



**TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
CÔNG NGHIỆP BECAMEX-CTCP
BECAMEX INVESTMENT AND
INDUSTRIAL DEVELOPMENT GROUP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Independence - Freedom - Happiness**

**TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN
CÔNG
NGHIỆP
BECAMEX-
CTCP**

Digitally signed by TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG
NGHIỆP BECAMEX - CTCP
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=
BÌNH DƯƠNG, CN=TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG
NGHIỆP BECAMEX - CTCP,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:3700145020
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.20
10:29:23
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
12.1.3

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP HCM
- The State Securities Commission
- HoChiMinh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP (Becamex Group)/*Becamex Investment and Industrial Development Group*.

- Mã Chứng khoán/*Stock Code*: BCM
- Trụ sở chính/ *Head Office Address*: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, P. Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh/ *10th Floor, mPlaza Saigon, No. 39 Le Duan, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City*.
- Điện thoại/ *Tel*: 0274 3822 655 Fax: 0274 3822 713
- Email: quanhecodong@becamex.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ *Contents of disclosure*:

Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP xin công bố thông tin Nghị quyết HĐQT v.v thông qua phương án phát hành và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ lần 2 năm 2026.

Becamex Investment and Industrial Development Group hereby discloses the resolution regarding the approval of the issuance plan and the use of proceeds from the second private placement of corporate bonds in 2026.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tập đoàn vào ngày 20/10 /2026 tại đường dẫn: <http://www.becamex.com.vn> mục Cổ đông – Tin tức /Quan hệ cổ đông.

This information was published on the company's website on 20/10/2026 as in the link: <http://www.becamex.com.vn> for Shareholders – News/ Shareholder relations.

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



We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Đính kèm/ *Attached documents:*
- NQ HĐQT/ *Resolution of the BoD*

Ngày 20 tháng 10 năm 2026
(October, 20th 2026)

Người được ủy quyền công bố thông tin
Phó Tổng giám đốc

Authorized Person To Disclose Information
Deputy General Director



Nguyễn Thế Duy





**TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
CÔNG NGHIỆP BECAMEX – CTCP**

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

Số: 48/NQ-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

**Về việc phê duyệt phương án phát hành và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán
trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ lần 2 năm 2026
của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP**

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX – CTCP (BECAMEX GROUP)

Căn cứ 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, Luật số 03/2022/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp;

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 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dự trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính;

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 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 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 Nghị định số 200/2026/NĐ-CP ngày 05/06/2026 của Chính phủ về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;

Căn cứ Thông tư số 138/2026/TT-BTC ngày 25/09/2026 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 200/2026/NĐ-CP 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;

Căn cứ Quyết định số 27/QĐ-HĐTV ngày 10/08/2023 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam về việc ban hành quy chế đăng ký, lưu ký và thanh toán giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ và Quyết định số 01/QĐ-HĐTV ngày 05/01/2024 sửa đổi Quyết định số 27/QĐ-HĐTV ngày 10/08/2023;

Căn cứ Quyết định số 56/QĐ-SGDVN ngày 10/07/2023 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về việc ban hành quy chế giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (“Becamex Group”);



Căn cứ Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Becamex Group được ban hành kèm theo Quyết định số 11/QĐ-HĐQT ngày 25/06/2026;

Căn cứ Tờ trình của Tổng Giám đốc Tập đoàn ngày 15/10/2026 về việc xin chủ trương Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Tập đoàn lần 2 năm 2026 với tổng giá trị phát hành tối đa theo mệnh giá là 1.200.000.000.000 VND;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị số 48/BB-HĐQT ngày 19/10/2026.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thống nhất phê duyệt Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Becamex Group lần 2 năm 2026 với tổng giá trị phát hành tối đa theo mệnh giá là **1.200.000.000.000 VND** (*Bằng chữ: Một nghìn hai trăm tỷ đồng*) và thông qua toàn văn phương án phát hành trái phiếu kèm theo Phụ lục của Nghị quyết này (“**Phương Án Phát Hành**”).

Điều 2. Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu và phương án bố trí nguồn trả nợ trái phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành.

Điều 3. Phê duyệt việc dùng tài sản thuộc sở hữu của Becamex Group và/hoặc tài sản của bên thứ ba khác làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Becamex Group liên quan đến đợt phát hành trái phiếu theo Phương Án Phát Hành.

Điều 4. Phê duyệt việc đăng ký, lưu ký trái phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC); Đăng ký giao dịch trái phiếu trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) đối với đợt phát hành trái phiếu theo Phương Án Phát Hành.

Điều 5. Giao và ủy quyền Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Becamex Group, hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền căn cứ điều kiện cụ thể để triển khai thực hiện các công việc sau đây:

- Thương lượng, quyết định và điều chỉnh các vấn đề liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu phù hợp với Phương Án Phát Hành kèm theo Nghị quyết này, bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề: (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu; (ii) thời điểm chào bán Trái Phiếu; (iii) danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu; (iv) thương lượng, quyết định và điều chỉnh các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu phù hợp với mục đích phát hành được nêu tại Phương Án Phát Hành, cách thức thực hiện và bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (v) quyết định nội dung, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan và/hoặc phục vụ cho việc chào bán và mua lại Trái Phiếu (nếu có); (vi) quyết định việc sửa đổi, điều chỉnh đối với Phương Án Phát Hành và các tài liệu khác liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu (nếu phát sinh); (vii) quyết định phương án mua lại Trái Phiếu trước hạn (bao gồm nhưng không giới hạn thời điểm mua lại, khối lượng mua lại, giá mua lại); (viii) quyết định việc chỉ định các bên thứ ba để cung cấp các dịch vụ liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu; và (ix) quyết định các vấn đề khác liên quan đến chào bán Trái Phiếu (ngoại trừ các vấn đề thuộc phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông).

- Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu phù hợp với Phương Án Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề: (i) phê duyệt việc thế chấp tài sản bao gồm nhưng không giới hạn việc thế chấp tài sản bảo đảm ban đầu, thay thế và bổ sung tài sản bảo đảm (loại tài sản, giá trị tài sản bảo đảm thay thế/bổ sung) cho Trái Phiếu; (ii) phê duyệt nội dung và ký kết các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan, việc sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo



đảm và các tài liệu liên quan (nếu có); và (iii) thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố, thế chấp tài sản đảm bảo và/hoặc giải chấp tài sản bảo đảm khỏi các biện pháp bảo đảm.

- Quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ, các tài liệu khác liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu và Nghị quyết này để hoàn tất việc chào bán Trái Phiếu; tổ chức thực hiện đăng ký, lưu ký trái phiếu tại VSDC; đăng ký giao dịch trái phiếu trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại HNX; thực hiện công bố thông tin và báo cáo liên quan đến đợt chào bán Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành.

Điều 6. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng, Ban, Trung tâm liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Lưu TK.HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



NGUYỄN VĂN HÙNG



Phụ lục I - Phương Án Phát Hành Trái Phiếu Riêng Lẻ
(đính kèm Nghị quyết số 48/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 10 năm 2026 của Hội đồng Quản trị
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP)

Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ này (sau đây gọi là “**Phương Án Phát Hành**”) của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (sau đây gọi là “**Becamex Group**” hoặc “**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**Công ty**”) được sử dụng làm cơ sở cho việc chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ năm 2026 của Becamex Group (sau đây gọi chung là “**Trái Phiếu**”).

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 26 tháng 11 năm 2019 (“**Luật Chứng Khoán 2019**”) và Luật số 56/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dự trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính (“**Luật Chứng Khoán Sửa Đổi 2024**”) (Luật Chứng Khoán 2019, Luật Chứng Khoán Sửa Đổi 2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có) gọi chung là “**Luật Chứng Khoán**”);
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật số 03/2022/QH15 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 11 tháng 01 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự và Luật số 76/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp (“**Luật Doanh Nghiệp**”);
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc Hội Việt Nam thông qua ngày 28/11/2023 và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm (“**Luật Kinh Doanh Bất Động Sản**”);
- 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 (“**Nghị Định 155**”);
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (“**Nghị Định 245**”);
- Căn cứ Nghị định số 200/2026/NĐ-CP ngày 05 tháng 06 năm 2026 của Chính phủ về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Nghị Định 200**”);
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm (“**Nghị Định 96**”);



- Căn cứ Thông tư số 138/2026/TT-BTC ngày 25 tháng 09 năm 2026 của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 200/2026/NĐ-CP 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 138**”);
- Căn cứ Quyết định số 27/QĐ-HĐTV ngày 10 tháng 08 năm 2023 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam về việc ban hành quy chế đăng ký, lưu ký và thanh toán giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ và Quyết định số 01/QĐ-HĐTV ngày 05/01/2024 sửa đổi Quyết định số 27/QĐ-HĐTV ngày 10/08/2023 (“**Quyết Định 27**”);
- Căn cứ Quyết định số 56/QĐ-SGDVN ngày 10 tháng 07 năm 2023 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về việc ban hành quy chế giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“**Quyết Định 56**”);
- Căn cứ Điều lệ hiện hành của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP;
- Các văn bản, quy định pháp luật khác có liên quan.

II. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Tập Đoàn Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Becamex – CTCP
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 10, Tòa nhà mPlaza Saigon, Số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: (84) 2743 822 655
- Website: <https://becamex.com.vn/>
- Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 3700145020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh) cấp, đăng ký lần đầu ngày 03 tháng 06 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 09 tháng 10 năm 2025.
- Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2025: 10.350.000.000.000 VND (Bằng chữ: Mười nghìn ba trăm năm mươi tỷ Việt Nam Đồng).
- Tài khoản nhận tiền mua Trái phiếu của đợt chào bán:
 - Chủ tài khoản: Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP
 - Số tài khoản: 1405100133001
 - Mở tại: Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương
- Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chính) <i>(trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)</i> . Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
	Kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị; dịch vụ nhà ở công nhân.
2	Hoạt động đo đạc bản đồ Chi tiết: Khảo sát, đo đạc và vẽ bản đồ địa chính.
3	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản (trừ dịch vụ đấu giá tài sản). Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản
4	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng
5	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
6	Sản xuất điện từ nguồn năng lượng tái tạo (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội). Chi tiết: Hoạt động sản xuất điện từ năng lượng mặt trời, năng lượng tái tạo.
7	Truyền tải và phân phối điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội). Chi tiết: Truyền tải và phân phối điện, điện năng và điện năng lượng mặt trời đến cấp điện áp 110 kV. Đầu tư phát triển lưới điện, phân phối bán lẻ điện, quản lý vận hành và sửa chữa lưới điện đến cấp điện áp 110 kV. Kinh doanh mua, bán năng lượng điện mặt trời áp mái, trên mặt đất và nổi trên mặt nước đến cấp điện áp 110 kV.
8	Xây dựng công trình điện (trừ xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội) Chi tiết: Thi công và lắp đặt các công trình đường dây và trạm biến áp đến 110 kV. Thi công và lắp đặt hệ thống năng lượng điện mặt trời (áp mái, trên mặt đất, và nổi trên mặt nước). Thi công các công trình điện công nghiệp và điện dân dụng
9	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Trừ Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; Dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; Dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải) Chi tiết: Tư vấn khảo sát, thiết kế đường dây tải điện và trạm biến áp đến cấp điện áp 110 kV. Tư vấn giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình đường dây tải điện và trạm biến áp đến 110 kV. Tư vấn thiết kế và giám sát thi công hệ thống năng lượng điện mặt trời (áp mái, trên mặt đất và



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
	nổi trên mặt nước). Tư vấn quản lý dự án; Tư vấn lập dự án đầu tư; Tư vấn đấu thầu, lập dự toán các công trình đường dây và trạm biến áp đến 110 kV. Tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công, xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật hạ tầng. Thiết kế, thẩm tra, giám sát và thi công các công trình điện năng từ 35 KV trở xuống (Đường dây tải điện, trạm biến thế, hệ thống chiếu sáng, hệ thống điện dân dụng và công nghiệp). Quản lý dự án và giám sát thi công công trình. Khảo sát, đo đạc và vẽ bản đồ địa chính. Tư vấn và lập quy hoạch chi tiết, thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán, lập, thẩm định dự án đầu tư các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Thực hiện kinh doanh các dự án đầu tư xây dựng theo phương thức PPP. Tư vấn và lập quy hoạch đô thị (quy hoạch chung, phân khu, chi tiết 1/500), lập quy hoạch nông thôn, lập quy hoạch xây dựng vùng.
10	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (trừ Dịch vụ kiểm định (kiểm tra, thử nghiệm) và cấp Giấy chứng nhận cho các phương tiện giao thông vận tải (gồm hệ thống, tổng thành, thiết bị, linh kiện của phương tiện); dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị chuyên dùng, container, thiết bị đóng gói hàng nguy hiểm dùng trong giao thông vận tải; dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ kiểm định kỹ thuật an toàn lao động đối với các máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động được lắp đặt trên các phương tiện giao thông vận tải và phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ đăng kiểm tàu cá.) Chi tiết: Kiểm định, hiệu chỉnh, thử nghiệm, lắp đặt, kiểm tra: các loại thiết bị điện, phương tiện đo lường, dụng cụ đo lường, trang thiết bị điện, bảo vệ điều khiển. Thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị điện; Hoạt động tự động hóa và điều khiển
11	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa Chi tiết: Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa bằng phương tiện cơ giới; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa bằng phương tiện thô sơ.
12	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa Chi tiết: Dịch vụ ICD. Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho ngoại quan; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho đông lạnh (trừ kho ngoại quan); Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho loại khác.
13	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (trừ dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng; dịch vụ thông tin điện tử hàng hải; Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
	<i>hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải. Dịch vụ hoa tiêu hàng hải.)</i> Chi tiết: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải ven biển và viễn dương; Hoạt động điều hành cảng đường thủy nội địa.
14	Bốc xếp hàng hóa (trừ Bốc xếp hàng hóa cảng hàng không). Chi tiết: Dịch vụ xếp dỡ hàng hóa. Bốc xếp hàng hóa đường bộ. Bốc xếp hàng hóa ga đường sắt. Bốc xếp hàng hóa cảng biển. Bốc xếp hàng hóa cảng sông. Bốc xếp hàng hóa loại khác.
15	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (trừ Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải; Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng; dịch vụ thông tin điện tử hàng hải; Dịch vụ kiểm định (kiểm tra, thử nghiệm) và cấp Giấy chứng nhận cho các phương tiện giao thông vận tải (gồm hệ thống, tổng thành, thiết bị, linh kiện của phương tiện); dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị chuyên dùng, container, thiết bị đóng gói hàng nguy hiểm dùng trong giao thông vận tải; dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ kiểm định kỹ thuật an toàn lao động đối với các máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động được lắp đặt trên các phương tiện giao thông vận tải và phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ đăng kiểm tàu cá; Dịch vụ hoa tiêu hàng hải; Dịch vụ hỗ trợ vận tải hàng không). Chi tiết: Dịch vụ Kho hàng, bãi container, đóng gói, xếp dỡ vận tải container, các đại lý vận tải hàng hóa, kiểm đếm hàng hóa; Kinh doanh kho ngoại quan, kho lạnh, bãi container. Dịch vụ vận tải, giao nhận hàng hóa và khai thuê hải quan. Dịch vụ đại lý, giao nhận vận chuyển. Logistics. Dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải chưa được phân vào đâu. Dịch vụ vệ sinh tàu biển. Dịch vụ khu vực cảng mở: Mua bán, phân loại, lưu trữ, bảo quản, sửa chữa bao gói, đóng gói hàng hóa
16	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (trừ xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội). Chi tiết: Thi công, xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật hạ tầng.



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
	Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị.
17	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác, chế biến khoáng sản.
18	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu
19	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng
20	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải.) Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng.
21	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao Chi tiết: Các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn.
22	Xây dựng nhà ở
23	Sản xuất vải dệt thoi Chi tiết: Sản xuất các sản phẩm dệt và may mặc.
24	Hoàn thiện sản phẩm dệt Chi tiết: Gia công các sản phẩm dệt và may mặc
25	Bán buôn vải, hàng may mặc, giày dép Chi tiết: Mua bán các sản phẩm dệt và may mặc.
26	Sản xuất pin mặt trời, tấm pin mặt trời và bộ biến tần quang điện
27	Sản xuất linh kiện điện tử khác Chi tiết: Sản xuất, lắp ráp hàng điện tử.
28	Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng
29	Sản xuất máy thông dụng khác Chi tiết: Sản xuất, lắp ráp máy móc, thiết bị, phụ tùng phục vụ cho sản xuất công nghiệp và tiêu dùng.
30	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải.) Chi tiết: Mua bán hàng điện tử.
31	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải.) Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị, phụ tùng phục vụ cho sản xuất công nghiệp và tiêu dùng.
32	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng.



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
33	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải.) Chi tiết: Mua bán vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng
34	Quảng cáo (trừ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ cầm quảng cáo) Chi tiết: Thực hiện các dịch vụ tiếp thị.
35	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận (trừ dịch vụ thăm dò ý kiến công chúng (thăm dò dư luận)). Chi tiết: Nghiên cứu thị trường.
36	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư. Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước.
37	Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế Chi tiết: Hoạt động trong lĩnh vực bệnh viện, y tế.
38	Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa
39	Hoạt động dịch vụ trung gian cho các khóa học và gia sư
40	Hoạt động hỗ trợ giáo dục khác Chi tiết: Hoạt động trong lĩnh vực giáo dục.
41	Sửa chữa, bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa phương tiện thủy, sửa chữa tàu biển. Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải đường sắt đô thị.
42	Xây dựng công trình thủy (trừ xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội) Chi tiết: Xây dựng, sửa chữa công trình thủy. Hoạt động nạo vét đường thủy.
43	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương Chi tiết: Vận tải hàng hóa ven biển. Vận tải hàng hóa viễn dương. Kinh doanh vận tải đa phương thức quốc tế.
44	Xây dựng công trình đường sắt
45	Vận tải hành khách đường sắt Chi tiết: Kinh doanh vận tải đường sắt, vận tải đa phương thức trong nước và liên vận quốc tế.
46	Vận tải hàng hóa đường sắt Chi tiết: Đại lý và dịch vụ vận tải đường sắt.
47	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt) Chi tiết: Vận tải hành khách trong nội thành, ngoại thành bằng đường sắt đô thị.
48	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
	<i>(trừ quản lý, khai thác hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị do Nhà nước đầu tư, không bao gồm bảo trì kết cấu hạ tầng đường sắt)</i> Chi tiết: Hoạt động của các nhà ga hành khách đường sắt. Các dịch vụ khác liên quan đến việc tổ chức và thực hiện chuyên chở hành khách, hành lý, bao gửi và hàng hóa bằng đường sắt. Quản lý, khai thác, bảo dưỡng và sửa chữa hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt đô thị. Kinh doanh hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt.
49	Sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị Chi tiết: Sửa chữa máy móc, thiết bị chuyên ngành đường sắt đô thị.

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Mục đích phát hành: cơ cấu các khoản nợ gốc của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể:

Khoản Nợ Được Cơ Cấu	Chủ nợ	Giá trị nợ gốc (VND)	Kỳ hạn	Mục đích vay nợ	Tiến độ dự kiến thanh toán các khoản nợ
Các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank), chi tiết tại Kế Hoạch Sử Dụng Vốn Thu Được Từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu bên dưới	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	886.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Quý IV/2026
Các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam (BIDV) chi tiết tại Kế Hoạch Sử Dụng Vốn Thu Được Từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu bên dưới	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam	314.000.000.000	11 tháng và 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Quý IV/2026

IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu để thực hiện theo đúng mục đích phát hành nêu trên, cụ thể:

STT	Tên khoản vay	Chủ nợ	Giá trị (VND)	Thời gian dự kiến giải ngân
1	Khoản vay theo hợp đồng: 05.300076619/2025-HDCVHM/NHCT680-BECAMEX IDC	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	268.000.000.000	Quý IV/2026
2	Khoản vay theo hợp đồng: 06.300076619/2025-HDCVTL/NHCT680-BECAMEX IDC	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	328.000.000.000	Quý IV/2026



3	Khoản vay theo hợp đồng: 07.300076619/2025- HDCVTL/NHCT680- BECAMEX IDC	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	290.000.000.000	Quý IV/2026
4	Khoản vay theo hợp đồng số 01/2026/83576/HĐTD	Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam	314.000.000.000	Quý IV/2026
Tổng			1.200.000.000.000	

Trường hợp chưa đến thời điểm giải ngân theo tiến độ, Tổ Chức Phát Hành được sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu để gửi tiền tại Ngân hàng thương mại hoặc Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài, mua chứng chỉ tiền gửi do Ngân hàng thương mại hoặc Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài phát hành; Theo đó, nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi trên (nếu có) sẽ được gửi tiết kiệm để hưởng lãi định kỳ hoặc mua chứng chỉ tiền gửi. Khi đến thời điểm giải ngân theo tiến độ, Tổ Chức Phát Hành đảm bảo sử dụng vốn đúng mục đích phát hành tại Phương án phát hành này và nội dung công bố thông tin cho nhà đầu tư.

V. THUYẾT MINH VIỆC ĐÁP ỨNG TỪNG ĐIỀU KIỆN CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

1. Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện chào bán Trái Phiếu riêng lẻ không chuyển đổi, không kèm chứng quyền của công ty đại chúng theo quy định tại Điều 16 Nghị Định 200, cụ thể như sau:

Stt	Nội dung quy định	Đánh giá
01	Có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án phát hành và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ tiêu chí, số lượng, nhà đầu tư ¹	Đáp ứng: Phương Án Phát Hành dự kiến sẽ được Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt. Phương Án Phát Hành Trái Phiếu đã bao gồm nội dung về (i) dự kiến Kế Hoạch Sử Dụng Số Tiền Thu Được Từ Phát Hành Trái Phiếu tại Mục IV và (ii) xác định tiêu chí, số lượng, nhà đầu tư tham gia đầu tư Trái Phiếu tại Mục XVIII khi Hội Đồng Quản trị phê duyệt Phương Án Phát Hành sẽ đồng thời phê duyệt nội dung này.
02	Đối tượng tham gia đợt chào bán bao gồm nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức. Trường hợp trái phiếu chào bán thuộc trường hợp quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 1b Điều 11 của Luật Chứng Khoán, đối tượng tham gia đợt chào bán bao gồm nhà đầu tư chứng khoán chuyên	Đáp ứng Theo Phương Án Phát Hành quy định tại Mục XVIII Trái Phiếu chỉ được bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức.

¹ Điểm a Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán và Khoản 1 Điều 16 Nghị Định 200



Stt	Nội dung quy định	Đánh giá
	nghiệp là tổ chức và nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân ²	
03	Việc giao dịch, chuyển nhượng trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ chỉ được thực hiện giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại khoản 1a và khoản 1b Điều 11 của Luật Chứng Khoán, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật; ³	Đáp ứng: Phương Án Phát Hành tại Mục XXII “Giao Dịch Trái Phiếu” và Mục XVIII “Đối Tượng Mua Trái Phiếu” đã quy định việc giao dịch, chuyển nhượng trái phiếu giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức, đáp ứng yêu cầu tại mục này.
04	Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã chào bán hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán trái phiếu (nếu có), trừ trường hợp chào bán trái phiếu cho các chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn; ⁴	Đáp ứng Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ các khoản (i) gốc và lãi của các trái phiếu đã chào bán và đã đáo hạn; và (ii) lãi đến hạn của các trái phiếu đã chào bán nhưng chưa đến hạn thanh toán tiền gốc trái phiếu; và (iii) các khoản nợ khác đã đến hạn trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Căn cứ: - Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2024 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành; - Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành; - Văn bản cam kết của Tổ Chức Phát Hành về việc đáp ứng điều kiện này.
05	Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận; ⁵	Đáp ứng Báo cáo tài chính tổng hợp và hợp nhất năm 2025 của Tổ Chức Phát Hành được kiểm toán

² Điểm b Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán và Khoản 1 Điều 16 Nghị Định 200

³ Điểm c Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán và Khoản 1 Điều 16 Nghị Định 200

⁴ Điểm d Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán và Khoản 1 Điều 16 Nghị Định 200

⁵ Điểm đ Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán và Khoản 1 Điều 16 Nghị Định 200



Stt	Nội dung quy định	Đánh giá
		bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C – là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị Định 200 và không phải là người có liên quan đối với doanh nghiệp phát hành theo quy định của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn.
06	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật (nếu có) ⁶ .	Đáp ứng Chi tiết trình bày tại Khoản 2 Mục V.
07	Có nợ phải trả (bao gồm giá trị trái phiếu dự kiến phát hành) không vượt quá 05 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp phát hành theo báo cáo tài chính năm quy định tại điểm e khoản 1 Điều 13 Nghị Định 200, ngoại trừ doanh nghiệp phát hành là doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp phát hành trái phiếu để thực hiện dự án bất động sản, tổ chức tín dụng, doanh nghiệp bảo hiểm, doanh nghiệp tái bảo hiểm, doanh nghiệp môi giới bảo hiểm, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp doanh nghiệp phát hành là công ty mẹ, chỉ tiêu nợ phải trả (bao gồm giá trị trái phiếu dự kiến phát hành), vốn chủ sở hữu được căn cứ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó vốn chủ sở hữu không bao gồm lợi ích của cổ đông không kiểm soát ⁷ ;	Tại thời điểm ban hành Nghị Quyết này, UBND Thành phố Hồ Chí Minh sở hữu 95,44% cổ phần của Becamex Group, do đó Becamex Group là doanh nghiệp nhà nước theo quy định tại Điều 88 Luật Doanh nghiệp. Như vậy, Becamex Group không thuộc trường hợp áp dụng quy định này.

2. Thuyết minh về chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành

Tổ Chức Phát Hành là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản vì vậy Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động áp dụng đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Việc đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của Tổ Chức Phát Hành cụ thể như sau:

⁶ Điểm e Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán và Khoản 1 Điều 16 Nghị Định 200

⁷ Điểm d khoản 1 Điều 13 Nghị Định 200



Mục	Quy định	Đánh giá
01	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp; ⁸	Đáp ứng Tổ Chức Phát Hành có xảy ra một số vi phạm chi tiết cụ thể tại khoản 2 Mục XIV của Phương Án Phát Hành này và tới thời điểm phê duyệt Phương Án Phát Hành này toàn bộ các sai phạm này đã được khắc phục, Tổ Chức Phát Hành không còn bất cứ sai phạm nào khác.
02	Điểm a, Khoản 2, Điều 9 Luật Kinh Doanh Bất Động Sản quy định Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện: Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;	Đáp ứng Hiện tại Tổ Chức Phát Hành vẫn hoạt động bình thường và không thuộc trường hợp này.
03	Điểm c, Khoản 2, Điều 9, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản quy định doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ này cho từng dự án (“ Chỉ Tiêu 1 ”)	Đáp ứng Thông tin chi tiết các dự án kinh doanh bất động sản của Tổ Chức Phát Hành và giải trình về việc đáp ứng Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn vốn theo quy định của pháp luật chuyên ngành tại Mục XII.
04	Điểm b, Khoản 1, Điều 5, Nghị Định 96 quy định trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó (“ Chỉ Tiêu 2 ”);	
05	Điểm c, Khoản 1, Điều 5, Nghị Định 96 quy định về tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín	

⁸ Điểm a Khoản 1 Điều 5 Nghị Định 96



Mục	Quy định	Đánh giá
	dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên (“ Chỉ Tiêu 3 ”).	

3. Kết quả xếp hạng tín nhiệm

- ☐ Có xếp hạng tín nhiệm thuộc trường hợp bắt buộc phải xếp hạng tín nhiệm
- ☒ Có xếp hạng tín nhiệm thuộc trường hợp không bắt buộc phải xếp hạng tín nhiệm
- ☐ Không có xếp hạng tín nhiệm

Kết quả xếp hạng tín nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

Theo Giấy chứng nhận đánh giá Xếp hạng tín nhiệm dài hạn Tổ Chức Phát Hành số VN3700145020-002-240726 ngày 24/07/2026 được ban hành bởi Công ty Cổ Phần Xếp Hạng Tín Nhiệm Đầu Tư Việt Nam (VIS), Tổ Chức Phát hành đã được VIS duy trì mức xếp hạng tổ chức phát hành dài hạn “A” với Triển vọng “**ổn định**”.

(Phần còn lại trang này được để trống)



VI. ĐIỀU KIỆN, ĐIỀU KHOẢN CỦA TRÁI PHIẾU DỰ KIẾN CHÀO BÁN

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái Phiếu BCML12602
2. **Mã Trái Phiếu:** BCML12602
3. **Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành:** Dự kiến tối đa 12.000 Trái phiếu (*Mười hai nghìn Trái Phiếu*).
4. **Tổng giá trị Trái Phiếu phát hành theo mệnh giá:** Dự kiến tối đa 1.200.000.000.000 VND (*Một nghìn hai trăm tỷ đồng*).
5. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 tháng (*ba mươi sáu tháng*) kể từ Ngày Phát Hành
6. **Ngày Phát Hành:** là ngày được dự kiến trong Bản công bố thông tin trước đợt chào bán Trái Phiếu và được xác định thực tế trên thông báo của Tổ Chức Phát Hành hoặc bản công bố thông tin về kết quả chào bán Trái Phiếu.
7. **Ngày Đáo Hạn:** là ngày tròn 36 (*ba mươi sáu*) tháng kể từ Ngày Phát Hành.
8. **Loại tiền phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
9. **Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000.000 VND (*Một trăm triệu Đồng Việt Nam*).
10. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ/dữ liệu điện tử, cấp trích lục danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
11. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, và không bảo đảm.
12. **Tính chất Trái Phiếu:**
 - + Trái Phiếu là trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.
 - + Trái phiếu chưa hoàn tất các thủ tục thế chấp tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành. Tổ Chức Phát Hành có cam kết sử dụng các tài sản thế chấp (theo phụ lục 1 đính kèm) để bảo đảm cho các nghĩa vụ trái phiếu từ thời điểm phát hành, và hoàn tất các thủ tục thế chấp cho Trái Phiếu theo các điều khoản cam kết với Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và bên có liên quan.
 - + Sau khi Tổ Chức Phát hành hoàn tất các thủ tục thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu và công bố thông tin theo đúng quy định, Trái Phiếu có loại hình là Trái phiếu được bảo đảm bằng tài sản bảo đảm, theo đó trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý các Tài Sản Bảo Đảm của Trái Phiếu không đủ để thanh toán cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan). Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào hơn so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.
13. **Số lượng đợt phát hành dự kiến:** 01 đợt phát hành.



14. **Giá Chào bán⁹:** Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu.
15. **Địa điểm tổ chức đợt chào bán:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.
16. **Thời gian phân phối Trái Phiếu:** Kể từ thời điểm tối thiểu 01 (một) ngày làm việc sau ngày công bố thông tin trước đợt chào bán Trái Phiếu cho đến khi Tổ Chức Phát Hành có quyết định dừng chào bán Trái Phiếu (nếu có), nhưng trong mọi trường hợp thời gian phân phối Trái Phiếu không vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán Trái Phiếu. Chi tiết việc bắt đầu chào bán, thời gian chào bán và kết thúc đợt chào bán Trái Phiếu sẽ do đại diện theo pháp luật của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ quyết định phù hợp với quy định của pháp luật.
17. **Đối tượng tham gia đợt chào bán:** Chi tiết tại Mục XVIII.
18. **Lãi suất danh nghĩa Trái Phiếu dự kiến:**
Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, trong đó:
- (i) Đối với 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định 12,5% (mười hai phẩy năm phần trăm)/năm,
 - (ii) Đối với các Kỳ Tính Lãi còn lại sau 4 Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất thả nổi và bằng tổng của 3,5% (Ba phẩy năm phần trăm) và Lãi Suất Tham Chiếu MB nhưng trong mọi trường hợp không thấp hơn 12,5% (mười hai phẩy năm phần trăm)/năm.
- Trong đó:
- “**Lãi Suất Tham Chiếu MB**” có nghĩa là mức lãi suất cho vay Khách hàng CIB áp dụng cho khoản vay VND có thời hạn vay từ trên 12 tháng đến 60 tháng và kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố/ thông báo (tại địa chỉ online: <https://www.mbbank.com.vn/Fee#/rate-info2>) được xác định tại Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó.
- “**Ngày Xác Định Lãi Suất**” có nghĩa đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau Kỳ Tính Lãi thứ 4 (bốn) trở đi cho tới Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn, là ngày làm việc thứ 7 (bảy) trước ngày đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi.
- “**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ và bao gồm Ngày Phát Hành và hoặc ngày cuối cùng Kỳ Tính Lãi liên trước cho đến (nhưng không bao gồm) ngày cuối cùng của một Kỳ Tính Lãi hoặc Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc) theo Các Điều Kiện Trái Phiếu.
- “**Ngày Thanh Toán Lãi**” có nghĩa là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi với điều kiện là, nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc thì việc thanh toán liên quan đến Ngày Thanh Toán Lãi đó sẽ được thanh toán vào ngày làm việc ngay sau ngày đó.
19. **Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:** Chi tiết Mục XIX.
20. **Tài sản bảo đảm**
- Tại thời điểm phát hành, Trái Phiếu chưa hoàn thành các thủ tục thế chấp tài sản bảo đảm, Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ thế chấp các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

⁹ Giá chào bán là Giá sạch (Clean Price) tại Ngày Phát Hành
The Offering Price is the Clean Price as of the Issue Date



theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nêu tại Phụ lục I (“**Tài Sản Bảo Đảm**”) để làm tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu chậm nhất 30 ngày làm việc (hoặc một thời gian khác dài hơn do Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thông báo) kể từ ngày Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ định Ngân Hàng TMCP Quân Đội là Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, hoặc một tổ chức khác đáp ứng quy định pháp luật.

- Sau khi Tổ Chức Phát Hành hoàn tất các thủ tục thế chấp tài sản bảo đảm trên cho Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành thực hiện các thủ tục cần thiết để thay đổi Điều kiện điều khoản trái phiếu, bao gồm việc thay đổi loại hình Trái phiếu là Trái Phiếu có bảo đảm bằng tài sản phù hợp với quy định pháp luật.

VII. PHƯƠNG ÁN CHUYỂN ĐỔI TRÁI PHIẾU THÀNH CỔ PHIẾU ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI: Không áp dụng

VIII. PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN QUYỀN CỦA CHÚNG QUYỀN ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU KÈM CHÚNG QUYỀN: Không áp dụng

IX. PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ THỰC HIỆN QUYỀN CỦA CHÚNG QUYỀN: Không áp dụng

X. CÁC TRƯỜNG HỢP, ĐIỀU KIỆN, ĐIỀU KHOẢN VÀ CAM KẾT CỦA DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH VỀ VIỆC MUA LẠI TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN

Trái Phiếu sẽ được mua lại trước hạn theo các trường hợp quy định dưới đây với giá mua lại mỗi Trái Phiếu bằng tổng của mệnh giá Trái Phiếu, các khoản lãi tính đến (nhưng không bao gồm) ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (trừ trường hợp có sự thỏa thuận khác với Người sở hữu trái phiếu). Chi tiết việc mua lại Trái Phiếu được thực hiện theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan, quy chế của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (“**VSDC**”) và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội:

- (a) Mua lại trước hạn theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu: Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại (một hoặc nhiều đợt với số lượng Trái Phiếu khác nhau theo) trước hạn toàn bộ hoặc một phần số Trái Phiếu đang lưu hành vào bất kỳ ngày nào sau 12 tháng kể từ Ngày Phát Hành bằng việc gửi một thông báo chào mua Trái Phiếu cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu (trực tiếp hoặc thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) và thực hiện công bố thông tin trước khi mua lại trước hạn Trái Phiếu trong thời hạn phù hợp với quy định của pháp luật và Các Điều Kiện Trái Phiếu. Khi đó, Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền quyết định việc chấp thuận hoặc không chấp thuận việc bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành.
- (b) Mua lại bắt buộc theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm:
Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi:
 - (i) Tổ Chức Phát Hành vi phạm pháp luật về chào bán, giao dịch Trái Phiếu theo quyết định của cấp có thẩm quyền mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp



thuận.

(ii) Tổ Chức Phát Hành vi phạm Phương Án Phát Hành mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.

(iii) Xây ra các sự kiện vi phạm khác theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

Việc mua lại Trái Phiếu theo quy định tại mục này không áp dụng đối với trường hợp Trái Phiếu bị thu hồi theo quyết định của cấp có thẩm quyền.

Chi tiết việc mua lại Trái Phiếu trước hạn trong trường hợp này được thực hiện theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu

- (c) Mua lại khi thay đổi mục đích phát hành, thay đổi các điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu

Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành (i) thay đổi mục đích phát hành Trái Phiếu tại Phương Án Phát Hành và/hoặc (ii) thay đổi các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu theo quy định tại Điều 6 Nghị Định 200 (“**Điều Khoản Cơ Bản**”) và việc thay đổi mục đích phát hành và/hoặc thay đổi Điều Khoản Cơ Bản đã được những Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng số Trái Phiếu đang lưu hành trở lên chấp thuận, Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại trước hạn Trái Phiếu đang được sở hữu bởi những Người Sở Hữu Trái Phiếu không chấp thuận việc thay đổi mục đích phát hành và/hoặc thay đổi Điều Khoản Cơ Bản. Trong trường hợp này, Người Sở Hữu Trái Phiếu không chấp thuận việc thay đổi mục đích phát hành và/hoặc thay đổi Điều Khoản Cơ Bản có trách nhiệm bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành.

- (d) Mua lại một phần Trái Phiếu trước hạn để đáp ứng Tỷ Lệ Tài Sản Bảo Đảm Tối Thiểu.

Trong trường hợp giá trị tài sản bảo đảm của Trái Phiếu không đáp ứng Tỷ Lệ Tài Sản Bảo Đảm Tối Thiểu và Tổ Chức Phát Hành lựa chọn phương án mua lại một phần trái phiếu để đáp ứng Tỷ Lệ Tài Sản Bảo Đảm Tối Thiểu, tỷ lệ chào mua sẽ được phân bổ đều cho các Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu có trách nhiệm bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành.

- (e) Để thực hiện mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Mục (c) và (d) này, Tổ Chức Phát Hành phải gửi một thông báo chào mua Trái Phiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu không chấp thuận việc thay đổi mục đích phát hành và hoặc thay đổi Điều Khoản Cơ Bản và đại lý lưu ký trong thời hạn phù hợp theo quy định của pháp luật, và công bố thông tin trước khi thực hiện mua lại Trái Phiếu cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu trong thời gian phù hợp với quy định của pháp luật.

Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu trong trường hợp này được thực hiện tại quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

XI. PHƯƠNG THỨC, QUY TRÌNH LẤY Ý KIẾN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU VỀ VIỆC THAY ĐỔI ĐIỀU KIỆN, ĐIỀU KHOẢN CỦA TRÁI PHIẾU

1. Những Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền bằng hình thức:

- (i) Biểu quyết tại một Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc;



- (ii) Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản hoặc bằng hình thức lấy ý kiến khác (phù hợp với quy định của pháp luật, được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành thống nhất bằng văn bản và công bố trên website của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc Tổ Chức Phát Hành tối thiểu 15 Ngày Làm Việc trước khi áp dụng chính thức) (“Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu”).
2. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu (bao gồm cả việc lấy ý kiến bằng văn bản) có thể được triệu tập, thực hiện:
- (a) Theo yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc nhóm Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng nhau) sở hữu ít nhất 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm triệu tập/lấy ý kiến đối với bất kỳ Vấn Đề Loại Trừ nào liên quan đến Trái Phiếu;
 - (b) Theo quyết định của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (khi có bất kỳ vấn đề nào phát sinh liên quan đến Trái Phiếu đòi hỏi Người Sở Hữu Trái Phiếu phải đưa ra quyết định, chỉ thị cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu);
 - (c) Theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trong tình huống quy định việc xử lý Sự Kiện Vi Phạm hoặc khi có bất kỳ Vấn Đề Loại Trừ nào đòi hỏi Người Sở Hữu Trái Phiếu phải đưa ra quyết định, chỉ thị cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.
 - (d) Số đại biểu tham dự cần thiết để tiến hành Hội Nghị: Số đại biểu tham dự cần thiết để tiến hành Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu trên 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng giá trị mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành Hội Nghị;
 - (e) Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể tự mình hoặc thông qua một/một số người đại diện được ủy quyền hợp pháp của mình tham dự, biểu quyết, và thực hiện các quyền khác của mình tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.
 - (f) Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập và tiến hành theo trình tự và thủ tục quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.
3. Chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu
- Tổ Chức Phát Hành hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể ấn định ngày chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu để tiến hành một Hội Nghị (hoặc lấy ý kiến bằng văn bản) cụ thể hoặc để triệu tập lại Hội Nghị sau khi tạm hoãn vì không đủ số người tham dự cần thiết, với điều kiện là ngày chốt danh sách đó không quá 15 (mười lăm) ngày trước thời điểm được ấn định để tiến hành Hội Nghị đó hoặc Hội Nghị được triệu tập lại (tùy từng trường hợp áp dụng) và thông báo ngày chốt phải được gửi/công bố thông tin ít nhất 10 (mười) ngày làm việc Ngày Làm Việc trước ngày chốt danh sách.
- Người có tên được ghi trong Sổ Đăng Ký (trường hợp Trái Phiếu chưa đăng ký)/ Danh Sách Người Sở Hữu Trái Phiếu do VSDC cung cấp cho Tổ Chức Phát Hành quản lý tại thời điểm chốt danh sách có quyền tham dự Hội Nghị/lấy ý kiến bằng văn bản.
4. Điều kiện để Nghị quyết được thông qua
- (a) Tỷ lệ biểu quyết chấp thuận các Vấn Đề Loại Trừ (bao gồm cả việc đổi điều kiện,



điều khoản của trái phiếu quy định tại Điều 6 Nghị định 200, thay đổi mục đích phát hành tại Phương Án Phát Hành) phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua tối thiểu là 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng giá trị mệnh giá Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành, bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp hoặc cho ý kiến bằng văn bản tán thành.

- (b) Quyết định/nghị quyết được số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu 100% (một trăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó chấp thuận (dù tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hay bằng cách Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu) là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục triệu tập hoặc lấy ý kiến không đáp ứng quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (bao gồm cả trường hợp không chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu nhưng tại ngày nghị quyết được thông qua, những Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu 100% (một trăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành xác nhận).
- (c) Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, quyết định/nghị quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu được thông qua hợp lệ theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này sẽ ràng buộc tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (cho dù Người Sở Hữu Trái Phiếu có tham dự Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan hay đưa ra ý kiến hay không) nhưng một quyết định/nghị quyết có hiệu lực làm thay đổi Các Điều Khoản Trái Phiếu này sẽ chỉ ràng buộc Tổ Chức Phát Hành hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm hoặc Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản nếu được Tổ Chức Phát Hành hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm hoặc Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản (tùy trường hợp áp dụng) chấp thuận rõ ràng bằng văn bản.
- (d) Để tránh nhầm lẫn, (i) các quyết định/nghị quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu mà không làm thay đổi Các Điều Khoản Trái Phiếu; và/hoặc (ii) Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc; và/hoặc (iii) các quyết định/nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu sau khi có Sự Kiện Vi Phạm xảy ra, nếu được thông qua hợp lệ theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này, sẽ có giá trị ràng buộc Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác mà không cần chấp thuận bằng văn bản của Tổ Chức Phát Hành.

5. Quy trình lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu

Việc lấy ý kiến người sở hữu Trái Phiếu được thực hiện theo quy trình sau:

- ❖ Bước 1: Người yêu cầu lấy ý kiến người sở hữu Trái Phiếu gửi yêu cầu lấy ý kiến cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành.
- ❖ Bước 2: Người yêu cầu lấy ý kiến, Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thống nhất các nội dung liên quan đến việc lấy ý kiến người sở hữu Trái Phiếu.
- ❖ Bước 3: Tổ Chức Phát Hành nộp hồ sơ thông báo thực hiện quyền với VSDC theo quy định.
- ❖ Bước 4: Tổ chức hội nghị người sở hữu Trái Phiếu hoặc lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản hoặc bằng hình thức khác để lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu.



Chi tiết quy trình tổ chức hội nghị người sở hữu Trái Phiếu, lấy ý kiến người sở hữu Trái Phiếu bằng văn bản hoặc bằng hình thức khác được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

Trong đó:

“**Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc**” có nghĩa là nghị quyết xác định sự kiện vi phạm có liên quan đối với Trái Phiếu đã xảy ra và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu bắt buộc.

“**Vấn Đề Loại Trừ**” có nghĩa là bất kỳ vấn đề nào sau đây:

- (i) thay đổi Ngày Đáo Hạn hoặc kéo dài kỳ hạn của Trái Phiếu với điều kiện thời gian tối đa không quá 02 (hai) năm so với kỳ hạn tại Phương Án Phát Hành, bổ sung trường hợp mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu trước hạn không thuộc các trường hợp mua lại trước hạn tại Các Điều Khoản Trái Phiếu, thay đổi Ngày Thanh Toán Lãi, lãi suất Trái Phiếu;
- (ii) giảm hoặc ngừng thanh toán tiền gốc, lãi Trái Phiếu;
- (iii) phê duyệt phương án khắc phục một số sự kiện vi phạm như được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- (iv) thay đổi mệnh giá Trái Phiếu, hình thức Trái Phiếu, loại hình Trái Phiếu, phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu;
- (v) thay đổi yêu cầu về số đại biểu cần thiết để tổ chức hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (vi) thay đổi tỷ lệ chấp thuận cần thiết để thông qua nghị quyết/quyết định của những Người Sở Hữu Trái Phiếu về từng vấn đề;
- (vii) thay thế Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (không bao gồm các trường hợp thay thế đã được quy định tại Hợp đồng đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu);
- (viii) các vấn đề mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu tiếp nhận nhưng không thể tự quyết định và xét thấy cần được quyết định bởi Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (ix) thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đến hạn cho Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng tài sản khác, trừ trường hợp pháp luật quy định khác;
- (x) các vấn đề liên quan đến các biện pháp bảo đảm cho Trái Phiếu, ngoại trừ các vấn đề được quy định rõ trong các văn kiện Trái Phiếu là sẽ không cần xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu và các vấn đề được quy định là sẽ được quyết định/chấp thuận bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu/Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm;
- (xi) thay đổi định nghĩa về sự kiện vi phạm hay Vấn Đề Loại Trừ; và các vấn đề khác cần phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua/cho phép/chấp thuận theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu và/hoặc theo quy định pháp luật từng thời kỳ.

(Phần còn lại trang này để trống)



XII. MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CỦA DOANH NGHIỆP TRONG 03 NĂM LIỀN KÈ TRƯỚC NĂM CHÀO BÁN VÀ SỰ THAY ĐỔI SAU KHI PHÁT HÀNH

Các chỉ tiêu tài chính

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024**	Năm 2025	Thay đổi sau phát hành*
1	Tổng Tài Sản (đồng)	53.423.901.937.257	58.801.487.262.820	60.941.012.421.870	60.941.012.421.870
	Tài sản ngắn hạn	28.440.868.532.000	31.724.695.841.365	31.463.515.167.154	31.463.515.167.154
	Tài sản dài hạn	24.983.033.405.257	27.076.791.421.455	29.477.497.254.716	29.477.497.254.716
2	Vốn chủ sở hữu (đồng)	19.472.890.868.829	20.739.922.506.504	23.371.674.955.086	23.371.674.955.086
	Vốn góp của chủ sở hữu	10.350.000.000.000	10.350.000.000.000	10.350.000.000.000	10.350.000.000.000
	Thặng dư vốn cổ phần	11.944.006.419	11.944.006.419	9.946.177.034	9.946.177.034
	Vốn khác của chủ sở hữu	7.777.275.814	7.777.275.814	-	-
	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	(185.236.096.384)	(185.236.096.384)	(185.236.096.384)	(185.236.096.384)
	Quỹ đầu tư và phát triển	2.074.585.807.020	2.594.082.337.142	3.001.507.755.337	3.001.507.755.337
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	6.302.930.324.830	6.871.529.636.665	9.598.842.543.649	9.598.842.543.649
	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	910.889.551.130	1.089.825.346.848	596.614.575.450	596.614.575.450
3	Tổng số nợ phải trả (đồng)	33.951.011.068.428	38.061.564.756.316	37.569.337.466.784	37.569.337.466.784
	- Nợ vay ngân hàng	7.858.738.632.124	10.776.596.643.990	8.023.029.415.282	6.823.029.415.282
	- Nợ vay từ phát hành trái phiếu	11.744.095.229.422	12.730.944.033.789	15.717.959.981.734	16.917.959.981.734
	+ Trái phiếu chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước	11.744.095.229.422	12.730.944.033.789	15.717.959.981.734	16.917.959.981.734
	+ Trái phiếu chào bán ra công chúng tại thị trường trong nước	-	-	-	-
	+ Trái phiếu chào bán ra thị trường quốc tế	-	-	-	-
	- Nợ phải trả khác	14.348.177.206.882	14.554.024.078.537	13.828.348.069.768	13.828.348.069.768
	- Nợ vay bên thứ ba	113.608.100.000	120.487.319.609	206.901.000.000	206.901.000.000
	Phải trả người bán ngắn hạn	747.079.215.310	572.858.137.263	320.562.479.649	320.562.479.649
	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.322.792.099.430	1.900.567.366.394	857.613.700.058	857.613.700.058



Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024**	Năm 2025	Thay đổi sau phát hành*
	<i>Thuế và các khoản phải trả Nhà nước</i>	332.296.607.420	264.742.756.233	216.779.593.505	216.779.593.505
	<i>Phải trả người lao động</i>	72.348.888.363	72.189.618.589	71.361.768.983	71.361.768.983
	<i>Chi phí phải trả</i>	9.701.716.760.941	8.844.580.746.565	9.258.642.616.459	9.258.642.616.459
	<i>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</i>	-	277.777.778	-	-
	<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	926.745.919.533	1.355.690.046.351	941.783.598.340	941.783.598.340
	<i>Dự phòng các khoản phải trả ngắn hạn</i>	8.475.415.082	11.028.985.334	-	-
	<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	500.915.283.861	423.390.004.288	317.364.189.072	317.364.189.072
	<i>phải trả người bán dài hạn</i>	2.354.656.478	529.212.000	529.212.000	529.212.000
	<i>Người mua trả tiền trước dài hạn</i>	168.796.000	168.796.000	-	-
	<i>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</i>	475.457.895.826	946.351.107.927	1.398.571.992.221	1.398.571.992.221
	<i>Phải trả dài hạn khác</i>	4.972.284.864	4.626.264.864	5.903.504.864	5.903.504.864
	<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>	731.461.329	1.779.067.725	-	-
	<i>Quỹ phát triển KHCN</i>	138.513.822.445	34.756.871.617	232.334.414.617	232.334.414.617
	-Các khoản nợ quá hạn (nếu có)	-	-	-	-
4	Cơ cấu vốn (lần):				
	- Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản	0,64	0,65	0,62	0,62
	- Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	1,74	1,84	1,61	1,61
5	Khả năng thanh toán (lần):				
	- Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	1,24	1,45	1,45	1,54
	- Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn)	0,37	0,49	0,43	0,45
	- Hệ số thanh toán lãi vay (lợi nhuận trước thuế và lãi vay/lãi vay)	3,98	2,99	3,72	3,72
6	Tổng dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu (lần):				
	- Hệ số tổng dư nợ trái phiếu doanh nghiệp/Vốn chủ sở hữu	0,60	0,61	0,67	0,72



Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024**	Năm 2025	Thay đổi sau phát hành*
	- Hệ số dư nợ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ/Vốn chủ sở hữu	0,60	0,61	0,67	0,72
7	Lợi nhuận (đồng):				
	- Lợi nhuận/Lỗ trước thuế	2.697.158.161.525	2.579.325.469.338	3.742.738.768.264	3.742.738.768.264
	- Lợi nhuận/Lỗ sau thuế trong năm tài chính ***	2.423.168.916.542	2.193.237.102.548	3.500.888.372.407	3.500.888.372.407
	- Lỗ lũy kế (nếu có)				
8	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%):				
	- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	4,54%	3,73%	5,74%	5,85%
	- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	12,44%	10,57%	14,98%	15,87%
9	Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn vốn theo quy định của pháp luật chuyên ngành (doanh nghiệp kinh doanh bất động sản)	Chưa áp dụng	Theo thuyết minh bên dưới	Theo thuyết minh bên dưới	

Ghi chú:

(*) Giả định các chỉ số khác không đổi so với thông tin tại ngày 31/12/2025.

(**) Số liệu năm 2024 lấy theo số đầu năm trong BCTC hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán, do BCTC hợp nhất năm 2025 kiểm toán có điều chỉnh hồi tố số liệu hợp nhất năm 2024 theo Biên bản kiểm tra ngày 12 tháng 01 năm 2026 và Quyết định số 113/QĐ-DNL ngày 20 tháng 01 năm 2026 của Chi cục Thuế doanh nghiệp lớn.

(***) Lợi nhuận/ Lỗ sau thuế trong năm tài chính theo số liệu Lợi nhuận/ Lỗ sau thuế của Công ty mẹ tại BCTC Hợp Nhất.

Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn vốn theo quy định của pháp luật chuyên ngành

Tổ Chức Phát Hành là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản vì vậy Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động áp dụng đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau: Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc Hội Việt Nam thông qua ngày 28/11/2023 (“**Luật Kinh Doanh Bất Động Sản**”) và Nghị định 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 24 tháng 07 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản (“**Nghị Định 96**”). Cụ thể:



(i) Điểm c, Khoản 2, Điều 9, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản quy định doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ này cho từng dự án (“**Chỉ Tiêu 1**”);

(ii) Điểm b, Khoản 1, Điều 5, Nghị Định 96 quy định trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó (“**Chỉ Tiêu 2**”); và

(iii) Điểm c, Khoản 1, Điều 5, Nghị Định 96 quy định về tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên (“**Chỉ Tiêu 3**”).

Thông tin chi tiết các dự án kinh doanh bất động sản của Tổ Chức Phát Hành và giải trình về việc đáp ứng các chỉ tiêu tài chính theo quy định pháp luật chuyên ngành:

STT	Các dự án	Quy mô	Chỉ tiêu 1			Chỉ tiêu 2			Chỉ tiêu 3		
			2024	2025	Sau phát Hành	2024	2025	Sau phát Hành	2024	2025	Sau phát Hành
1	Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
2	Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
3	Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Mỹ Phước 1	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
4	Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Mỹ Phước 2	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần



STT	Các dự án	Quy mô	Chỉ tiêu 1			Chỉ tiêu 2			Chỉ tiêu 3		
			2024	2025	Sau phát Hành	2024	2025	Sau phát Hành	2024	2025	Sau phát Hành
5	Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Mỹ Phước 3	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
6	Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Thới Hòa	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
7	Dự án Khu công nghiệp Cây Trường	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
8	Khu TĐC-TM-DV Mỹ Phước 1	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
9	Khu Đô thị Mỹ Phước 2	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
10	Khu TĐC Mỹ Phước 2	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
11	Khu dân cư Mỹ Phước 3	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
12	Khu dân cư ấp 1 Thới Hòa	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
13	Khu dân cư ấp 2 Thới Hòa	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
14	Khu dân cư ấp 3A Thới Hòa	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
15	Khu dân cư ấp 3B Thới Hòa	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
16	Khu dân cư ấp 5 Chánh Phú Hòa	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
17	Khu dân cư ấp 6 Thới Hòa	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần



STT	Các dự án	Quy mô	Chỉ tiêu 1			Chỉ tiêu 2			Chỉ tiêu 3		
			2024	2025	Sau phát Hành	2024	2025	Sau phát Hành	2024	2025	Sau phát Hành
18	Khu dân cư ấp 7 Chánh Phú Hòa	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
19	Khu dân cư ấp 3 Thới Hòa	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
20	Khu dân cư ấp 4 Thới Hòa	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
21	Khu dân cư ấp 5A Thới Hòa	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
22	Khu dân cư ấp 5B Thới Hòa	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
23	Khu dân cư ấp 5C Thới Hòa	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
24	Khu dân cư Lai Hưng	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
25	Khu dân cư ấp 5A ấp 5 Lai Uyên	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
26	Khu dân cư ấp 5B ấp 5 Lai Uyên	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
27	Khu dân cư ấp 5C ấp 5 Lai Uyên	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
28	Khu dân cư ấp 5D ấp 5 Lai Uyên	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
29	Khu dân cư ấp 5E ấp 5 Lai Hưng	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
30	Khu dân cư ấp 5F ấp 5 Lai Uyên	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
31	Khu đô thị mới	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần



STT	Các dự án	Quy mô	Chỉ tiêu 1			Chỉ tiêu 2			Chỉ tiêu 3		
			2024	2025	Sau phát Hành	2024	2025	Sau phát Hành	2024	2025	Sau phát Hành
32	Khu dân cư Hòa Lợi	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
33	Khu tái định cư Tân Vĩnh Hiệp	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
34	Khu tái định cư Phú Mỹ	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
35	Khu tái định cư Định Hòa	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
36	Khu tái định cư Phú Chánh	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
37	Khu tái định cư Hòa Lợi	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
38	Khu TĐC Việt – Sing	Trên 20ha	>15%	>15%	>15%	<100%	<100%	<100%	< 5,67 lần	< 5,67 lần	< 5,67 lần
39	Dự án Nhà ở xã hội – Khu 6 Việt Sing tại Khu định cư Việt – Sing, Phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thuận Giao, Tp. Hồ Chí Minh)	Dưới 20ha	>20%	>20%	>20%	<100%	<100%	<100%	< 4 lần	< 4 lần	< 4 lần
40	Dự án Nhà ở An sinh xã hội – Khu 5 Định Hòa tại Phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh)	Dưới 20ha	>20%	>20%	>20%	<100%	<100%	<100%	< 4 lần	< 4 lần	< 4 lần
41	Dự án Nhà ở An sinh xã hội – Khu 3 Định Hòa (giai đoạn 1) tại Phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh)	Dưới 20ha	>20%	>20%	>20%	<100%	<100%	<100%	< 4 lần	< 4 lần	< 4 lần



STT	Các dự án	Quy mô	Chỉ tiêu 1			Chỉ tiêu 2			Chỉ tiêu 3		
			2024	2025	Sau phát Hành	2024	2025	Sau phát Hành	2024	2025	Sau phát Hành
42	Dự án Nhà ở An sinh xã hội – Khu 4 Định Hòa tại Phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh)	Dưới 20ha	>20%	>20%	>20%	<100%	<100%	<100%	< 4 lần	< 4 lần	< 4 lần
43	Dự án Nhà ở xã hội – Khu 2 Việt Sing tại Khu định cư Việt – Sing, Phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thuận Giao, Tp. Hồ Chí Minh)	Dưới 20ha	>20%	>20%	>20%	<100%	<100%	<100%	< 4 lần	< 4 lần	< 4 lần
44	Dự án Nhà ở xã hội – Khu 7 Việt Sing tại Khu định cư Việt – Sing, Phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thuận Giao, Tp. Hồ Chí Minh)	Dưới 20ha	>20%	>20%	>20%	<100%	<100%	<100%	< 4 lần	< 4 lần	< 4 lần

(Phần còn lại trang này được để trống)



XIII. TÌNH HÌNH THANH TOÁN LÃI, GỐC TRÁI PHIẾU ĐÃ PHÁT HÀNH VÀ CÁC KHOẢN NỢ ĐẾN HẠN TRONG 03 NĂM LIÊN TIẾP TRƯỚC ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

Trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng hạn (i) các khoản gốc và lãi của các trái phiếu đã phát hành và đã đáo hạn, (ii) lãi đến hạn của các trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đến hạn thanh toán tiền gốc trái phiếu, và (iii) các khoản nợ khác đã đến hạn trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

XIV. BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH PHÁT HÀNH VÀ SỬ DỤNG VỐN ĐỐI VỚI CÁC TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ

1. Báo cáo về tình hình phát hành và sử dụng vốn đối với trái phiếu còn dư nợ đến 15/10/2026

Đơn vị: Tỷ VND

Stt	Mã trái phiếu	Tổng khối lượng trái phiếu đã phát hành (trái phiếu)	Tổng giá trị trái phiếu đã phát hành	Tình hình thanh toán		Dư nợ trái phiếu đến ngày 15/10/2026	Tình hình sử dụng vốn trái phiếu		Kế hoạch thanh toán gốc, lãi trái phiếu	
				Lãi đã thanh toán đến ngày 15/10/2026	Gốc đã thanh toán đến ngày 15/10/2026		Đầu tư chương trình, dự án	Cơ cấu lại các khoản nợ	Thanh toán gốc	Thanh toán lãi
I. Trái phiếu phát hành riêng lẻ										
1	BCMH2328001	20.000	2.000	746,7	-	2.000	2.000	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	3 tháng /lần
2	BCMH2328002	406	406	140,3	-	406	406	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng /lần
3	BCMH2328003	13.000	1.300	392,2	-	1.300	1.300	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	3 tháng /lần
4	BCMH2427001	8.000	800	198,5	-	800	-	800	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	3 tháng /lần



Stt	Mã trái phiếu	Tổng khối lượng trái phiếu đã phát hành (trái phiếu)	Tổng giá trị trái phiếu đã phát hành	Tình hình thanh toán		Dư nợ trái phiếu đến ngày 15/10/2026	Tình hình sử dụng vốn trái phiếu		Kế hoạch thanh toán gốc, lãi trái phiếu	
				Lãi đã thanh toán đến ngày 15/10/2026	Gốc đã thanh toán đến ngày 15/10/2026		Đầu tư chương trình, dự án	Cơ cấu lại các khoản nợ	Thanh toán gốc	Thanh toán lãi
5	BCMH2427002	200	200	40,5	-	200	-	200	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng /lần
6	BCMH2427003	5.000	500	99	60,6	439,4	-	500	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng /lần
7	BCMH2427004	3.000	300	60,8	-	300	-	300	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng /lần
8	BCMH2427005	3.200	320	64,8	-	320	-	320	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng /lần
9	BCMH2428006	10.800	1.080	113,1	-	1.080	-	1.080	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng /lần
10	BCM12501	5.000	500	50,8	-	500	-	500	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng /lần
11	BCM12502	20.000	2.000	210	-	2.000	-	2.000	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng /lần
12	BCM12503	6.600	660	33,7	-	660	-	660	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng /lần
13	BCM12504	9.000	900	46,2	-	900	-	900	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng /lần
14	BCM12505	440	440	22,6	-	440	440	-	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng /lần



Stt	Mã trái phiếu	Tổng khối lượng trái phiếu đã phát hành (trái phiếu)	Tổng giá trị trái phiếu đã phát hành	Tình hình thanh toán		Dư nợ trái phiếu đến ngày 15/10/2026	Tình hình sử dụng vốn trái phiếu		Kế hoạch thanh toán gốc, lãi trái phiếu	
				Lãi đã thanh toán đến ngày 15/10/2026	Gốc đã thanh toán đến ngày 15/10/2026		Đầu tư chương trình, dự án	Cơ cấu lại các khoản nợ	Thanh toán gốc	Thanh toán lãi
15	BCML12601	7.100	710			710		710	Thanh toán gốc 1 lần khi đáo hạn	6 tháng /lần
Tổng (I)		111.746	12.116	2.219	61	12.055	4.146	7.970		
II. Trái phiếu phát hành ra công chúng (không có)										
III. Trái phiếu phát hành ra thị trường quốc tế (không có)										

Tình hình sử dụng vốn trái phiếu và kế hoạch thanh toán lãi, gốc trái phiếu:

- Tình hình sử dụng vốn trái phiếu: Toàn bộ số tiền thu được từ các trái phiếu đã phát hành và còn dư nợ nêu trên đã được Tổ Chức Phát Hành sử dụng vào đúng mục đích đã công bố trong bản công bố thông tin/bản cáo bạch trước mỗi đợt phát hành tương ứng. Tiến độ sử dụng vốn của mỗi trái phiếu đã phát hành đã được Tổ Chức Phát Hành kiểm toán, báo cáo và công bố thông tin đầy đủ tại các kỳ công bố thông tin định kỳ theo quy định của pháp luật.
- Kế hoạch thanh toán lãi, gốc trái phiếu còn dư nợ: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng phần lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh, đầu tư, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành (sau khi trừ đi các chi phí) để thanh toán lãi và gốc các trái phiếu đã phát hành và còn dư nợ cho nhà đầu tư theo các kỳ thanh toán lãi và gốc như kế hoạch nêu trên.

(Phần còn lại trang này được để trống)



2. Các vi phạm pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền trong 03 năm liên tiếp trước chào bán Trái Phiếu

- Ngày 10/10/2024, Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP nhận được Quyết định số 398/QĐ-XPHC ngày 03/10/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc xử phạt vi phạm hành chính do chậm công bố thông tin trên Chuyên trang thông tin trái phiếu doanh nghiệp.
- Ngày 31/12/2024, Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP nhận được Quyết định số 1477/QĐ-XPHC ngày 27/12/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với công bố thông tin sai lệch về tình hình sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu BCMH2328001. Becamex Group đã gửi công văn đính chính và công bố trên website của Tập đoàn.
- Các quyết định xử phạt hành chính nêu trên đều được Becamex Group thực hiện công bố thông tin bất thường trên website của Tập đoàn và Chuyên trang thông tin trái phiếu doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật và các nội dung vi phạm đã được khắc phục.
- Tới thời điểm phê duyệt Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã khắc phục hoàn toàn các vi phạm nêu trên và không tồn tại bất kỳ vi phạm pháp luật nào khác về phát hành trái phiếu.

XV. ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN CÁC KHOẢN NỢ ĐẾN HẠN CỦA DOANH NGHIỆP, KHẢ NĂNG TRẢ NỢ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU DỰ KIẾN PHÁT HÀNH

Tổ Chức Phát Hành là doanh nghiệp có tình hình tài chính lành mạnh và đủ khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn cũng như khả năng trả nợ đối với Trái Phiếu dự kiến phát hành. Với mức lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh khoảng trên 3.000 tỷ đồng trung bình 5 năm gần nhất (theo Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán các năm), Công ty có đủ khả năng để thanh toán các nghĩa vụ lãi đến hạn của tất cả các trái phiếu đang còn dư nợ, bao gồm cả Trái Phiếu này. Lợi nhuận sau thuế ở mức 1.700 – 3.500 tỷ đồng trong 5 năm gần đây cho thấy việc tích lũy để thanh toán nợ gốc các trái phiếu dự kiến phát hành và các khoản nợ đến hạn được đảm bảo.

XVI. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM VÀ Ý KIẾN SOÁT XÉT ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH BÁN NIÊN

- Ý kiến kiểm toán trên Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất năm 2025 của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C thực hiện: *“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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất”*.



- Ý kiến kiểm toán trên Báo Cáo Tài Chính Tổng Hợp năm 2025 của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C thực hiện: *“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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 tổng hợp”.*
- Ý kiến kiểm toán trên Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất Giữa Niên Độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C thực hiện: *“Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026, 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.”*
- Ý kiến kiểm toán trên Báo Cáo Tài Chính Tổng Hợp Giữa Niên Độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C thực hiện: *“Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026, 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.”*

XVII. PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Trái Phiếu được phát hành thông qua phương thức Đại lý phát hành.

XVIII. ĐỐI TƯỢNG MUA TRÁI PHIẾU

1. Đối tượng mua Trái Phiếu: Trái Phiếu được chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức theo quy định pháp luật.
2. Số lượng nhà đầu tư: Không hạn chế số lượng.



XIX. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN LÃI, GỐC TRÁI PHIẾU

1. Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, cổ tức, lợi nhuận được chia và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu. Một số nguồn thu chính của Tổ Chức Phát Hành bao gồm:

- Nguồn thu từ cho thuê đất Khu công nghiệp (Khu công nghiệp Bàu Bàng, Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng, Khu công nghiệp Cây Trường, Khu công nghiệp Thới Hòa...); Thu từ dịch vụ Khu công nghiệp.
- Nguồn thu từ chuyển nhượng đất dân cư, đô thị, thương mại-dịch vụ (Thành phố Mới Bình Dương, các Khu dân cư tại Bàu Bàng, Thới Hòa, Bến Cát...).
- Nguồn thu từ cổ tức và lợi nhuận được chia (từ Các công ty con, công ty liên doanh/ liên kết như Công ty Liên doanh TNHH Khu Công Nghiệp Việt Nam - Singapore (VSIP), CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (IJC), CTCP Công nghệ và Truyền thông Việt Nam (TTN), CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước, CTCP Dược phẩm Savi...).
- Các nguồn thu hợp pháp khác.

2. Phương thức, số tiền, thời gian và nguồn vốn dự kiến thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu

Phương thức thanh toán:

+ Đối với Trái Phiếu không lưu ký: Chuyển khoản vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu được ghi trong Sổ Đăng Ký hoặc tài khoản theo thông báo của VSDC, tùy trường hợp áp dụng.

+ Đối với Trái Phiếu đã lưu ký: Thanh toán qua VSDC (thành viên lưu ký) theo quy định.

Kế hoạch thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu như sau:

	Số tiền thanh toán	Thời gian dự kiến thanh toán	Kế hoạch bố trí nguồn cho từng kỳ thanh toán cho đến khi đáo hạn
Thanh toán lãi	Theo thông báo của đơn vị cung cấp dịch vụ được chỉ định thay mặt Tổ Chức Phát Hành cung cấp dịch vụ thanh toán cho Trái Phiếu hoặc VSDC tại mỗi Kỳ Thanh Toán Lãi (3 tháng/lần kể từ Ngày Phát Hành)	Định kỳ tại mỗi Ngày Thanh Toán Lãi	Theo kế hoạch bố trí nguồn tại khoản 1 Mục XIX Phương Án Phát Hành này
Thanh toán gốc	100% mệnh giá Trái Phiếu tại Ngày đáo hạn hoặc mỗi ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn (nếu có)	Tại Ngày đáo hạn hoặc mỗi ngày mua lại trước hạn (nếu có)	Theo kế hoạch bố trí nguồn tại khoản 1 Mục XIX Phương Án Phát Hành này



Chi tiết số tiền thanh toán, thời gian dự kiến thanh toán cho từng kỳ thanh toán sẽ được quy định tại Bản công bố thông tin chào bán Trái Phiếu sau khi đã có ngày phát hành dự kiến.

3. Phương án chi tiết xử lý Tài Sản Bảo Đảm trong trường hợp không bố trí được nguồn thanh toán lãi, gốc

Tại thời điểm phát hành Tổ Chức Phát Hành cam kết về việc sẽ hoàn tất các thủ tục thế chấp Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu, trong thời gian chưa hoàn tất thủ tục này, Tổ Chức Phát Hành cam kết trong sẽ phối hợp với Đại Diện Người Sở Hữu Trái phiếu và các bên có liên quan (MB) để xử lý tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ Trái Phiếu trong trường hợp Tổ chức Phát Hành không thực hiện đầy đủ kịp thời các nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu trong thời gian này. Sau khi Tổ Chức Phát Hành hoàn thành các thủ tục thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu, phương án chi tiết xử lý Tài Sản Bảo Đảm trong trường hợp không bố trí được nguồn thanh toán lãi, gốc sẽ được quy định tại các văn kiện, hợp đồng bảo đảm có liên quan.

XX. CAM KẾT CÔNG BỐ THÔNG TIN CỦA DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH; CÁC CAM KẾT KHÁC ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU

- Cam kết công bố thông tin

Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị Định 200, Thông Tư 138, các quy định phải công bố thông tin tại văn kiện Trái Phiếu và quy định pháp luật hiện hành.

- Các cam kết khác với nhà đầu tư mua trái phiếu:

Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đầy đủ đúng hạn bằng các nguồn thu trong hoạt động kinh doanh. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.

Tổ Chức Phát Hành cam kết các nội dung về sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho nghĩa vụ Trái Phiếu kể từ thời điểm phát hành cho đến khi hoàn tất mọi nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu (không loại trừ hình thức thế chấp nào) và sẽ thực hiện hoàn thành việc thế chấp cho Trái Phiếu theo cam kết.

Trường hợp sau khi xảy ra bất kỳ sự kiện nào mà theo quy định của các văn kiện Trái Phiếu đó là một sự kiện vi phạm của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành đồng ý và chấp nhận rằng các quyết định/nghị quyết của người sở hữu Trái Phiếu nếu được thông qua hợp lệ theo Các Điều Kiện Trái Phiếu sẽ có giá trị ràng buộc Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan mà không cần chấp thuận bằng văn bản của Tổ Chức Phát Hành.

XXI. BIỆN PHÁP DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH THỰC HIỆN ĐỂ THEO DÕI, QUẢN LÝ, GIÁM SÁT VIỆC SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU ĐÚNG MỤC ĐÍCH.

Để theo dõi, quản lý và giám sát việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu, đảm bảo việc sử dụng vốn là đúng mục đích đã nêu tại Mục III của Phương Án Phát Hành



này, việc sử dụng vốn sẽ được theo dõi, quản lý và giám sát bởi Tổ Chức Phát Hành và Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản. Theo đó, tài khoản nhận tiền mua Trái Phiếu sẽ được phong tỏa tại và bởi Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản và chỉ được sử dụng vào các mục đích nêu tại Mục III và cụ thể kế hoạch sử dụng vốn tại Mục IV của Phương Án Phát Hành này khi Tổ Chức Phát Hành cung cấp cho Tổ Chức Tài Khoản các chứng từ giải ngân phù hợp.

Chi tiết việc theo dõi, quản lý và giám sát việc sử dụng vốn thu được từ chào bán Trái Phiếu được quy định tại hợp đồng quản lý tài khoản được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản.

XXII. GIAO DỊCH TRÁI PHIẾU

Chậm nhất 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin về kết quả chào bán Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện đăng ký giao dịch Trái Phiếu trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Giao dịch Trái Phiếu phải được thực hiện thông qua thành viên giao dịch và đảm bảo tuân thủ các quy định sau: (i) Trái Phiếu chỉ được phép giao dịch giữa các đối tượng nhà đầu tư theo quy định tại Mục XVIII Phương Án Phát Hành này và khoản 1 Điều 9 Nghị Định 200, 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

XXIII. ĐĂNG KÝ LƯU KÝ TRÁI PHIẾU

Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin về kết quả chào bán Trái Phiếu, Trái Phiếu sẽ được đăng ký tại VSDC và phải được lưu ký tập trung tại VSDC thông qua thành viên lưu ký trước khi giao dịch, chuyển quyền sở hữu trừ trường hợp khác theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

XXIV. QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU

1. Quyền lợi

- (i) Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;
- (ii) Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu;
- (iii) Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị Định 200 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan khác;
- (iv) Được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật;
- (v) Được quyền yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn bắt buộc Trái Phiếu hoặc thỏa thuận bán lại cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Mục X.
- (vi) Được yêu cầu người bán Trái Phiếu cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Nghị Định 200 khi mua Trái Phiếu trên thị



trường thứ cấp.

- (vii) Được tham gia biểu quyết thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định pháp luật và quy định tại Tài Liệu Chào Bán. Trong đó, các vấn đề liên quan tới Trái Phiếu phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua theo tỷ lệ biểu quyết từ 65% tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên. Đối với các vấn đề liên quan tới việc sửa đổi điều kiện điều khoản của Trái Phiếu, thay đổi mục đích phát hành Trái Phiếu, trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu không đồng ý với việc sửa đổi, thay đổi đó, Người Sở Hữu Trái Phiếu được quyền yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định tại khoản (c) Mục X.
- (viii) Các quyền khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu và quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm:

- (a) Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu;
- (b) Hiểu rõ về các rủi ro phát sinh trong việc mua, giao dịch, chuyển nhượng trái phiếu; hiểu rõ và tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư tham gia mua, giao dịch, chuyển nhượng trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định của pháp luật chứng khoán, pháp luật doanh nghiệp và quy định tại Nghị Định 200;
- (c) Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch Trái Phiếu;
- (d) Trước khi mua trái phiếu, nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân phải ký Văn bản xác nhận thực hiện theo mẫu quy định tại Mẫu số 05 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 200;
- (e) Chịu trách nhiệm về các hồ sơ, tài liệu do mình cung cấp để xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;
- (f) Thực hiện giao dịch trái phiếu theo quy định tại Điều 21 Nghị Định 200; không được bán hoặc cùng góp vốn đầu tư hoặc thỏa thuận đầu tư trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ dưới mọi hình thức với nhà đầu tư không thuộc đối tượng được tham gia mua, giao dịch, chuyển nhượng trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định của pháp luật chứng khoán, pháp luật doanh nghiệp và quy định tại Nghị Định 200.
- (g) Cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành theo quy định tại Nghị Định 200 cho nhà đầu tư mua trái phiếu khi bán trái phiếu trên thị trường thứ cấp.
- (h) Sử dụng dịch vụ thanh toán không dùng tiền mặt khi thực hiện mua, bán, giao dịch, chuyển nhượng trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định pháp luật.
- (i) Trách nhiệm bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát hành trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn để đảm bảo Tỷ Lệ Bảo Đảm và hoặc Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn đối với trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu không đồng ý thay đổi Điều Kiện Cơ Bản và/ hoặc mục đích phát hành của Trái phiếu khi 65% Người Sở Hữu Trái Phiếu đã thông qua.



XXV. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH

- (a) Tổ Chức Phát Hành có quyền sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu để sử dụng theo 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 quy định tại Bản Công Bố Thông Tin cũng như các hồ sơ chào bán khác liên quan đến Trái Phiếu.
- (b) Tuân thủ quy định của Nghị Định 200 và Thông Tư 138 và các quy định pháp luật liên quan về việc chào bán Trái Phiếu.
- (c) Sử dụng vốn và quản lý việc sử dụng vốn từ đợt chào bán trái phiếu đúng mục đích phát hành tại phương án phát hành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận, nội dung công bố thông tin cho nhà đầu tư và theo quy định của pháp luật.
- (d) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc trái phiếu khi đến hạn và thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) cho chủ sở hữu trái phiếu theo điều kiện, điều khoản của trái phiếu.
- (e) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước nhà đầu tư về tính chính xác, trung thực, đầy đủ, hợp lệ của thông tin kê khai trong hồ sơ chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, tài liệu công bố thông tin trước đợt chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ và về việc đáp ứng đầy đủ các điều kiện chào bán; có trách nhiệm giải thích cho nhà đầu tư các thông tin liên quan đến phương án phát hành, các rủi ro pháp lý, rủi ro đầu tư, rủi ro sử dụng vốn, quyền, lợi ích, trách nhiệm pháp lý của doanh nghiệp phát hành và của nhà đầu tư.
- (f) Tổ Chức Phát Hành bắt buộc mua lại trái phiếu trước hạn khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm theo quy định tại khoản b Mục X.
- (g) Mua lại trước hạn trái phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu không chấp thuận việc thay đổi điều kiện, điều khoản của trái phiếu, việc thay đổi mục đích phát hành tại phương án phát hành đối với trường hợp việc thay đổi đã được những Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% tổng số Trái Phiếu trở lên chấp thuận.

XXVI. CÁC TỔ CHỨC CUNG CẤP DỊCH VỤ LIÊN QUAN ĐẾN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

- **Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán Trái Phiếu:** Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (“MBS”)
- **Đại lý phát hành:** MBS
- **Tổ chức tư vấn đăng ký trái phiếu, đăng ký giao dịch:** MBS
- **Đại diện người sở hữu Trái Phiếu:** MBS
- **Tổ chức quản lý tài khoản:** Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bình Dương.
- **Tổ chức xếp hạng tín nhiệm:** Công ty Cổ phần Xếp hạng Tín nhiệm Đầu tư Việt Nam
- **Tổ chức kiểm toán:** Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C





Ký số bởi: TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - CTCP
Email: info@becamex.com.vn
Ngày ký: 19/10/2026 14:59:15+07:00
Xác thực bởi: VNPT-CA SHA2

Phụ lục 1 - Danh Sách Tài Sản Bảo Đảm

(Phụ lục 1 – đính kèm Phương Án Phát Hành Trái Phiếu BCML12602)

STT	Số GCN Quyền sử dụng đất	Chủ sở hữu	Địa chỉ	Thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn	Nguồn gốc	Cấp đổi từ Số GCN Quyền sử dụng đất
1	DB 843951	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Phường Bình Dương, Tp. Hồ Chí Minh	11	48	24.543,00	Sử dụng riêng	Đất ở tại đô thị	Lâu dài	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	B0 579964
2	DB 843950	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Phường Bình Dương, Tp. Hồ Chí Minh	139	78	16.567,30	Sử dụng riêng	Đất ở tại đô thị	7/5/2059	nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất	CY 375733
3	DB 843946	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Phường Bình Dương, Tp. Hồ Chí Minh	424	88	11.253,20	Sử dụng riêng	Đất ở tại đô thị	7/5/2059	nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất	CY375742
4	DB 843945	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Phường Bình Dương, Tp. Hồ Chí Minh	247	65	19.105,00	Sử dụng riêng	Đất ở tại đô thị	7/6/2059	nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất	CY375741
5	DB 843947	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Phường Bình Dương, Tp. Hồ Chí Minh	51	44	19.033,00	Sử dụng riêng	Đất ở tại đô thị	7/5/2059	nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất	CY375645
6	DB 843949	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Phường Bình Dương, Tp. Hồ Chí Minh	59	44	9.685,00	Sử dụng riêng	Đất ở tại đô thị	7/5/2059	nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất	CY375644
7	DB 843948	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Phường Bình Dương, Tp. Hồ Chí Minh	19	78	21.757,00	Sử dụng riêng	Đất ở tại đô thị	7/5/2059	nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất	CY375613

