CÔNG TY CỔ PHẦN **BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ** ***CENTURY LAND*** ***JOINT STOCK COMPANY***	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** ***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence - Freedom – Happiness***
Số/*No.*: 260/2026/CBTT-CENLAND	*Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026* *Hanoi, October 29th,2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi:
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

To:
- *The State Securities Commission;*
- *Hochiminh Stock Exchange.*

1. **Tên tổ chức/*Name of organization*: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ ("Công ty")/*CENTURY LAND JOINT STOCK COMPANY ("Company").***

- Mã chứng khoán/*Stock symbol*: CRE.
- Địa chỉ/*Address*: Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam/*1st floor, Building B - Sky City, 88 Lang Ha street, Lang ward, Hanoi, Vietnam.*
- Điện thoại liên hệ/*Telephone*: +84 24 6263 6688.
- Email: ir@cenland.vn.

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

- Ngày 29/10/2026, Hội đồng quản trị Công ty ban hành Nghị quyết thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có đảm bảo bằng tài sản năm 2026/*On October 29th, 2026, the Company's Board of Directors issued a Resolution on regarding the Approval of the 2026 Plan for the Private Placement of Non-Convertible Bonds without Warrants and Secured by Assets.*
- Nội dung chi tiết có trong tài liệu kèm theo dưới đây/*The detailed content is contained in the attached document below*:
  + Nghị quyết Hội đồng quản trị số 25/2026/NQ-HĐQT ban hành ngày 29/10/2026/*Board of Directors Resolution No. 25/2026/NQ-HĐQT issued on October 29h, 2026.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29/10/2026 tại đường dẫn: https://cenland.vn, mục "Quan hệ cổ đông/Thông tin cho cổ đông"/*This information was published on the Company's website on October 29th, 2026, as in the link: https://cenland.vn, section "Investor Relations/Information Disclosure".*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

***Nơi nhận/Recipients*:**
- Như Kính gửi/*As sent*;
- Lưu/*Archived*: VP/*Office*.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
/ORGANIZATION REPRESENTATIVE
Người UQ CBTT/*Person authorized to disclose information*



Mậu Minh Tuyến
Mau Minh Tuyen

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 25./2026/NQ-HĐQT	*Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026*

NGHỊ QUYẾT

Về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản năm 2026

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;*
- *Nghị định số 200/2026/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 05/06/2026 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;*
- *Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ ("**Công ty**") ngày 09 tháng 04 năm 2021, được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;*
- *Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị của Công ty ("**HĐQT**") số 24 ... /2026/BBKP-HĐQT ngày 29../10./2026,*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua việc phát hành các trái phiếu riêng lẻ không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản và không phải khoản nợ thứ cấp của Công ty năm 2026 với kỳ hạn 03 năm, tổng giá trị phát hành tối đa 620.000.000.000 VNĐ (*Bằng chữ: Sáu trăm hai mươi tỷ Đồng*) (sau đây gọi là "**Trái Phiếu**") theo phương án phát hành đính kèm tại Phụ lục 1 của Nghị quyết này (sau đây gọi là "**Phương Án Phát Hành**").

Điều 2. Thông qua kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu; tiêu chí, số lượng nhà đầu tư của Trái Phiếu, theo các nội dung được quy định cụ thể tại Phương Án Phát Hành.

Điều 3. Thông qua việc (i) 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 các Trái Phiếu trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("**HNX**") theo quy định của pháp luật hiện hành; và (ii) việc Công ty ký kết, chuyển giao và thực hiện (các) hợp đồng dịch vụ với tổ chức/cơ quan liên quan để thực hiện việc đăng ký, lưu ký Trái Phiếu và đăng ký giao dịch Trái Phiếu đó.

Điều 4. Thông qua biện pháp bảo đảm cho Trái Phiếu theo các nội dung được quy định cụ thể tại Phương Án Phát Hành. Tại ngày phát hành, các nghĩa vụ của Công ty liên quan đến

các Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng tài sản bảo đảm ban đầu là tài sản thuộc sở hữu của Công ty và/hoặc tài sản thuộc sở hữu của bên thứ ba, bao gồm:

(i) cổ phần phổ thông thuộc sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5701695711 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ninh (nay là Sở Tài chính Thành phố Quảng Ninh) cấp lần đầu ngày 16/01/2014, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm) ("**Thành Đạt VN**"); và

(ii) cổ phần phổ thông thuộc sở hữu của bà Đinh Thùy Dương (người mang căn cước công dân số 008192006743 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 11/08/2021) trong Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Nhật Hằng (một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2500222999 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Sở Tài chính Tỉnh Phú Thọ) cấp lần đầu ngày 30/10/2003, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm) ("**Nhật Hằng**").

Điều 5. Thông qua việc Công ty ký kết các hợp đồng, thỏa thuận với các bên liên quan, bao gồm:

(i) cam kết bảo lãnh ký kết giữa Công ty, ông Nguyễn Trung Vũ (chủ tịch HĐQT) và Bên Nhận Bảo Lãnh, theo đó ông Nguyễn Trung Vũ bảo lãnh thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Công ty liên quan đến và phát sinh từ Trái Phiếu;

(ii) cam kết bảo lãnh ký kết giữa Công ty, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản CEN LAND (một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0111488216 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 06/05/2026, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm ("**CEN DEV**") và Bên Nhận Bảo Lãnh, theo đó CEN DEV bảo lãnh thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Công ty liên quan đến và phát sinh từ Trái Phiếu;

(iii) cam kết bảo lãnh ký kết giữa Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư LILAHA (một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102367060 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 14/09/2007, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm) ("**LILAHA**") và Bên Nhận Bảo Lãnh, theo đó LILAHA bảo lãnh thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Công ty liên quan đến và phát sinh từ Trái Phiếu.

(iv) cam kết bảo lãnh ký kết giữa Công ty, Thành Đạt VN và Bên Nhận Bảo Lãnh, theo đó Thành Đạt VN bảo lãnh thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Công ty liên quan đến và phát sinh từ Trái Phiếu.

(v) cam kết bảo lãnh ký kết giữa Công ty, Nhật Hằng và Bên Nhận Bảo Lãnh, theo đó Nhật Hằng bảo lãnh thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Công ty liên quan đến và phát sinh từ Trái Phiếu.

Điều 6. Thông qua việc ủy quyền cho Người đại diện theo pháp luật của Công ty (hoặc người được ủy quyền hợp lệ bởi Người đại diện theo pháp luật của Công ty), căn cứ tình hình cụ thể, được toàn quyền quyết định tất cả các vấn đề, giao dịch, ký kết, chuyển giao, thực hiện các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến các Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành, bao gồm, nhưng không giới hạn, các công việc sau:

a) Quyết định, chỉnh sửa, phê duyệt các vấn đề theo Phương Án Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn: thời điểm phát hành, khối lượng, kỳ hạn, lãi suất, mệnh giá, phương thức phát hành, biện pháp đảm bảo, phương thức thanh toán gốc, lãi, việc mua lại Trái Phiếu trước hạn và các nội dung cụ thể khác của Trái Phiếu trong phạm vi phù hợp với quy định pháp luật, quy định của Công ty, Phương Án Phát Hành đã được HĐQT thông qua và phù hợp với điều kiện thị trường;

b) Quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu phù hợp với mục đích phát hành Trái Phiếu được nêu tại Phương Án Phát Hành;

c) Quyết định việc lựa chọn (các) tổ chức tham gia đợt phát hành Trái Phiếu và phê duyệt các chi phí có liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu theo đúng quy định; được toàn quyền đàm phán, thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu, đại diện người sở hữu trái phiếu, các tổ chức tư vấn, thu xếp, và các tổ chức/cá nhân khác có liên quan đến đợt phát hành Trái Phiếu; quyết định nội dung, ký kết, chuyển giao và thực hiện các hợp đồng, phụ lục hợp đồng, tài liệu cần thiết cho việc chào bán và phát hành Trái Phiếu ("**Các Tài Liệu Giao Dịch**"), bao gồm, nhưng không giới hạn:

(i) Bản công bố thông tin phát hành Trái Phiếu;

(ii) Các Hợp đồng đặt mua Trái Phiếu;

(iii) Hợp đồng ký kết với tổ chức tư vấn phát hành và tổ chức bảo lãnh phát hành Trái Phiếu;

(iv) Hợp đồng ký kết với tổ chức quản lý tài sản đảm bảo (nếu có);

(v) Hợp đồng ký kết với đại diện người sở hữu trái phiếu

(vi) Các hợp đồng bảo đảm mà Công ty là một bên;

(vii) Các thỏa thuận, hợp đồng và tài liệu khác liên quan đến Trái Phiếu;

(viii) Các phụ lục đính kèm (nếu có) và các tài liệu khác được yêu cầu bởi hoặc liên quan đến các văn kiện được nêu tại các mục (i) đến (vii) bên trên; và

(ix) Các bản sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, thanh lý, chấm dứt của các văn kiện được nêu tại các mục (i) đến (viii) bên trên.

d) Quyết định và tổ chức thực hiện các công việc cần thiết hoặc được yêu cầu theo quy định của pháp luật để Công ty thực hiện:

(i) đăng ký, lưu ký Trái Phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch Trái Phiếu đã phát hành trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội sau khi Trái Phiếu được phát hành; và

(ii) thay đổi, hủy đăng ký, hủy lưu ký, hủy đăng ký giao dịch đối với các Trái Phiếu được mua lại hoặc các trường hợp khác theo quy định của pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau:

- quyết định thời gian đăng ký/thay đổi/hủy đăng ký, lưu ký/thay đổi/hủy lưu ký, đăng ký giao dịch/thay đổi/ hủy đăng ký giao dịch Trái Phiếu; và
- quyết định nội dung cụ thể và ký các hồ sơ, tài liệu sẽ nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc đăng ký/thay đổi/hủy đăng ký, lưu ký/thay đổi/hủy lưu ký, đăng ký giao dịch/thay đổi/hủy đăng ký giao dịch Trái Phiếu; và
- các vấn đề khác liên quan đến việc đăng ký/ thay đổi/hủy đăng ký, lưu ký/thay đổi/hủy lưu ký, đăng ký giao dịch/thay đổi/hủy đăng ký giao dịch Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật.

e) Quyết định và thực hiện tất cả các công việc cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty, Nghị quyết này và Các Tài Liệu Giao Dịch nhằm hoàn tất việc chào bán, phát hành Trái Phiếu, tạo lập và đăng ký biện pháp bảo đảm, thay đổi, bổ sung, rút bớt, thay thế tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu, đăng ký, lưu ký, đăng ký giao dịch và công bố thông tin, báo cáo liên quan đến Trái Phiếu;

f) Trong quá trình thực hiện chào bán, phát hành Trái Phiếu cho đến khi hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Trái Phiếu:

(i) Đàm phán với (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu và quyết định chi tiết phương án mua lại Trái Phiếu trước hạn theo phương án phương án mua lại Trái Phiếu tại Phương Án Phát Hành đã được HĐQT phê duyệt; và

(ii) Quyết định việc sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành, các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu và Các Tài Liệu Giao Dịch khác trong phạm vi phù hợp với quy định pháp luật, quy định của Công ty, Phương Án Phát Hành đã được HĐQT thông qua, căn cứ vào diễn biến thực tế của thị trường để đảm bảo kế hoạch phát hành được thành công và tuân thủ quy định của pháp luật.

Điều 6. Hiệu lực và thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày ký. Các Thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng, Ban, Đơn vị có liên quan của Công ty chịu trách nhiệm thi hành Điều 1 đến Điều 6 Nghị quyết này./.

Nơi nhận:
- HĐQT, BKS;
- Ban TGĐ;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Trung Vũ

PHỤ LỤC 1

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ NĂM 2026

(Ban hành kèm Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25./2026/NQ-HĐQT ngày 29./10/2026)

Căn cứ:

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp ("**Luật Doanh Nghiệp**");*
- *Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán ("**Luật Chứng Khoán**");*
- *Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 28/11/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản ("**Luật KDBĐS**");*
- *Nghị định số 200/2026/NĐ-CP ngày 05/06/2026 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 200**");*
- *Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản ("**Nghị Định 96**");*
- *Thông tư số 138/2026/TT-BTC ngày 25/09/2026 của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 200/2026/NĐ-CP quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("**Thông Tư 138**");*
- *Các quy định pháp luật khác có liên quan đến việc chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ;*
- *Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ ngày 09 tháng 04 năm 2021, được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm ("**Điều Lệ**");*
- *Nhu cầu huy động vốn của Công ty.*

Phương án phát hành trái phiếu này ("**Phương Án Phát Hành**") của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ ("**Công ty**" hoặc "**Tổ Chức 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, có bảo đảm bằng tài sản và không phải khoản nợ thứ cấp của Công ty, phát hành tại thị trường trong nước, được chào bán riêng lẻ theo quy định tại Luật Chứng Khoán, Nghị Định 200 với tổng mệnh giá tối đa là 620.000.000.000 VND (Bằng chữ: sáu trăm hai mươi tỷ Đồng Việt Nam) ("**Trái Phiếu**").
Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

1. Thông tin về doanh nghiệp phát hành:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (sau đây gọi là "**CRE**" hoặc "**Tổ Chức Phát Hành**")
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng.
- Trụ sở chính: Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Ngành nghề kinh doanh:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
1.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (Không bao gồm hoạt động Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)	6810
2.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Tư vấn đầu tư	6619
3.	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận. Chi tiết: Nghiên cứu và phân tích thị trường	7320
4.	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Tư vấn đào tạo và đào tạo môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản và đào tạo kiến thức nâng cao về kinh doanh bất động sản	8559
5.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời	4299
6.	Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc. Chi tiết: Hoạt động ghi âm	5920
7.	Quảng cáo (Trừ dịch vụ quảng cáo thuốc lá và các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ cấm quảng cáo theo quy định tại Luật Quảng cáo)	7310
8.	Hoạt động nhiếp ảnh (Trừ hoạt động chụp ảnh từ trên cao)	7420
9.	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (Trừ hoạt động báo chí)	8230
10.	Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, video và chương trình truyền hình. Chi tiết: - Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, video và chương trình truyền hình; - Sản xuất chương trình thông tin thể thao, giải trí, ca nhạc, trò chơi truyền hình. Sản xuất chương trình quảng cáo; - Sản xuất phim.	5911
11.	Hoạt động hậu kỳ phim điện ảnh, video và chương trình truyền hình	5912

12.	Hoạt động phát hành phim điện ảnh, video và chương trình truyền hình. Trừ hoạt động báo chí (Điều 14 Luật báo chí)	5913
13.	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản. Chi tiết: Dịch vụ Môi giới bất động sản (Điều 61 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023) (Trừ hoạt động đấu giá)	6821 (Ngành nghề chính)
14.	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng. Chi tiết: Dịch vụ Tư vấn; Dịch vụ quản lý bất động sản (Điều 66, 67 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023)	6829
15.	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác còn lại chưa được phân vào đâu (Trừ hoạt động của những nhà báo độc lập; thanh toán hối phiếu và thông tin tỷ lệ lượng; tư vấn chứng khoán)	7499
16.	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác. Trừ hoạt động tư vấn pháp luật, dịch vụ pháp lý (Điều 4, 28, 30 Điều 35 Luật Luật sư)	7020
17.	Hoạt động cổng tìm kiếm web và các dịch vụ thông tin khác. Chi tiết: - Hoạt động cổng tìm kiếm web; - Dịch vụ thông tin khác	6390
18.	Lập trình máy tính khác	6219
19.	Tư vấn máy tính và quản lý cơ sở hạ tầng máy tính	6220
20.	Hoạt động dịch vụ máy tính và công nghệ thông tin khác	6290
21.	Cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin, xử lý dữ liệu, lưu trữ và các hoạt động liên quan	6310

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 20/08/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 09/06/2026.

2. Số tài khoản nhận tiền mua trái phiếu:

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ
- Số tài khoản: 8603228555
- Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà
- Loại tài khoản: Tài khoản Việt Nam Đồng (VND)

3. Mục đích phát hành:

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu để cơ cấu lại các khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành theo thông tin chi tiết được trình bày ở bảng dưới đây:

STT	Hợp đồng vay	Chủ nợ	Giá trị khoản vay (tỷ VNĐ)	Kỳ hạn khoản vay	Mục đích vay nợ	Tiến độ dự kiến thanh toán các khoản nợ	Giá trị khoản nợ cần tái cơ cấu (tỷ VNĐ)
1	số 02/2026/HĐVV/NBM-CRE, ngày 19/08/2026	Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	600	03 tháng kể từ ngày nhận nợ	Đầu tư, kinh doanh hợp pháp theo quy định pháp luật.	Quý IV/2026	600
2	số 453350.26.059.566543.TD, ngày 22/09/2026	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Đống Đa	80	06 tháng kể từ ngày nhận nợ	Phục vụ hoạt động chi trả lương cho cán bộ nhân viên (bao gồm phụ cấp, bảo hiểm xã hội), chi phí dịch vụ cho sàn liên kết thực hiện môi giới bất động sản theo dự án, thanh toán điện nước, thuê văn phòng.	Quý IV/2026	20

4. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu:

- Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho mục đích phát hành được nêu tại Mục 3 trên đây, cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền sử dụng dự kiến (VNĐ)	Thuyết minh	Thời gian dự kiến giải ngân
1	Cơ cấu lại nợ của Tổ Chức Phát Hành	620.000.000.000	Tổ Chức Phát Hành sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu để cơ cấu lại nợ của Tổ Chức Phát Hành phù hợp với quy định của pháp luật.	Quý IV/2026
	Tổng cộng	**620.000.000.000**		

- Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu tạm thời nhàn rỗi trong trường hợp giải ngân theo tiến độ nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu: Tổ Chức Phát Hành được sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu để gửi tiền tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài, mua chứng chỉ tiền gửi do ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài phát hành.

5. Thuyết minh việc đáp ứng các điều kiện chào bán trái phiếu theo quy định về phát hành trái phiếu

5.1. Việc đáp ứng các điều kiện chào bán trái phiếu riêng lẻ theo quy định tại Luật Chứng Khoán, Nghị Định 200 và các văn bản điều chỉnh, các văn bản pháp luật hiện hành khác tại thời điểm chào bán trái phiếu:

STT	Điều kiện chào bán trái phiếu theo quy định pháp luật	Quy định	Thuyết minh
1	Có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án phát hành và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ tiêu chí, số lượng nhà đầu tư.	Điểm a Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán và Khoản 1 Điều 16 Nghị Định 200	**Đáp ứng.** Phương án chào bán trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng Quản trị theo Điều 27.2(q) của Điều Lệ và Điều 10.2(a) của Nghị Định 200. Nội dung Phương Án Phát Hành đã trình bày đầy đủ (i) chi tiết phương án phát hành và kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu (tại Mục 4) và (ii) Xác định rõ tiêu chí, số lượng nhà đầu tư (tại Mục 16). Phương Án Phát Hành đã được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số …../2026/NQ-HĐQT ngày …./…./2026.
2	Đối tượng tham gia đợt chào bán chỉ bao gồm nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Trường hợp trái phiếu chào bán thuộc trường hợp quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 1b Điều 11 của Luật Chứng Khoán, đối tượng tham gia đợt chào bán bao gồm nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức và nhà đầu tư chứng	Điểm b Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán và Khoản 1 Điều 16 Nghị Định 200	**Đáp ứng.** Đối tượng mua Trái Phiếu (như được quy định tại Mục 16 Phương Án Phát Hành này) là các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán. Trước khi chào bán Trái Phiếu cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân, Tổ Chức Phát Hành đảm bảo đáp ứng quy định về hồ sơ chào bán trái phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư cá nhân theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều

STT	Điều kiện chào bán trái phiếu theo quy định pháp luật	Quy định	Thuyết minh
	khoán chuyên nghiệp là cá nhân		9 Nghị Định 200 (bao gồm cả việc Trái Phiếu được xếp hạng tín nhiệm).
3	Việc giao dịch, chuyển nhượng trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ chỉ được thực hiện giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại khoản 1a và khoản 1b Điều 11 của Luật Chứng Khoán, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.	Điểm c Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán và Khoản 1 Điều 16 Nghị Định 200	**Đáp ứng.** Mục 22 của Phương Án Phát Hành quy định việc chuyển nhượng Trái Phiếu phù hợp với điều kiện này. Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ đảm bảo việc giao dịch, chuyển nhượng Trái Phiếu được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm.
4	Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã chào bán hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán trái phiếu (nếu có), trừ trường hợp chào bán trái phiếu cho các chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn.	Điểm d Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán và Khoản 1 Điều 16 Nghị Định 200	**Đáp ứng.** Trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu, CRE đã thực hiện thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của các khoản nợ đến hạn và trái phiếu đã chào bán (chi tiết tại Mục 11 của Phương Án Phát Hành này).
5	Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận.	Điểm đ Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán và Khoản 1 Điều 16 Nghị Định 200	**Đáp ứng.** CRE có báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC là tổ chức kiểm toán độc lập thuộc danh sách các tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026 (căn cứ theo quyết định số 902/QĐ-UBCK ngày 19/11/2025 của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước).

STT	Điều kiện chào bán trái phiếu theo quy định pháp luật	Quy định	Thuyết minh
			Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính của CRE.
6	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 (nếu có).	Điểm e Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán và Khoản 1 Điều 16 Nghị Định 200	**Đáp ứng.** Là một doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, CRE chịu sự điều chỉnh của, và đáp ứng, các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn theo quy định của Luật KDBĐS. Chi tiết tại Mục 5.2 Phương Án Phát Hành này.
7	Có nợ phải trả (bao gồm giá trị trái phiếu dự kiến phát hành) không vượt quá 05 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp phát hành theo báo cáo tài chính năm liền kề trước năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện (theo quy định tại Nghị Định 200), ngoại trừ doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp phát hành trái phiếu để thực hiện dự án bất động sản, tổ chức tín dụng, doanh nghiệp bảo hiểm, doanh nghiệp tái bảo hiểm, doan nghiệp môi giới bảo hiểm, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoạn thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp doanh nghiệp phát hành là công ty mẹ, chỉ tiêu nợ phải trả (bao gồm giá trị trái phiếu dự kiến phát hành), vốn chủ sở hữu được căn cứ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó vốn chủ sở hữu không bao gồm lợi ích của cổ đông không kiểm soát.	Khoản 1 Điều 16 và Điểm d Khoản 1 Điều 13 Nghị Định 200	**Đáp ứng.** Căn cứ theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành: + Vốn chủ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành (không bao gồm lợi ích cổ đông không kiểm soát): 5.691,35 tỷ. + Nợ phải trả của Tổ Chức Phát Hành: 1.597,89 tỷ. + Giá trị Trái Phiếu dự kiến phát hành theo Phương Án Phát Hành này: 620 tỷ. Như vậy, tỷ lệ nợ phải trả (bao gồm giá trị Trái Phiếu dự kiến phát hành) đạt 0,39 lần vốn chủ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành.

5.2. Việc đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn theo quy định của pháp luật chuyên ngành là Luật KDBĐS:

STT	Điều kiện chào bán trái phiếu theo quy định pháp luật chuyên ngành	Quy định	Thuyết minh
1	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp.	Điểm a Khoản 1 Điều 5 Nghị Định 96	**Đáp ứng** Chi tiết như nội dung trình bày tại Mục 5.1 Phương Án Phát Hành này.
2	Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.	Điểm c Khoản 2 Điều 9 Luật KDBĐS	**Không áp dụng** Tổ Chức Phát Hành là một doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (với ngành nghề kinh doanh chính là kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản) nhưng không phải là chủ đầu tư của bất kỳ một dự án bất động sản nào theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về kinh doanh bất động sản.
3	Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt	Điểm b Khoản 1 Điều 5 Nghị Định 96	

STT	Điều kiện chào bán trái phiếu theo quy định pháp luật chuyên ngành	Quy định	Thuyết minh
	quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó.		
4	Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.	Điểm c Khoản 1 Điều 5 Nghị Định 96	

6. Thông tin về xếp hạng tín nhiệm:

6.1. Xếp hạng tín nhiệm Tổ Chức Phát Hành

- Kết quả xếp hạng tín nhiệm: BBB-
- Triển vọng: Ổn định
- Ngày công bố kết quả xếp hạng tín nhiệm: 09/10/2026
- Tên doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xếp hạng tín nhiệm: Công ty Cổ phần Xếp hạng Tín nhiệm Đầu tư Việt Nam (VIS Rating).

6.2. Xếp hạng tín nhiệm Trái Phiếu

- Kết quả xếp hạng tín nhiệm: BBB-
- Triển vọng: Ổn định
- Ngày công bố kết quả xếp hạng tín nhiệm: 09/10/2026
- Tên doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xếp hạng tín nhiệm: VIS Rating.

7. Điều kiện, điều khoản cơ bản của trái phiếu dự kiến chào bán:

7.1. Tên Trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ năm 2026.

7.2. Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản và không phải khoản nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành.

7.3. Đồng tiền phát hành và thanh toán: VNĐ (Đồng Việt Nam).

7.4. Hình thức trái phiếu: Trái phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.

7.5. Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 VNĐ (Một trăm triệu Đồng Việt Nam).

7.6. Tổng số lượng trái phiếu phát hành: Tối đa 6.200 (Sáu nghìn hai trăm) Trái phiếu.

7.7. Tổng giá trị trái phiếu phát hành theo mệnh giá: Tối đa 620.000.000.000 VNĐ *(Bằng chữ: Sáu trăm hai mươi tỷ Đồng Việt Nam).*

7.8. Số đợt phát hành tối đa: 01 đợt.

7.9. Giá phát hành: Bằng 100% mệnh giá.

7.10. Kỳ hạn trái phiếu: 03 năm kể từ ngày phát hành.

7.11. Lãi suất danh nghĩa trái phiếu:

Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, trong đó:

- Đối với 02 Kỳ Tính Lãi đầu tiên: cố định 12,0%/năm.
- Đối với các Kỳ Tính Lãi còn lại, lãi suất danh nghĩa được tính toán bằng tổng của Lãi Suất Cơ Bản cộng Lãi Suất Bổ Sung.

  Trong đó:

  "**Lãi Suất Cơ Bản**" bằng tổng của Lãi Suất Tham Chiếu cộng biên độ 4,0%/năm nhưng trong mọi trường hợp Lãi Suất Cơ Bản không thấp hơn 12,0%/năm.

  "**Lãi Suất Tham Chiếu**" áp dụng cho mỗi Kỳ Tính Lãi diễn ra sau 02 Kỳ Tính Lãi đầu tiên là lãi suất được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam, Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam và Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố trên website của các Ngân hàng này tại Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó, *với điều kiện là* nếu có một hay nhiều ngân hàng trong số các ngân hàng trên không công bố lãi suất nói trên vào Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan thì Lãi Suất Tham Chiếu áp dụng cho mỗi Kỳ Tính Lãi đó sẽ bằng trung bình cộng của các mức lãi suất thuộc loại đó do (các) ngân hàng còn lại công bố được xác định tại Ngày Xác Định Lãi Suất đó. Để làm rõ, Lãi Suất Tham Chiếu, nếu không phải số nguyên, sẽ được làm tròn đến hai chữ số ở phần thập phân.

  "**Ngày Xác Định Lãi Suất**", đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 02 Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là ngày làm việc thứ 07 (bảy) trước ngày đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi đó. Tại Ngày Xác Định Lãi Suất, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ thông báo bằng văn bản về lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đó và gửi tới Tổ Chức Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu.

  "**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, ngày mua lại trước hạn, hoặc ngày mua lại bắt buộc (tùy từng trường hợp áp dụng) như được quy định cụ thể tại các điều kiện và điều khoản Trái Phiếu.

  "**Lãi Suất Bổ Sung**" bằng (i) 2%/năm áp dụng trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành vi phạm Cam kết về hệ số tài chính nêu tại Mục 19 dưới đây; hoặc (ii) 0%/năm áp dụng trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành tuân thủ Cam kết về hệ số tài chính nêu tại Mục 19 dưới đây. Định kỳ chậm nhất vào Ngày Xác Định Lãi Suất của mỗi Kỳ Tính Lãi (diễn ra sau 02 Kỳ Tính Lãi đầu tiên), Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

sẽ gửi thông báo bằng văn bản về kết quả tính toán hệ số tài chính và mức Lãi Suất Bổ Sung áp dụng cho Kỳ Tính Lãi tiếp theo phù hợp với quy định tại Mục 19.1 Phương Án Phát Hành này. Theo đó, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ tính toán lãi suất danh nghĩa áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đó tại Ngày Xác Định Lãi Suất.

"**Ngày Thanh Toán Lãi**" là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi, với điều kiện là Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi cuối cùng là ngày đáo hạn hoặc ngày mua lại trước hạn theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

7.12. Thời gian phân phối trái phiếu của đợt chào bán: không vượt quá 30 ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán.

7.13. Thời điểm dự kiến phát hành: trong quý 4 năm 2026.

7.14. Phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu:

- Thanh toán gốc: ngày đáo hạn hoặc ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn.
- Thanh toán lãi: Định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi (như được định nghĩa bên trên).
- Tiền gốc, lãi trái phiếu được thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của người sở hữu trái phiếu có tên tại ngày chốt danh sách tương ứng, hoặc thanh toán theo phương thức khác phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

7.15. Biện pháp bảo đảm cho Trái Phiếu:

- Hình thức bảo đảm: Trái Phiếu được bảo đảm thanh toán toàn bộ gốc, lãi khi đến hạn bằng tài sản theo quy định của pháp luật.
- Tài Sản Bảo Đảm:

(Phần này của trang được chủ ý bỏ trống)

STT	Hình thức bảo đảm	Loại tài sản bảo đảm	Liệt kê chi tiết tài sản bảo đảm	Giá trị tài sản bảo đảm (VNĐ)	Tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm /Tổng giá trị phát hành dự kiến	Thông tin chi tiết về hình thức bảo đảm
I	**Tài Sản Bảo Đảm vào hoặc trước ngày phát hành**					
1	Bảo đảm bằng tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật.	Cổ phần của công ty cổ phần chưa đại chúng	29.100.000 Cổ Phần Thành Đạt thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành. Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc có liên quan đến số cổ phiếu nói trên, bao gồm và không giới hạn: toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ phiếu thưởng, cổ tức tiền mặt.	416.828.400.000	67,23%	(i) Tên tổ chức định giá: Công ty Cổ phần Thẩm định giá An Phát (ii) Cách tính giá trị: Phương pháp thẩm định giá là phương pháp tài sản (iii) Tình trạng/tài liệu về tình trạng pháp lý: Các Cổ Phần Thành Đạt VN nói trên được sở hữu hợp pháp bởi Tổ Chức Phát Hành, được tự do chuyển nhượng, hiện đang không cầm cố/thế chấp để bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ nào của Tổ Chức Phát Hành hoặc của bất kỳ cá nhân/tổ chức nào. Tài liệu về tình trạng pháp lý: GCN sở hữu cổ phần số 06/2025/GCNCP-TĐ do Thành Đạt VN cấp cho Tổ Chức Phát Hành ngày 30/09/2025. (iv) Thông tin về đăng ký biện pháp bảo đảm: Biện pháp bảo đảm được tạo lập đối với Tài Sản Bảo Đảm theo hợp đồng bảo đảm có liên quan được đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật và được nêu chi tiết tại hồ sơ phát hành và bản công bố thông tin. (v) Thứ tự thanh toán của nhà đầu tư nắm giữ trái phiếu khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thanh toán nợ:

STT	Hình thức bảo đảm	Loại tài sản bảo đảm	Liệt kê chi tiết tài sản bảo đảm	Giá trị tài sản bảo đảm (VNĐ)	Tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm /Tổng giá trị phát hành dự kiến	Thông tin chi tiết về hình thức bảo đảm
						Nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán trước các nghĩa vụ thanh toán chung khác của Tổ Chức Phát Hành đối với số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm không đủ để thanh toán các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung không có bảo đảm khác của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).
2	Bảo đảm bằng tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của bên thứ ba theo quy định của pháp luật	Cổ phần của công ty cổ phần chưa đại chúng	717.103 Cổ Phần Nhật Hằng thuộc sở hữu của bà Đinh Thùy Dương (Căn cước công dân số 008192006743 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 11/08/2021).	957.500.307.102	154,44%	(i) Tên tổ chức định giá: Công ty Cổ phần Thẩm định giá An Phát. (ii) Cách tính giá trị: Phương pháp thẩm định giá là phương pháp tài sản. (iii)Tình trạng/ tài liệu về tình trạng pháp lý: Các Cổ Phần Nhật Hằng nói trên được sở hữu hợp pháp bởi bà Đinh Thùy Dương, được tự do chuyển nhượng, hiện đang không cầm cố/thế chấp để bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ nào của Tổ Chức Phát Hành hoặc của bất kỳ cá nhân/tổ chức nào.

STT	Hình thức bảo đảm	Loại tài sản bảo đảm	Liệt kê chi tiết tài sản bảo đảm	Giá trị tài sản bảo đảm (VNĐ)	Tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm /Tổng giá trị phát hành dự kiến	Thông tin chi tiết về hình thức bảo đảm
			Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc có liên quan đến số cổ phiếu nói trên, bao gồm và không giới hạn: toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ phiếu thưởng, cổ tức tiền mặt.			Tài liệu về tình trạng pháp lý: GCN sở hữu cổ phần do Nhật Hằng cấp ngày 02/10/2026 cho bà Đinh Thùy Dương. (iv) Thông tin về đăng ký biện pháp bảo đảm: Biện pháp bảo đảm được tạo lập đối với Tài Sản Bảo Đảm theo hợp đồng bảo đảm có liên quanđược đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật và được nêu chi tiết tại hồ sơ phát hành và bản công bố thông tin. (v) Thứ tự thanh toán của nhà đầu tư nắm giữ trái phiếu khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thanh toán nợ: Nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán trước các nghĩa vụ thanh toán chung khác của Tổ Chức Phát Hành đối với số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm không đủ để thanh toán các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung không có bảo đảm khác của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

STT	Hình thức bảo đảm	Loại tài sản bảo đảm	Liệt kê chi tiết tài sản bảo đảm	Giá trị tài sản bảo đảm (VNĐ)	Tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm /Tổng giá trị phát hành dự kiến	Thông tin chi tiết về hình thức bảo đảm
	TỔNG CỘNG			**1.374.328.707.102**	**221,67%**	
II	**Sau ngày phát hành**					
	Các tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba, đảm bảo tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm như được xác định trong các hợp đồng bảo đảm phải luôn duy trì không thấp hơn 180% tổng giá trị theo mệnh giá của tất cả các Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tương ứng. Trường hợp rút bớt Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành vẫn phải đảm bảo duy trì Tổng Giá Trị Bảo Đảm sau khi rút không thấp hơn 200% (hai trăm phần trăm) tổng mệnh giá của tất cả Trái Phiếu đang lưu hành.				

Trong đó:

"**Cổ Phần Thành Đạt**" có nghĩa là cổ phần phổ thông đã được thanh toán đầy đủ tại Thành Đạt VN.

"**Cổ Phần Nhật Hằng**" có nghĩa là cổ phần phổ thông đã được thanh toán đầy đủ tại Nhật Hằng.

"**Thành Đạt VN**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5701695711 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh (nay là Sở Tài chính Tỉnh Quảng Ninh) cấp lần đầu ngày 16/01/2014, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.

"**Nhật Hằng**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Nhật Hằng, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2500222999 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Sở Tài chính Tỉnh Phú Thọ) cấp lần đầu ngày 30/10/2003, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.

"**CENINVEST**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106063867 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 19/12/2012, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.

- Ngoài ra, Trái Phiếu được cam kết bảo lãnh thanh toán của bên thứ ba theo quy định của pháp luật đối với các nghĩa vụ liên quan đến toàn bộ giá trị gốc, lãi đến hạn thanh toán của Trái Phiếu. Các bên bảo lãnh bao gồm:
  (i) Ông Nguyễn Trung Vũ (Căn cước công dân số 034071004381 do Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự Xã hội cấp ngày 08/12/2021);
  (ii) Thành Đạt VN;
  (iii) Nhật Hằng;
  (iv) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản CEN LAND, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0111488216 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 06/05/2026, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm;
  (v) Công ty Cổ phần Đầu tư LILAHA, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102367060 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 14/09/2007, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
-

8. Các trường hợp, điều kiện, điều khoản và cam kết của Tổ Chức Phát Hành về việc Mua lại trái phiếu trước hạn:

8.1. Mua lại trước hạn theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và người sở hữu trái phiếu Trái Phiếu có thể được mua lại trước hạn theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành hoặc của người sở hữu trái phiếu ("**Bên Đề Nghị**") với các điều kiện sau:

- Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại toàn bộ hoặc một phần số Trái Phiếu đang lưu hành được sở hữu bởi (i) một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu bất kỳ, hoặc (ii) toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Tỷ Lệ Sở Hữu, bằng cách gửi đề nghị mua lại tới (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan. Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền đề nghị Tổ Chức Phát Hành mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu sở hữu của mình.
- Bên Đề Nghị gửi văn bản cho bên còn lại ("**Bên Được Đề Nghị**") (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) về việc đề nghị mua lại trước hạn Trái Phiếu kèm chứng từ thể hiện việc sở hữu Trái Phiếu của người sở hữu trái phiếu liên quan. Nội dung đề nghị phải nêu rõ: Mã Trái Phiếu và số lượng Trái Phiếu đề mua lại trước hạn.
- Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gửi thông báo tới Bên Được Đề Nghị trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ khi nhận được yêu cầu của Bên Đề Nghị.
- Bên Được Đề Nghị có quyền quyết định có thực hiện việc chấp thuận theo đề nghị hay không và gửi văn bản phản hồi cho Bên Đề Nghị (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị. Trường hợp chấp thuận, văn bản phản hồi phải nêu rõ: số lượng Trái Phiếu sẽ mua lại, Ngày Mua Lại Trước Hạn.
- Ngày Mua Lại Trước Hạn phải đảm bảo không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày gửi văn bản phản hồi.
- Giá mua lại mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ thanh toán cho người sở hữu trái phiếu vào Ngày Mua Lại Trước Hạn theo thỏa thuận được xác định như sau:

Giá mua lại mỗi Trái Phiếu trước hạn = **Mệnh giá Trái Phiếu được mua lại** + **Lãi phát sinh**

Trong đó:

Lãi phát sinh bao gồm: (i) Tiền lãi cộng dồn chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu được mua lại đó cho đến nhưng không bao gồm ngày mua lại trước hạn theo quy định tại điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu, và (ii) Các khoản lãi phạt chậm trả (nếu có) theo quy định tại các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu.

8.2. Mua lại bắt buộc:

8.2.1. Tổ Chức Phát Hành bắt buộc mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu trái phiếu khi:

- Tổ Chức Phát Hành vi phạm pháp luật về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện

pháp khắc phục không được số người sở hữu trái phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.

- Tổ Chức Phát Hành thực hiện không đúng Phương Án Phát Hành mà 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 trường hợp khác theo quy định tại các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu đính kèm bản công bố thông tin chào bán Trái Phiếu riêng lẻ được Tổ Chức Phát Hành lập theo quy định của pháp luật để thực hiện các thủ tục chào bán Trái Phiếu ("**Bản Công Bố Thông Tin**").
- Trong trường hợp này, giá mua lại mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ thanh toán cho người sở hữu trái phiếu vào Ngày Mua Lại Trước Hạn được xác định như sau:

Giá mua lại mỗi Trái Phiếu trước hạn = **Mệnh giá Trái Phiếu được mua lại** + **Lãi phát sinh** + **Phí Phạt**

Trong đó:

+ Lãi phát sinh bao gồm: (i) Tiền lãi cộng dồn chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu được mua lại đó cho đến nhưng không bao gồm ngày mua lại trước hạn theo quy định tại các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu, và (ii) Các khoản lãi phạt chậm trả (nếu có) theo quy định tại các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu.
+ Phí Phạt là 2,0% trên tổng mệnh giá Trái Phiếu mua lại trước hạn.

8.2.2. Tổ Chức Phát Hành bắt buộc mua lại Trái Phiếu trước hạn đối với những Người Sở Hữu Trái Phiếu không chấp thuận việc thay đổi điều kiện, điều khoản cơ bản của Trái Phiếu được quy định tại Điều 6 Nghi Định 200, hoặc không chấp thuận việc thay đổi mục đích phát hành tại phương án phát hành mà việc thay đổi này đã được những Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% tổng số Trái Phiếu đang lưu hành trở lên chấp thuận.

- Trong trường hợp này, giá mua lại mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ thanh toán cho người sở hữu trái phiếu vào Ngày Mua Lại Trước Hạn theo thỏa thuận được xác định như sau:

Giá mua lại mỗi Trái Phiếu trước hạn = **Mệnh giá Trái Phiếu được mua lại** + **Lãi phát sinh**

- Trong đó:

Lãi phát sinh bao gồm: (i) Tiền lãi cộng dồn chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu được mua lại đó cho đến nhưng không bao gồm ngày mua lại trước hạn theo quy định tại điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu, và (ii) Các khoản lãi phạt chậm trả (nếu có) theo quy định tại các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu.

9. Phương thức, quy trình lấy ý kiến người sở hữu Trái Phiếu

9.1. Phương thức lấy ý kiến người sở hữu Trái Phiếu

- Việc thay đổi điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu, thay đổi mục đích phát hành Trái Phiếu hoặc bất kỳ vấn đề nào có thể được thông qua theo hình thức biểu quyết tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Lấy Ý Kiến Biểu Quyết Của Người Sở Hữu Trái Phiếu (bằng văn bản hoặc thông qua phương tiện điện tử) nếu được số Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết (tổng số Trái Phiếu Có Quyền Biểu Quyết) trở lên của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ Trái Phiếu Có Quyền Biểu Quyết tán thành.
- Nghị quyết/quyết định của những Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu được thông qua hợp lệ sẽ ràng buộc tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu của tất cả Trái Phiếu Có Quyền Biểu Quyết tương ứng. Tuy nhiên, một nghị quyết/quyết định có hiệu lực làm thay đổi Các Điều Kiện Trái Phiếu này (trong chừng mực các thay đổi đó ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành) và/hoặc Các Hợp Đồng Bảo Đảm sẽ chỉ ràng buộc Tổ Chức Phát Hành nếu được Tổ Chức Phát Hành chấp thuận rõ ràng bằng văn bản.
- Nghị quyết/quyết định được thông qua tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc thông qua theo hình thức Lấy Ý Kiến Biểu Quyết Của Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ do Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thay mặt Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu ký ban hành.
- Bản sao hợp lệ của nghị quyết/quyết định của những Người Sở Hữu Trái Phiếu phải được gửi cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành, Tổ Chức Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày được thông qua.
- Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ có quyền quyết định các vấn đề liên quan đến việc tổ chức Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Lấy Ý Kiến Biểu Quyết Của Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu các vấn đề đó chưa được quy định rõ ràng tại Các Điều Kiện Trái Phiếu, với điều kiện là quyền của những Người Sở Hữu Trái Phiếu không bị ảnh hưởng.

9.2. Quy trình lấy ý kiến người sở hữu Trái Phiếu

Việc lấy ý kiến người sở hữu Trái Phiếu theo hình thức biểu quyết tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Lấy Ý Kiến Biểu Quyết Của Người Sở Hữu Trái Phiếu (bằng văn bản hoặc thông qua phương tiện điện tử) về nguyên tắc sẽ được thực hiện theo quy trình như sau:

- Bước 1: người yêu cầu lấy ý kiến người sở hữu Trái Phiếu gửi yêu cầu triệu tập cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành.
- Bước 2: Tổ Chức Phát Hành thực hiện chốt danh sách người sở hữu Trái Phiếu để thực hiện quyền lấy ý kiến theo quy định.
- Bước 3: người yêu cầu lấy ý kiến, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành thống nhất các nội dung liên quan đến việc lấy ý kiến trước khi tổ chức Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Lấy Ý Kiến Biểu Quyết Của Người Sở Hữu Trái Phiếu (bằng văn bản hoặc thông qua phương tiện điện tử).
- Bước 4: Tổ Chức Phát Hành phối hợp với Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện truyền thông tới người sở hữu Trái Phiếu về nội dung, hình thức, thời gian, địa điểm và các tài liệu liên quan đến đợt lấy ý kiến người sở hữu Trái Phiếu.

- Bước 5: tổ chức Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Lấy Ý Kiến Biểu Quyết Của Người Sở Hữu Trái Phiếu (bằng văn bản hoặc thông qua phương tiện điện tử).
  Chi tiết quy trình tổ chức Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Lấy Ý Kiến Biểu Quyết Của Người Sở Hữu Trái Phiếu (bằng văn bản hoặc thông qua phương tiện điện tử) sẽ được quy định cụ thể tại hồ sơ phát hành.

10. Các chỉ tiêu tài chính của doanh nghiệp trong 3 năm liền kề

10.1. Các chỉ tiêu tài chính theo Báo cáo tài chính riêng lẻ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Sau phát hành (dự kiến)
1	**Vốn chủ sở hữu**	**Tỷ đồng**	**5458,71**	**5503,38**	**5573,65**	**5573,65**
1.1	Vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ đồng	4636,79	4636,79	4636,79	4636,79
1.2	Thặng dư vốn cổ phần	Tỷ đồng	149,80	149,80	149,80	149,80
1.3	Cổ phiếu quỹ	Tỷ đồng	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4	Quỹ đầu tư phát triển	Tỷ đồng	131,98	131,98	131,98	131,98
1.5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tỷ đồng	504,15	548,82	619,10	619,10
1.6	Vốn khác của chủ sở hữu	Tỷ đồng	36,00	36,00	36,00	36,00
1.7	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tỷ đồng	0,00	0,00	0,00	0,00
2	**Tổng nợ phải trả**	**Tỷ đồng**	**1303,93**	**1348,54**	**1311,06**	**1931,06**
2.1	Nợ vay ngân hàng	Tỷ đồng	314,98	568,20	766,58	766,58
2.2	Nợ vay từ phát hành trái phiếu	Tỷ đồng	450,00	353,55	0,00	620,00
2.2.1	*TPDN chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước*	*Tỷ đồng*	*450,00*	*353,55*	*0,00*	*620,00*
2.2.2	*TPDN chào bán ra công chúng tại thị trường trong nước*	*Tỷ đồng*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
2.2.3	*TPDN chào bán ra thị trường quốc tế*	*Tỷ đồng*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
2.3	Nợ phải trả khác		538,95	426,79	544,48	544,48
2.3.1	*Phải trả người bán*	*Tỷ đồng*	*60,22*	*105,70*	*131,65*	*131,65*
2.3.2	*Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*	*Tỷ đồng*	*62,23*	*73,10*	*97,29*	*97,29*
2.3.3	*Chi phí phải trả*	*Tỷ đồng*	*55,22*	*18,74*	*47,68*	*47,68*
2.3.4	*Người mua trả tiền trước*	*Tỷ đồng*	*14,80*	*6,27*	*2,85*	*2,85*
2.3.5	*Phải trả người lao động*	*Tỷ đồng*	*12,47*	*45,46*	*108,91*	*108,91*
2.3.6	*Doanh thu chưa thực hiện*	*Tỷ đồng*	*77,10*	*70,85*	*50,68*	*50,68*
2.3.7	*Phải trả khác*	*Tỷ đồng*	*256,89*	*106,64*	*105,38*	*105,38*
2.3.8	*Quỹ khen thưởng phúc lợi*	*Tỷ đồng*	*0,03*	*0,03*	*0,03*	*0,03*

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Sau phát hành (dự kiến)
3	**Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**					
3.1	Hệ số nợ phải trả/ Tổng tài sản	Lần	0,19	0,20	0,19	0,26
3.2	Hệ số nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,24	0,25	0,24	0,35
4	**Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**					
4.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	4,90	3,07	5,47	6,03
4.2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	4,35	2,82	4,93	5,49
4.3	Hệ số thanh toán lãi vay (lợi nhuận trước thuế và lãi vay/lãi vay)	Lần	1,13	1,81	2,33	2,33
5	**Tổng dư nợ vay trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu**					
5.1	Hệ số dư nợ trái phiếu doanh nghiệp /Vốn chủ sở hữu	Lần	0,08	0,06	0,00	0,11
5.2	Hệ số dư nợ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,08	0,06	0,00	0,11
6	**Lợi nhuận**					
6.1	Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	Tỷ đồng	10,87	58,89	93,71	93,71
6.2	Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế trong năm tài chính	Tỷ đồng	8,16	44,67	70,28	70,28
7	**Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**					
7.1	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	0,12%	0,66%	1,02%	0,98%
7.2	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	0,15%	0,82%	1,27%	1,27%
8	**Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành**		Không áp dụng. Chi tiết như được trình bày tại Mục 5.2 Phương Án Phát Hành này.			

10.2. Các chỉ tiêu tài chính theo Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Sau phát hành (dự kiến)

1	**Vốn chủ sở hữu**	**Tỷ đồng**	**5620,53**	**5661,61**	**5946,97**	**5946,97**
1.1	Vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ đồng	4636,79	4636,79	4636,79	4636,79
1.2	Thặng dư vốn cổ phần	Tỷ đồng	149,80	149,80	149,80	149,80
1.3	Cổ phiếu quỹ	Tỷ đồng	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4	Quỹ đầu tư phát triển	Tỷ đồng	143,65	143,65	143,65	143,65
1.5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tỷ đồng	594,16	634,94	707,00	707,00
1.6	Vốn khác của chủ sở hữu	Tỷ đồng	54,13	54,13	54,13	54,13
1.7	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tỷ đồng	42,02	42,32	255,62	255,62
2	**Tổng nợ phải trả**	**Tỷ đồng**	**1480,74**	**1519,10**	**1597,89**	**2217,89**
2.1	Nợ vay ngân hàng	Tỷ đồng	337,17	592,98	834,66	834,66
2.2	Nợ vay từ phát hành trái phiếu	Tỷ đồng	450,00	353,55	0,00	620,00
2.2.1	*TPDN chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước*	*Tỷ đồng*	*450,00*	*353,55*	*0,00*	*620,00*
2.2.2	*TPDN chào bán ra công chúng tại thị trường trong nước*	*Tỷ đồng*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
2.2.3	*TPDN chào bán ra thị trường quốc tế*	*Tỷ đồng*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
2.3	Nợ phải trả khác		693,58	572,57	763,23	763,23
2.3.1	*Phải trả người bán*	*Tỷ đồng*	*109,59*	*133,41*	*166,20*	*166,20*
2.3.2	*Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*	*Tỷ đồng*	*106,97*	*100,95*	*131,76*	*131,76*
2.3.3	*Chi phí phải trả*	*Tỷ đồng*	*68,81*	*27,54*	*58,84*	*58,84*
2.3.4	*Người mua trả tiền trước*	*Tỷ đồng*	*19,93*	*9,25*	*15,77*	*15,77*
2.3.5	*Phải trả người lao động*	*Tỷ đồng*	*26,18*	*64,77*	*131,21*	*131,21*
2.3.6	*Doanh thu chưa thực hiện*	*Tỷ đồng*	*101,86*	*99,36*	*63,51*	*63,51*
2.3.7	*Phải trả khác*	*Tỷ đồng*	*252,38*	*129,43*	*188,07*	*188,07*
2.3.8	*Quỹ khen thưởng phúc lợi*	*Tỷ đồng*	*7,87*	*7,87*	*7,87*	*7,87*
3	**Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**					
3.1	Hệ số nợ phải trả/ Tổng tài sản	Lần	0,21	0,21	0,21	0,27
3.2	Hệ số nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,26	0,27	0,27	0,37
4	**Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**					
4.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	4,42	2,97	4,99	5,36
4.2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	3,92	2,73	4,48	4,85
4.3	Hệ số thanh toán lãi vay (lợi nhuận trước thuế và lãi vay/lãi vay)	Lần	1,06	1,79	2,37	2,37
5	**Tổng dư nợ vay trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu**					

5.1	Hệ số dư nợ trái phiếu doanh nghiệp /Vốn chủ sở hữu	Lần	0,08	0,06	0,00	0,10
5.2	Hệ số dư nợ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,08	0,06	0,00	0,10
6	**Lợi nhuận**					
6.1	Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	Tỷ đồng	4,91	57,29	101,40	101,40
6.2	Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế trong năm tài chính	Tỷ đồng	2,06	41,79	75,10	75,10
7	**Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**					
7.1	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	0,03%	0,57%	1,00%	0,96%
7.2	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	0,04%	0,73%	1,26%	1,26%
8	**Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành**		Không áp dụng. Chi tiết như được trình bày tại Mục 5.2 Phương Án Phát Hành này.			

- *Các chỉ tiêu tài chính theo báo cáo tài chính 3 năm gần nhất bao gồm các số liệu được trích từ Báo cáo tài chính (riêng lẻ và hợp nhất) các năm 2023 và 2024, 2025 đã được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành.*
- *Số liệu sau phát hành (dự kiến) do Tổ Chức Phát Hành tính toán trên cơ sở giả định phát hành thành công 100% tổng giá trị tối đa dự kiến phát hành.*

11. 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 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Đối với các khoản nợ đến hạn của Tổ Chức Phát Hành, trong 03 năm liên tiếp từ năm 2023 đến 2025 và đến trước đợt phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản (i) gốc và lãi của các trái phiếu đã phát hành và đến hạn thanh toán; và (ii) nợ vay (bao gồm gốc, lãi) và các nghĩa vụ nợ đến hạn khác (bao gồm phải trả người bán, phải trả người lao động, phải trả phải nộp khác...).

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

- Tình hình phát hành và sử dụng vốn đối với các trái phiếu còn dư nợ:
  Tính đến ngày ban hành Nghị quyết phê duyệt Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành không có dư nợ trái phiếu.
- 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.

13. 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:

- CRE là công ty đại chúng niêm yết hoạt động chính trong lĩnh vực bất động sản, tập trung vào kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ môi giới và dịch vụ nghiên cứu, tư vấn marketing cho các dự án bất động sản với địa bàn hoạt động rộng khắp các tỉnh thành trên cả nước kéo dài từ Bắc vào Nam. Trong đó, đối với lĩnh vực môi giới và phân phối bất động sản, doanh nghiệp sở hữu mạng lưới rộng khắp, năng lực triển khai các dự án quy mô lớn và là đối tác chiến lược của nhiều chủ đầu tư uy tín, qua đó giữ vững vị thế là một trong những đơn vị dẫn dắt trong lĩnh vực này.
- Về định hướng phát triển, CRE đang từng bước hoàn thiện hệ sinh thái bất động sản toàn diện, bao gồm các mảng phát triển dự án, dịch vụ bất động sản, quản lý – vận hành, đào tạo và cung ứng nhân lực, cùng nền tảng giao dịch công nghệ. Sự kết hợp giữa các trụ cột này, cùng liên kết tài chính – ngân hàng, giúp tối ưu hiệu quả kinh doanh, nâng cao trải nghiệm khách hàng và tạo ra chuỗi giá trị khép kín, giúp cải thiện năng lực cạnh tranh của CRE đối với các doanh nghiệp cùng ngành.
- Về tình hình tài chính, tại thời điểm 31/12/2025, vốn chủ sở hữu hợp nhất – không bao gồm lợi ích cổ đông không kiểm soát của CRE đạt 5.691,35 tỷ đồng, tổng nợ phải trả là 1.597,89 tỷ đồng, hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu ở mức 0,28 lần. Sau khi phát hành trái phiếu 620 tỷ đồng theo Phương Án Phát Hành này, hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu dự kiến tăng lên 0,39 lần – vẫn duy trì ở mức an toàn. Với vị thế và năng lực kinh doanh như đã trình bày ở trên, theo kế hoạch của Tổ Chức Phát Hành, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh cốt lõi, cổ tức từ công ty con/liên kết và các nguồn thu hợp pháp khác đáp ứng đủ khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn cũng như khả năng trả gốc, lãi đối với trái phiếu dự kiến phát hành.

14. Ý kiến của kiểm toán viên đối với báo cáo tài chính:

- Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 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 tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho 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.*"
- Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính riêng năm 2025 của Tổ Chức Phát Hành: "*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 Cổ phần Bất động sản Thế kỷ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình 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.*"

15. Phương thức phát hành trái phiếu: Bảo lãnh phát hành.

16. Đối tượng mua trái phiếu:

16.1. Tiêu chí nhà đầu tư:

- Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật. Trước khi chào bán Trái Phiếu cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân, Tổ Chức Phát Hành đảm bảo đáp ứng quy định về hồ sơ chào bán trái phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư cá nhân theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 9 Nghị Định 200 (bao gồm cả việc Trái Phiếu được xếp hạng tín nhiệm).

16.2. Số lượng nhà đầu tư tham gia: Không hạn chế theo quy định pháp luật.

17. Kế hoạch bố trí nguồn vốn và phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu:

17.1. Kế hoạch bố trí nguồn vốn và phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu:

STT	Khoản mục	Phương thức thanh toán	Số tiền thanh toán	Thời gian dự kiến thanh toán	Nguồn vốn dự kiến thanh toán
1	Thanh toán lãi Trái Phiếu	Tiền gốc, lãi trái phiếu được thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của người sở hữu trái phiếu có tên tại ngày chốt danh sách tương ứng, hoặc thanh toán theo phương thức khác phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành	Theo thông báo của VSDC theo từng Kỳ Tính Lãi cụ thể.	Vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi	Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng các nguồn thu hợp pháp của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu
2	Thanh toán gốc Trái Phiếu		100% mệnh giá Trái Phiếu.	Vào Ngày đáo hạn và/ hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.	

- Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư và hoạt động tài chính trong 03 năm tới đủ để thanh toán lãi và gốc đến hạn của các khoản nợ hiện hữu và Trái Phiếu dự kiến chào bán theo Phương Án Phát Hành này.

17.2. Phương án chi tiết xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp không bố trí được nguồn thanh toán lãi, gốc:

Trường hợp Tổ Chức Phát Hành không thể thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu hoặc xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm nào theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu, Tài Sản Bảo Đảm sẽ được xử lý theo phương thức và quy định cụ thể của các hợp đồng bảo đảm có liên quan. Tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm sau khi khấu trừ các chi phí trực tiếp (bao gồm cả các chi phí định giá, quảng cáo bán Tài Sản Bảo Đảm, tiền hoa hồng, chi phí, thuế, phí, lệ phí (nếu có) và các chi phí cần thiết hợp lý khác liên quan đến việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm) nhằm mục đích thanh toán cho nghĩa vụ nợ của Tổ Chức Phát Hành đối với người sở hữu Trái Phiếu, việc phân bổ tiền cho các nghĩa vụ thanh toán được thực hiện theo thứ tự sau:

- Thứ nhất, thanh toán phí phạt theo quy định tại Văn Kiện Trái Phiếu;
- Thứ hai, thanh toán tiền lãi phát sinh trên lãi Trái Phiếu bị quá hạn;
- Thứ ba, thanh toán tiền lãi phát sinh trên tiền gốc Trái Phiếu bị quá hạn;
- Thứ tư, thanh toán tiền lãi trên gốc Trái Phiếu trong hạn;
- Thứ năm, thanh toán tiền gốc Trái Phiếu;
- Thứ sáu, thanh toán tất cả các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm khác cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa thanh toán tại thời điểm đó.

18. Cam kết công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành:

Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin theo quy định tại Nghị Định 200, Thông Tư 138 và các quy định pháp luật có liên quan.

19. Cam kết khác đối với nhà đầu tư sở hữu trái phiếu:

19.1. Cam kết về chỉ số tài chính:

a. Trong suốt thời gian Trái Phiếu lưu hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết duy trì hệ số tài chính như sau:

Hệ số tài chính	Mức cam kết	Kỳ Đánh Giá	Căn cứ xác định hệ số
Nợ vay/ Vốn chủ sở hữu	Nhỏ hơn hoặc bằng **1,00 lần**	Định kỳ 6 tháng/lần. Kỳ Đánh Giá đầu tiên là kỳ báo cáo tài chính bán niên năm 2027.	- Đối với kỳ bán niên: báo cáo tài chính bán niên hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành, được soát xét bởi Công ty kiểm toán. - Đối với kỳ kết thúc năm tài chính: báo cáo tài chính năm hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành, được kiểm toán
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lớn hơn hoặc bằng **1,20 lần**		
Tổng các khoản phải thu/ Tổng tài sản	Nhỏ hơn hoặc bằng **65%** cho Kỳ Đánh Giá đầu tiên; và		

	Nhỏ hơn hoặc bằng **50%** cho các Kỳ Đánh Giá tiếp theo.		bởi Công ty kiểm toán. - Trường hợp tại thời điểm tính toán hệ số tài chính mà Tổ Chức Phát Hành chưa ban hành báo cáo tài chính bán niên soát xét, hoặc báo cáo tài chính năm kiểm toán (tùy trường hợp áp dụng), Đại diện người sở hữu Trái Phiếu sẽ căn cứ dựa trên báo cáo tài chính hợp nhất quý gần nhất của Tổ Chức Phát Hành.

Trong đó, các chỉ tiêu áp dụng cho việc tính toán hệ số tài chính được căn cứ theo mẫu báo cáo tài chính quy định tại thông tư 99/2025/TT-BTC cụ thể như sau:
(i) Nợ vay = Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (Mã số 321) + Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (Mã số 339);
(ii) Vốn chủ sở hữu (Mã số 400);
(iii) Tài sản ngắn hạn (Mã số 100);
(iv) Nợ ngắn hạn (Mã số 310);
(v) Tổng các khoản phải thu = Các khoản phải thu ngắn hạn (Mã số 130) + Các khoản phải thu dài hạn (Mã số 210);
(vi) Tổng tài sản (Mã số 280). Định kỳ chậm nhất tại Ngày Xác Định Lãi Suất của mỗi Kỳ Tính Lãi, Đại diện người sở hữu Trái Phiếu sẽ thực hiện tính toán các hệ số tài chính theo nguyên tắc trình bày tại Điểm (a) trên và gửi thông báo kết quả bằng văn bản tới Tổ Chức Phát Hành.

b. Biện pháp khắc phục vi phạm cam kết về chỉ số tài chính:

(i) Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành được xác định vi phạm cam kết trong 1 Kỳ Đánh Giá: Đại diện người sở hữu Trái Phiếu sẽ gửi thông báo về việc áp dụng cơ chế Lãi Suất Bổ Sung cho Kỳ Tính Lãi tiếp theo. Mức Lãi Suất Bổ Sung được áp dụng là 2%/năm.
(ii) Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành được xác định vi phạm cam kết trong 2 Kỳ Đánh Giá liên tiếp: Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ thực hiện mua lại bắt buộc toàn bộ trái phiếu đang lưu hành theo quy định tại Mục 8.2 Phương Án Phát Hành này và được quy định chi tiết tại Các Điều Kiện Trái Phiếu. Trong thời gian Trái Phiếu chưa được mua lại bắt buộc, trái phiếu vẫn được áp dụng cơ chế Lãi Suất Bổ Sung tương tự như quy định tại điểm (i) trên.

19.2. Cam kết về xếp hạng tín nhiệm:

- Tổ Chức Phát Hành cam kết duy trì việc thực hiện xếp hạng tín nhiệm định kỳ hằng năm đối với Tổ Chức Phát Hành và Trái Phiếu bởi tổ chức xếp hạng tín nhiệm được cấp phép của Bộ Tài Chính.
- Tổ Chức Phát Hành cam kết duy trì kết quả xếp hạng tín nhiệm định kỳ hằng năm của Trái Phiếu tối thiểu ở mức BBB- thực hiện bởi tổ chức xếp hạng tín nhiệm được cấp phép của Bộ Tài Chính. Kết quả xếp hạng này phải được công bố công khai trên website của tổ chức xếp hạng tín nhiệm.

19.3. Các cam kết khác theo các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu được công bố tại Bản Công Bố Thông Tin.

20. Biện pháp Tổ Chức Phát Hành thực hiện để theo dõi, quản lý, giám sát việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu đúng mục đích:

Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện kiểm toán báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện, và công bố thông tin về tình hình sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu cho đến khi giải ngân hết số tiền thu được hoặc cho đến khi Tổ Chức Phát Hành không còn dư nợ trái phiếu tùy theo thời điểm nào đến trước, phù hợp với Nghị Định 200 và các quy định pháp luật liên quan.

21. Điều khoản về đăng ký, lưu ký trái phiếu:

Trái Phiếu được đăng ký, lưu ký theo quy định tại Nghị Định 200 và các quy định pháp luật có liên quan.

22. Điều khoản về giao dịch trái phiếu:

- Trái Phiếu được đăng ký giao dịch theo quy định Nghị Định 200 và các văn bản hướng dẫn liên quan.
- Trái Phiếu chỉ được chuyển quyền sở hữu 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.

23. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

- Thanh toán tiền gốc, lãi đúng hạn và đầy đủ cho người mua Trái Phiếu và thực hiện các quyền kèm theo cho chủ sở hữu trái phiếu theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu.
- Sử dụng vốn và quản lý việc sử dụng vốn từ đợt chào bán Trái Phiếu đúng mục đích phát hành tại Phương Án Phát Hành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận, nội dung công bố thông tin cho nhà đầu tư và theo quy định của pháp luật

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước nhà đầu tư về tính chính xác, trung thực, đầy đủ, hợp lệ của thông tin kê khai trong hồ sơ chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, tài liệu công bố thông tin trước đợt chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ và về việc đáp ứng đầy đủ các điều kiện chào bán; có trách nhiệm giải thích cho nhà đầu tư các thông tin liên quan đến phương án phát hành, các rủi ro pháp lý, rủi ro đầu tư, rủi ro sử dụng vốn, quyền, lợi ích, trách nhiệm pháp lý của doanh nghiệp phát hành và của nhà đầu tư.
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin và chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin đã công bố.
- Thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật.
- Mua lại Trái Phiếu trước hạn bắt buộc theo quy định tại Mục 8.2 Phương Án Phát Hành này.
- Các quyền và trách nhiệm khác theo các điều kiện và điều khoản của trái phiếu được công bố tại Bản Công Bố Thông Tin, các hợp đồng liên quan và theo quy định của pháp luật.

24. Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư:

24.1. Quyền lợi của nhà đầu tư mua Trái Phiếu:

- Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ và cung cấp hồ sơ chào bán theo quy định tại Nghị Định 200 và các quy định pháp luật có liên quan;
- Được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu, hồ sơ bao gồm hợp đồng ký kết giữa doanh nghiệp phát hành và các tổ chức cung cấp dịch vụ liên quan đến đợt chào bán Trái Phiếu theo quy định tại Nghị Định 200.
- Được Tổ Chức 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 Tổ Chức Phát Hành.
- Được yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn phù hợp với quy định về mua lại trước hạn Trái Phiếu theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu.
- Được yêu cầu người bán Trái Phiếu cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Nghị Định 200 khi mua Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp.
- Được biểu quyết chấp thuận các vấn đề phải được người sở hữu Trái Phiếu thông qua: tỷ lệ biểu quyết quy định cụ thể tại các tài liệu phát hành nhưng không thấp hơn tỷ lệ 65% tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành.
- Được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại phù hợp với các quy định của pháp luật.
- Các quyền khác theo quy định tại hồ sơ phát hành và quy định của pháp luật.

24.2. 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 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 về các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư, giao dịch, chuyển nhượng Trái Phiếu; hiểu rõ và đảm bảo tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư tham gia mua, giao dịch, chuyển nhượng trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị Định 200 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, chuyển nhượng Trái Phiếu.
- Trước khi mua Trái Phiếu (cả trên thị trường sơ cấp và thứ cấp), nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân phải ký văn bản xác nhận (theo mẫu số 05 phụ lục ban hành kèm theo Nghị Định 200) đã thực hiện các quy định tại Nghị Định 200 và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua Trái Phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này.
- Thực hiện giao dịch Trái Phiếu theo quy định pháp luật; 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. Nhà đầu tư là tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và công ty quản lý quỹ huy động vốn và mua, đầu tư Trái Phiếu do Tổ Chức Phát Hành phát hành thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành.
- Khi bán Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp phải cung cấp cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Nghị định 200 và quy định của pháp luật liên quan.
- Trách nhiệm nộp thuế phát sinh từ các khoản thu nhập liên quan đến Trái Phiếu (nếu có phát sinh). Ngoài ra trong thời gian sở hữu Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải tuân thủ các quy định đăng ký lưu ký và đăng ký giao dịch Trái Phiếu.
- Các trách nhiệm khác theo quy định tại hồ sơ phát hành.

25. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu:

Các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định như trong hợp đồng dịch vụ với các bên và tuân thủ quy định pháp luật hiện hành.

- Tổ Chức Tư Vấn Hồ Sơ Chào Bán và Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành: Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT.
- Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu: Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT.
- Tổ Chức Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm: Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT.
- Tổ Chức Thẩm Định Giá: Công ty Cổ phần Thẩm định giá An Phát.
- Tổ Chức Kiểm Toán: Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.
- Tổ Chức Xếp Hạng Tín Nhiệm: Công ty Cổ phần Xếp hạng Tín nhiệm Đầu tư Việt Nam (VIS Rating).

CENTURY LAND
JOINT STOCK COMPANY
No.: 25/2026/NQ-HĐQT

TRANSLATION

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM
Independence – Freedom – Happiness

Hanoi, October 29th, 2026

RESOLUTION

Regarding the Approval of the 2026 Plan for the Private Placement of Non-Convertible Bonds without Warrants and Secured by Assets

---

BOARD OF DIRECTORS
CENTURY LAND JOINT STOCK COMPANY

- *Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17th, 2020 of the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam, amended by Law No. 03/2022/QH15 dated January 11th, 2022;*
- *The Law on Securities No. 54/2019/QH14 adopted by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on 26 November 2019, and its amendments, supplements and implementing/guiding documents;*
- *Decree No. 200/2026/ND-CP dated 5 June 2026 of the Government on the private placement and trading of corporate bonds in the domestic market and the offering of corporate bonds to the international market;*
- *The Charter of Century Real Estate Joint Stock Company (the "Company") dated 9 April 2021, as amended and supplemented from time to time;*
- *The Minutes of Vote Counting for the Collection of Opinions from the Members of the Board of Directors of the Company (the "Board of Directors") No. 24/2026/BBKP-HĐQT dated October 29th, 2026.*

HEREBY RESOLVES:

Article 1. Approval of the issuance in 2026 by the Company of privately placed non-convertible bonds without warrants, secured by assets and not constituting subordinated debt, with a term of three (03) years and an aggregate maximum issuance value of VND 620,000,000,000 (In words: Six Hundred and Twenty Billion Vietnamese Dong) (hereinafter referred to as the "Bonds"), in accordance with the issuance plan attached as Appendix 1 to this Resolution (hereinafter referred to as the "Issuance Plan").

Article 2. Approval of the plan for the use of proceeds from the issuance of the Bonds, the plan for arranging funds and the method of payment of the principal and interest on the Bonds, and the investor eligibility criteria and number of investors for the Bonds, as specifically set out in the Issuance Plan.

Article 3. Approval of (i) the registration and centralized depository of the Bonds with the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("VSDC"), and the registration of the Bonds for trading on the private placement corporate bond trading system of the Hanoi Stock Exchange ("HNX"), in accordance with applicable laws; and (ii) the Company's execution, transfer and performance of the service agreement(s) with the relevant organization(s)/authority(ies) for the purpose of registering and depositing the Bonds and registering the Bonds for trading.

Article 4. Approval of the security arrangements for the Bonds as specifically set out in the Issuance Plan. As at the issuance date, the Company's obligations in connection with the Bonds shall be secured by the initial collateral comprising assets owned by the Company and/or assets owned by third parties, including:

(i) ordinary shares owned by the Company in Thanh Dat VN Investment Joint Stock Company (a company established under Enterprise Registration Certificate No. 5701695711, first issued on 16 January 2014 by the Department of Planning and Investment of Quang Ninh Province (now the Department of Finance of Quang Ninh City), as amended and supplemented from time to time) ("**Thanh Dat VN**"); and

(ii) ordinary shares owned by Ms. Dinh Thuy Duong (holder of Citizen Identity Card No. 008192006743, issued on 11 August 2021 by the Police Department for Administrative Management of Social Order) in Nhat Hang Construction Investment and Trading Joint Stock Company (a company established under Enterprise Registration Certificate No. 2500222999, first issued on 30 October 2003 by the Department of Planning and Investment of Vinh Phuc Province (now the Department of Finance of Phu Tho Province), as amended and supplemented from time to time) ("**Nhat Hang**").

Article 5. Approval of the Company's execution of contracts and agreements with relevant parties, including:

(i) a guarantee undertaking to be entered into among the Company, Mr. Nguyen Trung Vu (Chairman of the Board of Directors) and the security agent (as identified in the Issuance Plan) (the "Security Agent"), pursuant to which Mr. Nguyen Trung Vu shall guarantee the payment of all payment obligations of the Company in connection with and arising from the Bonds;

(ii) a guarantee undertaking to be entered into among the Company, CEN LAND Real Estate Development Joint Stock Company (a company established under Enterprise Registration Certificate No. 0111488216, first issued on 6 May 2026 by the Department of Planning and Investment of Hanoi City (now the Department of Finance of Hanoi City), as amended and supplemented from time to time) ("CEN DEV"), and the Security Agent, pursuant to which CEN DEV shall guarantee the payment of all payment obligations of the Company in connection with and arising from the Bonds;

(iii) a guarantee undertaking to be entered into among the Company, LILAHA Investment Joint Stock Company (a company established under Enterprise Registration Certificate No. 0102367060, first issued on 14 September 2007 by the Department of Planning and Investment of Hanoi City (now the Department of Finance of Hanoi City), as amended and supplemented from time to time) ("LILAHA"), and the Security Agent, pursuant to which LILAHA shall guarantee the payment of all payment obligations of the Company in connection with and arising from the Bonds;

(iv) a guarantee undertaking to be entered into among the Company, Thanh Dat VN and the Security Agent, pursuant to which Thanh Dat VN shall guarantee the payment of all payment obligations of the Company in connection with and arising from the Bonds; and

(v) a guarantee undertaking to be entered into among the Company, Nhat Hang and the Security Agent, pursuant to which Nhat Hang shall guarantee the payment

of all payment obligations of the Company in connection with and arising from the Bonds.

Article 6. Approval of the authorization of the Company's legal representative (or a person duly authorized by the Company's legal representative), based on the specific circumstances, to have full authority to decide on all matters and transactions, and to execute, transfer and perform all agreements, contracts and other documents relating to the Bonds in accordance with the Issuance Plan, including, but not limited to, the following:

a) To decide on, amend and approve matters under the Issuance Plan, including, but not limited to, the issuance date, issuance volume, tenor, interest rate, denomination, issuance method, security arrangements, methods of payment of principal and interest, early redemption of the Bonds and other specific terms of the Bonds, provided that such matters are consistent with applicable laws, the Company's regulations, the Issuance Plan approved by the Board of Directors and prevailing market conditions;

b) To decide on matters relating to the use of proceeds from the offering of the Bonds in accordance with the purposes of the Bond issuance specified in the Issuance Plan;

c) To decide on the selection of the organization(s) participating in the Bond issuance and approve the costs related to the Bond issuance in accordance with applicable regulations; to have full authority to negotiate and reach agreements with Bondholders, the Bondholders' Representative, advisory organizations, arranging organizations and other organizations/individuals involved in the Bond issuance; and to decide on the contents of, execute, transfer and perform contracts, contract appendices and documents necessary for the offering and issuance of the Bonds (the "Transaction Documents"), including, but not limited to:

(i) the Bond Issuance Disclosure Document;
(ii) Bond Subscription Agreements;
(iii) contracts entered into with the bond issuance advisor and bond underwriter;
(iv) contracts entered into with the security agent (if any);
(v) contracts entered into with the Bondholders' Representative;
(vi) security agreements to which the Company is a party;
(vii) other agreements, contracts and documents relating to the Bonds;
(viii) appendices thereto (if any) and other documents required by or relating to the documents specified in items (i) through (vii) above;
(ix) amendments, supplements, cancellations, liquidations and terminations of the documents specified in items (i) through (viii) above.

d) To decide on and organize the implementation of all necessary actions or actions required by law to enable the Company to:

e) register and deposit the Bonds with the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation and register the issued Bonds for trading on the private placement corporate bond trading system of the Hanoi Stock Exchange following the issuance of the Bonds; and

f) amend or cancel the registration, cancel the deposit registration or cancel the trading registration of Bonds that have been repurchased or in other circumstances as prescribed by law, including, but not limited to, the following:

- to determine the timing of registration, amendment or cancellation of registration; deposit, amendment or cancellation of deposit registration;

and trading registration, amendment or cancellation of trading registration of the Bonds;

- to determine the specific contents of and sign applications and documents to be submitted to the competent state authorities in connection with the registration, amendment or cancellation of registration; deposit, amendment or cancellation of deposit registration; and trading registration, amendment or cancellation of trading registration of the Bonds; and
- to decide on other matters relating to the registration, amendment or cancellation of registration; deposit, amendment or cancellation of deposit registration; and trading registration, amendment or cancellation of trading registration of the Bonds, in accordance with applicable laws.

g) To decide on and carry out all other necessary actions in accordance with applicable laws, the Company's Charter, this Resolution and the Transaction Documents to complete the offering and issuance of the Bonds; establish and register security interests; amend, supplement, release or replace collateral securing the Bonds; and carry out the registration, deposit, trading registration, information disclosure and reporting obligations relating to the Bonds.

h) During the process of offering and issuing the Bonds until all payment obligations relating to the Bonds have been fully discharged:

(i) to negotiate with the Bondholder(s) and determine the detailed plan for early repurchase of the Bonds in accordance with the early repurchase plan set out in the Issuance Plan approved by the Board of Directors; and

(ii) to decide on amendments and supplements to the Issuance Plan, the terms and conditions of the Bonds and other Transaction Documents, provided that such amendments and supplements comply with applicable laws, the Company's regulations and the Issuance Plan approved by the Board of Directors, taking into account actual market developments to ensure the successful completion of the issuance plan and compliance with applicable laws.

Article 7. This Resolution shall take effect from the date of its signing. The members of the Board of Directors, the Board of General Directors, and the relevant departments, divisions and units of the Company shall be responsible for implementing Articles 1 through 6 of this Resolution./.

Recipient:
- Board of Directors, Supervisory Board;
- Board of General Directors;
- Filed at the Company's Office.

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN

(Signed and sealed)

Nguyen Trung Vu

PRIVATE PLACEMENT BOND ISSUANCE PLAN OF
CENTURY REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY IN 2026

(Attached to the Resolution of the Board of Directors No. 25/2026/NQ-HĐQT dated October 29th, 2026)

Legal basis:

- *The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14, adopted by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on 17 June 2020, and its amending and supplementing instruments and implementing guidelines (the "**Law on Enterprises**");*
- *The Law on Securities No. 54/2019/QH14, adopted by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on 26 November 2019, and its amending and supplementing instruments and implementing guidelines (the "**Law on Securities**");*
- *The Law on Real Estate Business No. 29/2023/QH15, adopted by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on 28 November 2023, and its amending and supplementing instruments and implementing guidelines (the "**Law on Real Estate Business**");*
- *Decree No. 200/2026/ND-CP dated 5 June 2026 of the Government on the offering and trading of privately placed corporate bonds in the domestic market and the offering of corporate bonds in the international market (the "**Decree No. 200**");*
- *Decree No. 96/2024/ND-CP dated 24 July 2024 of the Government detailing a number of articles of the Law on Real Estate Business (the "**Decree No. 96**");*
- *Circular No. 138/2026/TT-BTC dated 25 September 2026 of the Ministry of Finance guiding certain provisions of Decree No. 200/2026/ND-CP on the offering and trading of privately placed corporate bonds in the domestic market and the offering of corporate bonds in the international market (the "**Circular No. 138**");*
- *Other applicable laws and regulations relating to the private placement of corporate bonds;*
- *The Charter of Century Real Estate Joint Stock Company dated 9 April 2021, as amended and supplemented from time to time (the "**Charter**"); and*
- *The Company's capital-raising requirements,*

This bond issuance plan (the "**Issuance Plan**") of Century Real Estate Joint Stock Company (the "**Company**" or the "**Issuer**") serves as the basis for the issuance, in the domestic market, of privately placed bonds denominated in Vietnamese Dong, which are non-convertible, without warrants, are secured by assets and are not subordinated obligations of the Company, in an aggregate principal amount not exceeding VND 620,000,000,000 (in words: six hundred and twenty billion Vietnamese Dongs) (the "**Bonds**"), by way of private placement in accordance with the Law on Securities and Decree No. 200.

This Issuance Plan sets out only the principal terms and conditions of the Bonds and the key terms of the bond issuance. The specific terms and conditions of the Bonds and other details of the bond issuance shall be set out in the terms and conditions of the Bonds (the "**Bond Terms and Conditions**") and other contracts, agreements and documents entered into by or on behalf of the Issuer for the purpose of issuing the Bonds.

1. Information on the Issuer:

- Enterprise name: Century Real Estate Joint Stock Company (hereinafter referred to as "**CRE**" or the "**Issuer**").
- Type of enterprise: Public joint stock company.
- Head office: 1st Floor, B Tower, Sky City Building, No. 88 Lang Ha Street, Lang Ward, Hanoi, Vietnam.
- Business lines:

No.	Name of added business lines	Business line
1	Real estate trading, land use rights belonging to the owner, user or leased Details: Real estate trading (Excluding investment in construction of cemetery and graveyard infrastructure to transfer land use rights associated with infrastructure)	6810
2	Support activities for financial services not elsewhere classified Details: Investment consulting	6619
3	Market research and public opinion polling Details: Market research and analysis	7320
4	Other education not elsewhere classified Details: Consulting on training and training on real estate brokerage, real estate valuation, management and operation of real estate trading floors, and advanced knowledge training on real estate business	8559
5	Construction of other civil engineering projects Details: Construction of other non-building projects such as: outdoor sports facilities	4299
6	Sound recording and music publishing activities Details: Sound recording activities	5920
7	Advertising (Excluding advertising of tobacco and products, goods, and services banned from advertising according to the Law on Advertising)	7310
8	Photographic activities (Excluding aerial photography)	7420
9	Organization of conventions and trade shows (Excluding press activities)	8230
10	Motion picture, video and television programme production activities Details: - Motion picture, video and television programme production activities; - Production of sports, entertainment, and music information programs, and television games. Production of advertising programs. - Film production.	5911
11	Motion picture, video and television programme post-production activities	5912
12	Motion picture, video and television programme distribution activities	5913

	Excluding press activities (Article 14 of the Press Law)	
13	Intermediary services for real estate activities Details: Real estate brokerage services (Article 61 of the Law on Real Estate Business 2023) (Excluding auction activities)	6821 (Main business line)
14	Other real estate activities on a fee or contract basis Details: Consulting services; Real estate management services (Articles 66, 67 of the Law on Real Estate Business 2023)	6829
15	Other financial service activities not elsewhere classified (Excluding insurance and pension funding)	6499
16	Other professional, scientific and technical activities not elsewhere classified (Excluding activities of independent journalists; bill payment and quantity measurement information; securities consulting)	7499
17	Management consultancy activities and other management consultancy activities Excluding legal consulting, legal services (Articles 4, 28, 30, Article 35 of the Law on Lawyers), tax, accounting, and auditing.	7020
18	Web portal operations and other information services Details: - Web portal operations - Other information services	6390
19	Other computer programming	6219
20	Computer consultancy and computer facilities management	6220
21	Other information technology and computer service activities	6290
22	Information technology infrastructure, data processing, hosting and related activities	6310

- Enterprise Registration Certificate No.: 0101160306, first issued by the Hanoi Department of Planning and Investment (now the Hanoi Department of Finance) on 20 August 2001, as 24th amended on 9 June 2026.

2. Bond Subscription Proceeds Account Number:

- Account Holder: Century Real Estate Joint Stock Company
- Account Number: 8603228555
- Opened at: Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) – Thai Ha Branch
- Account Type: Vietnamese Dong (VND) Account

3. Purpose of the Bond Issuance:

The Issuer intends to use the entire proceeds from the Bond issuance to restructure its existing debts, as detailed in the table below:

No.	Loan Agreement	Creditor	Loan Amount (VND billion)	Loan Tenor	Purpose of the Loan	Expected Debt Repayment Schedule	Amount of Debt to Be Restructured (VND billion)
1	No. 02/2026/HĐVV/NBM-CRE dated 19 August 2026	Binh Minh Housing Development Joint Stock Company	600	Three (3) months from the date of drawdown	Investment and business activities conducted in compliance with applicable laws.	Fourth Quarter of year 2026	600
2	No. 453350.26.059.566543.TD dated 22 September 2026	Military Commercial Joint Stock Bank – Dong Da Branch	80	Six (6) months from the date of drawdown.	To fund salary payments to employees (including allowances and social insurance contributions), service fees payable to affiliated real estate brokerage agencies for project-related brokerage services, utility expenses (electricity and water), and office rental expenses.	Fourth Quarter of year 2026	20

4. Plan for the Use of Proceeds from the Bond Issuance:

- The Issuer intends to use the proceeds from the Bond offering for the issuance purpose specified in Section 3 above, as follows:

NO	Purpose of Use	Estimated Amount to Be Used (VND)	Explanatory Notes	Expected Disbursement Date
1	Debt Restructuring of the Issuer	620,000,000,000	The Issuer shall use the proceeds from the Bond offering to restructure its debts	Fourth Quarter of year 2026

NO	Purpose of Use	Estimated Amount to Be Used (VND)	Explanatory Notes	Expected Disbursement Date
			in accordance with applicable laws and regulations	
	Total	**620,000,000,000**		

- In the event that the disbursement of Bond Proceeds is made in phases, the Issuer may use the temporarily idle proceeds from the Bond offering to place deposits with commercial banks or branches of foreign banks, or to purchase certificates of deposit issued by commercial banks or branches of foreign banks.

5. Explanation of Compliance with the Conditions for Bond Offering under the Applicable Bond Issuance Regulations

5.1 Compliance with the conditions for the private placement of bonds as prescribed under the Law on Securities, Decree No. 200 and its amending and supplementing instruments, and other applicable laws and regulations in force at the time of the Bond offering:

No.	Statutory Conditions for the Bond Offering	Provions	Explanation of Compliance
1	A resolution of the General Meeting of Shareholders or the Board of Directors approving the bond issuance plan and the use of proceeds from the offering, clearly specifying the investor eligibility criteria and the number of investors.	Point (a), Clause 2, Article 31 of the Law on Securities and Clause 1, Article 16 of Decree No. 200	**Compliant.** The plan for the offering of non-convertible bonds without warrants falls within the approval authority of the Board of Directors pursuant to Article 27.2(q) of the Charter and Article 10.2(a) of Decree No. 200. The Issuance Plan sets out in full (i) the details of the bond issuance plan and the plan for the use of proceeds from the bond issuance (in Section 4); and (ii) the investor eligibility criteria and the number of investors (in Section 16). The Issuance Plan has been approved by the Board of Directors pursuant to Resolution No. ...../2026/NQ-HĐQT dated ...../...../2026.
2	The bond offering shall be open exclusively to professional securities investors. Where the bonds offered fall within the cases specified at Point (a) or Point (b), Clause 1b, Article 11 of the Law on Securities, eligible investors shall include both institutional professional securities investors and individual	Point (b), Clause 2, Article 31 of the Law on Securities and Clause 1, Article 16 of Decree No. 200.	**Compliant.** The investors eligible to purchase the Bonds, as specified in Section 16 of this Issuance Plan, are professional securities investors in accordance with the securities laws and regulations. Prior to offering the Bonds to individual professional securities investors, the Issuer shall ensure compliance with the requirements applicable to the dossier for the private placement of bonds to individual

No.	Statutory Conditions for the Bond Offering	Provions	Explanation of Compliance
	professional securities investors.		investors as prescribed at Point (dd), Clause 1, Article 9 of Decree No. 200, including the requirement that the Bonds be credit-rated.
3	The trading and transfer of privately placed corporate bonds may only be conducted between professional securities investors as prescribed in Clauses 1a and 1b, Article 11 of the Law on Securities, except where such trading or transfer is carried out pursuant to an effective court judgment or decision, an arbitral award, or by way of inheritance in accordance with applicable laws.	Point (c), Clause 2, Article 31 of the Law on Securities and Clause 1, Article 16 of Decree No. 200.	**Compliant.** Section 22 of this Issuance Plan provides for the transfer of the Bonds in compliance with this condition. The Issuer undertakes to ensure that all trading and transfers of the Bonds are conducted in accordance with applicable laws and regulations in force from time to time.
4	Full payment of both principal and interest on bonds previously offered, or full settlement of debts due and payable during the three (3) consecutive years preceding the bond offering (if any), except where the bonds are offered to creditors that are selected financial institutions.	Point (d), Clause 2, Article 31 of the Law on Securities and Clause 1, Article 16 of Decree No. 200.	**Compliant.** During the three (3) consecutive years preceding the Bond issuance, CRE has fully paid the principal and interest on all debts that have fallen due and all bonds previously offered, as detailed in Section 11 of this Issuance Plan.
5	The audited financial statements for the financial year immediately preceding the year of issuance, audited by an approved audit firm.	Point (dd), Clause 2, Article 31 of the Law on Securities and Clause 1, Article 16 of Decree No. 200.	**Compliant.** CRE has separate and consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2025, audited by AASC Auditing Firm Company Limited. AASC Auditing Firm Company Limited is an independent audit firm included in the list of audit firms approved by the State Securities Commission to audit public-interest entities in the securities sector for 2026, pursuant to Decision No. 902/QD-UBCK dated 19 November 2025 issued by the Chairperson of the State Securities Commission. The auditor issued an unmodified opinion on CRE's financial statements.
6	Compliance with financial safety ratios and operational safety ratios as prescribed	Point (e), Clause 2, Article 31 of the	**Compliant.** As a real estate business, CRE is subject to and complies with the

No.	Statutory Conditions for the Bond Offering	Provions	Explanation of Compliance
	by applicable sector-specific laws and regulations (if any).	Law on Securities and Clause 1, Article 16 of Decree No. 200.	financial safety ratios and operational safety ratios prescribed under the Law on Real Estate Business. Further details are set out in Section 5.2 of this Issuance Plan.
7	Total liabilities (including the proposed bond issuance amount) do not exceed five (5) times the equity of the issuing enterprise, as reported in the audited financial statements for the financial year immediately preceding the year of issuance, audited by a qualified audit firm (as prescribed under Decree No. 200), except for state-owned enterprises, enterprises issuing bonds to implement real estate projects, credit institutions, insurance enterprises, reinsurance enterprises, insurance brokerage enterprises, securities companies and fund management companies, which shall comply with the relevant applicable laws and regulations. Where the issuer is a parent company, total liabilities (including the proposed bond issuance amount) and equity shall be determined based on its consolidated financial statements, in which equity shall exclude non-controlling interests.	Clause 1, Article 16 and Point (d), Clause 1, Article 13 of Decree No. 200.	**Compliant.** Based on the Issuer's audited consolidated financial statements for 2025: - Equity of the Issuer (excluding non-controlling interests): VND 5,691.35 billion. - Total liabilities of the Issuer: VND 1,597.89 billion. - Proposed Bond issuance amount under this Issuance Plan: VND 620 billion. Accordingly, the ratio of total liabilities (including the proposed Bond issuance amount) to the Issuer's equity is 0.39 times.

5.2. Compliance with Financial Safety Ratios and Safety Ratios Prescribed under Sector-Specific Legislation, namely the Law on Real Estate Business:

No.	Bond Offering Conditions under Applicable Sector-Specific Laws and Regulations	Provisions	Explanation of Compliance
1	Meet the enterprise's applicable financial safety	Point (a), Clause 1,	**Compliant.**

No.	Bond Offering Conditions under Applicable Sector-Specific Laws and Regulations	Provisions	Explanation of Compliance
	ratios and comply with laws and regulations governing credit and corporate bonds.	Article 5 of Decree No. 96.	Further details are set out in Section 5.1 of this Issuance Plan.
2	A real estate enterprise conducting real estate business through real estate projects must have equity of not less than twenty percent (20%) of the total investment capital for projects with a land-use area of less than twenty (20) hectares, and not less than fifteen percent (15%) of the total investment capital for projects with a land-use area of twenty (20) hectares or more, and must ensure its ability to mobilize sufficient capital to implement the investment projects. Where a real estate enterprise simultaneously implements multiple projects, it must have sufficient equity allocated to ensure compliance with the foregoing ratios for each project and to implement all such projects.	Point (c), Clause 2, Article 9 of the Law on Real Estate Business.	**Not Applicable.** The Issuer is a real estate business enterprise whose principal business activity is the provision of real estate brokerage services; however, it is not the investor of any real estate project under the applicable laws on investment and real estate business.
3	Where a real estate business enterprise borrows from credit institutions or issues corporate bonds to implement a real estate project for which it has been approved as the investor by a competent state authority, it must ensure that the aggregate amount of outstanding loans from credit institutions, outstanding corporate bonds, and equity required under applicable regulations for each project does not exceed one hundred percent (100%) of the total	Point (b), Clause 1, Article 5 of Decree No. 96.	

No.	Bond Offering Conditions under Applicable Sector-Specific Laws and Regulations	Provisions	Explanation of Compliance
	investment capital of that project.		
4	The aggregate amount of outstanding loans from credit institutions and outstanding corporate bonds used to finance each real estate project shall not exceed four (4) times the enterprise's equity for projects with a land-use area of less than twenty (20) hectares, and shall not exceed 5.67 times the enterprise's equity for projects with a land-use area of twenty (20) hectares or more.	Point (c), Clause 1, Article 5 of Decree No. 96.	

6. Credit Rating Information:

6.1 Credit Rating of the Issuer

- Credit Rating Result: BBB-
- Outlook: Stable
- Credit Rating Publication Date: 9 October 2026
- Name of the Credit Rating Service Provider: Vietnam Investors Service and Credit Rating Agency Joint Stock Company (VIS Rating).

6.2. Credit Rating of the Bonds

- Credit Rating: BBB-
- Outlook: Stable
- Date of Announcement of the Credit Rating: 9 October 2026
- Name of the Credit Rating Agency: VIS Rating

7. Principal Terms and Conditions of the Bonds to be Offered

7.1. Bond Name: 2026 Bonds of Century Real Estate Joint Stock Company.

7.2. Bond Type: Non-convertible bonds, without warrants, secured by assets, and not constituting subordinated debt of the Issuer.

7.3. Currency of Issuance and Payment: Vietnamese Dong (VND).

7.4. Bond Form: The Bonds shall be issued in book-entry form.

7.5. Bond Denomination: VND 100,000,000 (one hundred million Vietnamese Dong).

7.6. Total Number of Bonds to Be Issued: A maximum of 6,200 (six thousand two hundred) Bonds.

7.7. Total Issue Value of the Bonds at Face Value: A maximum of VND 620,000,000,000 (in words: six hundred and twenty billion Vietnamese Dong).

7.8. Maximum Number of Issuance Tranches: One (1) tranche.

7.9. Issue Price: 100% of the face value.

7.10. Bond Tenor: Three (3) years from the Issue Date.

7.11. Lãi suất danh nghĩa trái phiếu:

The Bonds shall bear interest at a rate comprising a combination of a fixed interest rate and a floating interest rate, as follows:

- For the first two (2) Interest Periods: a fixed rate of 12.0% per annum.
- For each subsequent Interest Period: the nominal interest rate shall be calculated as the sum of the Base Interest Rate and the Additional Interest Rate.

Where:

"Base Interest Rate" means the Reference Rate plus a margin of 4.0% per annum, provided that, in all cases, the Base Interest Rate shall not be lower than 12.0% per annum.

"Reference Rate" applicable to each Interest Period following the first two (2) Interest Periods means the arithmetic average of the interest rates on 12-month Vietnamese Dong savings deposits for individual customers, with interest payable at maturity, as published on the respective websites of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank), Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank), Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank), and Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) on the Interest Rate Determination Date for the relevant Interest Period, provided that if one or more of the aforementioned banks do not publish such interest rate on the relevant Interest Rate Determination Date, the Reference Rate applicable to that Interest Period shall be the arithmetic average of the corresponding interest rates published by the remaining bank(s) on such Interest Rate Determination Date. For the avoidance of doubt, any Reference Rate that is not a whole number shall be rounded to two decimal places.

"Interest Rate Determination Date", in respect of each Interest Period following the first two (2) Interest Periods, means the seventh (7th) Business Day prior to the first day of such Interest Period. On the Interest Rate Determination Date, the Bondholders' Representative shall notify the Issuer and the Bondholders in writing of the interest rate applicable to such Interest Period.

"Interest Period" means each consecutive six (6)-month period commencing on the Issue Date and ending on the Maturity Date, the Early Redemption Date or the Mandatory Redemption Date, as applicable, in each case as specifically provided for in the terms and conditions of the Bonds.

"Additional Interest Rate" means (i) 2.0% per annum if the Issuer breaches the Financial Ratio Covenants set out in Section 19 below; or (ii) 0.0% per annum if the Issuer complies with the Financial Ratio Covenants set out in Section 19 below.

No later than the Interest Rate Determination Date for each Interest Period following the first two (2) Interest Periods, the Bondholders' Representative shall deliver a written notice of the results of the financial ratio calculations and the Additional Interest Rate applicable to the immediately following Interest Period, in accordance with Section 19.1 of this Bond Issuance Plan. Accordingly, the Bondholders' Representative shall calculate the nominal interest rate applicable to such Interest Period on the relevant Interest Rate Determination Date.

"Interest Payment Date" means the last day of each Interest Period, provided that the Interest Payment Date for the final Interest Period shall be the Maturity Date or the Early Redemption Date, as applicable, in accordance with the Terms and Conditions of the Bonds.

7.12. Bond Distribution Period for the Offering: Not exceeding thirty (30) days from the date of disclosure of information prior to the offering.

7.13. Expected Issuance Date: In the fourth quarter of 2026.

7.14. Method of Payment of Bond Principal and Interest:

- Principal Repayment: On the Maturity Date or the date of early redemption of the Bonds.
- Interest Payment: Periodically on each Interest Payment Date (as defined above).
- Payment Method: Bond principal and interest shall be paid by bank transfer to the account of the Bondholder whose name appears on the relevant record date, or by such other payment method as may be permitted under applicable laws.

7.15. Security for the Bonds

- Form of Security: The Bonds are secured by assets to ensure full payment of principal and interest when due, in accordance with applicable laws.
- Collateral:

(This page has been intentionally left blank)

No.	Form of Security	Type of Collateral	Detailed Description of Collateral	Collateral Value (VND)	Collateral Value-to-Expected Total Issuance Value Ratio	Detailed Information on the Form of Security
I	**Collateral to Be Provided on or Before the Issue Date**					
1	Secured by assets legally owned by the Issuer in accordance with applicable laws.	Shares in a non-public joint stock company	29,100,000 Thanh Dat shares owned by the Issuer; and All rights and benefits arising from or relating to the aforementioned shares, including but not limited to all dividends paid in shares, bonus shares, and cash dividends.	416,828,400,000	67.23%	(i) Name of the Valuation Organization: An Phat Valuation Joint Stock Company. (ii) Valuation Method: The asset-based approach. (iii) Legal Status / Documents Evidencing Legal Status: The aforementioned Thanh Dat VN Shares are legally owned by the Issuer, are freely transferable, and are currently not pledged or mortgaged as security for any obligations of the Issuer or any other individual or organization. Documents Evidencing Legal Status: Share Ownership Certificate No. 06/2025/GCNCP-TĐ issued by Thanh Dat VN to the Issuer on 30 September 2025. (iv) Information on Registration of Security Interests: The security interest over the Collateral shall be created under the relevant security agreement and registered in accordance with applicable laws, with details set out in the issuance dossier and the information Offering Circular. (v) Priority of Payment to Bondholders upon Enforcement of the Collateral for Debt Repayment: The Issuer's payment obligations to the Bondholders shall rank in priority to the Issuer's

No.	Form of Security	Type of Collateral	Detailed Description of Collateral	Collateral Value (VND)	Collateral Value-to-Expected Total Issuance Value Ratio	Detailed Information on the Form of Security
						other general payment obligations with respect to the proceeds obtained from the enforcement of the Collateral. If the proceeds obtained from the enforcement of the Collateral are insufficient to fully satisfy the Issuer's obligations in respect of the Bonds, the outstanding unpaid portion of such obligations shall rank at least pari passu with the Issuer's other unsecured general obligations, except for claims accorded mandatory priority under relevant laws and regulations.
2	Secured by assets legally owned by a third party in accordance with applicable laws.	Shares in a non-public joint stock company	717,103 Nhat Hang Shares owned by Ms. Dinh Thuy Duong (Citizen Identity Card No. 008192006743, issued by the Police Department for Administrative Management of Social Order on 11 August 2021). All rights and benefits arising from or relating	957,500,307,102	154.44%	(i) Name of the Valuation Organization: An Phat Valuation Joint Stock Company. (ii) Valuation Method: The asset-based approach. (iii) Legal Status / Documents Evidencing Legal Status: The aforementioned Nhat Hang Shares are legally owned by Ms. Dinh Thuy Duong, are freely transferable, and are currently not pledged or mortgaged as security for any obligations of the Issuer or any other individual or organization. Documents Evidencing Legal Status: Share Ownership Certificate issued by Nhat Hang to Ms. Dinh Thuy Duong on 2 October 2026. (iv) Information on Registration of Security Interests:

No.	Form of Security	Type of Collateral	Detailed Description of Collateral	Collateral Value (VND)	Collateral Value-to-Expected Total Issuance Value Ratio	Detailed Information on the Form of Security
			to the aforementioned shares, including but not limited to all dividends paid in shares, bonus shares, and cash dividends.			(v) The security interest over the Collateral shall be created under the relevant security agreement and registered in accordance with applicable laws, with details set out in the issuance dossier and the information Offering Circular. (vi) Priority of Payment to Bondholders upon Enforcement of the Collateral for Debt Repayment: The Issuer's payment obligations to the Bondholders shall rank in priority to the Issuer's other general payment obligations with respect to the proceeds obtained from the enforcement of the Collateral. If the proceeds obtained from the enforcement of the Collateral are insufficient to fully satisfy the Issuer's obligations in respect of the Bonds, the outstanding unpaid portion of such obligations shall rank at least pari passu with the Issuer's other unsecured general obligations, except for claims accorded mandatory priority under relevant laws and regulations.
	TOTAL			**1,374,328,707,102**	**221.67%**	
II	**After the Issue Date**					

No.	Form of Security	Type of Collateral	Detailed Description of Collateral	Collateral Value (VND)	Collateral Value-to-Expected Total Issuance Value Ratio	Detailed Information on the Form of Security
	Other additional and/or substitute assets owned by the Issuer and/or a third party, provided that the aggregate value of the Collateral, as determined under the relevant security agreements, shall at all times be maintained at no less than 180% of the total face value of all outstanding Bonds at the relevant time. In the event of any release of Collateral, the Issuer shall ensure that the Total Collateral Value, following such release, remains no less than 200% (two hundred percent) of the total face value of all outstanding Bonds.					

Where:
"Thanh Dat Shares" means fully paid-up ordinary shares in Thanh Dat VN.
"Nhat Hang Shares" means fully paid-up ordinary shares in Nhat Hang.
"Thanh Dat VN" means Thanh Dat VN Investment Joint Stock Company, a company established under Enterprise Registration Certificate No. 5701695711, first issued by the Quang Ninh Province Department of Planning and Investment (now the Quang Ninh Province Department of Finance) on 16 January 2014, as amended and supplemented from time to time.
"Nhat Hang" means Nhat Hang Construction Investment and Trading Joint Stock Company, a company established under Enterprise Registration Certificate No. 2500222999, first issued by the Vinh Phuc Province Department of Planning and Investment (now the Phu Tho Province Department of Finance) on 30 October 2003, as amended and supplemented from time to time.
"CENINVEST" means Century Real Estate Investment and Development Joint Stock Company, a company established under Enterprise Registration Certificate No. 0106063867, first issued by the Hanoi Department of Planning and Investment (now the Hanoi Department of Finance) on 19 December 2012, as amended and supplemented from time to time.

- In addition, the Bonds shall be insured by payment guarantees provided by third parties in accordance with applicable laws, covering all principal and interest amounts due and payable under the Bonds. The guarantors include:
  (i) Mr. Nguyen Trung Vu (Citizen Identity Card No. 034071004381, issued by the Police Department for Administrative Management of Social Order on 8 December 2021);
  (ii) Thanh Dat VN;
  (iii) Nhat Hang;
  (iv) CEN LAND Real Estate Development Joint Stock Company, a company established under Enterprise Registration Certificate No. 0111488216, first issued by the Hanoi Department of Planning and Investment (now the Hanoi Department of Finance) on 6 May 2026, as amended and supplemented from time to time;

(v) LILAHA Investment Joint Stock Company, a company established under Enterprise Registration Certificate No. 0102367060, first issued by the Hanoi Department of Planning and Investment (now the Hanoi Department of Finance) on 14 September 2007, as amended and supplemented from time to time.

8. Circumstances, Conditions, Terms and Covenants of the Issuer Regarding Early Redemption of the Bonds:

8.1 Early Redemption by Mutual Agreement between the Issuer and the Bondholders.

The Bonds may be redeemed prior to maturity at the request of either the Issuer or the Bondholders (the "**Requesting Party**"), subject to the following conditions:

- The Issuer shall have the right to redeem all or part of the outstanding Bonds held by (i) any one or more Bondholders, or (ii) all Bondholders on a pro rata basis in proportion to their respective Bondholdings, by submitting a redemption offer to the relevant Bondholder(s). Each Bondholder shall have the right to request the Issuer to redeem part or all of the Bonds held by such Bondholder.
- The Requesting Party shall send a written request to the other party (the "**Requested Party**"), through the Bondholders' Representative, requesting early redemption of the Bonds, together with documents evidencing the relevant Bondholder's ownership of the Bonds. The request shall specify the Bond Code and the number of Bonds proposed to be redeemed prior to maturity.
- The Bondholders' Representative shall notify the Requested Party within three (3) Business Days from receipt of the request from the Requesting Party.
- The Requested Party shall have the right to decide whether to accept the request and shall send a written response to the Requesting Party, through the Bondholders' Representative, within three (3) Business Days from receipt of the written request. If the request is accepted, the response shall specify the number of Bonds to be redeemed and the Early Redemption Date.
- The Early Redemption Date must fall no later than twenty (20) Business Days from the date on which the written response is sent.
- The redemption price per Bond payable by the Issuer to the Bondholder on the agreed Early Redemption Date shall be determined as follows:

Early Redemption Price per Bond	=	**Face Value of the Bonds to Be Redeemed**	+	**Accrued Interest**

Where:
Accrued Interest includes: (i) any accrued and unpaid interest on the Bonds being redeemed up to, but excluding, the Early Redemption Date, in accordance with the terms and conditions of the Bonds; and (ii) any default interest for late payment (if any), as provided for in the terms and conditions of the Bonds.

8.2 Mandatory Redemption:

8.2.1 The Issuer shall be required to redeem the Bonds prior to maturity at the request of the Bondholders upon the occurrence of any of the following events:

- The Issuer violates laws and regulations governing the offering or trading of corporate bonds, as determined by a competent authority, and such violation cannot be remedied or the proposed remedial measures are not approved by Bondholders representing at least 65% of the total outstanding Bonds of the same type.

- The Issuer fails to comply with the Bond Issuance Plan, and such failure cannot be remedied or the proposed remedial measures are not approved by Bondholders representing at least 65% of the total outstanding Bonds of the same type.
- Other circumstances as provided for in the terms and conditions of the Bonds attached to the Offering Circular for the private placement of the Bonds, which is prepared by the Issuer in accordance with applicable laws for the purpose of conducting the Bond offering procedures (the "**Offering Circular**").
- In any of the foregoing cases, the redemption price per Bond payable by the Issuer to the Bondholder on the Early Redemption Date shall be determined as follows:

Early Redemption Price per Bond	=	**Face Value of the Bonds to Be Redeemed**	+	**Accrued Interest**	+	**Penalty Fee**

Where:

+ Accrued Interest includes: (i) any accrued and unpaid interest on the Bonds being redeemed up to, but excluding, the Early Redemption Date, in accordance with the terms and conditions of the Bonds; and (ii) any default interest for late payment (if any), as provided for in the terms and conditions of the Bonds.
+ Penalty Fee means 2.0% of the aggregate face value of the Bonds redeemed prior to maturity.

8.2.2 The Issuer shall be required to redeem the Bonds prior to maturity from any Bondholders who do not consent to amendments to the fundamental terms and conditions of the Bonds as stipulated in Article 6 of Decree No. 200, or who do not consent to a change in the purpose of the issuance set out in the Bond Issuance Plan, where such change has been approved by Bondholders representing at least 65% of the total outstanding Bonds.

- In such cases, the redemption price per Bond payable by the Issuer to the Bondholder on the agreed Early Redemption Date shall be determined as follows:

Early Redemption Price per Bond	=	**Face Value of the Bonds to Be Redeemed**	+	**Accrued Interest**

- Where:

Accrued Interest includes: (i) any accrued and unpaid interest on the Bonds being redeemed up to, but excluding, the Early Redemption Date, in accordance with the terms and conditions of the Bonds; and (ii) any default interest for late payment (if any), as provided for in the terms and conditions of the Bonds.

9. Method and Procedures for Soliciting Bondholders' Opinions

9.1. Method of Soliciting Bondholders' Opinions

- Any amendment to the terms and conditions of the Bonds, any change to the purpose of the Bond issuance, or any other matter that may be approved by voting at a Bondholders' Meeting or through a Bondholders' Written Resolution (in writing or by electronic means) shall require the approval of Bondholders representing at least 65% of the total voting rights (being the total number of Voting Bonds) held by all Bondholders holding Voting Bonds.

- Any resolution or decision of the Bondholders duly adopted in accordance with the applicable procedures shall be binding on all Bondholders holding the relevant Voting Bonds. However, any resolution or decision that amends these Terms and Conditions of the Bonds (to the extent that such amendments affect the rights and obligations of the Issuer) and/or the Security Agreements shall be binding on the Issuer only if expressly approved in writing by the Issuer.
- Any resolution or decision adopted at a Bondholders' Meeting or through a Bondholders' Written Resolution shall be signed and issued by the Bondholders' Representative on behalf of the Bondholders' Meeting.
- A duly certified copy of any resolution or decision of the Bondholders shall be delivered to all Bondholders, the Issuer and the Collateral Manager within fifteen (15) Business Days from the date of its adoption.
- The Bondholders' Representative shall have the authority to determine matters relating to the convening and organization of a Bondholders' Meeting or the solicitation of Bondholders' Written Resolutions where such matters are not expressly provided for in the Terms and Conditions of the Bonds, provided that the rights of the Bondholders are not adversely affected.

9.2. Procedures for Soliciting Bondholders' Opinions

In principle, the solicitation of Bondholders' opinions by voting at a Bondholders' Meeting or through a Bondholders' Written Resolution (in writing or by electronic means) shall be conducted in accordance with the following procedures:

- Step 1: The party requesting the solicitation of Bondholders' opinions shall submit a request to convene a meeting or solicit opinions to the Bondholders' Representative and the Issuer.
- Step 2: The Issuer shall prepare and finalize the list of Bondholders entitled to exercise their voting rights in accordance with applicable regulations.
- Step 3: The party requesting the solicitation of opinions, the Bondholders' Representative and the Issuer shall agree on the relevant matters relating to the solicitation of opinions before convening a Bondholders' Meeting or conducting a Bondholders' Written Resolution (in writing or by electronic means).
- Step 4: The Issuer shall coordinate with the Bondholders' Representative to notify the Bondholders of the contents, method, time, venue and relevant documents relating to the solicitation of Bondholders' opinions.
- Step 5: Convene the Bondholders' Meeting or conduct the Bondholders' Written Resolution (in writing or by electronic means). Detailed procedures for convening a Bondholders' Meeting or conducting a Bondholders' Written Resolution (in writing or by electronic means) shall be specified in the issuance dossier.

10. The Issuer's Financial Indicators for the Three Most Recent Consecutive Years

10.1 Financial Indicators Based on the Issuer's Separate Financial Statements:

NO.	Indicator	Unit of Measurement	Year 2023	Year 2024	Year 2025	Post-Issuance (Projected)
1	Owners' Equity	VND billion	5458.71	5503.38	5573.65	5573.65

NO.	Indicator	Unit of Measurement	Year 2023	Year 2024	Year 2025	Post-Issuance (Projected)
1.1	Owner's Contributed Capital	VND billion	4636.79	4636.79	4636.79	4636.79
1.2	Share Premium	VND billion	149.80	149.80	149.80	149.80
1.3	Treasury Shares	VND billion	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	Development Investment Fund	VND billion	131.98	131.98	131.98	131.98
1.5	Undistributed Post-Tax Profits	VND billion	504.15	548.82	619.10	619.10
1.6	Other Equity	VND billion	36.00	36.00	36.00	36.00
1.7	Non-Controlling Interests	VND billion	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**Total Liabilities**	**VND billion**	**1303.93**	**1348.54**	**1311.06**	**1931.06**
2.1	Bank Borrowings	VND billion	314.98	568.20	766.58	766.58
2.2	Bonds Payable	VND billion	450.00	353.55	0.00	620.00
2.2.1	*Privately Placed Corporate Bonds in the Domestic Market*	*VND billion*	*450.00*	*353.55*	*0.00*	*620.00*
2.2.2	*Publicly Offered Corporate Bonds in the Domestic Market*	*VND billion*	*0.00*	*0.00*	*0,00*	*0.00*
2.2.3	*Corporate Bonds Offered in International Markets*	*VND billion*	*0.00*	*0.00*	*0.00*	*0.00*
2.3	Other Liabilities		538.95	426.79	544.48	544.48
2.3.1	*Trade Payables*	*VND billion*	*60.22*	*105.70*	*131.65*	*131.65*
2.3.2	*Taxes and Other Payables to the State*	*VND billion*	*62.23*	*73.10*	*97.29*	*97.29*
2.3.3	*Accrued Expenses*	*VND billion*	*55.22*	*18.74*	*47.68*	*47.68*
2.3.4	*Advances from Customers*	*VND billion*	*14.80*	*6.27*	*2.85*	*2.85*
2.3.5	*Payables to Employees*	*VND billion*	*12.47*	*45.46*	*108.91*	*108.91*
2.3.6	*Unearned Revenue*	*VND billion*	*77.10*	*70.85*	*50.68*	*50.68*
2.3.7	*Other Payables*	*VND billion*	*256.89*	*106.64*	*105.38*	*105.38*
2.3.8	*Bonuses and Welfare Fund*	*VND billion*	*0.03*	*0.03*	*0.03*	*0.03*
3	**Capital Structure Indicators**					
3.1	Liabilities-to-Total Assets Ratio	Times	0,19	0.20	0.19	0,26
3.2	Liabilities-to-Equity Ratio	Times	0.24	0.25	0.24	0.35
4	**Liquidity Indicators**					
4.1	Current Ratio	Times	4.90	3.07	5.47	6.03
4.2	Quick Ratio	Times	4.35	2.82	4.93	5.49
4.3	Interest Coverage Ratio (Earnings Before Tax and Interest / Interest Expense)	Times	1.13	1.81	2.33	2.33
5	**Total Outstanding Borrowings under Bonds-to-Equity Ratio**					

NO.	Indicator	Unit of Measurement	Year 2023	Year 2024	Year 2025	Post-Issuance (Projected)
5.1	Corporate Bonds Outstanding-to-Equity Ratio	Times	0.08	0.06	0.00	0.11
5.2	Privately Placed Corporate Bonds Outstanding-to-Equity Ratio	Times	0.08	0.06	0.00	0.11
6	**Profit**					
6.1	Profit/(Loss) Before Tax	VND billion	10.87	58.89	93.71	93.71
6.2	Profit/(Loss) After Tax for the Financial Year	VND billion	8.16	44.67	70.28	70.28
7	**Profitability Indicators**					
7.1	Return on Average Total Assets	%	0.12%	0.66%	1.02%	0.98%
7.2	Return on Average Equity	%	0.15%	0.82%	1.27%	1.27%
8	**Financial Safety Indicators and Safety Ratios for Business Operations as Prescribed by Specialized Laws and Regulations**		Not applicable. Details are set out in Section 5.2 of this Bond Issuance Plan.			

10.2. Các chỉ tiêu tài chính theo Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành:

NO.	Indicator	Unit of Measurement	Year 2023	Year 2024	Year 2025	Post-Issuance (Projected)
1	**Owners' Equity**	**Tỷ đồng**	**5620.53**	**5661.61**	**5946.97**	**5946.97**
1.1	Owner's Contributed Capital	Tỷ đồng	4636.79	4636.79	4636.79	4636.79
1.2	Share Premium	Tỷ đồng	149.80	149.80	149.80	149.80
1.3	Treasury Shares	Tỷ đồng	0.00	0.00	0,00	0.00
1.4	Development Investment Fund	Tỷ đồng	143.65	143.65	143.65	143.65
1.5	Undistributed Post-Tax Profits	Tỷ đồng	594.16	634.94	707.00	707.00
1.6	Other Equity	Tỷ đồng	54.13	54.13	54.13	54.13
1.7	Non-Controlling Interests	Tỷ đồng	42.02	42.32	255.62	255.62
2	**Total Liabilities**	**Tỷ đồng**	**1480.74**	**1519.10**	**1597.89**	**2217.89**
2.1	Bank Borrowings	Tỷ đồng	337.17	592.98	834.66	834.66
2.2	Bonds Payable	Tỷ đồng	450.00	353.55	0.00	620.00
2.2.1	*Privately Placed Corporate Bonds in the Domestic Market*	*Tỷ đồng*	*450.00*	*353.55*	*0.00*	*620.00*
2.2.2	*Publicly Offered Corporate Bonds in the Domestic Market*	*Tỷ đồng*	*0.00*	*0.00*	*0.00*	*0.00*

2.2.3	*Corporate Bonds Offered in International Markets*	*Tỷ đồng*	*0.00*	*0.00*	*0.00*	*0.00*
2.3	Other Liabilities		693.58	572.57	763.23	763.23
2.3.1	*Trade Payables*	*Tỷ đồng*	*109.59*	*133.41*	*166.20*	*166.20*
2.3.2	*Taxes and Other Payables to the State*	*Tỷ đồng*	*106.97*	*100.95*	*131.76*	*131.76*
2.3.3	*Accrued Expenses*	*Tỷ đồng*	*68.81*	*27.54*	*58.84*	*58.84*
2.3.4	*Advances from Customers*	*Tỷ đồng*	*19.93*	*9.25*	*1577*	*15.77*
2.3.5	*Payables to Employees*	*Tỷ đồng*	*26.18*	*64.77*	*131.21*	*131.21*
2.3.6	*Unearned Revenue*	*Tỷ đồng*	*101.86*	*99.36*	*63.51*	*63.51*
2.3.7	*Other Payables*	*Tỷ đồng*	*252.38*	*12943*	*188.07*	*188.07*
2.3.8	*Bonuses and Welfare Fund*	*Tỷ đồng*	*7.87*	*7.87*	*7.87*	*7.87*
3	**Capital Structure Indicators**					
3.1	Liabilities-to-Total Assets Ratio	Times	0.21	021	0.21	0.27
3.2	Liabilities-to-Equity Ratio	Times	0.26	0.27	0.27	0.37
4	**Liquidity Indicators**					
4.1	Current Ratio	Times	4.42	2.97	4.99	5.36
4.2	Quick Ratio	Times	3.92	2.73	4.48	4.85
4.3	Interest Coverage Ratio (Earnings Before Tax and Interest / Interest Expense)	Times	1.06	1.79	2.37	2.37
5	**Total Outstanding Borrowings under Bonds-to-Equity Ratio**					
5.1	Corporate Bonds Outstanding-to-Equity Ratio	Times	0.08	0.06	0.00	0.10
5.2	Privately Placed Corporate Bonds Outstanding-to-Equity Ratio	Times	0.08	0.06	0.00	0.10
6	**Profit**					
6.1	Profit/(Loss) Before Tax	VND billion	4.91	57.29	101.40	101.40
6.2	Profit/(Loss) After Tax for the Financial Year	VND billion	2.06	41.79	75.10	75.10
7	**Profitability Indicators**					
7.1	Return on Average Total Assets	%	0.03%	0.57%	1.00%	0.96%
7.2	Return on Average Equity	%	0.04%	0.73%	1.26%	1.26%
8	Financial Safety Indicators and Safety Ratios for Business Operations as Prescribed by Specialized Laws and Regulations		Not applicable. Details are set out in Section 5.2 of this Bond Issuance Plan.			

- *The financial indicators for the three most recent financial years are based on figures extracted from the Issuer's audited separate and consolidated financial statements for the financial years 2023, 2024 and 2025.*
- *The post-issuance (projected) figures have been calculated by the Issuer on the assumption that 100% of the maximum proposed issuance value is successfully issued.*

11. Payment Status of Interest and Principal on Previously Issued Bonds and Other Debts (Excluding Bond Debt) Due and Payable During the Three Consecutive Years Prior to the Bond Offering:

With respect to the Issuer's debts falling due, during the three consecutive years from 2023 to 2025 and up to the date preceding the Bond issuance, the Issuer has fully and duly paid all (i) principal and interest on previously issued bonds that have fallen due; and (ii) borrowings (including principal and interest) and other debt obligations falling due (including trade payables, payables to employees, other payables and taxes and other amounts payable, etc.).

12. Report on the Issuance of Bonds and Use of Proceeds in Respect of Outstanding Bonds

- Status of Issuance and Use of Proceeds in Respect of Outstanding Bonds:
  As of the date of issuance of the Resolution approving this Bond Issuance Plan, the Issuer has no outstanding bonds.
- Violations of Laws and Regulations on Corporate Bond Issuance as Determined by Competent Authorities During the Three Consecutive Years Prior to the Bond Offering:
  None.

13. Assessment of the Issuer's Financial Position, Its Ability to Pay Debts as They Fall Due, and Its Debt Servicing Capacity in Respect of the Proposed Bond Issuance:

- CRE is a listed public company primarily engaged in the real estate sector, focusing on real estate trading, brokerage services, and research and marketing consultancy services for real estate projects. Its operations span provinces and cities throughout Vietnam, from the north to the south. In the real estate brokerage and distribution segment, CRE has an extensive network, the capacity to implement large-scale projects, and strategic partnerships with numerous reputable property developers, thereby maintaining its position as one of the leading players in this segment.
- In terms of its development strategy, CRE is gradually building a comprehensive real estate ecosystem encompassing project development, real estate services, property management and operations, training and human resource supply, and a technology-enabled transaction platform. The integration of these business pillars, together with financial and banking partnerships, helps optimize business efficiency, enhance customer experience, and establish a closed-loop value chain, thereby strengthening CRE's competitiveness relative to other enterprises in the same industry.

- Regarding its financial position, as at 31 December 2025, CRE's consolidated owners' equity, excluding non-controlling interests, amounted to VND 5,691.35 billion, while its total liabilities amounted to VND 1,597.89 billion, representing a liabilities-to-equity ratio of 0.28 times. Following the issuance of VND 620 billion in bonds under this Bond Issuance Plan, the liabilities-to-equity ratio is projected to increase to 0.39 times, which is expected to remain at a prudent level. Given its market position and business capabilities as described above, the Issuer expects, based on its business plan, that cash flows from core operating activities, dividends received from subsidiaries and affiliated companies, and other lawful sources of income will be sufficient to meet its debts as they fall due and to service the principal and interest payments on the proposed Bonds.

14. Ý kiến của kiểm toán viên đối với báo cáo tài chính:

- Auditor's Opinion on the Issuer's 2025 Consolidated Financial Statements:
  "In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Century Real Estate Joint Stock Company as at 31 December 2025, as well as its consolidated results of operations and consolidated cash flows for the financial year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations governing the preparation and presentation of financial statements."
- Auditor's Opinion on the Issuer's 2025 Separate Financial Statements:
  "In our opinion, the separate financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Century Real Estate Joint Stock Company as at 31 December 2025, as well as its results of operations and consolidated cash flows for the financial year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations governing the preparation and presentation of financial statements."

15. Bond Issuance Method: Underwriting

16. Eligible Bond Investors:

16.1. Investor Eligibility Criteria:

- The Issuer shall offer the Bonds exclusively to professional securities investors in accordance with applicable laws. Before offering the Bonds to individual professional securities investors, the Issuer shall ensure compliance with the requirements applicable to the offering dossier for the private placement of bonds to individual investors as prescribed in Point đ, Clause 1, Article 9 of Decree No. 200, including the requirement that the Bonds be credit-rated.

16.2. Number of Participating Investors: Not limited, in accordance with applicable laws.

17. Funding Plan and Method of Payment of Principal and Interest on the Bonds:

17.1. Funding Plan and Method of Payment of Principal and Interest on the Bonds:

NO	Item	Payment Method	Payment Amount	Expected Payment Date	Expected Source of Funds
1	Payment of Bond Interest	Payment of principal and interest on the Bonds shall be made by bank transfer to the account of the Bondholder whose name appears on the relevant record date, or by such other method as may be permitted under applicable laws.	As notified by VSDC for each specific Interest Period.	On each Interest Payment Date.	The Issuer expects to use its lawful sources of income to pay the principal and interest on the Bonds in full and on time when due, and to discharge other obligations of the Issuer in respect of and in connection with the Bonds.
2	Repayment of Bond Principal		100% of the face value of the Bonds.	On the Maturity Date and/or the date on which the Bonds are redeemed prior to maturity in accordance with the Terms and Conditions of the Bonds.	

- Based on the Issuer's business plan, cash flows from operating, investing and financing activities over the next three years are expected to be sufficient to meet the principal and interest payments falling due on its existing debt obligations and the Bonds proposed to be offered under this Bond Issuance Plan.

17.2. Detailed Plan for the Realization of Collateral in the Event of Insufficient Funds to Pay Bond Principal and Interest

If the Issuer is unable to pay any principal or interest on the Bonds in full and on time, or if any Event of Default occurs as specified in the Terms and Conditions of the Bonds, the Collateral shall be enforced in accordance with the methods and specific provisions set out in the relevant Security Agreements.

The proceeds from the enforcement of the Collateral, after deducting direct costs (including valuation costs, costs of advertising the sale of the Collateral, commissions, expenses, taxes, charges, fees and levies (if any), and other necessary and reasonable costs associated with the enforcement of the Collateral), shall be applied towards the discharge of the Issuer's debt obligations to the Bondholders. Such proceeds shall be allocated to the relevant payment obligations in the following order of priority:

- First, payment of any penalty fees as provided for in the Bond Documents;
- Second, payment of interest accrued on overdue interest on the Bonds;
- Third, payment of interest accrued on overdue principal of the Bonds;
- Fourth, payment of interest on principal of the Bonds that is not overdue;
- Fifth, repayment of the principal of the Bonds;
- Sixth, payment of all other Secured Obligations owed to the Bondholders that remain outstanding at the relevant time.

18. Issuer's Undertaking to Disclose Information:

The Issuer undertakes to disclose information in accordance with Decree No. 200, Circular No. 138 and other relevant laws and regulations.

19. Other Undertakings to Bondholders:

19.1 Financial Covenants:

a. Throughout the period during which the Bonds remain outstanding, the Issuer undertakes to maintain the following financial ratios:

Financial Ratio	Covenant Threshold	Assessment Period	Basis for Determining the Ratio
Debt-to-Equity Ratio	Less than or equal to **1.00 times**	Every six (6) months. The first Assessment Period shall be the first half-year reporting period of 2027.	- For the half-year period: the Issuer's consolidated semi-annual financial statements, reviewed by the audit firm. - For the financial year-end period: the Issuer's consolidated annual financial statements, audited by the audit firm. - If, at the time of calculating the financial ratio, the Issuer has not yet issued its reviewed semi-annual financial statements or audited annual financial statements, as applicable, the Bondholders' Representative shall rely on the Issuer's most recent quarterly consolidated financial statements.
Current Assets / Current Liabilities	Greater than or equal to **1.20 times**		
Total Receivables / Total Assets	Less than or equal to 65% for the initial Assessment Periods; and Less than or equal to 50% for subsequent Assessment Periods.		

For the purposes of calculating the financial ratios, the relevant indicators shall be determined in accordance with the financial statement templates prescribed under Circular No. 99/2025/TT-BTC, as follows:

(i) Borrowings = Short-term borrowings and finance lease liabilities (Item 321) + Long-term borrowings and finance lease liabilities (Item 339);
(ii) Owners' Equity (Item 400);
(iii) Current Assets (Item 100);
(iv) Current Liabilities (Item 310);
(v) **Total Receivables** = Short-term receivables (Item 130) + Long-term receivables (Item 210);
(vi) **Total Assets** (Item 280).
No later than the Interest Rate Determination Date of each Interest Period, the Bondholders' Representative shall calculate the financial ratios in accordance with the principles set out in Point (a) above and notify the Issuer in writing of the calculation results.

b. Remedial Measures for Breach of Financial Covenants:

(i) If the Issuer is determined to have breached the financial covenants in one Assessment Period, the Bondholders' Representative shall notify the Issuer of the application of the Additional Interest Rate mechanism for the following Interest Period. The applicable Additional Interest Rate shall be 2% per annum.
(ii) If the Issuer is determined to have breached the financial covenants in two consecutive Assessment Periods, the Issuer shall be obligated to redeem all outstanding Bonds prior to maturity in accordance with Section 8.2 of this Bond Issuance Plan and as further specified in the Terms and Conditions of the Bonds. Until the Bonds have been mandatorily redeemed, the Additional Interest Rate mechanism shall continue to apply to the Bonds in the same manner as provided in Point (i) above.

19.2. Credit Rating Undertakings:

- The Issuer undertakes to maintain annual periodic credit ratings of both the Issuer and the Bonds, conducted by a credit rating agency licensed by the Ministry of Finance.
- The Issuer undertakes to maintain an annual periodic credit rating for the Bonds of at least BBB-, as assigned by a credit rating agency licensed by the Ministry of Finance. Such credit rating shall be publicly disclosed on the website of the credit rating agency.

19.2. Other Undertakings in Accordance with the Terms and Conditions of the Bonds Disclosed in the Information Offering Circular.

20. Measures to Be Implemented by the Issuer to Monitor, Manage and Supervise the Use of Proceeds from the Bond Offering to Ensure Their Use for the Intended Purposes:

The Issuer shall arrange for an audit of the report on the use of proceeds from the Bond offering by a qualified audit firm and disclose information on the use of the proceeds from the Bond offering until all proceeds have been disbursed or until the Issuer no longer has any outstanding bond debt, whichever occurs earlier, in accordance with Decree No. 200 and other relevant laws and regulations.

21. Bond Registration and Depository Terms:

The Bonds shall be registered and deposited in accordance with Decree No. 200 and other relevant laws and regulations.

22. Bond Trading Terms:

- The Bonds shall be registered for trading in accordance with Decree No. 200 and relevant implementing and guiding documents.
- Ownership of the Bonds may only be transferred between professional securities investors, except in cases of transfer pursuant to a legally effective court judgment or decision, an arbitral award, or inheritance in accordance with applicable laws and regulations.

23. Rights and Obligations of the Issuer:

- Pay the principal and interest in full and on time to the Bond purchasers and perform the obligations associated with the rights of Bondholders in accordance with the terms and conditions of the Bonds.
- Use the proceeds from the Bond offering, and manage the use of such proceeds, for the purposes specified in the Bond Issuance Plan approved or accepted by the competent authority, as disclosed to investors, and in accordance with applicable laws and regulations.
- Be legally liable and accountable to investors for the accuracy, truthfulness, completeness and validity of the information declared in the dossier for the private placement of corporate bonds, the registration dossier for the private placement of corporate bonds, and the pre-offering information Offering Circulars, as well as for full compliance with the conditions for the bond offering. The Issuer shall also be responsible for explaining to investors information relating to the Bond Issuance Plan, legal risks, investment risks, risks associated with the use of proceeds, and the rights, interests and legal responsibilities of the Issuer and investors.
- Fully comply with its information disclosure obligations and be responsible for the accuracy and truthfulness of the information disclosed.
- Comply with financial management, reporting, accounting and statistical requirements in accordance with applicable laws and regulations.
- Redeem the Bonds prior to maturity on a mandatory basis in accordance with Section 8.2 of this Bond Issuance Plan.
- Exercise other rights and perform other obligations as set out in the terms and conditions of the Bonds disclosed in the Information Offering Circular, the relevant agreements, and applicable laws and regulations.

24. Rights and Obligations of Investors:

24.1 Rights and benefits of Bond Investors:

- Be entitled to receive full information disclosures and offering documents from the Issuer in accordance with Decree No. 200 and other relevant laws and regulations.
- Be entitled to access the Bond offering documents upon request, including contracts entered into between the Issuer and service providers involved in the Bond offering, in accordance with Decree No. 200.
- Be entitled to receive full and timely payment of principal and interest on the Bonds when due, and to exercise any associated rights (if any) in accordance with the terms and conditions of the Bonds and agreements with the Issuer.
- Be entitled to request the Issuer to redeem the Bonds prior to maturity in accordance with the provisions governing early redemption under the terms and conditions of the Bonds.
- Be entitled to request the seller of the Bonds to provide all information Offering Circulars of the Issuer as required under Decree No. 200 when purchasing Bonds on the secondary market.
- Be entitled to vote on matters requiring approval by Bondholders, with the applicable voting threshold specified in the offering documents but not lower than 65% of the total outstanding Bonds of the same type
- Be entitled to transfer, give, donate, bequeath, discount or use the Bonds as collateral in civil and commercial transactions, in accordance with applicable laws and regulations.
- Exercise other rights as provided in the offering documents and applicable laws and regulations.

24.2. Obligations of Bond Investors:

- Access all information disclosed by the Issuer and fully understand the terms and conditions of the Bonds and the Issuer's other undertakings before deciding to purchase or trade the Bonds.
- Understand the risks arising from investing in, trading and transferring the Bonds, and fully understand and ensure compliance with the eligibility requirements applicable to investors participating in the purchase, trading and transfer of privately placed corporate bonds under Decree No. 200 and other relevant laws and regulations.
- Independently assess and take full responsibility for their investment decisions and bear all risks arising from investing in, trading and transferring the Bonds.
- Before purchasing the Bonds, whether on the primary or secondary market, individual professional securities investors must sign a written confirmation, in the form prescribed in Form No. 05 of the Appendix issued together with Decree No. 200, confirming that they have complied with the requirements of Decree No. 200 and acknowledging their responsibility for their decision to purchase the Bonds after signing such confirmation.
- Conduct Bond transactions in accordance with applicable laws and regulations. Under no circumstances may investors sell the Bonds to, or jointly contribute investment capital for the Bonds with, investors who are not professional securities investors. Institutional investors that are credit institutions, foreign bank branches or fund management companies raising capital to purchase or invest in Bonds issued by the Issuer shall comply with the applicable specialized laws and regulations.

- When selling the Bonds on the secondary market, provide the purchasing investor with all information Offering Circulars of the Issuer as required under Decree No. 200 and other relevant laws and regulations.
- Be responsible for paying any taxes arising from income related to the Bonds, if applicable. In addition, throughout the period of Bond ownership, Bondholders must comply with the regulations governing the registration, depository and trading registration of the Bonds.
- Perform other obligations as stipulated in the offering documents.

24.3. Responsibilities and Obligations of Organizations and Individuals Providing Services in Connection with the Bond Issuance:

Organizations and individuals providing services in connection with the Bond issuance shall have the responsibilities and obligations stipulated in the service agreements entered into with the relevant parties and shall comply with applicable laws and regulations.

- Offering Documentation Advisory Organization and Bond Underwriter: VNDIRECT Securities Corporation.
- Bondholders' Representative: VNDIRECT Securities Corporation.
- Collateral Management Organization: VNDIRECT Securities Corporation.
- Valuation Organization: An Phat Valuation Joint Stock Company.
- Auditor: AASC Auditing Firm Company Limited.
- Credit Rating Agency: Vietnam Investors Service and Credit Rating Agency Joint Stock Company (VIS Rating).