

Điều 2. Phê duyệt giao dịch với người có liên quan, cụ thể là bảo lãnh thanh toán của Công Ty để bảo lãnh cho các nghĩa vụ thanh toán của MZNS liên quan đến Trái Phiếu MZNS (“**Bảo Lãnh Doanh Nghiệp**”), trong đó Công Ty tham gia vào các hợp đồng, các giao dịch với tư cách là bên bảo lãnh và MZNS là bên được bảo lãnh. Phạm vi bảo lãnh là: toàn bộ nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản gốc, lãi, phí, chi phí, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác mà MZNS phải thanh toán liên quan đến Trái Phiếu MZNS.

Điều 3. Phê duyệt các điều khoản và các giao dịch được quy định trong, và việc Công Ty ký kết, chuyển giao và thực hiện, tất cả các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến Bảo Lãnh Doanh Nghiệp mà Công Ty là một bên tham gia, bao gồm nhưng không giới hạn:

- (a) Thư bảo lãnh;
- (b) các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến Bảo Lãnh Doanh Nghiệp;
- (c) các bản sửa đổi, bổ sung, gia hạn, chấm dứt hoặc thay thế của các tài liệu được nêu từ mục (a) đến mục (b) trên đây.

Các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu nêu trên được gọi chung là “**Các Tài Liệu Giao Dịch**”.

Điều 4. Giao cho Chủ tịch HĐQT kiêm người đại diện theo pháp luật của Công Ty, hoặc người được Chủ tịch HĐQT của Công Ty ủy quyền, để thay mặt và đại diện cho Công Ty thực hiện Bảo Lãnh Doanh Nghiệp theo các nội dung đã phê duyệt nêu trên, bao gồm, nhưng không giới hạn các việc như sau:

- (a) đàm phán và quyết định nội dung các điều kiện và điều khoản cụ thể của Các Tài Liệu Giao Dịch (bao gồm các sửa đổi, bổ sung, gia hạn, chấm dứt hoặc thay thế); ký kết, chuyển giao và thực hiện Các Tài Liệu Giao Dịch và các văn bản, tài liệu được yêu cầu bởi, hoặc được quy định trong, Các Tài Liệu Giao Dịch;
- (b) quyết định và thực hiện tất cả các hành động, thủ tục cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ của Công Ty và Các Tài Liệu Giao Dịch.

Điều 5. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 6. Các Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban Công ty có trách nhiệm thực hiện Nghị quyết này trên cơ sở tuân thủ Điều Lệ của Công Ty và theo quy định của pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Lưu Vt.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



NGUYỄN TUẤN MINH

PHỤ LỤC I
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ NĂM 2025
CỦA CÔNG TY TNHH MIZA NGHI SON

(đính kèm Quyết định của Chủ tịch Công ty số 081201/2025/QĐ-CT-MZNS ngày 08/12/2025)

Phương án phát hành trái phiếu này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành riêng lẻ các trái phiếu ("**Trái Phiếu**") bằng Đồng Việt Nam với tổng mệnh giá tối đa 150.000.000.000VND (Một trăm năm mươi Tỷ Đồng) và đáo hạn năm 2032, là các trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm, được bảo lãnh thanh toán bởi Công ty Cổ phần Miza, xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Công Ty TNHH Miza Nghi Sơn ("**Tổ Chức Phát Hành**") hoặc "**Công Ty**") theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (được gọi chung là "**Nghị Định 153**").

Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều khoản và 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 các 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 các tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành, các bên bảo đảm nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu, các hợp đồng, thỏa thuận và các tài liệu khác được ký kết sau Ngày Phát Hành theo định nghĩa về "Văn Kiện Trái Phiếu" được quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu ("**Các Văn Kiện Trái Phiếu**").

I. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin về Tổ Chức Phát Hành

- Tổ Chức Phát Hành: Công Ty TNHH Miza Nghi Sơn
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty trách nhiệm hữu hạn
- Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 2802520818 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 07 tháng 01 năm 2018, được sửa đổi lần thứ 9 ngày 11 tháng 02 năm 2025
- Vốn điều lệ: 1.021.600.000.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn không trăm hai mươi một tỷ sáu trăm triệu đồng)
- Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp số 05, Khu kinh tế Nghi Sơn, Xã Trường Lâm, Tỉnh Thanh Hóa
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Hiệp – Tổng Giám đốc
- Số tài khoản nhận tiền mua Trái Phiếu ("**Tài Khoản Trái Phiếu**"):
 - Tên tài khoản: Công Ty TNHH Miza Nghi Sơn

- Số tài khoản: 10002302006
- Ngân hàng: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (“Ngân Hàng Quản Lý Tài Khoản”)

2. Ngành nghề kinh doanh chính

| STT | Tên ngành, nghề kinh doanh chính | Mã ngành, nghề VSIC |
|-----|----------------------------------|---------------------|
| 1 | Sản xuất bột giấy, giấy và bìa | 1701 |

3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh

3.1 Một số chỉ tiêu tài chính trong 3 (ba) năm liền kề trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu

Đơn vị tính: triệu Đồng

| STT | Chỉ tiêu tài chính | 2022 | 2023 | 2024 | Số liệu sau phát hành* |
|------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|
| 1. | Vốn chủ sở hữu | 782.290 | 977.742 | 1.158.967 | 1.182.096 |
| a. | Vốn góp của chủ sở hữu | 689.000 | 826.000 | 1.021.600 | 1.021.600 |
| b. | Thặng dư vốn cổ phần | - | - | - | - |
| c. | Vốn khác của chủ sở hữu | - | - | - | - |
| d. | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | - | - | - | - |
| e. | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | - | - | - | - |
| f. | Các quỹ trích từ lợi nhuận sau thuế | - | - | - | - |
| g. | Chênh lệch đánh giá lại tài sản | - | - | - | - |
| h. | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 93.290 | 115.742 | 137.367 | 160.496 |
| i. | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | - | - | - | - |
| 2. | Nợ phải trả | 1.891.200 | 2.090.373 | 2.433.638 | 2.924.482 |
| 2.1 | Nợ ngắn hạn | 1.129.799 | 1.521.752 | 1.841.321 | 1.752.744 |
| a. | Phải trả người bán ngắn hạn | 175.421 | 233.660 | 241.365 | 278.007 |
| b. | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 14.732 | 12.036 | 10.465 | 17.388 |
| c. | Thuế phải nộp Ngân sách Nhà nước | 391 | 52 | 58 | 249 |
| d. | Phải trả nhân viên | 2.538 | 2.765 | 2.836 | 3.477 |
| e. | Chi phí phải trả | 9.748 | 9.282 | 7.872 | 11.803 |
| f. | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | - | - | - | - |
| g. | Phải trả ngắn hạn khác | 100.640 | 87.161 | 135 | 92.300 |
| h. | Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính ngắn hạn, trong đó: | 826.327 | 1.174.764 | 1.578.590 | 1.349.519 |
| | ▪ Vay ngắn hạn | 687.284 | 1.021.101 | 1.376.781 | 1.349.519 |

| STT | Chỉ tiêu tài chính | 2022 | 2023 | 2024 | Số liệu sau phát hành* |
|------------|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|
| | ▪ <i>Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả</i> | 76.200 | 88.200 | 76.200 | - |
| | ▪ <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i> | - | - | - | - |
| | ▪ <i>Nợ thuê tài chính ngắn hạn</i> | 62.842 | 65.492 | 81.950 | - |
| i. | Dự phòng phải trả ngắn hạn | - | - | - | - |
| j. | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - |
| 2.2 | Vay và nợ dài hạn | 761.404 | 568.620 | 592.317 | 1.171.738 |
| a. | Phải trả người bán dài hạn | 168.729 | 105.951 | 200.279 | 200.216 |
| b. | Phải trả dài hạn khác | | | - | |
| c. | Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn, trong đó: | 592.671 | 462.668 | 392.038 | 1.121.522 |
| | ▪ <i>Vay dài hạn</i> | 454.778 | 378.578 | 300.329 | 919.813 |
| | ▪ <i>Trái phiếu</i> | - | - | - | 150.000 |
| | ▪ <i>Nợ thuê tài chính dài hạn</i> | 137.892 | 84.090 | 91.709 | 51.709 |
| d. | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | - | - | - | - |
| e. | Dự phòng phải trả dài hạn | - | - | - | - |
| 3. | Tổng tài sản | 2.673.491 | 3.068.115 | 3.592.606 | 4.106.578 |
| a. | Tài sản ngắn hạn | 1.136.316 | 1.564.676 | 2.063.569 | 1.865.096 |
| b. | Hàng tồn kho | 454.192 | 495.049 | 540.928 | 626.939 |
| 4. | Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | | |
| a. | Nợ phải trả/Tổng tài sản | 0.71x | 0.68x | 0.69x | 0.71x |
| b. | Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu | 2.42x | 2.14x | 2.10x | 2.47x |
| c. | Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn) | 1.01x | 1.03x | 1.12x | 1.06x |
| d. | Hệ số thanh toán nhanh ((Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn) | 0.60x | 0.70x | 0.83x | 0.71x |
| e. | Hệ số thanh toán lãi vay (LNTT và lãi vay/lãi vay) | 1.6x | 1.4x | 1.5x | 1.5x |
| f. | Dư nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu | - | - | - | 0.13x |
| 5. | Lợi nhuận | | | | |
| a. | (Lỗ) / Lợi nhuận kế toán trước thuế | 66.049 | 62.452 | 71.625 | 76.566 |
| b. | (Lỗ) / Lợi nhuận sau thuế TNDN (Losses) / Profits after CIT | 66.049 | 62.452 | 71.625 | 68.909 |
| c. | (Lỗ) / Lợi nhuận lũy kế | 93.290 | 115.742 | 137.367 | 160.496 |
| 6. | Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | | |
| a. | Lợi nhuận sau thuế TNDN/Tổng tài sản | 2.5% | 2.0% | 2.0% | 1.7% |
| b. | Lợi nhuận sau thuế TNDN/Vốn chủ sở hữu | 8.4% | 6.4% | 6.2% | 5.8% |

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022, 2023 và 2024 của Công Ty.

() Đây là các số liệu được tính trên giả định tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công dự kiến là 150.000.000.000 VND. Số liệu có thể thay đổi dựa trên tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công và kết quả hoạt động kinh doanh thực tế của Công Ty.*

3.2 Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn (bao gồm gốc, lãi trái phiếu đã phát hành) trong 3 (ba) năm liền kề trước đợt chào bán Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành không phát sinh nợ trái phiếu và đã thực hiện thanh toán đầy đủ gốc và lãi các khoản nợ đến hạn khác trong 3 (ba) năm liền kề trước đợt phát hành Trái Phiếu.

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

Tổ Chức Phát Hành chưa phát hành trái phiếu kể từ thời điểm thành lập đến nay do đó không có trái phiếu còn dư nợ tại thời điểm thông qua Phương Án Phát Hành này.

3.4 Đánh giá về tình hình tài chính và khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của Tổ Chức Phát Hành, khả năng trả nợ đối với Trái Phiếu dự kiến phát hành

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

3.5 Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho kỳ kế toán năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tổ Chức Phát Hành

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

– Ý kiến của Kiểm toán viên đối với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tổ Chức Phát Hành: *“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính”.*

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích phát hành Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho mục đích tài trợ một phần chi phí máy móc thiết bị thuộc Nhà máy sản xuất giấy bao bì Miza Nghi Sơn (“**Dự Án Miza Nghi Sơn**”) - Giai đoạn II (“**Dự Án Miza Nghi Sơn Giai Đoạn II**”) của Tổ Chức Phát Hành tại xã Trường Lâm, tỉnh Thanh Hóa.

1.1 Thông tin về dự án đầu tư, chương trình đầu tư

Tính cấp thiết của Dự Án Miza Nghi Sơn Giai Đoạn II: Hiện tại, mặc dù Dự Án Miza Nghi Sơn (Giai đoạn I) đang vận hành vượt công suất thiết kế (127% năm 2024) nhưng vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu của khách hàng hiện hữu. Do đó, việc tiếp tục đầu tư mở rộng, nâng công suất Dự Án Miza

Nghi Sơn tăng thêm 100.000 tấn/năm để đạt công suất tối đa 220.000 tấn/năm (Dự Án Miza Nghi Sơn Giai đoạn II) theo kế hoạch là hết sức cần thiết.

Thông tin về Dự Án Miza Nghi Sơn Giai Đoạn II:

- Tên dự án: Nhà máy sản xuất giấy bao bì Miza Nghi Sơn Giai đoạn II (công suất 100.000 tấn/năm).
- Chủ đầu tư: Công Ty TNHH Miza Nghi Sơn
- Thông tin cơ bản: Dự Án Miza Nghi Sơn được thực hiện như sau:

| Giai đoạn | Công suất tối đa (tấn/năm) | Tổng vốn đầu tư (đồng) | Tiến độ thực hiện dự án |
|-------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| Giai đoạn I | 120.000 | 1.840.848.000.000 | Đã đầu tư xây dựng xong và đi vào hoạt động |
| Giai đoạn II (Dự Án Miza Nghi Sơn Giai Đoạn II) | 100.000 | Dự kiến 1.059.152.000.000 | Quý I/2025 - Quý IV/2025 |
| Tổng cộng | 220.000 | 2.900.000.000.000 | |

- Cơ sở pháp lý dự án: Dự Án Miza Nghi Sơn (cả 2 Giai đoạn) do Công Ty TNHH Miza Nghi Sơn thực hiện, đã được Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp Tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6412835103 ngày 14 tháng 03 năm 2018, được sửa đổi lần thứ 07 ngày 17 tháng 02 năm 2025 (“**Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư**”). Ngoài ra, Dự Án Miza Nghi Sơn (cả 2 Giai đoạn) được phê duyệt xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 975/GPXD do Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp Tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 12 tháng 04 năm 2019.
- Địa điểm thực hiện dự án: Xã Trường Lâm, thị xã Nghi Sơn, Tỉnh Thanh Hóa (địa chỉ mới: Xã Trường Lâm, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam).
- Diện tích sử dụng đất cho dự án: Đất xây dựng Dự Án Miza Nghi Sơn (sử dụng chung cho cả 2 Giai đoạn) có tổng diện tích 88.797,2 m² thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH Miza Nghi Sơn với thời hạn 50 năm kể từ ngày 11 tháng 04 năm 2019 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 409886, số vào sổ cấp GCN số CT 19828 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 19 tháng 08 năm 2022 (“**GCNQSDĐ số DE 409886**”).
- Do thay đổi về dự toán, một số khoản mục chi phí đầu tư chính và giá trị đầu tư tương ứng của Dự Án Miza Nghi Sơn Giai Đoạn II hiện tại được Tổ Chức Phát Hành dự kiến như sau:

| Loại chi phí | Giá trị đầu tư (triệu đồng, đã bao gồm VAT) |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <i>Chi phí xây dựng</i> | 134.443 |
| <i>Chi phí máy móc, thiết bị</i> | 692.001 |
| <i>Chi phí tư vấn, quản lý dự án, lãi vay và chi phí khác</i> | 47.603 |
| <i>Chi phí dự phòng</i> | 40.930 |
| Tổng vốn đầu tư | 914.977 |

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

- Dự Án Miza Nghi Sơn Giai Đoạn II đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy Phép Quy Hoạch số 271/GPQH ngày 17 tháng 08 năm 2018;
- Dự Án Miza Nghi Sơn Giai Đoạn II đã được Ban quản lý Khu Kinh tế Nghi Sơn và các Khu Công nghiệp tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư số 6412835103 ngày 14 tháng 03 năm 2018, được sửa đổi lần thứ 07 ngày 17 tháng 02 năm 2025;
- Dự Án Miza Nghi Sơn Giai Đoạn II được phê duyệt xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 975/GPXD do Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp Tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 12 tháng 04 năm 2019;
- GCNQSDĐ số DE 409886 liên quan đến xây dựng nhà máy có diện tích: 88.797,2 m², thời gian sử dụng đất 50 năm (kể từ ngày 11 tháng 04 năm 2019); mục đích sử dụng: đất khu công nghiệp, được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp cho Công ty TNHH Miza Nghi Sơn ngày 19 tháng 08 năm 2022.

1.3 Rủi ro đầu tư của dự án đầu tư, chương trình đầu tư

Việc đầu tư vào Dự Án Miza Nghi Sơn Giai Đoạn II có thể dẫn đến tỷ lệ đòn bẩy tài chính của Công Ty sẽ tăng lên cao trong giai đoạn đầu vận hành Dự Án Miza Nghi Sơn Giai Đoạn II. Ngoài ra, Công Ty đối mặt với rủi ro tiềm tàng về các điều kiện kinh doanh không thuận lợi gây ảnh hưởng đến khả năng chi trả vay nợ.. Tuy nhiên, Công Ty đánh giá rủi ro này là thấp và trong tầm kiểm soát với kinh nghiệm lâu năm và sự hỗ trợ về năng lực quản trị hoạt động kinh doanh và tài chính từ Công ty mẹ, và nhận định ngành sản xuất giấy bao bì tại Việt Nam là ngành có nhu cầu lớn và được dự báo liên tục tăng trưởng ở mức 9.73% hàng năm để đáp ứng nhu cầu tiêu dùng và sự phát triển của các khu công nghiệp đặc biệt tại khu vực phía Bắc Việt Nam. Đồng thời với quy mô công suất sản xuất lớn nhất trong các nhà máy sản xuất giấy bao bì tại khu vực miền Bắc Việt Nam là cơ sở đảm bảo lợi thế cạnh tranh của Công Ty so với các đối thủ cùng ngành đối với các khách hàng và thị trường hiện hữu.

1.4 Mục đích phát hành Trái Phiếu

Trái Phiếu được phát hành với mục đích thực hiện dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành phù hợp với quy định của pháp luật. Cụ thể, toàn bộ tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng cho mục đích đầu tư vào Dự Án Miza Nghi Sơn Giai Đoạn II với thông tin cụ thể dự kiến như sau:

| Mục đích | Giá trị (tỷ Đồng) | Thời gian thực hiện dự kiến |
|----------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Chi phí máy móc, thiết bị | 150 | 365 ngày kể từ ngày phát hành |
| Tổng cộng Total | 150 | |

Để làm rõ, chi phí cụ thể cho mỗi hạng mục mua máy móc, thiết bị nêu trên là dự kiến, và có thể được thay đổi tùy tình hình thực tế sử dụng của Tổ Chức Phát Hành. Để tránh hiểu nhầm nội dung này không được hiểu là Tổ Chức Phát Hành được thay đổi mục đích phát hành Trái Phiếu.

2. 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 đợt chào bán Trái Phiếu phù hợp với các mục đích phát hành nêu tại Mục II.1 ở trên trong năm 2025.

Nhằm tối ưu hóa dòng tiền, trong thời gian chờ giải ngân để thực hiện mục đích phát hành Trái

Phiếu tại Mục II.1 ở trên, Tổ Chức Phát Hành được sử dụng số tiền nhàn rỗi chưa sử dụng để gửi tiền, đem lại thêm lợi ích cho Tổ Chức Phát Hành theo các quy định cụ thể tại hợp đồng quản lý tài khoản được ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Ngân Hàng Quản Lý Tài Khoản, phù hợp với quy định của pháp luật và các quy chế, quy định, phân quyền nội bộ của Tổ Chức Phát Hành. Số tiền lãi (nếu có) phát sinh từ việc gửi tiền đó sẽ thuộc quyền tùy ý sử dụng của Tổ Chức Phát Hành theo quy định cụ thể tại hợp đồng quản lý tài khoản số được ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Ngân Hàng Quản Lý Tài Khoản.

Chủ tịch công ty và các phòng ban liên quan giao và ủy quyền cho Tổng Giám đốc cân đối, quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu từ đợt chào bán cụ thể cho từng mục đích nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 153

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020, được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 76/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2025 (“**Luật Doanh Nghiệp**”);
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019, được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 56/2024/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2024 (“**Luật Chứng Khoán**”);
- Nghị Định 153;
- Thông tư số 76/2024/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo 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, cùng các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ Công ty TNHH Miza Nghi Sơn ngày 03 tháng 02 năm 2025 (“**Điều Lệ**”).

2. Điều kiện phát hành Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các điều kiện chào bán trái phiếu áp dụng đối với việc chào bán riêng lẻ Trái Phiếu được quy định tại Khoản 3 Điều 128 của Luật Doanh Nghiệp, và Khoản 1 Điều 9 của Nghị Định 153, cụ thể như sau:

| Điều kiện phát hành | Quy định pháp luật có liên quan | Khả năng đáp ứng | Tài liệu liên quan |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam | Điểm a Khoản 1 Điều 9 của Nghị Định 153 | Đáp ứng | Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn số 2802520818 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 07 tháng 01 năm 2018, được sửa đổi lần thứ 9 ngày 11 tháng 02 năm 2025 |

| Điều kiện phát hành | Quy định pháp luật có liên quan | Khả năng đáp ứng | Tài liệu liên quan |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có) | Khoản 4 Điều 74 và Điểm a Khoản 3 Điều 128 của Luật Doanh Nghiệp; Điểm b Khoản 1 Điều 9 của Nghị Định 153 | Đáp ứng | Tổ Chức Phát Hành không phát sinh nợ trái phiếu và đã thực hiện thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn khác trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành đã có văn bản cam kết về việc đáp ứng điều kiện này |
| 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 | Điểm c Khoản 3 Điều 128 của Luật Doanh Nghiệp; Điểm c Khoản 1 Điều 9 của Nghị Định 153 | Không áp dụng | Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn trong hoạt động nên điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành |
| Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị Định 153 | Điểm d Khoản 1 Điều 9, và Điểm b Khoản 2 Điều 13 của Nghị Định 153; Điểm d Khoản 3 Điều 26 của Điều Lệ | Đáp ứng | Phương án phát hành Trái Phiếu riêng lẻ được Chủ tịch công ty của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt tại Quyết định của Chủ tịch công ty số 081201/2025/QĐ-CT-MZNS Ngày 08 tháng 12 năm 2025 |
| Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định tại Nghị Định 153 | Điểm b Khoản 3 Điều 128 của Luật Doanh Nghiệp; Điểm đ Khoản 1 Điều 9, và Khoản 6 Điều 4 của Nghị Định 153 | Đáp ứng | Báo cáo tài chính kiểm toán riêng lẻ và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. (*) Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là một tổ chức kiểm toán độc lập được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công Ty theo quy định của Luật Kiểm Toán Độc Lập |
| Đối tượng tham gia đợt chào bán là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp | Điểm e Khoản 1 Điều 9 của Nghị Định 153 | Đáp ứng | Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức theo quy định của pháp luật chứng khoán |
| Có nợ phải trả (bao gồm giá trị trái phiếu dự kiến phát hành) không vượt quá 05 lần vốn chủ sở hữu theo báo cáo tài chính năm liền kề trước năm phát hành được kiểm toán | Điểm c1 Khoản 3 Điều 128 của Luật Doanh Nghiệp | Đáp ứng | Tổ Chức Phát Hành có nợ phải trả (bao gồm giá trị trái phiếu dự kiến phát hành) không vượt quá 05 lần vốn chủ sở hữu theo báo cáo tài chính năm 2024 |

(*) Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho kỳ kế toán năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tổ Chức Phát Hành được thể hiện tại Mục I.3.5 ở

trên.

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

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm, được bảo lãnh thanh toán bởi Công ty Cổ phần Miza và xác nhận nghĩa vụ nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Tính chất Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm, được bảo lãnh thanh toán bởi Công Ty Cổ Phần Miza, xác lập các nghĩa vụ nợ trực tiếp và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Tại mọi thời điểm, Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau và ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ nợ chung khác (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).
- Tổng khối lượng Trái Phiếu dự kiến chào bán:** 1.500 (một nghìn năm trăm) Trái Phiếu tương đương với tổng mệnh giá Trái Phiếu là 150.000.000.000 VND (Một trăm năm mươi tỷ Đồng).
- Số đợt chào bán:** Toàn bộ Trái Phiếu sẽ được chào bán trong 1 (một) đợt.
- Ngày phát hành dự kiến:** ... tháng 12 năm 2025.
- Hình thức Trái Phiếu:** các Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử.
- Hình thức chào bán:** Chào bán riêng lẻ theo Luật Chứng Khoán, Luật Doanh Nghiệp và Nghị Định 153.
- Các biện pháp bảo đảm:**
Toàn bộ nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được:
 - bảo lãnh bởi bảo lãnh thanh toán của Công ty Cổ phần Miza; và
 - bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của bên thứ ba phù hợp với quy định của pháp luật.
Cụ thể:

| ST T | Hình thức bảo đảm | Loại tài sản bảo đảm | Liệt kê chi tiết tài sản bảo đảm | Giá trị tài sản bảo đảm (đồng) | Tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm/Tổng giá trị phát hành dự kiến (%) | Thông tin chi tiết về hình thức bảo đảm |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Bảo đảm bằng tài sản | | | | | |
| 1 | Bảo đảm bằng tài sản của bên thứ ba theo quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ | Chứng khoán | 17.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Miza | 258.400.000.000 (Tương đương 15.200 đồng/cổ phiếu) | 172.27% | (i) Giá trị cổ phiếu được định giá bởi Công ty Cổ phần Thẩm định giá Caliva tại thời điểm 30/09/2025. (ii) Tình trạng pháp lý: là chứng khoán thuộc sở hữu của cổ |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | | <p>đồng Công ty Cổ phần Miza.</p> <p>(iii) Thông tin đăng ký biện pháp bảo đảm: trước khi công bố thông tin về chào bán Trái Phiếu, tài sản bảo đảm sẽ được đăng ký biện pháp bảo đảm tại VSDC theo quy định của pháp luật.</p> <p>(iv) Thứ tự thanh toán của người sở hữu Trái Phiếu trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán nợ: Thứ tự ưu tiên thanh toán cao nhất dành cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu. Những Người Sở Hữu Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau theo tỷ lệ nắm giữ Trái Phiếu tại từng thời điểm.</p> |
|--|--|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

9. Kỳ hạn Trái Phiếu: 07 (bảy) năm kể từ ngày phát hành.
10. Mệnh giá Trái Phiếu: dự kiến 100.000.000 (một trăm triệu) đồng/trái phiếu.
11. Loại tiền tệ phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam (VND).
12. Giá chào bán: 100% mệnh giá Trái Phiếu.

(a) Lãi suất dự kiến:

Lãi suất Trái Phiếu được xác định bằng Lãi Suất Tham Chiếu + 2.7%/năm.

Trong trường hợp Lãi Suất của 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên thấp hơn 8%/năm thì Lãi Suất của 04 Kỳ Tính Lãi này sẽ bằng 8%/năm.

“**Lãi Suất Tham Chiếu**” được xác định là lãi suất huy động tiền gửi/tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng điện tử bằng Đồng Việt Nam dành cho khách hàng cá nhân trả lãi cuối kì do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong công bố vào Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó.

“**Ngày Xác Định Lãi Suất**” có nghĩa, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi cần xác định Lãi Suất Tham Chiếu, là Ngày Làm Việc thứ 7 (*bảy*) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó. Riêng với Kỳ Tính Lãi đầu tiên, Ngày Xác Định Lãi Suất là Ngày Phát Hành.

“Ngày Làm Việc” có nghĩa là bất kỳ ngày nào không phải là Thứ bảy, Chủ nhật hoặc một ngày nghỉ lễ (kể cả nghỉ bù) tại Việt Nam.

13. Đối tượng chào bán trái phiếu: nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức theo quy định của pháp luật chứng khoán.
14. Địa điểm phát hành: Trái Phiếu được chào bán tại thị trường Việt Nam.
15. Ngày đáo hạn: ngày kết thúc kỳ hạn Trái Phiếu.
16. Phương thức thanh toán gốc, lãi:

- (i) Lãi của Trái Phiếu được thanh toán vào Ngày Thanh Toán Lãi.

Trong đó:

“Ngày Thanh Toán Lãi” có nghĩa là (i) ngày cuối cùng của hai Kỳ Tính Lãi liền nhau kể từ ngày phát hành Trái Phiếu và/hoặc (ii) ngày đáo hạn hoặc ngày mua lại trước hạn. Nếu Ngày Thanh Toán Lãi không phải là Ngày Làm Việc thì Ngày Thanh Toán Lãi là Ngày Làm Việc liền sau đó.

“Kỳ Tính Lãi” có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục tính từ (và bao gồm) ngày phát hành cho đến (nhưng không bao gồm) ngày đáo hạn hoặc ngày mua lại trước hạn. Để làm rõ, trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù là tự nguyện hay bắt buộc) theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu thì Kỳ Tính Lãi cuối cùng sẽ được tính từ (và bao gồm) ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi gần nhất cho đến (nhưng không bao gồm) ngày mua lại trước hạn có liên quan.

- (ii) Gốc của Trái Phiếu được thanh toán định kỳ theo quy định tại mục IV.19(a). Trong trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn (dù là tự nguyện hay bắt buộc) theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu thì toàn bộ số tiền gốc của Trái Phiếu chưa được thanh toán tại thời điểm đó sẽ được thanh toán vào ngày mua lại trước hạn đó.
17. Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu: Sau khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam (“VSDC”) theo quy định của pháp luật hiện hành và các quy chế của VSDC.
 18. Giao dịch Trái Phiếu: Trái Phiếu chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức, 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. Trái Phiếu sẽ được giao dịch trên hệ thống giao dịch của Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con nơi Trái Phiếu được giao dịch tập trung (“Sở Giao Dịch Chứng Khoán”) theo phương thức phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan và các quy chế của VSDC và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

19. Mua lại Trái Phiếu:

Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua lại Trái Phiếu trong các trường hợp sau:

- (a) Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù là tự nguyện hay bắt buộc) và hủy bỏ trước hạn theo quy định khác của Các Điều Khoản Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành sẽ định kỳ mua lại Trái Phiếu thành 12 (mười hai) đợt vào các Ngày Thanh Toán Lãi bắt đầu từ Ngày Thanh Toán Lãi thứ 3 cho đến ngày đáo hạn với giá trị thanh toán từng đợt như sau:

| Đợt thanh toán gốc trái phiếu | Giá trị thanh toán (tỷ VNĐ) |
|-------------------------------|-----------------------------|
|-------------------------------|-----------------------------|

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Đợt 1 (Ngày Thanh Toán Lãi thứ 3) | 7,5 |
| Đợt 2 (Ngày Thanh Toán Lãi thứ 4) | 7,5 |
| Đợt 3 (Ngày Thanh Toán Lãi thứ 5) | 7,5 |
| Đợt 4 (Ngày Thanh Toán Lãi thứ 6) | 7,5 |
| Đợt 5 (Ngày Thanh Toán Lãi thứ 7) | 7,5 |
| Đợt 6 (Ngày Thanh Toán Lãi thứ 8) | 7,5 |
| Đợt 7 (Ngày Thanh Toán Lãi thứ 9) | 17,5 |
| Đợt 8 (Ngày Thanh Toán Lãi thứ 10) | 17,5 |
| Đợt 9 (Ngày Thanh Toán Lãi thứ 11) | 17,5 |
| Đợt 10 (Ngày Thanh Toán Lãi thứ 12) | 17,5 |
| Đợt 11 (Ngày Thanh Toán Lãi thứ 13) | 17,5 |
| Đợt 12 (Ngày Thanh Toán Lãi thứ 14) | Toàn bộ mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành còn lại |

- (b) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trước hạn, trong một hoặc nhiều lần, đối với một phần hoặc toàn bộ số Trái Phiếu đang lưu hành, bằng cách gửi một yêu cầu mua lại Trái Phiếu cho người sở hữu Trái Phiếu (“**Người Sở Hữu Trái Phiếu**”) trong thời hạn 20 Ngày Làm Việc trước ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn. Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại số Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành yêu cầu mua lại theo tỷ lệ sở hữu đối với Trái Phiếu.
- (c) Trong trường hợp tổng giá trị bảo đảm của tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu thấp hơn giá trị bảo đảm tối thiểu của tài sản bảo đảm (như được quy định cụ thể tại Các Điều Khoản Trái Phiếu), Tổ Chức Phát Hành có thể lựa chọn mua lại Trái Phiếu thay vì bổ sung thêm tài sản bảo đảm khác.
- (d) Khi xảy ra sự kiện vi phạm như được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu khi nhận được yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Ngoài các quy định trên đây, các trường hợp mua lại khác thực hiện theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu. Việc mua lại Trái Phiếu và thủ tục mua lại Trái Phiếu sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Khoản Trái Phiếu.

20. Phương thức phát hành: Các Trái Phiếu được phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành cho các tổ chức tại Việt Nam là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Luật Chứng Khoán và Nghị Định 153.
21. Các thông tin khác liên quan đến Trái Phiếu: Trái Phiếu phát hành dựa trên khung tài chính xanh do Tổ Chức Phát Hành phát triển, tự nguyện tuân thủ Nguyên tắc Trái phiếu Xanh (Green Bond Principle – GBP) của Hiệp hội Thị trường Vốn Quốc Tế (“**ICMA**”), và đã được xác nhận theo hình thức Ý kiến của bên thứ hai (SPO) ngày 30 tháng 9 năm 2025 bởi Công ty Cổ phần FiiRatings. Để tránh nhầm lẫn, trong mọi trường hợp, Trái Phiếu không được tuyên bố hoặc phân loại là trái phiếu ESG (bao gồm nhưng không giới hạn trái phiếu xanh, trái phiếu xã hội, trái phiếu bền vững) theo quy định của Pháp luật Việt Nam (nếu có) và không ràng buộc trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành đối với Nghị Định 153 và các quy định pháp luật khác có liên quan về trái phiếu xanh.
22. Quyết định của người sở hữu Trái Phiếu:

Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua các quyết định/ngợi quyết thuộc thẩm quyền của mình đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu bằng hình thức biểu quyết tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến thông qua các hình thức khác. Quyết định/ngợi quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Trái Phiếu sẽ phụ thuộc vào chấp thuận bởi một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm ít nhất 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành.

Để làm rõ, các nội dung nói trên sẽ được quy định cụ thể tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

23. Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán Trái Phiếu: Công Ty TNHH Chứng Khoán Maybank.
24. Đại lý phát hành: Công Ty TNHH Chứng Khoán Maybank.
25. Ngân Hàng Quản Lý Tài Khoản: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong
26. Luật điều chỉnh: Luật Việt Nam.
27. Công bố thông tin: Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.
28. Quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu:

Người Sở Hữu Trái Phiếu có các quyền sau:

- (a) Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Luật Chứng Khoán và Nghị Định 153;
- (b) Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- (c) Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu và/hoặc Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Các Văn Kiện Trái Phiếu;
- (d) Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định tại Nghị Định 153 và/hoặc quy định của pháp luật có liên quan, Người Sở Hữu Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
- (e) Được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu;
- (f) Được thực hiện biểu quyết đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và pháp luật có liên quan;
- (g) Được yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại trái phiếu trước hạn theo Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- (h) Được Tổ Chức Phát Hành bảo mật thông tin liên quan đến Người Sở Hữu Trái Phiếu bao gồm nhưng không giới hạn thông tin về số Trái Phiếu sở hữu, giao dịch Trái Phiếu trừ khi Tổ Chức Phát Hành phải cung cấp theo quy định pháp luật và phù hợp với quy định của Các Văn Kiện Trái Phiếu; và
- (i) Các quyền khác theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.

29. Trách nhiệm của nhà đầu tư mua Trái Phiếu:

Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu;

- (b) Hiểu rõ về các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư, giao dịch Trái Phiếu; hiểu rõ và đảm bảo tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch Trái Phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị Định 153 và quy định của pháp luật liên quan;
 - (c) Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch Trái Phiếu. Nhà nước không đảm bảo việc doanh nghiệp phát hành Trái Phiếu thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn và các quyền khác cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu;
 - (d) Trước khi mua Trái Phiếu (cả trên thị trường sơ cấp và thứ cấp), nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận đã thực hiện các trách nhiệm nói trên và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua Trái Phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này;
 - (e) Thực hiện giao dịch Trái Phiếu theo quy định tại Điều 16 Nghị Định 153; 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. Việc huy động vốn và mua, đầu tư Trái Phiếu doanh nghiệp của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và công ty quản lý quỹ thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành;
 - (f) Hiểu rõ và tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch Trái Phiếu theo quy định tại Luật Chứng Khoán, Nghị Định 153 và quy định của pháp luật có liên quan;
 - (g) Khi bán Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp phải cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành theo quy định tại Nghị Định 153 cho nhà đầu tư mua trái phiếu;
 - (h) Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành, Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan;
 - (i) Trường hợp nhà đầu tư vi phạm quy định của pháp luật sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán hoặc xử lý hình sự tùy theo mức độ vi phạm; và
 - (j) Nhà đầu tư có trách nhiệm hiểu rằng Trái Phiếu không phải là sản phẩm tiền gửi có kỳ hạn, tiền gửi tiết kiệm hoặc sản phẩm tài chính khác có lợi tức cố định của tổ chức tín dụng.
30. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành có quyền và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành, Các Điều Kiện Trái Phiếu và Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan, trong đó, bao gồm nhưng không giới hạn quyền mua lại trước hạn Trái Phiếu.
31. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu: Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và Các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan.
32. Các điều kiện khác: Ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định và sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu, Bản Công Bố Thông Tin về Phát Hành Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này.

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

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, tài chính và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán khoản tiền gốc, lãi và các nghĩa

vụ khác (nếu có) của Trái Phiếu tại thời điểm đến hạn theo quy định tại Mục IV.16 và IV.19 ở trên,
Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan.

ngày 8 tháng 12 năm 2025
CÔNG TY TNHH MIZA NGHI SƠN

TỔNG GIÁM ĐỐC

LÊ VĂN HIỆP

SA * HINH V

QUYẾT ĐỊNH CỦA CHỦ TỊCH CÔNG TY

CHỦ TỊCH CÔNG TY

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020, được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 76/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2025, và các văn bản hướng dẫn thi hành (được gọi chung là “**Luật Doanh Nghiệp**”);
- Căn cứ Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 65/2022/NĐ-CP của Chính Phủ ban hành ngày 16 tháng 9 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP của Chính Phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (được gọi chung là “**Nghị định 153**”); và
- Căn cứ theo Điều lệ hiện hành của Công ty TNHH Miza Nghi Sơn (“**Công Ty/Tổ Chức Phát Hành**”) ngày 3 tháng 2 năm 2025 (“**Điều Lệ**”);

QUYẾT ĐỊNH

- Điều 1.** Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu được quy định chi tiết tại Phụ Lục đính kèm Quyết định này (“**Phương Án Phát Hành**”) và (như được mô tả chi tiết tại Phương Án Phát Hành) theo các nội dung của Phương Án Phát Hành.
- Điều 2.** Phê duyệt các điều khoản và các giao dịch được quy định trong, và việc Công Ty ký kết, chuyển giao và thực hiện, tất cả các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến Trái Phiếu mà Công Ty là một bên tham gia, bao gồm nhưng không giới hạn:
- (a) mỗi hợp đồng/thỏa thuận đặt mua trái phiếu được ký kết với mỗi bên đặt mua trái phiếu;
 - (b) (các) hợp đồng dịch vụ ký kết với công ty chứng khoán liên quan đến dịch vụ tư vấn chào bán chứng khoán, đại lý phát hành;
 - (c) (các) hợp đồng mở và quản lý tài khoản (nếu áp dụng);

- (d) bản công bố thông tin nhằm phát hành Trái Phiếu bao gồm cả các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu;
- (e) các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn: tài liệu bảo đảm, hợp đồng đại diện chủ sở hữu Trái Phiếu (nếu có), hợp đồng đại lý quản lý tài sản bảo đảm (nếu có), hợp đồng quản lý tài khoản trái phiếu, danh sách các nhà đầu tư Trái Phiếu và giấy chứng nhận sở hữu Trái Phiếu;
- (f) các bản sửa đổi, bổ sung, chấm dứt hoặc thay thế của các tài liệu được nêu từ mục (a) đến mục (e) của Điều này.

Các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu nêu trên được gọi chung là “**Các Tài Liệu Giao Dịch**”.

Điều 3. Phê duyệt việc Công Ty đăng ký tập trung Trái Phiếu (sau khi được phát hành) tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (“**VSDC**”) và đăng ký giao dịch Trái Phiếu tập trung trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại sở giao dịch chứng khoán có thẩm quyền (“**Sở Giao Dịch Chứng Khoán**”) sau khi hoàn tất việc phát hành Trái Phiếu và đáp ứng các điều kiện đăng ký và giao dịch tập trung theo Phương Án Phát Hành và quy định của pháp luật Việt Nam tại từng thời điểm.

Điều 4. Phê duyệt việc giao, phân quyền, ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công Ty, hoặc người được Tổng Giám đốc Công Ty ủy quyền, để thay mặt và đại diện cho Công Ty chủ trì thực hiện việc chào bán và phát hành Trái Phiếu phù hợp với các nội dung đã phê duyệt nêu trên, Phương Án Phát Hành, quy định pháp luật được áp dụng tại từng thời điểm, Điều Lệ, điều kiện thị trường và lợi ích của Công Ty, bao gồm, nhưng không giới hạn các việc như sau:

- (a) Tổ chức triển khai thực hiện Phương Án Phát Hành và quyết định các vấn đề liên quan đến việc triển khai thực hiện Phương Án Phát Hành; ;
- (b) Thực hiện các thủ tục liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu;
- (c) Xem xét, quyết định việc lựa chọn đối tác và các bên tư vấn tham gia vào đợt chào bán Trái Phiếu (bao gồm, nhưng không giới hạn, tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành hoặc tổ chức bảo lãnh phát hành, tổ chức quản lý tài khoản, tổ chức tư vấn pháp lý, tổ chức định giá và các bên liên quan khác) và ký kết, thực hiện các hợp đồng dịch vụ với các đối tác và các bên tư vấn đó;
- (d) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc chào bán và phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn:
 - (i) quyết định nội dung các điều kiện và điều khoản cụ thể của Trái Phiếu, tổ chức thực hiện việc chào bán và phát hành Trái Phiếu, thời điểm chào bán và phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư Trái Phiếu, các khoản phí liên quan đến việc chào bán và phát hành phù hợp với Phương Án Phát Hành;

- (ii) quyết định chi tiết cách thức sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu và các vấn đề khác liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu phù hợp với phương án sử dụng vốn được nêu tại Phương Án Phát Hành;
 - (iii) quyết định kế hoạch bố trí nguồn trả nợ và phương thức thanh toán lãi, gốc và các khoản phải trả khác (nếu có) liên quan đến Trái Phiếu;
 - (iv) quyết định danh sách các nhà đầu tư Trái Phiếu;
 - (v) quyết định nội dung chi tiết của việc mua lại Trái Phiếu trước hạn;
 - (vi) đàm phán và quyết định nội dung các điều kiện và điều khoản cụ thể của Các Tài Liệu Giao Dịch (bao gồm các sửa đổi, bổ sung, chấm dứt hoặc thay thế); ký kết, chuyển giao và thực hiện Các Tài Liệu Giao Dịch và các văn bản, tài liệu được yêu cầu bởi, hoặc được quy định trong, Các Tài Liệu Giao Dịch;
 - (vii) quyết định và thực hiện tất cả các hành động, thủ tục cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều Lệ, Các Tài Liệu Giao Dịch và Phương Án Phát Hành để hoàn tất đợt chào bán Trái Phiếu; và
 - (viii) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu.
- (e) Quyết định và tổ chức thực hiện các công việc cần thiết để đăng ký, lưu ký và giao dịch tập trung một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau: (A) quyết định khối lượng Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký và giao dịch tập trung, thời điểm đăng ký, lưu ký và giao dịch tập trung, và các điều kiện cụ thể khác phù hợp với quy định pháp luật; (B) quyết định và ký kết các hồ sơ, tài liệu sẽ nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc đăng ký, lưu ký và giao dịch tập trung Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (C) làm việc và giải trình với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các đơn vị có liên quan về hồ sơ đăng ký, lưu ký và giao dịch tập trung và các vấn đề khác liên quan đến việc đăng ký, lưu ký và giao dịch tập trung Trái Phiếu;
- (f) Quyết định nội dung, đàm phán, ký kết và thực hiện các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến việc chào bán, phát hành và/hoặc mua lại Trái Phiếu (nếu có); và
- (g) Quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều Lệ, Các Tài Liệu Giao Dịch và Phương Án Phát Hành để hoàn tất việc phát hành Trái Phiếu, thực hiện việc đăng ký, lưu ký và giao dịch tập trung Trái Phiếu và việc công bố thông tin và báo cáo liên quan đến Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 6. Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban Công ty có trách nhiệm thực hiện Quyết định này trên cơ sở tuân thủ Điều Lệ của Công Ty và theo quy định của pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Lưu Vt.

CHỦ TỊCH CÔNG TY *ĐHM*



NGUYỄN TUẤN MINH

