tờ tương đương khác <i>Commercial banks, foreign branch banks, finance companies, insurers, securities companies, fund management companies, securities investment funds, international financial institutions, off-budget financial funds, state-owned financial institutions permitted to buy securities as prescribed by relevant laws: Enterprise registration certificate or Establishment and operation license or equivalent documents</i> - Đối với Công ty có vốn điều lệ đã góp đạt trên 100 tỷ đồng hoặc tổ chức niêm yết, tổ

		chức đăng ký giao dịch: Quyết định chấp thuận niêm yết, đăng ký giao dịch đối với tổ chức niêm yết, tổ chức đăng ký giao dịch; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ tương đương khác; báo cáo tài chính năm được kiểm toán hoặc báo cáo tài chính bán niên được soát xét <i>Company whose contributed charter capital exceeds 100 billion VND; listed or registered organisation: decision on listing or registration for listed or registered organisation; Enterprise registration certificate or equivalent documents, audited annual financial statement or reviewed half-year financial statement</i>
c)	Đáp ứng các điều kiện chào bán quy định tại điểm b, điểm c, điểm d và điểm đ khoản 1 Điều 9 Nghị Định 153: <i>The offering conditions in Article 9.1(b), (c), (d) and (dd) of Decree 153 are satisfied:</i> b) Thanh toán 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 (nếu có); trừ trường hợp chào bán trái phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn. <i>b) It has fully paid principals and interests of bonds issued or due debts in the last 03 consecutive years preceding the bond offering (if any), except the offering of bonds to creditors that are selected financial organisations.</i> c) Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành. <i>c) It has maintained adequacy ratios and prudential ratios in operations in accordance with regulations of specialised laws.</i> d) Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị Định 153. <i>d) It must have a bond issuance plan approved and accepted as prescribed in Article 13 of Decree 153.</i>	- Các trái phiếu được Tổ Chức Phát Hành phát hành trong 3 năm liền trước đều được thanh toán gốc, lãi đúng hạn theo như cam kết với người sở hữu trái phiếu. <i>Issuer's commitment on full payment for principals and interests of bonds issued or due debts in the last 03 consecutive years preceding the bond offering</i> - Cam kết của Tổ Chức Phát Hành về việc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành <i>Issuer's commitment on real estate enterprise not being required to satisfy adequacy ratios and prudential ratios in operations in accordance with regulations of the specialised law</i> - Nghị quyết của ĐHQĐ phê duyệt Phương Án Phát Hành <i>Resolution of the GMS approving the Bond Issuance Plan</i>

	đ) 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 tại Nghị Định 153. <i>Its financial statements of the year preceding the year of issuance have been duly audited by an accredited audit organisation according to regulations of Decree 153.</i>	- Báo cáo tài chính bán niên hợp nhất và báo cáo tài chính tháng/báo cáo tài chính quý hợp nhất gần nhất sau báo cáo tài chính bán niên của năm tài chính trước liền kề được kiểm toán/soát xét (năm 2021) <i>Audited/reviewed half-year financial statements and latest monthly/quarterly financial statements made after the half-year financial statements of the previous fiscal year (2021)</i>
d)	Các đợt chào bán trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ, trái phiếu kèm chứng quyền riêng lẻ phải cách nhau ít nhất 06 tháng kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán gần nhất. <i>There is an interval of at least 06 months between two private placements of convertible bonds or warrant-linked bonds.</i>	Không có đợt chào bán trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ, trái phiếu kèm chứng quyền riêng lẻ nào trong 6 tháng gần nhất <i>There is no private placements of convertible bonds or warrant-linked bonds within the latest 6 months</i>
e)	Việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, thực hiện chứng quyền phải đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật. <i>The conversion of bonds into shares and execution of warrants must ensure the ratio of holding by foreign investors as prescribed by law.</i>	Cam kết của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật <i>Issuer's commitment on satisfaction of regulations on foreign ownership ratio in real estate sector in accordance with the law</i>
f)	Mua lại Trái Phiếu <i>Redemption of the Bonds</i>	Thực hiện theo quy định tại Mục VII <i>In accordance with Section VII</i>

IV. CÁC ĐIỀU KIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

MAIN TERMS AND CONDITIONS OF BONDS

Nội dung <i>Content</i>	Điều kiện và Điều khoản <i>Terms and Conditions</i>
Loại hình Trái Phiếu <i>Type of the Bonds</i>	Gồm hai loại Trái Phiếu được phát hành trong cùng một đợt: <i>Including two types of Bonds issued in one tranche:</i> - Trái phiếu chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có bảo đảm phát hành tại thị trường trong nước ("Trái Phiếu Chuyển Đổi"); và <i>Convertible bonds, non-warrant attached and no security issued in domestic market ("Convertible Bonds")</i>; and - Trái phiếu không chuyển đổi, kèm chứng quyền, được bảo đảm bởi tài sản của Tổ Chức Phát Hành và tài sản của một số bên liên kết phát hành tại thị trường trong nước ("Trái Phiếu Kèm Chứng Quyền"). <i>Non-convertible warrant-linked bonds and could be secured</i>

	<i>by assets of the Issuer and assets of the affiliates of the Issuer issued in domestic market ("Warrant-Linked Bonds").</i>
Hình thức Trái Phiếu <i>Form of the Bonds</i>	Chứng chỉ hoặc bút toán ghi sổ <i>Certificate or journal entry</i>
Ngày phát hành <i>Date of issuance</i>	Dự kiến trong Quý I năm 2022 và sau ngày 07 tháng 01 năm 2022, thời điểm phát hành cụ thể do HĐQT quyết định phụ thuộc vào điều kiện thị trường sau khi có được chấp thuận từ các cơ quan Nhà Nước. <i>Estimated within Quarter I of 2022 and after 7 January 2022, the exact time for issuance will be decided by the BOD subject to the market conditions following approval from relevant State authority.</i>
Địa điểm tổ chức đợt phát hành Trái Phiếu <i>Issuance market</i>	Trong phạm vi lãnh thổ nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam <i>Within the territory of the Socialist Republic of Vietnam</i>
Đối tượng phát hành <i>Subjects offered for issue</i>	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, nhà đầu tư chiến lược, trong đó số lượng nhà đầu tư chiến lược phải đảm bảo dưới 100 nhà đầu tư <i>Professional investors, strategic investors, in which the number of the strategic investors shall be below 100</i> Thông tin cụ thể sẽ được chấp thuận bởi HĐQT hoặc người được ủy quyền phù hợp theo các quy định của Điều lệ và pháp luật tùy thuộc vào tình hình thị trường thực tế tại thời điểm phát hành <i>Specific information shall be approved by the BOD or the authorised person in accordance with the Charter and the law subject to the actual market conditions at the time of issuance</i>
Khối lượng Trái Phiếu dự kiến phát hành <i>Estimated Bonds issuance amount</i>	- Trái Phiếu Chuyển Đổi: Tối đa 5.640 Trái Phiếu (theo mệnh giá) <i>Convertible Bonds: Up to 5,640 Bonds (based on par value)</i> - Trái Phiếu Kèm Chứng Quyền: Tối đa 235 Trái Phiếu (theo mệnh giá) <i>Warrant-Linked Bonds: Up to 235 Bonds (based on par value)</i>
Khối lượng chứng quyền dự kiến phát hành <i>Estimated warrants issuance amount</i>	Tối đa 61.000.000 <i>Up to 61,000.000</i>
Loại tiền tệ phát hành và thanh toán gốc và lãi của Trái Phiếu <i>Currency for issuance and payment of principal and interest of the Bonds</i>	Đồng Việt Nam <i>Vietnam Dong</i>
Mệnh giá Trái Phiếu <i>Par value of the Bonds</i>	- Trái Phiếu Chuyển Đổi: Dự kiến 1.000.000.000 đồng/ Trái Phiếu <i>Convertible Bonds: Estimated VND1,000,000,000/ Bond</i> - Trái Phiếu Kèm Chứng Quyền: Dự kiến 1.000.000.000 đồng/ Trái Phiếu

	<i>Warrant-Linked Bonds: Estimated VND1,000,000,000/ Bond</i>
Kỳ hạn Trái Phiếu <i>Maturity</i>	Dự kiến 10 năm kể từ ngày phát hành Trái Phiếu <i>Estimated 10 years from the date of issuance</i>
Ngày đáo hạn <i>Due date</i>	Dự kiến tối đa 10 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành <i>Estimated up to 10 years from the date of issuance</i>
Lãi suất danh nghĩa <i>Nominal interest rate</i>	Dự kiến: <i>Estimated:</i> - Lãi suất cố định trong suốt kỳ hạn của Trái Phiếu Chuyển Đổi là: 10%/ năm <i>Fixed interest rate during the term of the Convertible Bonds: 10% per annum</i> - Lãi suất cố định trong suốt kỳ hạn của Trái Phiếu Kèm Chứng Quyền là: 8%/ năm <i>Fixed interest rate during the term of the Warrant-Linked Bonds: 8% per annum</i>
Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu <i>Payment method of principal and interest of the Bonds</i>	Tiền lãi Trái Phiếu của mỗi kỳ tính lãi sẽ được thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào ngày thanh toán lãi. <i>Interest of the Bonds for each interest payment period shall be paid by way of bank transfer on the payment date.</i> Kỳ tính lãi cụ thể sẽ do Hội Đồng Quản Trị quyết định, tùy vào tình hình thị trường và thỏa thuận cụ thể theo quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu và các tài liệu giao dịch khác liên quan đến Trái Phiếu. <i>Specific interest payment period shall be decided by the BOD, subject to the market conditions and the terms and conditions of the Bonds and other transaction documents relating to the Bonds.</i> Khoản gốc sẽ được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn hoặc ngày mua lại trước hạn hoặc một ngày khác theo quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu và các tài liệu giao dịch khác liên quan đến Trái Phiếu. <i>Principal shall be paid at maturity, on redemption date or another date in accordance with the terms and conditions of the Bonds and other transaction documents relating to the Bonds.</i>

V. PHƯƠNG ÁN CHUYỂN ĐỔI TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI PLAN FOR CONVERSION OF BONDS

Theo dự kiến:

It is anticipated that:

- Điều kiện chuyển đổi: không áp dụng.
Conversion conditions: not applicable.
- Thời hạn chuyển đổi: Trái Phiếu Chuyển Đổi có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu theo thủ tục chuyển đổi cổ phiếu tại bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành cho đến trước ngày đáo hạn của Trái Phiếu Chuyển Đổi.
Time of conversion: the Convertible Bonds may be converted into shares in accordance with the conversion procedures at any time from the completion of the issuance until the due date of the Convertible Bonds.
- Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi đáp ứng quy định về tỷ lệ sở

hữu nước ngoài: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT đàm phán và thống nhất với nhà đầu tư về thời hạn chuyển đổi phù hợp với tình hình hoạt động của Tổ Chức Phát Hành và đảm bảo việc chuyển đổi đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm chuyển đổi.

Plan for ensuring the issuance of conversion shares to comply with foreign ownership ratio regulations: the GMS authorises the BOD to negotiate and agree with investors on the time of conversion based on the operation status of the Issuer and ensure that the conversion comply with the maximum foreign ownership ratio in the Issuer at the time of conversion.

4. Phương pháp tính giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi: Giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi sẽ được xác định vào thời điểm ký kết hợp đồng đăng ký mua Trái Phiếu, có thể được điều chỉnh khi xảy ra một số sự kiện theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với nhà đầu tư. Phương pháp tính giá chuyển đổi, tỷ lệ chuyển đổi cụ thể và các nội dung điều chỉnh giá chuyển đổi, tỷ lệ chuyển đổi sẽ được quyết định bởi HĐQT hoặc người được ủy quyền phù hợp theo các quy định của Điều lệ và pháp luật tùy thuộc vào tình hình thị trường thực tế tại thời điểm phát hành, và không thấp hơn giá trị sổ sách của cổ phần của Tổ Chức Phát Hành tại báo cáo tài chính quý hợp nhất gần nhất tại thời điểm phát hành.
Method for calculating conversion price and conversion ratio: conversion price and conversion ratio shall be determined on the signing date of bond subscription agreement, as amended upon the occurrence of certain market customary events and agreements with investors. Method for calculating conversion price and conversion ratio admendment to conversion price and conversion ratio will be decided by the BOD or the authorised person in accordance with the Charter and the law, subject to the actual market conditions at the time of issuance, and shall not be lower than book value of shares in the Issuer recorded in the latest consolidated quarter financial report.
5. Tỷ lệ chuyển đổi: bằng mệnh giá Trái Phiếu Chuyển Đổi chia cho giá chuyển đổi được xác định tại thời điểm chuyển đổi.
Conversion ratio: as par value of the Convertible Bonds bear to the conversion price determined at the time of conversion.

Việc chuyển đổi Trái Phiếu Chuyển Đổi thành cổ phiếu sẽ vẫn đảm bảo tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Tổ Chức Phát Hành vào thời điểm chuyển đổi.

The conversion of the Convertible Bonds shall ensure the compliance with foreign ownership ratio of the Issuer at the time of conversion.

VI. PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN QUYỀN CỦA CHỨNG QUYỀN

PLAN FOR EXERCISE OF WARRANTS

Theo dự kiến:

It is anticipated that:

1. Nhà đầu tư nắm giữ chứng quyền có thể yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại và hủy toàn bộ hoặc một phần chứng quyền tại bất kỳ ngày nào sau khi kết thúc thời hạn một năm tính từ ngày phát hành chứng quyền cho tới ngày đáo hạn. Tổ Chức Phát hành có thể thỏa thuận thời điểm chấm dứt trước hạn quyền yêu cầu mua lại chứng quyền với nhà đầu tư nắm giữ chứng quyền theo quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu Kèm Chứng Quyền và các tài liệu giao dịch khác liên quan đến Trái Phiếu Kèm Chứng Quyền.
The investors owning warrants may request the Issuer to redeem and cancel all or part of the warrants at any time upon the lapse of 1-year period from the issuance of the warrants until the maturity date. The Issuer may agree on the time of early termination of the right to request for the redemption of the warrants in accordance with the terms and conditions of the Warrant-Linked Bonds and other transaction documents relating to the Warrant-

2. Giá thực hiện chứng quyền, giá mua lại chứng quyền, và tỷ lệ thực hiện chứng quyền sẽ được xác định vào ngày ký kết hợp đồng đăng ký mua Trái Phiếu, có thể được điều chỉnh khi xảy ra một số sự kiện theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với nhà đầu tư. Phương pháp tính giá thực hiện quyền cụ thể sẽ được quyết định bởi HĐQT hoặc người được ủy quyền phù hợp theo các quy định của Điều lệ và pháp luật tùy thuộc vào tình hình thị trường thực tế tại thời điểm phát hành.

The exercise price of warrants, redemption price of warrants and exercise ratio shall be determined on the signing date of bond subscription agreement, as amended in accordance with the customary conditions of the market and agreement with the investors. The exercise price will be decided by the BOD or the authorised person in accordance with the Charter and the law, subject to the actual market conditions at the time of issuance.

3. Các Điều Kiện Và Điều Khoản Chính Của Chứng quyền:

Main terms and conditions of warrants:

Chứng quyền được phát hành kèm theo trái phiếu, cụ thể như sau:

Warrants are issued together with the bonds, specifically as follows

- (i) Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
Issuer: No Va Land Investment Group Corporation.
- (ii) Số lượng Chứng quyền phát hành: tối đa 61.000.000 chứng quyền.
Number of warrants to be issued: up to 61,000,000 warrants.
- (iii) Số lượng cổ phiếu phát hành theo mỗi chứng quyền: tối đa 01 cổ phiếu cho 01 chứng quyền – số lượng cụ thể sẽ do HĐQT quyết định trên cơ sở thỏa thuận với nhà đầu tư.
Number of shares issued per warrant: maximum 01 share for 01 warrant – specific number will be decided by the BOD based on agreement with investors.
- (iv) Tổng số lượng cổ phiếu phát hành theo chứng quyền: tối đa 61.000.000 cổ phiếu – số lượng cụ thể sẽ do HĐQT quyết định trên cơ sở thỏa thuận với nhà đầu tư.
Total number of shares issued under warrants: maximum 61,000,000 shares – specific number will be decided by the BOD based on agreement with investors.
- (v) Loại cổ phiếu phát hành theo chứng quyền: cổ phiếu phổ thông có thể được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.
Type of shares issued under warrants: ordinary shares transferable in accordance with applicable law.
- (vi) Giá mua cổ phiếu khi thực hiện chứng quyền: không thấp hơn giá trị sổ sách của Tổ Chức Phát Hành tại báo cáo tài chính quý hợp nhất gần nhất tại thời điểm thực hiện. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT hoặc người được HĐQT ủy quyền quyết định giá phù hợp theo các quy định của Điều lệ và pháp luật và tình hình thị trường thực tế tại thời điểm phát hành, đảm bảo giá trị cao nhất cho Tổ Chức Phát Hành.
Purchase price of shares when exercising warrants: not lower than the book value of the Issuer in the most recent consolidated quarterly financial statement at the time of exercise. The GMS authorises the BOD or the person authorised by the BOD to decide the appropriate price in accordance with the provisions of the Charter and the law and the actual market situation at the time of issuance, ensuring the highest value for the Issuer.

- (vii) Ngày phát hành chứng quyền: là ngày hoàn thành đợt phát hành Trái Phiếu Kèm Chứng Quyền.
Warrant issuance date: is the completion date of issuance of the Warrant-Linked Bonds.
- (viii) Điều kiện chuyển nhượng chứng quyền: chứng quyền được giao dịch độc lập với Trái Phiếu kể từ ngày phát hành và được chuyển nhượng theo các điều kiện quy định của pháp luật.
Conditions for transferring warrants: warrants are traded independently from the Bonds from the date of issue and are transferred in accordance with the conditions prescribed by law.
- (ix) Giới hạn chuyển nhượng chứng quyền: trừ khi pháp luật có quy định khác, chứng quyền sẽ không được chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành Trái Phiếu. Hạn chế này không áp dụng đối với chuyển nhượng cho hoặc chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Limit on transfer of warrants: unless otherwise provided by law, warrants will not be transferable within 01 year from the date of completion of the Bonds issuance. This restriction does not apply to transfers to or between professional securities investors.
- (x) Hiệu lực độc lập: việc mua lại Trái phiếu (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành sẽ không làm mất hiệu lực của chứng quyền.
Independent validity: the redemption of the Bonds (if any) by the Issuer will not invalidate the warrants.
- (xi) Việc thực hiện chứng quyền sẽ vẫn đảm bảo tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Tổ Chức Phát Hành vào thời điểm thực hiện quyền.
The exercise of warrants shall ensure the compliance with foreign ownership ratio of the Issuer at the time of exercise.

VII. MUA LẠI TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN **REDEMPTION OF BONDS BEFORE MATURITY**

Theo dự kiến:

It is anticipated that:

- Tổ Chức Phát Hành có thể mua lại Trái Phiếu Chuyển Đổi vào bất kỳ thời điểm nào trước ngày đáo hạn với mức giá mua lại và điều kiện mua lại cụ thể sẽ do HĐQT quyết định, tùy vào tình hình thị trường và thỏa thuận cụ thể theo quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu Chuyển Đổi và các tài liệu giao dịch khác liên quan đến Trái Phiếu Chuyển Đổi.
The Issuer may redeem the Convertible Bonds at any time prior to the maturity date with the specific redemption price and condition shall be determined by the BOD, depending on market condition and in accordance with the terms and conditions of the Convertible Bonds and other transaction documents relating to the Convertible Bonds.
- Tổ Chức Phát Hành chỉ có thể mua lại Trái Phiếu Kèm Chứng Quyền trước hạn nếu được nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu Kèm Chứng Quyền đồng ý với mức giá mua lại và điều kiện mua lại cụ thể sẽ do HĐQT quyết định, tùy vào tình hình thị trường và thỏa thuận cụ thể theo quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu Kèm Chứng Quyền và các tài liệu giao dịch khác liên quan đến Trái Phiếu Kèm Chứng Quyền.
The Issuer can only be able to redeem the Warrant-Linked Bonds before maturity if the investors owning the Warrant-Linked Bonds agree so with the specific redemption price and condition shall be determined by the BOD, depending on market condition and in

accordance with the terms and conditions of the Warrant-Linked Bonds and other transaction documents relating to the Warrant-Linked Bonds.

VIII. MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH SOME FINANCIAL INDICATORS OF THE ISSUER

Theo báo cáo tài chính hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành:
According to consolidated financial statement of the Issuer:

(Đơn vị tính/Currency: tỷ đồng/billion VND)

Chỉ tiêu/Indicator	30/6/2021 (*)	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2018
Nguồn vốn chủ sở hữu <i>Owners' equity</i>	39.915 39,915	31.932 31,932	24.461 24,461	19.970 19,970
Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu <i>Bond Issuance-to-Equity ratio (times)</i>	0,58 0.58	0,81 0.81	0,53 0.53	0,69 0.69
Lợi nhuận sau thuế <i>Net profit after tax</i>	2.014 2,014	3.907 3,907	3.387 3,387	3.279 3,279
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu <i>Debt-to-Equity Ratio (times)</i>	3,30 3.30	3,53 3.53	2,68 2.68	2,46 2.46
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE) (%) <i>Return on Equity (%)</i>	0,05 0.05	0,12 0.12	0,14 0.14	0,16 0.16

*: theo báo cáo tài chính bán niên hợp nhất soát xét năm tài chính 2021 của Tổ Chức Phát Hành.
according to reviewed half-year financial statement of the fiscal year 2021 of the Issuer.

IX. TÌNH HÌNH THANH TOÁN GỐC, LÃI TRÁI PHIẾU ĐÃ PHÁT HÀNH PAYMENT OF PRINCIPAL AND INTEREST AMOUNTS OF ISSUED BONDS

Các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả trái phiếu) luôn được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo hợp đồng hoặc khế ước tiền vay. Tính đến thời điểm công bố thông tin, Tổ Chức Phát Hành không có khoản nợ phải trả quá hạn.

The Issuer always timely and fully repays the debts (including bonds) due and payable in accordance with relevant agreements and documents. As at the public disclosure, the Issuer does not have any overdue debt.

X. Ý KIẾN KIỂM TOÁN THE AUDITOR'S OPINIONS

Công ty kiểm toán: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
Audit company: PwC (Vietnam) Limited

Ý kiến kiểm toán: Không có vấn đề nào đáng lưu ý để cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Opinion of the auditor: nothing has come to the auditor's attention that causes the auditor to believe that the interim financial statements do not present fairly, in all material respects, the

consolidated interim financial position of the Group as at 30 June 2021, its consolidated financial performance and consolidated interim cash flows for the six-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and applicable regulations on the preparation and presentation of the consolidated interim financial statements.

XI. PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU
METHOD OF BOND ISSUANCE

Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức phát hành riêng lẻ theo phương thức đại lý phát hành.
The Bonds shall be issued in the form of private placement by issuing agent method.

XII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG NGUỒN VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU
PLAN FOR USE OF FUNDS RAISED FROM THE BOND ISSUE

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, sau khi thanh toán các chi phí phát sinh của đợt phát hành Trái Phiếu, sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng để bổ sung nguồn vốn cho hoạt động đầu tư, hoạt động kinh doanh và các hoạt động khác của Tổ Chức Phát Hành và các công ty thành viên phù hợp với quy định pháp luật và mục đích phát hành Trái Phiếu.

Entire proceeds from the issuance of the Bonds, after deducting the costs and expenses relating to the issuance of the Bonds, shall be used by the Issuer for capital needs for investment, business and other activities of the Issuer and its affiliates in accordance with the law and the purposes of the issuance of the Bonds.

XIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN GỐC, LÃI TRÁI PHIẾU
THE PLAN FOR ARRANGEMENT OF FUNDING SOURCES AND METHOD OF BOND PRINCIPAL AND INTEREST PAYMENT

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

The Issuer intends to use incomes from its business operations, financial activities and other lawful incomes of the Issuer to pay the principal and interest of the Bond upon maturity. According to the business plan, the proceeds of the Issuer, after deducting tax obligations payable to the State and operating expenses, are still sufficient to pay off the due interest and principal, including debts which have been arisen and the Bonds which are expected to be offered.

XIV. CAM KẾT CÔNG BỐ THÔNG TIN
ISSUER'S COMMITMENT TO DISCLOSE INFORMATION

Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các quy định về công bố thông tin trước đợt phát hành, công bố thông tin về kết quả phát hành Trái Phiếu và công bố thông tin định kỳ theo quy định tại Nghị Định 153 và Thông Tư 122.

The Issuer undertakes to comply with the provisions on disclosure prior to the issuance, disclosure on the results of the issuance and periodical disclosure in accordance with Decree 153 and Circular 122.

XV. ĐIỀU KHOẢN VỀ ĐĂNG KÝ, LƯU KÝ TRÁI PHIẾU
PROVISIONS ON REGISTRATION AND DEPOSITING OF BONDS

Tổ Chức Phát Hành sẽ đăng ký, lưu ký Trái Phiếu trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo đã nhận được báo cáo kết quả chào bán trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ, trái phiếu kèm chứng quyền riêng lẻ của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Điều 15, Nghị Định 153.

The Issuer shall register and deposit the Bonds within 05 working days from the date on which the State Securities Commission gives a notification of receipt of report on the private placement of convertible bonds or warrant-linked bonds by the Issuer in accordance with Article 15 of Decree 153.

XVI. GIAO DỊCH TRÁI PHIẾU
PROVISIONS ON TRADING OF BONDS

Việc chuyển nhượng Trái Phiếu bị hạn chế tối thiểu là 03 năm đối với nhà đầu tư chiến lược và tối thiểu là 01 năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc 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.

The transfer restriction period of the Bonds is limited to 03 years for strategic investors and 01 year for professional investors from the ending date of the private placement, except for transfer between professional investors, transfer under an effective court judgment or decision, arbitral decision, and transfer due to inheritance as prescribed by law.

Sau thời gian bị hạn chế chuyển nhượng, Trái Phiếu chỉ được phép giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, nhà đầu tư chiến lược, trong đó số lượng nhà đầu tư chiến lược phải đảm bảo dưới 100 nhà đầu tư, 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.

After the transfer restriction period, the Bonds shall only be traded between strategic or professional investors, in which the number of the strategic investors shall be below 100, except for transfer under an effective court judgment or decision, arbitral decision, and transfer due to inheritance as prescribed by law.

XVII. QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU
RIGHTS AND RESPONSIBILITIES OF BONDHOLDERS

Nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu sẽ được xem là chủ sở hữu có toàn quyền liên quan đến Trái Phiếu theo quy định của pháp luật, các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu cũng như các tài liệu giao dịch khác liên quan đến Trái Phiếu.

The investors owning the Bonds shall be considered as the bondholder holding the rights relating to the Bonds in accordance with the law, the terms and conditions of the Bonds and other transaction documents relating to the Bonds.

Nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu có quyền nhận tất cả các khoản thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền khác liên quan đến Trái Phiếu theo quy định của pháp luật Việt Nam, các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu cũng như các tài liệu giao dịch khác liên quan đến Trái Phiếu.

The investors owning the Bonds have the rights to receive payments, notifications, reports and other rights relating to the Bonds in accordance with the law, the terms and conditions of the Bonds and other transaction documents relating to the Bonds.

Khi đăng ký mua Trái Phiếu, nhà đầu tư cam kết có đủ kiến thức và kinh nghiệm, đã xem xét tất cả các thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết hoặc thích hợp để đưa ra quyết định cuối cùng về việc mua Trái Phiếu.

When subscribing for the Bonds, the investors undertake to have sufficient knowledge and expertise, having reviewing all information deemed necessary or appropriate by the investors to decide on subscribing for the Bonds.

Quy định cụ thể về các quyền và trách nhiệm của nhà đầu tư đăng ký mua và sở hữu Trái Phiếu được thể hiện tại hợp đồng đăng ký mua Trái Phiếu, các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu và các tài liệu giao dịch khác liên quan đến Trái Phiếu.

Specific provisions on rights and responsibilities of the investors subscribing for and owning the Bonds shall be stated in bond subscription agreement, the terms and conditions of the Bonds and other transaction documents relating to the Bonds.

XVIII. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH **RIGHTS AND RESPONSIBILITIES OF THE ISSUER**

Tổ Chức Phát Hành có quyền sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu để sử dụng theo các mục đích phát hành Trái Phiếu đã công bố và hưởng các quyền khác của Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật, các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu cũng như các tài liệu giao dịch khác liên quan đến Trái Phiếu.

The Issuer has the right to use the entire proceeds from the issuance of the Bonds in accordance with the disclosed usage plan and other rights of the Issuer in accordance with the law, the terms and conditions of the Bonds and other transaction documents relating to the Bonds.

Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán các khoản gốc, lãi Trái Phiếu, khoản thanh toán khác liên quan đến Trái Phiếu (nếu có) cho các trái chủ khi đến hạn, và thực hiện các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành theo các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu cũng như các tài liệu giao dịch khác liên quan đến Trái Phiếu.

The Issuer shall pay the principals, interests of the Bonds and other amount relating to the Bonds (if any) to the bondholders upon maturity, and implement other obligations of the Issuer in accordance with the terms and conditions of the Bonds and other transaction documents relating to the Bonds.

Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các nghĩa vụ đăng ký, lưu ký, công bố thông tin, báo cáo các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu theo quy định của pháp luật, các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu cũng như các tài liệu giao dịch khác liên quan đến Trái Phiếu.

The Issuer undertakes to comply with the obligations to register, deposit and disclose information, report information relating to the Bonds in accordance with the law, the terms and conditions of the Bonds and other transaction documents relating to the Bonds.

Quy định cụ thể về các quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành được thể hiện tại hợp đồng đăng ký mua Trái Phiếu, các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu và các tài liệu giao dịch khác liên quan đến Trái Phiếu.

Specific provisions on rights and responsibilities of the Issuer shall be stated in bond subscription agreement, the terms and conditions of the Bonds and other transaction documents relating to the Bonds.

XIX. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC TỔ CHỨC CUNG CẤP DỊCH VỤ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU **RESPONSIBILITIES AND OBLIGATIONS OF EACH BOND ISSUE-RELATED SERVICE PROVIDER**

- Tổ chức tư vấn về hồ sơ chào bán Trái Phiếu : Sẽ được lựa chọn và quyết định bởi HĐQT hoặc người được HĐQT ủy quyền phù hợp
Organisation providing consulting services on bond offering dossiers of the Bonds *Shall be selected and decided by the BOD or authorised person*
- Tổ chức tư vấn pháp luật quốc tế cho Tổ Chức Phát Hành : Allen & Overy LLP
International legal advisor for the Issuer
- Tổ chức tư vấn pháp luật Việt Nam cho Tổ Chức Phát Hành : Công ty Luật TNHH Allen & Overy Việt Nam

- Các đại lý và tổ chức khác có liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở tổ chức đấu thầu, bảo lãnh, đại lý phát hành, tổ chức đăng ký, lưu ký trái phiếu, đại lý in ấn, tổ chức xếp hạng tín nhiệm
Agents and other relevant organisations relating to the Bonds, including but without limitation to providing bidding, underwriting and issuing agent services, registration and depository organisation, printing agent, credit rating organisation
- : ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT hoặc người được HĐQT ủy quyền lựa chọn và quyết định phù hợp với quy định pháp luật
The GMS authorises the BOD or the person authorised by the BOD to select and decide in accordance with the law

Quy định cụ thể về quyền và trách nhiệm của từng tổ chức cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu được thể hiện tại các hợp đồng tương ứng được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và tổ chức cung cấp dịch vụ.

Provisions on rights and obligations of each service provider relating to the Bonds will be specified in the relevant contract entered into between the Issuer and the service provider.

Việc thay đổi các tổ chức nêu trên, nếu phát sinh trong tương lai, sẽ được quyết định bởi HĐQT hoặc người được HĐQT ủy quyền phù hợp.

The change of the above organisations, if arising in the future, shall be decided by the BOD or the authorised person.

XX. TIÊU CHÍ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ VÀ DANH SÁCH NHÀ ĐẦU TƯ **CRITERIA FOR SELECTION OF INVESTORS AND LIST OF INVESTORS**

Đối tượng mua Trái Phiếu: là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Điều 8, Nghị Định 153; khoản 17, Điều 4, Luật Chứng khoán; và Điều 11, Luật Chứng khoán. Theo đó:
Investors: professional investors in accordance with Article 8 of Decree 153, Articles 4 and 11 of the Securities Law. Accordingly:

- Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư: là các tổ chức/cá nhân trong nước và/hoặc nước ngoài có tiềm năng tài chính và có ưu tiên các quỹ tài chính nước ngoài có khả năng hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và đảm bảo các quy định pháp luật chứng khoán về việc sở hữu cổ phiếu trước và sau khi thực hiện chuyển đổi trái phiếu hoặc thực hiện chứng quyền
Criteria for selection of investors: domestic and/or foreign organisations/individuals with financial potential and priority in foreign financial funds being capable of supporting the Issuer's business operations and ensuring compliance with securities regulations on shareholding before and after the conversion of bonds or exercise of warrants.
- Số lượng và danh sách nhà đầu tư: đợt chào bán không hạn chế số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tìm kiếm và đàm phán với các nhà đầu tư theo tiêu chí nêu trên phù hợp với sự phát triển của Tổ Chức Phát Hành.
Number and list of investors: there is no limit to the number of professional securities investors participating in the offering. The GMS authorises the BOD to seek and negotiate with investors according to the above criteria in accordance with the development of the Issuer.

XXI. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ CHUYỂN ĐỔI TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI VÀ/HOẶC THỰC HIỆN CHỨNG QUYỀN

Kế hoạch phát hành cổ phiếu để chuyển đổi cho các chủ sở hữu Trái Phiếu Chuyển Đổi và Trái Phiếu Kèm Chứng Quyền như sau:
The plan for issuing conversion shares to the holders of the Convertible Bonds and the Warrant-Linked Bonds is as follows:

1. Loại chứng khoán phát hành: cổ phiếu phổ thông, có thể được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật
Types of securities to be issued: ordinary shares transferable in accordance with applicable law
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
Par value: VND10,000/shares
3. Thời điểm phát hành: trong thời hạn chuyển đổi Trái Phiếu Chuyển Đổi nêu tại Mục V Phương Án Phát Hành và thời hạn thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền nêu tại mục VI Phương Án Phát Hành.
Time of issuance: within the conversion timeline of the Convertible Bonds set out in Section V of the Bond Issuance Plan and timeline for exercise of warrants to buy shares set out in Section VI of the Bond Issuance Plan.

Trong trường hợp nhà đầu tư khi thực hiện chuyển đổi Trái Phiếu Chuyển Đổi và/hoặc thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền mà dẫn đến việc nhà đầu tư đó và người có liên quan sở hữu từ 25% cổ phần đang lưu hành của Tổ Chức Phát Hành hoặc dẫn đến các trường hợp khác phải thực hiện chào mua công khai như quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán, nhà đầu tư sẽ không được phép thực hiện chuyển đổi và/hoặc thực hiện quyền mua đối với số lượng cổ phiếu chuyển đổi vượt quá mức theo quy định.

In the case where, upon conversion of the Convertible Bonds and/or exercise of the warrants to buy shares, an investor and its related persons owns 25% or more of outstanding shares in the Issuer or any other cases that are subject to mandatory public offer under Article 35 of the Securities Law, such investor must not convert and/or exercise warrants in respect of the converted shares exceeding the statutory threshold.

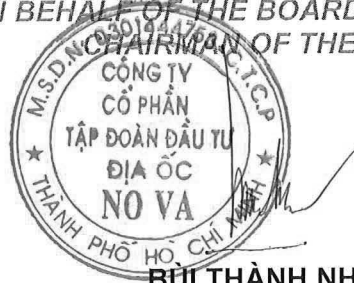
4. Tổng số cổ phiếu phát hành: toàn bộ số cổ phiếu được chủ sở hữu Trái Phiếu Chuyển Đổi và/hoặc Trái Phiếu Kèm Chứng Quyền yêu cầu thực hiện chuyển đổi và/hoặc thực hiện quyền của chứng quyền tương ứng ("**Cổ Phiếu Chuyển Đổi**").
*Total shares to be issued: total number of shares as a result of the holders of the Convertible Bonds and/or the Warrant-Linked Bonds request for conversion and/or exercise the warrants ("**Converted Shares**").*
5. Nguyên tắc làm tròn số Cổ Phiếu Chuyển Đổi và xử lý cổ phiếu lẻ thập phân (nếu có) khi phát hành Cổ Phiếu Chuyển Đổi: nếu số Cổ Phiếu Chuyển Đổi của mỗi nhà đầu tư có kết quả là số lẻ thập phân thì số Cổ Phiếu Chuyển Đổi sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị và số cổ phần lẻ (thập phân) nếu có sẽ bị hủy bỏ.
Principles for rounding up the number of the Converted Shares and handling decimal shares (if any) upon issuing the Converted Shares: if each investor's number of Converted Shares results in an odd number of decimal places, the number of Converted Shares will be rounded down to the number of units and the odd number of shares (decimal) if any will be forfeited.
6. Tổng mệnh giá của các Cổ Phiếu Chuyển Đổi: phụ thuộc vào số lượng Cổ Phiếu Chuyển Đổi thực tế phát hành.
Total par value of Converted Shares: subject to the actual number of Converted Shares issued.
7. Đối tượng phát hành: các chủ sở hữu Trái Phiếu Chuyển Đổi và/hoặc chứng quyền.
Subscribers: holders of Convertible Bonds and/or warrants.

8. Số đợt phát hành: một hoặc nhiều đợt phụ thuộc yêu cầu từ các chủ sở hữu Trái Phiếu Chuyển Đổi và/hoặc chứng quyền.
Number of issuances: one or more tranches depending on the request from the holders of the Convertible Bonds and/or warrants.
9. Mục đích phát hành: để chuyển đổi Trái Phiếu Chuyển Đổi và thực hiện quyền cho các chứng quyền của các chủ sở hữu chứng quyền.
Issuance purpose: to convert the Convertible Bonds and exercise the warrants of warrant holders.
10. Mục đích sử dụng vốn: là mục đích được nêu tại Mục II Phương Án Phát Hành này.
Use of proceeds: same as set out in Section II of this Bond Issuance Plan.
11. Đăng ký niêm yết và lưu ký cổ phiếu: toàn bộ số lượng Cổ Phiếu Chuyển đổi sẽ được đăng ký lưu ký tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.
Registration for listing and depository of shares: the entire number of the Converted Shares will be registered for depository at the Vietnam Securities Depository and registered for listing at the Ho Chi Minh City Stock Exchange.

XXII. TRIỂN KHAI THỰC HIỆN IMPLEMENTATION

Những nội dung không được quy định cụ thể trong Phương Án Phát Hành này và việc sửa đổi, bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Phương Án Phát Hành này (nếu cần thiết) sẽ do HĐQT (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) quyết định.
The matters which are not specifically provided in this Bond Issuance Plan and the amendment, supplementation of any content of this Bond Issuance Plan (if necessary) shall be decided by the BOD (or the duly authorised person).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD**



BUI THÀNH NHƠN