

Số: *Q.1.1.1.*/2022/DDG/NQ-HĐQT

Hồ Chí Minh, ngày *07* tháng *11* năm 2022

NGHỊ QUYẾT

Thông qua Phương án Phát hành Trái Phiếu riêng lẻ năm 2022

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP XUẤT NHẬP KHẨU ĐÔNG DƯƠNG

Căn cứ:

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
- Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 Quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/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 số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Xuất Nhập khẩu Đông Dương ban hành ngày 25/11/2021;
- Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Xuất Nhập khẩu Đông Dương số *Q.1.1.1.*/2022/DDG/BBH-HĐQT ngày *07*./...*11*./2022.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Phê duyệt toàn văn phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ năm 2022 được đính kèm theo Nghị quyết này (“**Phương Án Phát Hành**”) và thông qua việc Công ty phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành.

Điều 2: Phê duyệt mục đích sử dụng vốn và kế hoạch sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu và kế hoạch bố trí nguồn trả lãi, gốc Trái Phiếu đã được nêu tại Phương Án Phát Hành.

Điều 3: Phê duyệt việc sử dụng các biện pháp bảo đảm sau để bảo đảm cho nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu như sau:

Tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba và sẽ được đăng ký với cơ quan đăng ký giao dịch theo quy định của pháp luật, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất của các thửa đất có tổng diện tích là 40.923,5 m² tại xã Phú An, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của bên thứ ba với tổng giá trị là 30.544.000.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá số 10220077/2022/BCTĐG-MHD của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD ban hành ngày 15/10/2022;
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất có diện tích 181 m² tại số 308

Cộng Hòa, phường 13, Quận Tân bình, TP. Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba, với giá trị là 40.008.417.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá số 10220067/2022/BCTĐG-MHD của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD ban hành ngày 15/10/2022;

- (iii) 8.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghiệp Xuất Nhập Khẩu Đông Dương (mã cổ phiếu: DDG) đang được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội (HNX) thuộc sở hữu của bên thứ ba với giá trị là 310.000.000.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá C10.22.546/MOORE AISC-TĐG của Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học (AISC) ban hành ngày 20/10/2022;
- (iv) Các tài sản và biện pháp bảo đảm khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba theo thỏa thuận giữa các bên liên quan được bổ sung, thay thế tại từng thời điểm nhằm bảo đảm cho các nghĩa vụ được bảo đảm của Trái Phiếu;
- (v) Tài Sản Bảo Đảm được đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định tại hợp đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm được ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh.

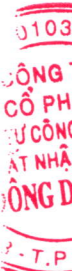
Mọi khoản thanh toán đối với Trái Phiếu cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được phân bổ cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu trên cơ sở tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu tương ứng của họ và theo thứ tự sau (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác):

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

Chi tiết về Tài Sản Bảo Đảm cùng phương thức bảo đảm sẽ được quy định cụ thể trong Hợp Đồng Bảo Đảm với điều kiện là giá trị Tài Sản Bảo Đảm luôn đảm bảo không thấp hơn 200% tổng Khoản Gốc của các Trái Phiếu đang lưu hành tại các thời điểm xác định giá trị Tài Sản Bảo Đảm.

Điều 4: Giao và ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công Ty hoặc Người được ủy quyền để chủ trì thực hiện việc chào bán Trái Phiếu theo các nội dung đã phê duyệt nêu trên và bao gồm nhưng không giới hạn các việc như sau:

- a) Xem xét, quyết định việc lựa chọn đối tác (Tổ chức Tư vấn, Đại lý Phát hành; Đại lý Lưu Ký và Thanh Toán; Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm; Đại lý Quản lý Tài khoản; Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu; Tổ chức Tư vấn Pháp lý, Tổ chức định giá và các bên liên quan khác); đàm phán, phê duyệt, ký kết và thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và các tài liệu khác liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu;
- b) Xây dựng và phê duyệt tiêu chí và đối tượng nhà đầu tư Trái Phiếu và ký các Hợp đồng đặt mua Trái Phiếu; Hợp đồng mua lại Trái Phiếu cho đợt chào bán Trái Phiếu.
- c) Phê duyệt và ký Bản Công Bố Thông Tin cho đợt chào bán của Trái Phiếu.
- d) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn:
 - (i) Quyết định nội dung Các Điều Kiện Trái Phiếu, thời điểm chào bán Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu;



- (ii) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu;
 - (iii) Quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu;
 - (iv) Quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh đối với Phương Án Phát Hành và các tài liệu liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu (nếu có);
 - (v) Quyết định và thực hiện tất cả các hành động, thủ tục cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ của Công Ty, các tài liệu giao dịch và Phương án này để hoàn tất đợt chào bán Trái Phiếu.
- e) Thay đổi phương án sử dụng vốn trong trường hợp phương án sử dụng vốn nêu trên không còn phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo cho Hội đồng quản trị tại cuộc họp gần nhất theo đúng quy định.
- f) Các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến việc chào bán và/hoặc mua lại Trái Phiếu cho đợt chào bán; và
- g) Các nội dung khác có liên quan đến các đợt chào bán Trái Phiếu.

Điều 5: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc công ty, các phòng ban nghiệp vụ và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

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

Nơi nhận:

- HĐQT;
- Ban TGD;
- Lưu VPCT;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN THANH QUANG

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ NĂM 2022



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP XUẤT NHẬP KHẨU ĐÔNG DƯƠNG

(Đính kèm Nghị quyết Hội đồng quản trị số 0111/2022/DDG/NQ-HDQT ngày 07/11/2022 của Công ty cổ phần đầu tư công nghiệp xuất nhập khẩu Đông Dương)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
- Nghị Định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 Quy định về chào bán, giao dịch Trái Phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán Trái Phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Nghị Định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 Quy định về chào bán, giao dịch Trái Phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán Trái Phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP.
- Các văn bản pháp lý liên quan.

II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông Tin Chung Về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP XUẤT NHẬP KHẨU ĐÔNG DƯƠNG**
- Tên Tiếng Anh: INDOCHINE IMPORT EXPORT INVESTMENT INDUSTRIAL JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: INDOCHINE IMEX.,JSC
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng niêm yết
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 162B Điện Biên Phủ, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310103090 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/06/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 29/11/2021.
- Vốn điều lệ theo ĐKKD: 570.398.860.000 đồng
- Đại diện theo pháp luật: Bà **Trần Kim Sa** – Tổng giám đốc
- Số tài khoản nhận tiền mua Trái Phiếu:

- Tên tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP XUẤT NHẬP KHẨU ĐÔNG DƯƠNG
- Số tài khoản: 04001010095916
- Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh

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

2.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 03 (ba) năm liền kề trước năm phát hành

STT	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Vốn chủ sở hữu	157.663	368.706	696.725
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	120.000	285.199	570.399
	Thặng dư vốn	-	56.000	56.000
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	37.663	27.506	68.766
	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	1.560
2	Tổng Nợ phải trả	481.179	362.783	856.568
	Vay ngắn hạn	71.990	122.863	200.976
	Vay dài hạn đến hạn trả	26.061	37.782	35.710
	Nợ thuê tài chính đến hạn	-	1.671	3.336
	Trái Phiếu đến hạn	-	-	99.244
	Vay dài hạn	197.200	158.278	133.526
	Nợ thuê tài chính dài hạn	-	6.685	3.349
	Trái phiếu dài hạn	-	-	297.751
	Nợ phải trả ngắn hạn	44.006	33.905	79.982
	Phải trả người bán ngắn hạn	31.314	18.372	55.162
	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	0,2	-	-
	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	4.443	6.852	10.595
	Phải trả người lao động	2.468	1.343	1.370
	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.104	482	8.049
	Phải trả ngắn hạn khác	4.677	6.855	4.805
	Nợ phải trả dài hạn	141.922	1.600	2.694
	Phải trả dài hạn khác	141.922	1.600	1.100
	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	1.594
3	Cơ cấu vốn (lần)			

	Hệ số nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	3,05	0,98	1,23
	Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản	0,75	0,50	0,55
4	Khả năng thanh toán (lần)			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	1,30	1,26	1,55
	Hệ số thanh toán nhanh ((Tài sản ngắn hạn-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn))	1,28	1,22	1,53
5	Tổng dư nợ Trái Phiếu/Vốn chủ sở hữu (lần)	0,00	0,00	0,57
6	Lợi nhuận			
	Lợi nhuận trước thuế TNDN	17.861	18.870	50.410
	Lợi nhuận sau thuế TNDN	14.203	15.043	41.398
	Lãi/(lỗ) lũy kế	37.663	27.506	68.766
7	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)			
	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	2,22%	2,06%	2,67%
	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	9,01%	4,08%	5,94%
8	Chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn vốn theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng		

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và 2021 của công ty)

2.2. Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn (Bao gồm gốc và lãi Trái Phiếu đã phát hành) trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu.

Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đầy đủ gốc và lãi của các Trái Phiếu đã phát hành, các khoản nợ đã đến hạn khác trong năm 2019, 2020, 2021 và tính đến thời điểm hiện tại như được thể hiện trong văn bản cam kết của Tổ Chức Phát Hành.

Mã Trái Phiếu	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Tổng giá trị phát hành thành công (VND)
DDGH2122002	06/10/2021	06/10/2022 (*)	100.000.000.000
DDGH2123001	10/05/2021	10/05/2023	300.000.000.000

(*): Toàn bộ Trái Phiếu DDGH2122002 đã được thanh toán gốc và lãi đầy đủ tại ngày đáo hạn 06/10/2022.

2.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành

Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31/12/2021 của Tổ Chức Phát Hành: “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 của Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghiệp Xuất Nhập Khẩu Đông Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.”

2.4. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022 của Tổ Chức Phát Hành

Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 30/06/2022 của Tổ Chức Phát Hành: “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 của Công ty Cổ phần Đầu tư Công Nghiệp Xuất Nhập Khẩu Đông Dương đính kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.”

2.5. Báo cáo về tình hình phát hành và sử dụng vốn đối với các Trái Phiếu còn dư nợ

Tổng khối lượng Trái Phiếu đã phát hành	300.000.000.000 VND
Lãi Trái Phiếu đã thanh toán (tính đến kỳ trả lãi gần nhất)	33.352.249.587 VND
Gốc Trái Phiếu đã thanh toán	0 VND
Dư nợ gốc Trái Phiếu còn lại	300.000.000.000 VND
Tình hình sử dụng vốn Trái Phiếu	Toàn bộ số tiền thu được từ Trái Phiếu đã phát hành được dùng cho các mục đích theo nội dung có liên quan được cấp có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt và công bố đến các nhà đầu tư/Chủ Sở Hữu Trái Phiếu.
Kế hoạch thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu	Lãi, gốc Trái Phiếu này sẽ được thanh toán đúng hạn theo quy định tại các điều khoản và điều kiện liên quan.
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	Không có

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến dùng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho mục đích (i) Đầu tư các dự án của Tổ Chức Phát Hành; (ii) Cơ cấu lại các khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành.

Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu tối đa là **180.000.000.000 VND (một trăm tám mươi tỷ đồng)** sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng chi tiết như sau:

1. Đầu tư các dự án của Tổ Chức Phát Hành

Thanh toán, bổ sung vốn cho các hoạt động đầu tư & mua sắm, bảo trì, duy tu các hạng mục công trình & máy móc thiết bị của dự án:

STT	Tên hạng mục	Giá trị giải ngân dự kiến (đồng)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
1	Đầu tư Hệ tách lọc CO2	30.000.000.000	Quý IV 2022
2	Bảo dưỡng, duy tu các hạng mục công trình & máy móc thiết bị của dự án Sản xuất Hơi, Sấy Hèm, Thu hồi và Sản xuất CO2 tại nhà máy bia Heineken Vũng Tàu	7.000.000.000	Quý IV 2022
	TỔNG CỘNG	37.000.000.000	

➤ Hiện trạng pháp lý:

Giấy chứng nhận Đăng ký đầu tư mã số dự án: 1782423605 do Ban Quản lý các khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 28/12/2018, và thay đổi lần thứ 03 ngày 13 tháng 04 năm 2021.

➤ Các rủi ro khi đầu tư dự án:

- Ảnh hưởng từ những sự kiện bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh làm chậm quá trình sản xuất ảnh hưởng đến doanh thu, lợi nhuận thấp
- Biến động từ nguyên vật liệu đầu vào, chi phí cao dẫn đến lợi nhuận chịu ảnh hưởng
- Rủi ro từ thiếu hụt nhân sự có đào tạo, ảnh hưởng tới quy trình, kỹ thuật hệ thống lò hơi
- Ảnh hưởng từ sự cạnh tranh đến từ các công ty cùng ngành.

2. Cơ cấu lại các khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành

ST T	Bên cho vay	Hợp đồng vay	Dư nợ còn lại (ngàn đồng)	Kỳ hạn	Dự kiến phân bổ (ngàn)	Thời gian sử dụng vốn dự
------	-------------	--------------	---------------------------	--------	------------------------	--------------------------

					đồng)	kiến
1	Công ty Tài Chính TNHH Một Thành Viên MIRAE ASSET (Việt Nam)	0017-TB/HĐTD-MAFC ngày 05/01/2022	100.000.000	12 tháng	100.000.000	Quý IV/2022
2	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) – Chi nhánh Gia Định	EGD/ 21166 ngày 15/11/2021	43.169.992	06 tháng	43.000.000	Quý IV/2022
	Tổng cộng		143.169.992		143.000.000	

IV. CÁC TÀI LIỆU CHỨNG MINH ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các điều kiện chào bán Trái Phiếu đối với việc chào bán Trái Phiếu được quy định tại Điều 9 Nghị định 153/2020/NĐ-CP cụ thể:

Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
Là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng	Tổ Chức Phát Hành là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310103090 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/06/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 29/11/2021.
Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có); trừ trường hợp chào bán trái phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn. Tổ Chức Phát Hành có văn bản cam kết đáp ứng điều kiện này phù hợp với quy định của pháp luật.	Đáp ứng	Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đầy đủ gốc và lãi của các Trái Phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn và không có khoản nợ Trái Phiếu nào quá hạn trong ba (03) năm liên kế trước đợt phát hành Trái Phiếu. Văn bản cam kết của Tổ Chức Phát Hành được đính kèm theo bản công bố thông tin phát hành trái phiếu.

Điều kiện phát hành	Khả năng đáp ứng	Tài liệu chứng minh
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	Không áp dụng	Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động, vì vậy, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020	Đáp ứng	Phương án phát hành Trái Phiếu được Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP.	Đáp ứng	Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính gần nhất kết thúc vào ngày 31/12/2021 bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) là tổ chức 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.
Đối tượng tham gia đợt chào bán là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán	Tuân thủ	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. Nội dung yêu cầu về tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được quy định cụ thể và công bố rõ ràng trong Bản Công Bố Thông tin. Ngoài ra, các hợp đồng thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Lưu Ký và Thanh Toán liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu, đăng ký, quản lý chuyển nhượng và lưu ký Trái Phiếu sẽ quy định các nội dung cần thiết để đảm bảo tuân thủ yêu cầu này.

(*) Tài liệu chứng minh:

- Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0310103090 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/06/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 29/11/2021;
- Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành;
- Văn bản cam kết thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành cho đến trước

- đợt phát hành Trái Phiếu (nếu có);
- Nghị quyết HĐQT số 0111/2022/DDG/NQ-HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghiệp Xuất Nhập Khẩu Đông Dương ngày ..02/11/2022..;
 - Tài liệu xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp của nhà đầu tư tham gia đợt chào bán.

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

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái Phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Xuất Nhập khẩu Đông Dương
2. **Mã Trái Phiếu:** DDGH2225001
3. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái Phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trái Phiếu có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại 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).
4. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu
5. **Ngày phát hành:** dự kiến trong Quý IV năm 2022
6. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 30 tháng (Ba mươi tháng)
7. **Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000.000 đồng/Trái Phiếu (Một trăm triệu đồng)
8. **Đồng tiền phát hành:** Đồng Việt Nam (VND)
9. **Giá chào bán:** 100% mệnh giá Trái Phiếu
10. **Khối lượng phát hành:** Tối đa 1.800 Trái Phiếu (Một ngàn tám trăm Trái Phiếu)
11. **Tổng giá trị phát hành:** Tối đa 180.000.000.000 đồng (Một trăm tám mươi tỷ đồng)
12. **Số đợt phát hành:** 01 (một) đợt
13. **Phương thức phát hành:** Trái Phiếu được phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp thông qua Đại lý phát hành.
14. **Giới hạn đặt mua:** Không giới hạn
15. **Kỳ tính lãi:** 03 tháng /lần kể từ ngày phát hành
Lưu ý: Kỳ Tính Lãi đầu tiên sẽ bắt đầu vào và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, các Kỳ Tính Lãi tiếp theo sẽ bắt đầu vào và bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi liền trước cho đến nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi đó.
16. **Lãi suất của Trái Phiếu:**
Lãi suất có kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi được xác định như sau:
(a) Lãi suất cho 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên kể từ Ngày Phát Hành: 13%/năm (mười ba phần trăm một năm);

(b) Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo sau 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên cho đến Ngày Đáo Hạn: bằng tổng của Lãi Suất Tham Chiếu cộng biên độ 5,5%/năm (năm phẩy năm phần trăm một năm) nhưng trong mọi trường hợp Lãi Suất áp dụng không thấp hơn 13%/năm (mười ba phần trăm một năm).

“Lãi Suất Tham Chiếu” có nghĩa là trung bình cộng của mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (áp dụng cho các trường hợp thông thường không có điều kiện đi kèm) bằng đồng Việt Nam (trả lãi sau) áp dụng cho kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) do các Ngân Hàng Tham Chiếu công bố trên website chính thức của mỗi ngân hàng đó vào 11:00 giờ sáng tại Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó. Tuy nhiên, nếu vào Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan mà một hay nhiều Ngân Hàng Tham Chiếu không có lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (áp dụng cho các trường hợp thông thường không có điều kiện đi kèm) bằng đồng Việt Nam (trả lãi sau) áp dụng cho kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) thì “Lãi Suất Tham Chiếu” sẽ bằng trung bình cộng của các mức lãi suất thuộc loại đó do các Ngân Hàng Tham Chiếu còn lại công bố trên website chính thức của mỗi ngân hàng đó vào 11:00 giờ sáng tại Ngày Xác Định Lãi Suất đó. Để làm rõ, Lãi Suất Tham Chiếu, nếu không phải là số nguyên, sẽ được làm tròn đến hai chữ số ở phần thập phân, theo nguyên tắc sau: Nếu chữ số thứ 3 sau dấu phẩy ≥ 5 sẽ được làm tròn lên 1 đơn vị, nếu chữ số thứ 3 sau dấu phẩy < 5 sẽ được làm tròn xuống là 0 đơn vị, ví dụ: 10,565% thì sẽ được làm tròn là 10,57%, nếu 10,563% thì sẽ được làm tròn là 10,56%.

“Ngân Hàng Tham Chiếu” có nghĩa là có nghĩa là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank).

“Ngày Xác Định Lãi Suất” đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên là Ngày Làm Việc thứ 07 (bảy) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.

Chi tiết về lãi suất của trái phiếu sẽ được quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

17. Phương thức thanh toán gốc và lãi: Việc thanh toán khoản tiền gốc và tiền lãi Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ người đại diện ủy quyền hợp lệ nào của Tổ Chức Phát Hành thay mặt Tổ Chức Phát Hành thực hiện không muộn hơn **15 giờ 00** (giờ Việt Nam) vào Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Đáo Hạn và/hoặc Ngày Thực Hiện Quyền Mua Lại bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong Sổ Đăng Ký.

Lưu ý: Nếu ngày đến hạn thanh toán bất kỳ khoản tiền nào (tiền gốc và/hoặc tiền lãi) đối với Trái Phiếu không phải là một Ngày Làm Việc, mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ có quyền được thanh toán vào Ngày Làm Việc ngay sau đó với cùng cách thức và với tiền lãi được phát sinh ở mức lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi liên quan đó được áp dụng đối với khoảng thời gian kéo dài thêm.

18. Tài khoản Trái Phiếu:

Tổ Chức Phát Hành bảo đảm sẽ mở tài khoản thanh toán tại Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Thanh Toán (“Tài Khoản Trái Phiếu”) để giữ và quản lý toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành bảo đảm sẽ chi sử dụng số dư có trong Tài Khoản Trái Phiếu cho các mục đích phát hành, thanh toán các nghĩa vụ của Trái Phiếu

và các mục đích khác được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận được quy định chi tiết tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản Thanh Toán.

19. Tài khoản dự phòng trả nợ:

Tổ Chức Phát Hành bảo đảm sẽ mở tài khoản thanh toán tại Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Thanh Toán (“Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ”) để giữ và quản lý khoản tiền cho mục đích dự phòng hoặc trực tiếp thanh toán khoản gốc và/hoặc lãi Trái Phiếu. Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ này được sử dụng để thực hiện các giao dịch liên quan đến trái phiếu bao gồm nhưng không giới hạn việc thanh toán Gốc và/hoặc Lãi Trái Phiếu (“Nghĩa Vụ Trái Phiếu”) được quy định chi tiết tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản Thanh Toán.

20. Mua lại Trái Phiếu trước hạn, hoán đổi Trái Phiếu:

- **Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại Trái Phiếu trước hạn** trong các trường hợp sau:

- + Mua Lại Trước Hạn Bất Buộc Do Phát Sinh Sự Kiện Vi Phạm;
- + Mua Lại Theo Yêu Cầu Của Người Sở Hữu Trái Phiếu Khi Không Bỏ Sung Tài Sản Bảo Đảm;
- + Mua Lại Theo Yêu Cầu Của Người Sở Hữu Trái Phiếu vào ngày tròn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành và/hoặc vào ngày tròn 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ Ngày Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn. Khi đó, Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên thứ ba do Tổ Chức Phát Hành chỉ định phải thực hiện mua lại số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu yêu cầu với điều kiện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gửi văn bản đề nghị tối thiểu 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc trước ngày tròn 12 (mười hai) tháng và/hoặc ngày tròn 24 (hai mươi bốn) tháng nêu trên;
- + Mua lại trước hạn theo yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành: tại mỗi thời điểm kể từ ngày tròn 18 (mười tám) tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành được quyền yêu cầu Người Sở Hữu Trái Phiếu bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu trước hạn;

Các trường hợp mua lại trái phiếu như trên sẽ được quy định cụ thể tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

Tất cả Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành mua lại sẽ được hủy bỏ ngay lập tức và không được phát hành lại hoặc bán lại.

21. Tài sản bảo đảm

Trái Phiếu được bảo đảm bằng tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba. Tài sản bảo đảm sẽ được đăng ký với cơ quan đăng ký giao dịch theo quy định của pháp luật, bao gồm:

- (i) Quyền sử dụng đất của các thửa đất có tổng diện tích là 40.923,5 m² tại xã Phú An, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của bên thứ ba với tổng giá trị là 30.544.000.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá số 10220077/2022/BCTĐG-

MHD của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD ban hành ngày 15/10/2022. Chi tiết như sau:

STT	Số Giấy chứng nhận	Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận	Thửa số	Tờ bản đồ	Diện tích theo Giấy chứng nhận (m ²)	Nơi cấp
1	DD 777576	CS 09536	34	11	456	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
2	DD 777576	CS 09536	62	11	583	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
3	DD 777576	CS 09536	63	11	918	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
4	DD 777576	CS 09536	66	11	666	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
5	DD 777576	CS 09536	67	11	137	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
6	DD 777576	CS 09536	68	11	279	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
7	DD 777576	CS 09536	69	11	270	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
8	DD 777576	CS 09536	70	11	227	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
9	DD 777576	CS 09536	71	11	319	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
10	DD 777576	CS 09536	72	11	441,9	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
11	DD 777578	CS 09537	97	11	424	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
12	DD 777578	CS 09537	99	11	263	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
13	DD 777578	CS 09537	101	11	182	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
14	DD 777578	CS 09537	105	11	102	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
15	DD 777578	CS 09537	106	11	158	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
16	DD 777578	CS 09537	107	11	116	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
17	DD 777580	CS 09535	64	11	3.721	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
18	DD 777580	CS 09535	65	11	3.067	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai

19	DD 777580	CS 09535	74	11	10.538	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
20	DD 777580	CS 09535	98	11	575	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
21	DD 777580	CS 09535	104	11	517	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
22	DD 777580	CS 09535	109	11	3.074	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
23	DD 777580	CS 09535	257	11	3.586,4	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai
24	DD 777581	CS 09538	73	11	10.304,1	Sở TN & MT tỉnh Đồng Nai

- (ii) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất có diện tích 181 m² tại số 308 Cộng Hòa, phường 13, Quận Tân bình, TP. Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba, với giá trị là 40.008.417.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá số 10220067/2022/CT-MHD của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD ban hành ngày 15/10/2022. Chi tiết như sau:

STT	Số Giấy chứng nhận	Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận	Thửa số	Tờ bản đồ	Diện tích theo Giấy chứng nhận (m ²)	Nơi cấp
1	CA 010812	CH 02994	35	72	181	UBND quận Tân Bình

- (iii) 8.000.000 cổ phần/cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghiệp Xuất Nhập Khẩu Đông Dương (mã cổ phiếu: DDG) đang được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội (HNX) thuộc sở hữu của bên thứ ba với giá trị là 310.000.000.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá số C10.22.546/MOORE AISC-TĐG của Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học (AISC) ban hành ngày 20/10/2022.
- (iv) Các tài sản và biện pháp bảo đảm khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba theo thỏa thuận giữa các bên liên quan được bổ sung, thay thế tại từng thời điểm nhằm bảo đảm cho các nghĩa vụ được bảo đảm của Trái Phiếu;
- (v) Tài Sản Bảo Đảm được đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định tại hợp đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm được ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh.

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):

- (i) Thứ nhất, thanh toán bất kỳ và tất cả tiền phạt và phí liên quan đến Trái Phiếu (nếu có);

- (ii) Thứ hai, thanh toán tiền lãi phát sinh trên lãi Trái Phiếu đang lưu hành bị quá hạn (nếu có);
- (iii) Thứ ba, thanh toán tiền lãi phát sinh trên gốc Trái Phiếu đang lưu hành bị quá hạn (nếu có);
- (iv) Thứ tư, thanh toán tiền lãi Trái Phiếu đang lưu hành; và
- (v) Thứ năm, thanh toán tiền gốc Trái Phiếu đang lưu hành.

Chi tiết về Tài Sản Bảo Đảm cùng phương thức bảo đảm sẽ được quy định cụ thể trong Hợp Đồng Bảo Đảm với điều kiện là giá trị Tài Sản Bảo Đảm luôn đảm bảo không thấp hơn 200% tổng Khoản Gốc của các Trái Phiếu đang lưu hành tại các thời điểm xác định giá trị Tài Sản Bảo Đảm (“Cam Kết Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu”).

- 22. Dòng tiền thanh toán: Trái Phiếu phát hành sẽ được trả nợ bằng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ chức phát hành.
- 23. Đăng ký, Lưu Ký và Giao dịch tập trung: Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Trung tâm lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSD) và giao dịch tập trung trên hệ thống giao dịch của Sở Giao Dịch Chứng Khoán (SGDCK) theo quy định của Nghị Định 65/2022/NĐ-CP.
- 24. Đăng ký, Lưu ký tại thành viên lưu ký: Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán ban đầu trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ Ngày Phát Hành phù hợp với các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán được ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán ban đầu.
- 25. 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. Việc quản lý chuyển nhượng Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký và Thanh Toán được ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán ban đầu.
- 26. Cam kết của Tổ Chức Phát Hành:
 - (i) Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định pháp luật hiện hành;
 - (ii) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố;
 - (iii) Cam kết thanh toán gốc, lãi và các khoản thanh toán có liên quan đến Trái Phiếu đầy đủ và đúng hạn và bảo đảm thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) cho Người Sở Hữu Trái Phiếu;
 - (iv) Cam kết và bảo đảm tạo lập các biện pháp bảo đảm đầy đủ và đúng hạn theo đúng quy định; và
 - (v) Các cam kết khác như được quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu.
- 27. Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư mua Trái Phiếu:
 - a) *Trách nhiệm của nhà đầu tư mua Trái Phiếu*

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu;
- Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư, giao dịch Trái Phiếu; hiểu rõ và bảo đảm tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch Trái Phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định của Nghị định 65/2022/NĐ-CP và pháp luật có liên quan;
- Trước khi mua Trái Phiếu, nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận đã thực hiện các quy định tại Nghị Định 65/2022/NĐ-CP và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua Trái Phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này;
- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu là các tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán Việt Nam
- Thực hiện giao dịch Trái Phiếu theo quy định tại Điều 16 Nghị định 65/2022/NĐ-CP; không được bán hoặc cùng góp vốn đầu tư Trái Phiếu với nhà đầu tư không phải là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp dưới mọi hình thức;
- Khi bán Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp phải cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành theo quy định tại Nghị định 65/2022/NĐ-CP cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu.

b) *Quyền lợi của nhà đầu tư mua Trái Phiếu*

- Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 65/2022/NĐ-CP; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu;
- Được doanh nghiệp phát hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận với doanh nghiệp phát hành;
- Được nhận gốc, lãi và các khoản thanh toán khác có liên quan đến Trái Phiếu khi Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (nếu có) thực hiện xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành không thực hiện thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán có liên quan đến và phát sinh từ Trái Phiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Được yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định 65/2022/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 7 của Nghị Định 153/2020/NĐ-CP;
- Được yêu cầu người bán Trái Phiếu cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành theo quy định tại Nghị định 65/2022/NĐ-CP khi mua Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp;
- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được thực hiện biểu quyết đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc thông qua hình thức Lấy Ý Kiến Bằng Văn Bản theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu. Một nghị quyết, quyết định được coi là thông qua hợp lệ nếu được chấp thuận bởi một hoặc nhiều Nhà đầu tư mua Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm (A) ít nhất 65% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành đối với các vấn đề không phải là Vấn Đề Loại Trừ, và (B) ít nhất 70% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành đối với các Vấn Đề Loại Trừ. Các nội dung cụ thể

được ghi nhận trong Các Điều Khoản Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;

- Các quyền lợi khác theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản Trái Phiếu.
- 28. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành có quyền lợi và chịu trách nhiệm theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu, các Văn Khoản Trái Phiếu và pháp luật hiện hành.
- 29. Trách nhiệm và Nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu: Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định của pháp luật hiện hành và các Văn Khoản Trái Phiếu có liên quan.
- 30. Các điều khoản và điều kiện khác: nêu tại Các Điều Khoản Và Điều Khoản của Trái Phiếu.

VI. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ

1. **Kế hoạch bố trí nguồn:** Tổ chức phát hành dự kiến nguồn thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu dự kiến được lấy từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Bên cạnh đó, Công ty cam kết sẽ sử dụng các nguồn thu hợp pháp khác của Công ty để đảm bảo thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ về nợ gốc và lãi khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	2022	2023	2024	2025
I	Tiền khả dụng đầu kỳ	16.946	43.524	184.452	514.830
II	Dòng tiền thu	567.190	547.142	541.294	620.840
1	Dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	176.190	417.142	507.294	584.840
1.1	Dòng tiền từ các dự án đã triển khai	75.934	206.808	242.957	282.421
1.2	Dòng tiền từ dự án mới vận hành và đang triển khai	100.256	210.334	264.337	302.419
2	Phát hành ESOP hàng năm	28.000	30.000	34.000	36.000
3	Tiền thu từ phát hành trái phiếu	180.000			
4	Vay ngân hàng và thuê tài chính	183.000	100.000	-	-
III	Dòng tiền chi	540.612	406.214	210.916	294.873
1	Chi đầu tư	228.574			
2	Trả lãi Trái Phiếu	43.125	33.100	21.600	10.800
3	Trả gốc Trái Phiếu	100.000	300.000	-	180.000
4	Trả lãi vay lưu động				

		29.435	29.877	24.043	19.877
5	Trả gốc vay ngân hàng và thuê tài chính	123.000	-	100.000	-
6	Nộp thuế	16.478	43.237	65.273	84.196
IV	Tiền khả dụng cuối kỳ	43.524	184.452	514.830	840.798

2. Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:

➤ Phương thức thanh toán lãi Trái Phiếu:

- Kỳ Tính Lãi: định kỳ 03 (ba) tháng/lần từ Ngày Phát Hành. Để làm rõ:
 - ✓ Đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên là khoảng thời gian bắt đầu từ Ngày Phát Hành hoặc Ngày Thanh Toán (theo Hợp đồng đặt mua/mua bán Trái Phiếu) (tùy thuộc ngày nào đến sau) cho đến nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên;
 - ✓ Đối với (các) Kỳ Tính Lãi sau Kỳ Tính Lãi đầu tiên: là mỗi thời hạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ Ngày Thanh Toán Lãi của kỳ trước đó nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi của kỳ đó; và
 - ✓ Đối với Kỳ Tính Lãi cuối cùng là khoảng thời gian bắt đầu từ Ngày Thanh Toán Lãi trước đó cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Mua Lại Bắt Buộc (nếu áp dụng).
- Ngày Thanh Toán Lãi:
 - ✓ Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên là ngày tròn 03 (ba) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
 - ✓ Ngày Thanh Toán Lãi của các Kỳ Tính Lãi tiếp theo định kỳ 03 (ba) tháng/lần vào các ngày tròn mỗi giai đoạn 03 (ba) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
 - ✓ Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi cuối cùng là Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn hoặc Ngày Mua Lại Bắt Buộc (nếu áp dụng).

Để làm rõ, nếu Ngày Thanh Toán Lãi không phải là Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản tiền đó vào Ngày Làm Việc liền sau Ngày Thanh Toán Lãi đó.

➤ Phương thức thanh toán gốc Trái Phiếu:

- Trừ khi Trái Phiếu được mua lại bắt buộc/Mua lại trước hạn theo Các Điều khoản và Điều kiện của Trái Phiếu và/hoặc theo các quy định pháp luật có liên quan, tiền gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán một lần vào Ngày Đáo Hạn. Để làm rõ, trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn, tiền gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán một lần vào Ngày Mua Lại Trước Hạn hoặc Ngày Mua Lại Bắt Buộc.

- Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu và các khoản thanh toán khác có liên quan đến Trái Phiếu bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu được đăng ký trong Sổ Đăng Ký, trừ trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu có chỉ định khác bằng văn bản

VII. ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH VÀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN CÁC KHOẢN NỢ ĐẾN HẠN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, KHẢ NĂNG TRẢ NỢ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU

- **Khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của Tổ Chức Phát Hành:** Trong nhiều năm qua và đến trước thời điểm phát hành Trái Phiếu này, Tổ Chức Phát Hành luôn duy trì hình kinh doanh ổn định, đảm bảo các chỉ số tài chính nằm trong ngưỡng an toàn: hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh đều lớn hơn 1, hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản luôn nhỏ hơn 1,... Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và các hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho Nhà nước và chi phí hoạt động vẫn đủ để thanh toán cho các khoản nợ chuẩn bị đến hạn của Tổ Chức Phát Hành.
- **Khả năng thanh toán gốc/lãi Trái Phiếu dự kiến phát hành:**
 - Lãi Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 3 (ba) tháng một lần kể từ ngày phát hành của Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng phần lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán lãi Trái Phiếu cho nhà đầu tư.
 - Gốc Trái Phiếu được thanh toán 1 (một) lần vào ngày đáo hạn của Trái Phiếu hoặc ngày mua lại trước hạn Trái Phiếu dù là tự nguyện hoặc mua lại bắt buộc. 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, đầu tư và các nguồn thu hợp pháp khác 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 các hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu và các khoản nợ khác khi đến hạn

VIII. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA

1. **Tổ chức tư vấn Hồ sơ chào bán Trái Phiếu, Đại lý phát hành, Đại lý Lưu ký và Thanh toán**

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN DẦU KHÍ – CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH (PSI)

Địa chỉ: Lầu 1, Tòa nhà PVFCCo, Số 43 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đa káo, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3914 6789

Fax: (028) 3910 6980

Website: <https://psi.vn/>

2. Đại diện Người sở hữu Trái Phiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN DẦU KHÍ – CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH (PSI)

Địa chỉ: Lầu 1, Tòa nhà PVFCCo, Số 43 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đa káo, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3914 6789

Fax: (028) 3910 6980

Website: <https://psi.vn/>

3. Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021.

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Số điện thoại: (028) 3820 5944

Fax: (028) 3820 5947

<https://aasc.com.vn/>

4. Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm, Đại lý Quản lý Tài khoản thanh toán

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN HÀNG HẢI VIỆT NAM – CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Phòng 0101, Tầng 1, Số 180-192 Đường Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Số điện thoại: 08 38 222 177

Fax:

Website: <https://www.msb.com.vn/>

5. Tổ chức Thẩm định giá Tài sản Bảo đảm

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC

Địa chỉ: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.HCM

Số điện thoại: 028 3832 9129

Fax: 028 3834 2957

Website: <https://aisc.com.vn/>

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ MHD

Địa chỉ: Số 52 Trần Bình Trọng, Phường 5, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 028 3515 3516

Fax :

Website: <https://mhd.com.vn/>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG
NGHIỆP XUẤT NHẬP KHẨU ĐÔNG DƯƠNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN KIM SA

