

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH THÀNH CÔNG – BIÊN HOÀ

- 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 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“**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 tháng 11 năm 2019 (được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm), và các văn bản hướng dẫn thi hành (“**Luật Chứng Khoán**”);
- Căn cứ Nghị Định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Nghị Định 153**”);
- Căn cứ Nghị Định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định 153 (“**Nghị Định 65**”);
- Căn cứ Nghị Định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị Định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Nghị Định 08**”);
- Căn cứ Thông tư 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Thông Tư 122**”);
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hoà (“**Công ty**”/“**Tổ Chức Phát Hành**”) ngày 26 tháng 10 năm 2023 (“**Điều Lệ**”);
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị số 99/2024-BBH-HĐQT ngày 22 / 01 /2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hoà.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua (i) phương án phát hành trái phiếu của Công ty như được trình bày tại Phụ Lục 1 đính kèm theo Nghị Quyết này (“**Phương Án Phát Hành**”) và (ii) việc Công ty phát hành riêng lẻ các trái phiếu doanh nghiệp với tổng giá trị phát hành tối đa theo mệnh giá là 500.000.000.000 VND (bằng chữ: Năm trăm tỷ Đồng Việt Nam) (“**Trái Phiếu**”) theo Phương Án Phát Hành.

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

Điều 3: Thông qua việc Công ty ký kết, chuyển giao, thực hiện và tuân thủ tất cả các giao dịch, thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến Trái Phiếu mà Công ty là một bên tham gia, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

- (a) mỗi hợp đồng/thỏa thuận đặt mua trái phiếu được ký kết với mỗi bên đặt mua trái phiếu;

- (b) hợp đồng tư vấn hồ sơ chào bán trái phiếu và đại lý phát hành trái phiếu;
- (c) hợp đồng đại lý thanh toán trái phiếu;
- (d) hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu;
- (e) hợp đồng đại lý quản lý tài sản bảo đảm, hợp đồng thế chấp bất động sản và các tài liệu/văn bản/thỏa thuận khác liên quan đến biện pháp bảo đảm;
- (f) các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến Trái Phiếu; và
- (g) các bản sửa đổi, bổ sung, chấm dứt hoặc thay thế của các tài liệu được nêu từ đoạn (a) đến đoạn (g) của Điều này.

(các thỏa thuận, hợp đồng và tài liệu quy định tại Điều 3 này được gọi chung là “**Các Văn Kiện Trái Phiếu**”).

Điều 4: Thông qua việc Tổ Chức Phát Hành đăng ký, lưu ký tập trung Trái Phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (“**VSDC**”) và đăng ký giao dịch tập trung trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại sở giao dịch chứng khoán có thẩm quyền tại Việt Nam (“**Sở Giao Dịch Chứng Khoán**”) sau khi Trái Phiếu được phát hành phù hợp với Điều 1 của Nghị Quyết này và đáp ứng các điều kiện đăng ký, lưu ký và đăng ký giao dịch tập trung trái phiếu theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 5: Giao cho bà Huỳnh Bích Ngọc - Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc bà Đặng Huỳnh Úc My - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Ngữ - Tổng Giám đốc hoặc ông Trần Quốc Thảo - Phó Tổng giám đốc thường trực hoặc bà Nguyễn Thị Phương Thảo - Giám đốc Tài chính, căn cứ tình hình cụ thể, được quyền thay mặt và đại diện cho Công ty toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc:

- (a) trước khi công bố thông tin tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán, có quyền quyết định việc sửa đổi, bổ sung hoặc điều chỉnh Phương Án Phát Hành, bao gồm phương án sử dụng vốn, thời điểm phát hành, thời gian sử dụng vốn thu được từ Trái Phiếu và các nội dung khác theo yêu cầu của cơ quan quản lý có thẩm quyền, phù hợp với quy định pháp luật được áp dụng tại từng thời điểm (bao gồm nhưng không giới hạn các văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung, và/hoặc thay thế các quy định hiện hành về chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ), Điều Lệ, điều kiện thị trường và lợi ích của Công ty;
- (b) triển khai thực hiện Phương Án Phát Hành, cập nhật Phương Án Phát Hành và quyết định các vấn đề liên quan đến việc triển khai Phương Án Phát Hành;
- (c) ký kết và phát hành các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (“**Các Văn Kiện Trái Phiếu**”);
- (d) quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, các vấn đề khác liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu phù hợp với phương án sử dụng vốn được nêu tại Phương Án Phát Hành, và việc bố trí nguồn trả nợ gốc và lãi Trái Phiếu;
- (e) thực hiện các thủ tục liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và quyết định thời gian phát hành cụ thể;
- (f) quyết định nội dung các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu phù hợp với Phương Án Phát Hành;
- (g) quyết định danh sách các nhà đầu tư Trái Phiếu;
- (h) quyết định và tổ chức thực hiện các công việc cần thiết để đăng ký, lưu ký và đăng ký giao

dịch tập trung Trái Phiếu theo quy định tại Điều 4 của Nghị Quyết này, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau: (i) quyết định và ký kết các hồ sơ, tài liệu sẽ nộp cho Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc đăng ký lưu ký và đăng ký giao dịch tập trung Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; và (ii) làm việc và giải trình với Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và các đơn vị có liên quan về hồ sơ đăng ký, lưu ký và đăng ký giao dịch tập trung Trái Phiếu; và

- (i) quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều Lệ, Các Văn Kiện Trái Phiếu và Nghị Quyết này để hoàn tất việc phát hành Trái Phiếu, thực hiện việc đăng ký, lưu ký và giao dịch tập trung Trái Phiếu, việc công bố thông tin và báo cáo liên quan đến Trái Phiếu, và các nội dung phát sinh trong thời gian lưu hành của Trái Phiếu.

Điều 6: Hiệu lực thi hành

Nghị Quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Thành viên Hội đồng quản trị, các đơn vị và cá nhân có liên quan của Công ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị Quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 6 (để thực hiện);
- HĐQT (để báo cáo);
- Ủy ban kiểm toán (để biết);
- Lưu: Thư ký công ty.

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



HUỲNH BÍCH NGỌC

PHỤ LỤC 1

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

(Đính kèm theo Nghị Quyết số **100**/2024/NQ-HĐQT ngày **22** tháng **01** năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hoà)

Phương án phát hành này (“**Phương Án Phát Hành**”) là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu riêng lẻ bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản, và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hoà (“**Tổ Chức Phát Hành**”) theo quy định tại (i) Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Quốc Hội (“**Luật Chứng Khoán**”), (ii) Nghị Định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Nghị Định 153**”), (iii) Thông Tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (và các văn bản thay thế, sửa đổi, bổ sung khác, nếu có) (“**Thông Tư 122**”), (iv) Nghị Định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định số 153/2020/NĐ-CP (“**Nghị Định 65**”) và (v) Nghị Định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị Định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Nghị Định 08**”), với tổng mệnh giá tối đa **500.000.000.000 VND** (bằng chữ: Năm trăm tỷ Đồng Việt Nam) và đáo hạn năm 2027 (“**Trái Phiếu**”) theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này.

Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện, điều khoản chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc chào bán Trái Phiếu. Các điều kiện, điều khoản cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc chào bán Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu (“**Các Điều Kiện Trái Phiếu**”) và Các Văn Kiện Trái Phiếu.

I. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

Tên Tiếng Việt	:	Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hoà
Tên Tiếng Anh	:	Thanh Thanh Cong – Bien Hoa Joint Stock Company
Loại hình doanh nghiệp	:	Công ty cổ phần đại chúng niêm yết
Trụ sở chính	:	Xã Tân Hưng, Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	:	Số 3900244389 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu vào ngày 15 tháng 07 năm 1995 và các lần sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm.
Người đại diện theo pháp luật	:	Bà Huỳnh Bích Ngọc – Chủ tịch Hội đồng quản trị; và Bà Đặng Huỳnh Úc My – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Vốn điều lệ	:	7.621.123.260.000 (Bảy nghìn sáu trăm hai mươi một tỷ một trăm hai mươi ba triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng)

Ngành nghề kinh doanh chính :	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sản xuất đường; ▪ Trồng cây mía (1072); ▪ Sản xuất thực phẩm khác (sản xuất, kinh doanh các sản phẩm có sử dụng Đường hoặc phụ phẩm, phế phẩm từ sản xuất Đường); ▪ Sản xuất Điện; ▪ Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng; ▪ Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp; ▪ Trồng cây ăn quả; ▪ Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác (Tư vấn kỹ thuật, công nghệ trong ngành sản xuất Mía Đường).
Số tài khoản nhận tiền mua Trái Phiếu của đợt chào bán :	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mã số tài khoản: 19025187650058 ▪ Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hoà ▪ Mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam

2. Một số chỉ tiêu tài chính của doanh nghiệp trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán và dự kiến thay đổi sau đợt chào bán

Một số chỉ tiêu tài chính trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	Dự kiến sau phát hành*
I	Vốn chủ sở hữu	<i>Tr.đồng</i>	8.238.305	9.668.979	10.503.643	10.503.643
1	Vốn cổ phần	<i>Tr.đồng</i>	6.387.695	6.507.622	7.621.123	7.621.123
2	Thặng dư vốn cổ phần	<i>Tr.đồng</i>	6.712.852	6.770.104	6.770.104	6.770.104
3	Vốn khác của chủ sở hữu	<i>Tr.đồng</i>	-5.502.116	-5.502.116	-5.502.116	-5.502.116
4	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	<i>Tr.đồng</i>	-289.278	-451.150	-185.810	-185.810
5	Quỹ đầu tư phát triển	<i>Tr.đồng</i>	16.593	60.984	67.055	67.055
6	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	<i>Tr.đồng</i>	843.611	1.434.516	655.098	655.098
7	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	<i>Tr.đồng</i>	55.283	849.076	1.078.914	1.078.914
8	Vốn/quỹ khác thuộc chủ sở hữu	<i>Tr.đồng</i>	13.664	-157	-725	-725
II	Nợ phải trả	<i>Tr.đồng</i>	12.232.594	18.061.489	19.430.643	20.430.643
1	Vay ngắn hạn ngân hàng	<i>Tr.đồng</i>	5.350.174	7.817.355	10.470.879	10.970.879
2	Vay các bên liên quan	<i>Tr.đồng</i>	36.051	22.000	450	450
3	Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	<i>Tr.đồng</i>	5.607	469.909	187.173	187.173
4	Vay dài hạn bên khác đến hạn trả	<i>Tr.đồng</i>	244.656	4.241	5.510	5.510
5	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	<i>Tr.đồng</i>	390.290	381.489	411.139	411.139
6	Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	<i>Tr.đồng</i>	22.745	18.039	31.621	31.621

7	Vay dài hạn ngân hàng	Tr.đồng	828.148	321.565	203.017	203.017
8	Vay dài hạn bên khác	Tr.đồng	0	27.975	22.993	22.993
9	Trái phiếu dài hạn	Tr.đồng	2.458.451	2.079.629	314.371	1.314.371
10	Nợ thuế tài chính dài hạn	Tr.đồng	55.634	38.614	39.361	39.361
11	Trái phiếu chuyển đổi	Tr.đồng	159.504	0	0	0
12	Phải trả người bán ngắn hạn	Tr.đồng	489.992	1.844.554	849.643	849.643
13	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Tr.đồng	501.412	1.266.319	676.053	676.053
14	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Tr.đồng	201.989	214.151	203.235	203.235
15	Chi phí phải trả ngắn hạn	Tr.đồng	359.259	488.396	480.243	480.243
16	Người mua trả tiền trước dài hạn	Tr.đồng			1.373.095	1.373.095
17	Phải trả khác	Tr.đồng	1.128.682	3.067.253	4.161.860	4.161.860
III	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
1	Nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,60	0,65	0,65	0,66
2	Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,48	1,87	1,85	1,95
IV	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	Lần	1,47	1,18	1,17	1,17
2	Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn - hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn)	Lần	1,10	0,88	0,90	0,90
V	Tổng dư nợ vay trái phiếu/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,37	0,25	0,07	0,16
VI	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	783.600	1.045.572	718.609	718.609
VII	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	650.368	873.459	604.645	604.645
VIII	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
1	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	3,18%	3,15%	2,02%	2,02%
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	8,51%	10,60%	6,25%	6,25%
IX	Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động		Không áp dụng			

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán kết thúc ngày 30/06/2021, 30/06/2022, 30/06/2023 và kế hoạch dự kiến của Tổ Chức Phát Hành

Một số chỉ tiêu tài chính trên báo cáo tài chính riêng của Tổ Chức Phát Hành

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	Dự kiến sau phát hành*
I	Vốn chủ sở hữu	Tr.đồng	14.022.627	14.480.204	14.928.223	14.928.223
1	Vốn cổ phần	Tr.đồng	6.387.695	6.507.622	7.621.123	7.621.123
2	Thặng dư vốn cổ phần	Tr.đồng	6.712.852	6.770.105	6.770.105	6.770.105
3	Quyền chọn chuyển đổi	Tr.đồng	13.666	0	0	0

	trái phiếu					
4	Quỹ đầu tư phát triển	Tr.đồng	0	28.929	46.131	46.131
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tr.đồng	908.414	1.173.548	490.864	490.864
II	Nợ phải trả	Tr.đồng	7.588.792	11.692.307	15.137.616	16.137.616
1	Vay ngắn hạn ngân hàng	Tr.đồng	2.933.726	4.482.309	6.358.781	6.358.781
2	Vay các bên liên quan	Tr.đồng	351.127	106.537	0	0
3	Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	Tr.đồng	148.426	264.124	133.651	133.651
4	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	Tr.đồng	118.770	111.304	1.531.139	1.531.139
5	Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	Tr.đồng	6.013	4.214	4.206	4.206
6	Vay dài hạn ngân hàng	Tr.đồng	388.682	129.725	53.283	53.283
7	Vay dài hạn bên khác	Tr.đồng	0	0	431.200	431.200
8	Trái phiếu dài hạn	Tr.đồng	1.992.839	1.882.105	196.085	1.196.085
9	Nợ thuê tài chính dài hạn	Tr.đồng	15.460	7.635	3.437	3.437
10	Phải trả người bán ngắn hạn	Tr.đồng	195.251	1.604.288	1.242.192	1.242.192
11	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Tr.đồng	539.669	1.061.426	471.574	471.574
12	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Tr.đồng	12.547	45.428	42.697	42.697
13	Chi phí phải trả ngắn hạn	Tr.đồng	167.552	277.467	262.536	262.536
14	Người mua trả tiền trước dài hạn	Tr.đồng	0	0	2.946.585	2.946.585
15	Phải trả khác	Tr.đồng	718.730	1.715.745	1.460.250	1.460.250
III	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
1	Nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,35	0,45	0,50	0,52
2	Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,54	0,81	1,01	1,08
IV	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	Lần	1,45	0,97	1,00	1,00
2	Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn - hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn)	Lần	1,14	0,77	0,85	0,85
V	Tổng dư nợ vay trái phiếu/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,15	0,14	0,12	0,17
VI	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	336.581	435.501	603.683	603.683
VII	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	318.295	391.954	583.546	583.546
VIII	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
1	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	1,47%	1,50%	1,94%	1,94%

2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	2,27%	2,71%	3,91%	3.91%
IX	Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động	Không áp dụng				

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán kết thúc ngày 30/06/2021, 30/06/2022, 30/06/2023 và kế hoạch dự kiến của Tổ Chức Phát Hành

* Các chỉ tiêu tài chính sau khi phát hành được Tổ Chức Phát Hành dự kiến dựa trên Báo cáo tài chính kiểm toán kết thúc ngày 30/06/2023, thực tế kết quả phát hành trái phiếu cho giai đoạn từ ngày 30/06/2023 đến trước đợt phát hành này và giả định tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công của đợt phát hành này là 500 tỷ đồng. Các số liệu tài chính này chỉ mang tính dự kiến tại thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, số liệu thực tế có thể thay đổi.

3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/06/2023 của Tổ Chức Phát Hành :

Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

- Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2023: 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 của Nhóm Công ty vào ngày 30/06/2023, 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 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 đối với báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2023: Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30/06/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

4. Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn (không bao gồm nợ trái phiếu) trong 3 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn toàn bộ gốc, lãi trái phiếu đã phát hành (và đến hạn thanh toán) và các khoản nợ đến hạn trong 3 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu này. Tổ Chức Phát Hành có cam kết bằng văn bản về việc thanh toán đầy đủ gốc lãi theo quy định.

5. Báo cáo về tình hình phát hành và sử dụng vốn đối với các trái phiếu còn dư nợ

a. Tình hình phát hành đối với trái phiếu còn dư nợ

Tại ngày ban hành Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành còn 03 mã trái phiếu còn dư nợ (bao gồm trái phiếu chào bán riêng lẻ và trái phiếu chào bán ra công chúng). Cụ thể tổng khối lượng trái phiếu đã phát hành, lãi, gốc trái phiếu đã thanh toán của 03 mã trái phiếu này như sau:

STT	Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Khối lượng phát hành (tỷ đồng)	Lãi trái phiếu đã thanh toán (tỷ đồng)	Gốc trái phiếu đã thanh toán (tỷ đồng)	Dư nợ gốc trái phiếu còn lại (tỷ đồng)
1	SBTB2124001	26/01/2021	26/01/2024	700	187,7	348,96	351,04
2	SBTH2327001	26/06/2023	26/06/2027	200	6,05	0	200
3	SBTH2326002	30/11/2023	30/11/2026	500	0	0	500

b. Tình hình sử dụng vốn trái phiếu

STT	Mã trái phiếu	Mục đích sử dụng vốn theo Phương Án Phát Hành	Số tiền huy động từ đợt chào bán	Số tiền đã sử dụng theo mục đích sử dụng vốn
1	SBTB2124001 (trái phiếu chào bán ra công chúng)	Tăng quy vốn cho doanh nghiệp	700.000.000.000 đồng	700.000.000.000 đồng
2	SBTH2327001 (trái phiếu chào bán riêng lẻ)	Cơ cấu lại khoản nợ cho Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể, số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 200 tỷ đồng (Hai trăm tỷ đồng), sau khi trừ các chi phí có liên quan đến việc phát hành sẽ được dùng toàn bộ để thanh toán cho việc mua lại một phần Trái phiếu SBTB2124001 (Trái phiếu SBTB2124001 có giá trị 700 tỷ đồng, kỳ hạn 03 năm, được phát hành vào ngày 26/01/2021, và đáo hạn vào ngày 26/01/2024) và trái phiếu SBTB2124002 (Trái phiếu SBTB2124002 có giá trị 1.200 tỷ đồng, kỳ hạn 03 năm, được phát hành vào ngày 13/04/2021, và đáo hạn vào ngày 13/04/2024).	200.000.000.000 đồng	200.000.000.000 đồng
3	SBTH2327002 (trái phiếu chào bán riêng lẻ)	Số tiền thu được từ phát hành sẽ được dùng góp vốn hợp tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Hàng tiêu dùng Biên Hòa. Dự án hợp tác này nhằm mở rộng thị phần nội địa, xuất khẩu các sản phẩm đường, cạnh đường và sản phẩm thuộc ngành hàng thực phẩm, đồ uống, nước giải khát, sữa, bánh kẹo.	500.000.000.000 đồng	500.000.000.000 đồng

c. Kế hoạch thanh toán lãi, gốc trái phiếu

Tuỳ tình hình thị trường thực tế, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng (i) lợi nhuận kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (ii) vốn huy động từ nền kinh tế để thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu tại thời điểm đáo hạn hoặc thời điểm Trái Phiếu được mua lại trước hạn. Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho Nhà nước, nghĩa vụ tài chính và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn của Tổ Chức Phát Hành.

d. 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 đợt chào bán trái phiếu.

Tổ Chức Phát Hành không vi phạm pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp trong 03 năm liên tiếp được đợt chào bán Trái Phiếu này.

6. 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

Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho Nhà nước, nghĩa vụ tài chính và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các khoản nợ đến hạn, thanh toán lãi và gốc Trái Phiếu khi đến hạn.

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN CHI TIẾT

1. Mục Đích Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành sử dụng để thực hiện chương trình đầu tư mua nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với mục đích phát hành nêu trên.

Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán dự kiến được Tổ Chức Phát Hành dùng để thanh toán Hợp đồng mua bán đường số 04.../2024/TTCGL – TTCBH ngày 08./04/2024 giữa Công ty Cổ Phần Thành Thành Công - Biên Hoà (Tổ Chức Phát Hành) và Công ty CP Nông Nghiệp AgriS Gia Lai, cụ thể như sau:

a. Thông tin về đối tác mua bán đường

- Tên công ty: Công ty CP Nông Nghiệp AgriS Gia Lai
- Giấy đăng ký kinh doanh số: 5900421955 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Gia Lai cấp lần thứ lần đầu ngày 02/08/2007, cấp sửa đổi lần thứ 25 ngày 27/11/2023.
- Địa chỉ: 561 Trần Hưng Đạo, phường Cheo Reo, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất đường

b. Thông tin về hợp đồng mua bán đường

Ngày 08./04/2024, Công ty Cổ Phần Thành Thành Công - Biên Hoà (Tổ Chức Phát Hành) và Công ty CP Nông Nghiệp AgriS Gia Lai đã ký kết hợp đồng mua bán đường số ...04.../2024/TTCGL – TTCBH.

c. Tiền độ thanh toán theo hợp đồng

- Căn cứ theo Hợp đồng mua bán đường số 01/2024/TTCGL – TTCBH, Tổ Chức Phát Hành sẽ tạm ứng cho Công ty CP Nông Nghiệp AgriS Gia Lai số tiền 500.000.000.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm tỷ Đồng Việt Nam) trong Quý 01 năm 2024.
- Chức Phát Hành dự kiến sẽ dùng toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành với giá trị tối đa 500.000.000.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm tỷ Đồng Việt Nam) để tạm ứng cho Công ty CP Nông Nghiệp AgriS Gia Lai trong Quý 1 năm 2024.
- Trường hợp số tiền huy động từ đợt phát hành không đủ 500.000.000.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm tỷ Đồng Việt Nam), Tổ Chức Phát Hành sẽ dùng nguồn vốn hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để tạm ứng phần còn thiếu cho Công ty CP Nông Nghiệp AgriS Gia Lai.

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG CÁC ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT CHỨNG KHOÁN VÀ NGHỊ ĐỊNH 153, NGHỊ ĐỊNH 65 VÀ NGHỊ ĐỊNH 08

STT	Điều kiện	Quy định có liên quan	Thuyết minh việc đáp ứng điều kiện
1	Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	- Điểm a Khoản 1 Điều 9 Nghị Định 153	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam. Căn cứ: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3900244389 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu ngày 15 tháng 07 năm 1995 (được sửa đổi, bổ sung từng thời điểm).
2	Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định	- Điểm đ Khoản 2 Điều 31 của Luật Chứng Khoán - Điểm đ Khoản 1 Điều 9, và Khoản 6 Điều 4 của Nghị Định 153	Đáp ứng. Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán Độc lập.
3	Có phương án phát hành trái phiếu được cấp có thẩm quyền phê duyệt và chấp thuận theo quy định	- Điểm a Khoản 2 Điều 31 của Luật Chứng Khoán - Điểm d Khoản 1 Điều 9, và Điểm a Khoản 2 Điều 13 của Nghị Định 153	Tuân thủ. Phương Án Phát Hành được phê duyệt bởi Nghị quyết số <u>100</u> /2024/NQ HĐQT ngày <u>22</u> / <u>01</u> /2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hoà.

STT	Điều kiện	Quy định có liên quan	Thuyết minh việc đáp ứng điều kiện
4	Thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có)	<ul style="list-style-type: none"> - Điểm d Khoản 2 Điều 31 của Luật Chứng Khoán - Điểm b Khoản 1 Điều 9 Nghị Định 153 - Điểm c Khoản 1 Điều 13 của Nghị Định 153 	<p>Đáp ứng.</p> <p>Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành (và đến hạn thanh toán) và thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu.</p> <p>Tính đến thời điểm hiện tại, Tổ Chức Phát Hành không có khoản nợ quá hạn nào.</p> <p>Tổ Chức Phát Hành có văn bản cam kết đáp ứng điều kiện này phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.</p>
5	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	<ul style="list-style-type: none"> - Điểm e Khoản 2 Điều 31 của Luật Chứng Khoán - Điểm d Khoản 1 Điều 9 Nghị Định 153 - Điểm a Khoản 2 Điều 13 của Nghị Định 153 	<p>Không áp dụng</p> <p>Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính. Do vậy, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.</p>
6	Đối tượng tham gia đợt chào bán tuân thủ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153 ngày 31 tháng 12 năm 2020, được sửa đổi bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Nghị Định 65 ngày 16 tháng 09 năm 2022 và Nghị Định 08 ngày 05 tháng 03 năm 2023	<ul style="list-style-type: none"> - Điểm b và Điểm c Khoản 2 Điều 31 của Luật Chứng Khoán - Điểm e Khoản 1 Điều 9 của Nghị Định 153 - Khoản 6 Điều 1 Nghị Định 65 - Điều 3 Nghị Định 08 	<p>Tuân thủ</p> <p>Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán Trái Phiếu cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.</p>

IV. CÁC ĐIỀU KIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN CƠ BẢN CỦA TRÁI PHIẾU

1. **Tổ chức phát hành:** Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hoà
2. **Loại Hình và Tính Chất Trái Phiếu:** Trái Phiếu là trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản, không phải nợ thứ cấp và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.
3. **Khối lượng và Giá trị Trái Phiếu phát hành:** tổng khối lượng Trái Phiếu được phát hành tối đa là 5.000 (Năm nghìn) Trái Phiếu, tương đương với tổng mệnh giá các Trái Phiếu là

500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ Đồng Việt Nam).

4. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
5. **Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000.000 VND (Một trăm triệu Đồng Việt Nam)/Trái Phiếu.
6. **Số lượng trái phiếu chào bán:** tối đa 5.000 (Năm nghìn) Trái Phiếu.
7. **Ngày phát hành dự kiến:** Dự kiến trong quý 01 năm 2024.

Ngày phát hành cụ thể của Trái Phiếu sẽ do bà Huỳnh Bích Ngọc - Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc bà Đặng Huỳnh Úc My - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc ông Nguyễn Thanh Ngữ - Tổng Giám Đốc hoặc ông Trần Quốc Thảo - Phó Tổng Giám đốc phụ trách Vận hành hoặc bà Nguyễn Thị Phương Thảo - Giám đốc Tài chính của Tổ Chức Phát Hành quyết định.

8. **Địa điểm tổ chức việc phát hành Trái Phiếu:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành
9. **Số đợt chào bán:** tất cả Trái Phiếu dự kiến sẽ được chào bán trong 01 (một) đợt.
10. **Kỳ hạn trái phiếu:** 03 (Ba) năm kể từ Ngày Phát Hành.
11. **Ngày đáo hạn:** ngày tròn 03 (Ba) năm kể từ Ngày Phát Hành.
12. **Lãi suất của Trái Phiếu:** Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể như sau:

- (i) Đối với 02 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: Lãi suất Trái Phiếu được áp dụng cố định là **11%/năm (Mười một phần trăm một năm)**; và
- (ii) Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi suất Trái Phiếu là lãi suất thả nổi với mức lãi suất bằng tổng của **3,85%/năm (Ba phẩy tám mươi lăm phần trăm một năm)** và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó nhưng trong mọi trường hợp Lãi Suất sẽ không thấp hơn **9,5%/năm (Chín phẩy năm phần trăm một năm)**.

Vì mục đích của Điều Kiện này, “**Lãi Suất Tham Chiếu**” áp dụng cho mỗi Kỳ Tính Lãi (sau khi kết thúc 02 Kỳ Tính Lãi đầu tiên) bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng đối với khách hàng cá nhân có kỳ hạn 12 (mười hai) tháng, trả lãi sau bằng Đồng Việt Nam được công bố trên website của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (gọi riêng là “**Ngân Hàng Tham Chiếu**” và gọi chung là “**Các Ngân Hàng Tham Chiếu**”) vào Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan.

Trong đó “**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn). Trong trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu thì Kỳ Tính Lãi cuối cùng sẽ được tính từ (và bao gồm cả) ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi liền trước cho đến (nhưng không bao gồm) ngày mua lại trước hạn.

13. **Tài sản bảo đảm**
 - a. **Tạo lập Biện Pháp Bảo Đảm**

Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Các Bên Bảo Đảm thế chấp/cầm cố cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (thông qua Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm) các tài sản bảo đảm được nêu

trong Các Văn Kiện Bảo Đảm trước hoặc sau (đối với các trường hợp bổ sung tài sản bảo đảm theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu) Ngày Phát Hành để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm (như được định nghĩa tại Điều Kiện 3.3(d)), bao gồm nhưng không giới hạn các Tài Sản Bảo Đảm sau:

- (i) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất và tài sản khác gắn liền với đất có số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD241082, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01689 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/11/2016, tọa lạc tại Thửa đất số 49, Tờ bản đồ số 10, Phường 02, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh.
- (ii) Bất kỳ tài sản nào khác được bổ sung, thay thế, thay đổi tùy từng thời điểm (nếu có) mà các Bên Bảo Đảm dùng để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm.

(tất cả các tài sản nêu trên được gọi chung là “Tài Sản Bảo Đảm”).

b. Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm

Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm có nghĩa là tổng giá trị định giá của các Tài Sản Bảo Đảm được sử dụng để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm và được tính theo giá trị được ghi nhận trong chứng thư thẩm định giá gần nhất của công ty thẩm định giá đủ điều kiện thẩm định giá theo quy định của Bộ Tài Chính đối với Tài Sản Bảo Đảm đó.

Tổ Chức Phát Hành đảm bảo rằng tại bất kỳ thời điểm nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành, Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm tại mọi thời điểm không thấp hơn **125% (Một trăm hai mươi lăm phần trăm)** tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó.

c. Định giá Tài Sản Bảo Đảm

Tại thời điểm phát hành Trái Phiếu này, giá trị định giá của Tài Sản Bảo Đảm được xác định như sau:

Giá trị định giá của Tài Sản Bảo Đảm quy định tại Điều Kiện 3.3(a)(i) Các Điều Kiện Trái Phiếu là (làm tròn): **626.790.000.000 VNĐ** (*bằng chữ: Sáu trăm hai mươi sáu tỷ, bảy trăm chín mươi triệu Đồng Việt Nam*) theo chứng thư thẩm định giá số A.001/24/SaigonPA/HS ngày 10 tháng 01 năm 2024 do Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn phát hành.

d. Tình trạng pháp lý Tài Sản Bảo Đảm

Đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất và tài sản khác gắn liền với đất có số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD241082, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01689 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/11/2016, tọa lạc tại Thửa đất số 49, Tờ bản đồ số 10, Phường 02, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, đây là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Tổ Chức Phát Hành, đang hoạt động kinh doanh bình thường, chưa được dùng để bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ thanh toán.

e. Đăng ký biện pháp bảo đảm

Toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm sẽ được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung Tâm Đăng Ký Giao Dịch Bảo Đảm và được quản lý bởi Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Các Văn Kiện Bảo Đảm và Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.

f. Thứ tự thanh toán khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm

Mọi khoản thanh toán đối với Trái Phiếu cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được phân bổ cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu trên cơ sở tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu tương ứng của họ và theo thứ tự sau (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác):

- Thứ nhất, thanh toán bất kỳ và tất cả tiền phạt và phí liên quan đến Trái Phiếu (nếu có);
- Thứ hai, thanh toán tiền lãi phát sinh trên lãi Trái Phiếu đang lưu hành bị quá hạn (nếu có);
- Thứ ba, thanh toán tiền lãi phát sinh trên gốc Trái Phiếu đang lưu hành bị quá hạn (nếu có);
- Thứ tư, thanh toán tiền lãi Trái Phiếu đang lưu hành; và
- Thứ năm, thanh toán tiền gốc Trái Phiếu đang lưu hành.

Nội dung chi tiết về biện pháp bảo đảm sẽ được quy định trong Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Bảo Đảm.

14. Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu

- (a) Thanh toán gốc: Gốc Trái Phiếu được thanh toán 01 (một) lần vào (i) ngày đáo hạn, (ii) ngày Trái Phiếu mua lại trước hạn tự nguyện hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu. Nếu ngày đáo hạn không phải là ngày làm việc thì việc thanh toán gốc Trái Phiếu sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.
- (b) Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng/lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi có liên quan (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn tự nguyện hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu).

15. Hình thức Trái Phiếu: Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, có cấp trích lục sổ đăng ký chủ sở hữu trái phiếu và/hoặc giấy chứng nhận sở hữu trái phiếu trong trường hợp văn bản quy phạm pháp luật, quy chế có liên quan của các cơ quan Nhà Nước khác có yêu cầu hoặc theo các trường hợp khác được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và/hoặc các Văn Kiện Trái Phiếu.

16. Đối tượng tham gia đợt chào bán: nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.

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

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

18. Quyền mua lại Trái Phiếu trước hạn:

Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại Trái phiếu trước hạn trong các trường hợp sau:

- (i) **Mua lại Trái Phiếu trước hạn bắt buộc khi xảy ra sự kiện vi phạm:** Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu khi có Sự Kiện Vi Phạm theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu;

- (ii) **Mua lại Trái Phiếu trước hạn theo thỏa thuận:** Tổ Chức Phát Hành hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể đề nghị mua lại Trái Phiếu trước Ngày Đáo Hạn theo phương thức, khối lượng, thời điểm và giá mua lại sẽ tùy thuộc vào thỏa thuận giữa Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành (được thông qua bằng một Nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu).
- (iii) **Mua Lại Trước Hạn Theo Yêu Cầu Của Tổ Chức Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có quyền đề nghị mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ các Trái Phiếu vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày tròn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) bán lại Trái Phiếu.
- (iv) **Mua Lại Trước Hạn Theo Yêu Cầu Của Người Sở Hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại 01 lần trong mỗi 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành và mỗi lần mua lại 30% giá trị của đợt phát hành với giá mua Trái Phiếu bằng đúng mệnh giá Trái Phiếu đã phát hành và tiền lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán (nếu có). Trường hợp này, Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi (“Yêu Cầu Mua Lại”) ít nhất 90 (chín mươi) ngày trước ngày yêu cầu mua lại trước hạn.
- (v) **Bắt buộc mua lại theo yêu cầu của nhà đầu tư khi:** Tổ Chức Phát Hành vi phạm pháp luật về chào bán, giao dịch Trái Phiếu theo quyết định của cấp có thẩm quyền và/hoặc vi phạm Phương Án Phát Hành Trái Phiếu 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% tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.

Các thông tin chi tiết về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn được quy định tại mục Các Điều Khoản Trái Phiếu.

19. **Phương thức phát hành:** Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức riêng lẻ thông qua Đại Lý Phát Hành theo quy định của Nghị Định 153, Nghị Định 65 và Nghị Định 08.

Đại Lý Phát Hành: Công ty cổ phần Chứng khoán Vietcap.

20. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị Định 153, Nghị Định 65 và Nghị Định 08.

21. **Đăng ký, lưu ký và giao dịch tập trung:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng Khoán Việt Nam (“**VSDC**”) và giao dịch tập trung trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ của Sở Giao Dịch Chứng Khoán theo các văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng, các quy chế có liên quan của VSDC, các quy chế có liên quan của Sở Giao Dịch Chứng Khoán, Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu (trong phạm vi các quy định đó phù hợp với các văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng, các quy chế có liên quan của VSDC, các quy chế có liên quan của Sở Giao Dịch Chứng Khoán).

22. **Cam kết công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành**

Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị Định 153, Nghị Định 65, Nghị Định 08 và Thông Tư 122.

23. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:**

- (i) Sử dụng vốn từ đợt chào bán Trái Phiếu đúng mục đích theo quy định tại Phương Án Phát Hành này sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- (ii) 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) cho Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (iii) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố;
- (iv) Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và Nghị Định 153, Nghị Định 65 và Nghị Định 08; và
- (v) Các cam kết khác như được quy định trong Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.

24. Điều khoản về giao dịch trái phiếu

Trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, 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. Sau khi Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại VSDC và giao dịch tập trung trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ của Sở Giao Dịch Chứng Khoán thì việc quản lý và chuyển nhượng Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng, các quy chế có liên quan của VSDC, các quy chế có liên quan của Sở Giao Dịch Chứng Khoán, Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu (trong phạm vi các quy định đó phù hợp với các văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng, các quy chế có liên quan của VSDC và các quy chế có liên quan của Sở Giao Dịch Chứng Khoán)

25. Sử dụng Trái Phiếu: Phụ thuộc vào hạn chế giao dịch theo quy định tại Mục 24 trên đây, Người sở hữu Trái Phiếu được tự do bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác và được sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm và tham gia các quan hệ dân sự/thương mại khác.

26. Quyền và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:

(i) Người sở hữu Trái Phiếu sẽ có các quyền sau:

- Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị Định 153, Nghị Định 65 và Nghị Định 08; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu hợp lý theo quy định pháp luật và Các Văn Kiện 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;
- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định tại Nghị Định 153, Nghị Định 65 và Nghị Định 08 và/ hoặc quy định của pháp luật có liên quan, người sở hữu Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
- Được thực hiện biểu quyết đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu theo quy định tại Mục 27 dưới đây; và
- Có các quyền khác theo các quy định của pháp luật hiện hành và Các Điều Khoản Trái Phiếu.

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

(ii) Người sở hữu Trái Phiếu sẽ có các trách nhiệm sau:

- 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;
- Hiểu rõ các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư, giao dịch trái phiếu; hiểu rõ và đảm bảo tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị Định 153, Nghị Định 65, Nghị Định 08 và quy định của pháp luật liên quan;
- 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;
- Thực hiện giao dịch Trái Phiếu theo quy định tại Nghị Định 153, Nghị Định 65, Nghị Định 08, không được bán hoặc cùng góp vốn đầu tư Trái Phiếu với nhà đầu tư không phải nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp dưới mọi hình thức. Việc huy động vốn mua, đầu tư Trái Phiếu doanh nghiệp của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và công ty quản lý quỹ thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành.
- Khi bán Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp phải cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Nghị Định 153, Nghị Định 65 và Nghị Định 08 cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu.

27. Quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu

- (i) Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua các quyết định/nghị quyết thuộc thẩm quyền của mình đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu bằng hình thức biểu quyết tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến thông qua các hình thức khác.
- (ii) Quyết Định/Nghị Quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu về một số vấn đề loại trừ (“**Vấn Đề Loại Trừ**”) được coi là thông qua hợp lệ nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm ít nhất 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm thông qua Quyết Định/Nghị Quyết đó (dù được biểu quyết tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hay biểu quyết bằng các lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua các hình thức khác), cho mục đích của điều kiện này, các vấn đề sau đây được xem là Vấn Đề Loại Trừ:
 - Thay đổi Ngày Đáo Hạn, hoặc Ngày Thanh Toán Lãi;
 - Giảm hoặc ngừng thanh toán tiền gốc hoặc thay đổi Lãi Suất;
 - Thay đổi loại tiền tệ thanh toán theo Trái Phiếu;
 - Thay đổi định nghĩa Sự Kiện Vi Phạm hoặc Vấn Đề Loại Trừ;
 - Thay đổi yêu cầu về số đại biểu cần thiết để tổ chức Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu;
 - Thay đổi tỷ lệ chấp thuận cần thiết để thông qua nghị quyết/quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu về từng vấn đề;
 - Thay đổi các điều kiện điều khoản cơ bản của Trái Phiếu theo quy định của pháp luật; và
 - Thay đổi Tài Sản Bảo Đảm.

- (iii) Quyết Định/Nghị Quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu về một số vấn đề không phải là các vấn đề loại trừ được coi là thông qua hợp lệ nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm ít nhất 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm thông qua Quyết Định/Nghị Quyết đó (dù được biểu quyết tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hay biểu quyết bằng các lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua các hình thức khác).

28. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành

- Tuân thủ quy định về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật.
- Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành Trái Phiếu đúng mục đích theo quy định tại phương án phát hành trái phiếu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo các quy định của pháp luật.
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn cho chủ sở hữu trái phiếu.
- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính.
- Được nhận và sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ theo đúng quy định tại phương án phát hành trái phiếu và các quy định của pháp luật.
- Được quyền mua lại trái phiếu trước hạn theo quy định tại phương án phát hành trái phiếu.

Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu, Các Văn Kiện Trái Phiếu và pháp luật hiện hành.

29. **Tổ chức tư vấn chào bán:** Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap.
30. **Đại lý phát hành:** Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap.
31. **Đại lý thanh toán:** Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap.
32. **Đại diện người sở hữu trái phiếu:** Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap.
33. **Đại lý quản lý tài sản bảo đảm:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam.
34. **Đơn vị định giá Tài Sản Bảo Đảm (trước khi phát hành):** Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn.
35. **Trách nhiệm và nghĩa vụ của từng tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến phát hành Trái Phiếu:** Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và Các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan.
36. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
37. **Sửa đổi, bổ sung:** việc sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành này (nếu cần thiết) sẽ theo quyết định của Hội đồng quản trị hoặc người được Hội đồng quản trị ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định.
38. **Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu nhằm mục đích chào bán Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Hội đồng quản trị hoặc người được Hội đồng quản trị ủy quyền sẽ quyết định căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định các điều kiện khác.

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

- **Thanh toán lãi Trái Phiếu:** Lãi Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng một lần kể từ Ngày Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán lãi Trái Phiếu cho nhà đầu tư khi đến hạn. Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho Nhà nước, nghĩa vụ tài chính và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán lãi Trái Phiếu đến hạn của Tổ Chức Phát Hành.
- **Thanh toán gốc Trái Phiếu:** Tùy tình hình thị trường thực tế, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng (i) lợi nhuận kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (ii) vốn huy động từ nền kinh tế để thanh toán gốc Trái Phiếu tại thời điểm đáo hạn hoặc thời điểm Trái Phiếu được mua lại trước hạn. Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho Nhà nước, nghĩa vụ tài chính và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán gốc Trái Phiếu khi đến hạn của Tổ Chức Phát Hành.