

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
Số: 7 /2018/NQ-HĐQT-VPL JSC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

Nha Trang, ngày 23 tháng 6 năm 2018

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 24 tháng 5 năm 2018



**NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**

(V/v: **Phê duyệt việc liên quan đến phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2018**)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Vinpearl (“**Công Ty**”);
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị Công Ty số 7 /2018/BB-HĐQT-VPL JSC ngày 23 / 6 /2018 về việc phê duyệt các công việc liên quan đến phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2018.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm nghị quyết này (“**Phương Án Phát Hành**”) với tổng mệnh giá tối đa 1.700.000.000.000 VND (“**Trái Phiếu**”).

Điều 2. Phê duyệt việc Công Ty sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu:

- Quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công Ty và Tập đoàn Vingroup-Công ty CP (“**Vingroup**”) để đầu tư, phát triển Khách Sạn Hùng Vương (“**Hợp Đồng Hợp Tác Hùng Vương**”);
- Quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công Ty và Công ty Cổ phần Vinhomes (“**Vinhomes**”) để đầu tư, phát triển Khách Sạn Landmark (“**Hợp Đồng Hợp Tác Landmark**”);

Điều 3. Phê duyệt việc Công Ty sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Vingroup để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm:

- Quyền phát sinh từ Hợp Đồng Hợp Tác Hùng Vương;
- Toàn bộ bất động sản, tài sản hình thành trong tương lai, động sản và quyền tài sản phát sinh từ khách sạn Hùng Vương theo giấy phép xây dựng số 40/SXD-GPXD ngày 14/10/2016 (“**Khách Sạn Hùng Vương**”);

Điều 4. Phê duyệt việc Công Ty sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Vinhomes để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm:

- Quyền phát sinh từ Hợp Đồng Hợp Tác Landmark;



- (ii) Toàn bộ bất động sản, tài sản hình thành trong tương lai, động sản và quyền tài sản phát sinh từ cấu phần khách sạn thuộc khu hỗn hợp cao ốc Landmark 81 theo quyết định số 5266/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 về việc chấp thuận đầu tư dự án Vinhomes Central Park, phường 22, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh (“Khách Sạn Lanmark”);

Điều 5. Triển khai thực hiện

Phê duyệt việc giao cho Tổng Giám Đốc hoặc người được Tổng Giám Đốc ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

- (a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) việc quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh đối với Phương Án Phát Hành và các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;
- (b) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn, giá trị tài sản bảo đảm, việc thay thế và bổ sung tài sản bảo đảm, các điều kiện và điều khoản của các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan, việc sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan đó (nếu có) và thực hiện các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan.
- (c) Quyết định việc đăng ký, niêm yết Trái Phiếu và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) quyết định khối lượng và thời hạn đăng ký, niêm yết cụ thể; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan có thẩm quyền về hồ sơ đăng ký, niêm yết; và (iv) các vấn đề khác liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu; và
- (d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu và hoàn tất việc đăng ký, niêm yết Trái Phiếu (nếu có).

Điều 6. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc và các phòng ban liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm tổ chức, thực hiện các nội dung của Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Các Thành viên HĐQT;
- Ban Giám đốc;
- Lưu VP Công Ty.

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



MAI HƯƠNG NỘI

LS

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU NĂM 2018

CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(đính kèm Nghị quyết số:/2018/NQ-HĐQT-VPL.JSC ngày/.../2018)

Phương án phát hành này (sau đây gọi là **Phương Án Phát Hành**) là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và không phải là nợ thứ cấp, phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 90/2011/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 14 tháng 10 năm 2011 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, với tổng mệnh giá tối đa 1.700.000.000.000 VND (Một nghìn bảy trăm tỷ đồng Việt Nam) và đáo hạn năm 2020 (sau đây gọi là **Trái Phiếu**) của Công ty Cổ phần Vinpearl (sau đây gọi là **Tổ Chức Phát Hành**) theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. 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 kiện và điều khoản của 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.

I. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Vinpearl;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, được sửa đổi tại từng thời điểm;
- Vốn điều lệ: 6.685.521.310.000 VND; và
- Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính:

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành tập trung vào các lĩnh vực chính là:

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (chi tiết: Khách sạn, biệt thự, khu du lịch sinh thái);
- Quảng cáo;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Nuôi trồng thủy sản biển;
- Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản
- Chế biến và bảo quản rau quả;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Đại lý, môi giới, đấu giá (Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay);
- Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu;
- Buôn bán tổng hợp;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Vận tải hành khách đường bộ nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Hoạt động chiếu phim;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động công viên vui chơi và công viên theo chủ đề;
- Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động của trụ sở văn phòng;
- Hoạt động thú y;
- Hoạt động dịch vụ chăn nuôi;
-

3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh qua các năm:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	2016	2017	2018
Tổng tài sản	12.330.660	32.917.141	35.769.017
Tiền và các khoản tương đương tiền	28.333	1.495.773	1.840.980
Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.000	2.465.430	2.452.130
Các khoản phải thu ngắn hạn	2.078.037	1.744.840	2.121.763
Hàng tồn kho	479.732	3.401.456	2.703.590
Tài sản ngắn hạn khác	125.773	1.566.477	1.835.060
Tài sản cố định	13.084	12.749.694	12.594.809
Bất động sản đầu tư		272.967	270.484
Tài sản dở dang dài hạn	1.052.544	4.763.262	6.863.026

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	8.546.251	4.047.078	4.698.078
Tài sản dài hạn khác	2.890	406.259	385.091
Nợ phải trả	5.576.296	18.568.283	22.528.923
Nợ ngắn hạn	5.565.414	14.720.904	18.297.988
Nợ dài hạn	10.882	3.847.379	4.230.935
Nguồn vốn chủ sở hữu	6.754.364	14.348.858	13.240.095
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	80.627	8.731.758	1.635.656
Lợi nhuận sau thuế	1.303.423	199.424	(802.573)

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng lẻ đã kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành năm 2017 và báo cáo tài chính riêng lẻ quý 1/2018 chưa được soát xét của Tổ Chức Phát Hành)

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

- Mục đích: Trái Phiếu được chào bán nhằm huy động vốn để sử dụng vào các mục đích sau: (i) tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, và/hoặc (ii) thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành.
- Phương án sử dụng vốn: Tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng vào các mục đích nêu tại mục 1 phần II này.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội Đồng Quản Trị, Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành (“**Tổng Giám Đốc**”) có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

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

- Loại hình: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành.
- Khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành: Tối đa tương đương với 1.700.000.000.000 VND (Một nghìn bảy trăm tỷ đồng Việt Nam).
- Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ, cấp trích lục Sổ Đăng Ký Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu có yêu cầu.
- Hình thức phát hành: Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị định số 90/2011/NĐ-CP ngày 14 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
- Đối tượng phát hành: cho các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài.
- Loại tiền tệ phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam (VND).
- Thời gian phát hành: Dự kiến trong quý II-quý III năm 2018.
- Kỳ hạn: tối đa 30 (ba mươi) tháng kể từ ngày phát hành.
- Mệnh giá: 100.000 VND (Một trăm ngàn đồng Việt Nam)/Trái Phiếu.
- Lãi suất:
 - Lãi suất đối với kỳ hạn 12 tháng đầu tiên: Tối đa 9,5% (chín phẩy năm phần

trăm)/năm; và

(ii) *Lãi suất cho mỗi kỳ hạn 6 tháng tiếp theo*: Tổng của tối đa 3,25% (Ba phẩy hai mươi lăm phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu dự kiến là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam công bố.

11. Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào ngày tròn 6 (sáu) tháng từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).
12. Thanh toán gốc: Gốc Trái Phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).
13. Đăng ký và niêm yết: Trái Phiếu sẽ được đăng ký với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết trên một Sở Giao dịch Chứng khoán nếu Tổ Chức Phát Hành có nhu cầu. Các nội dung liên quan đến việc đăng ký và niêm yết (bao gồm cả thời hạn đăng ký và niêm yết cụ thể) sẽ theo quyết định của Tổng Giám Đốc.
14. Phương thức phát hành: Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
15. Tổ chức bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa: Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương ("TCBS").
16. Tổ chức tư vấn niêm yết (nếu áp dụng): TCBS
17. Đại diện người sở hữu Trái Phiếu ban đầu: TCBS.
18. Tổ chức nhân/quản lý tài sản bảo đảm ban đầu: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("Techcombank").
19. Tổ chức quản lý tài khoản ban đầu: Techcombank.
20. Đại lý lưu ký ban đầu: TCBS.
21. Luật điều chỉnh: Luật Việt Nam.
22. Các điều kiện khác: Sẽ được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám Đốc quyết định.
23. Sửa đổi, bổ sung: Tổng Giám Đốc sẽ quyết định cụ thể việc sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành khi cần thiết.

IV. TÀI SẢN BẢO ĐẢM:

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của các bên thứ ba và/hoặc của Tổ Chức Phát Hành như sau:

1. Tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành:
 - (i) quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công Ty và Tập đoàn Vingroup-Công ty CP ("Vingroup") để đầu tư, phát triển Khách Sạn Hùng Vương ("**Hợp Đồng Hợp Tác Hùng Vương**");
 - (ii) quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công Ty và Công ty Cổ phần Vinhomes ("**Vinhomes**") để đầu tư, phát triển Khách Sạn Landmark ("**Hợp Đồng Hợp Tác Landmark**");

2. Tài sản thuộc sở hữu của Vingroup:
 - (i) quyền phát sinh từ Hợp Đồng Hợp Tác Hùng Vương;
 - (ii) toàn bộ bất động sản, tài sản hình thành trong tương lai, động sản và quyền tài sản phát sinh từ Khách Sạn Hùng Vương;Trong đó:
Khách Sạn Hùng Vương có nghĩa là cấu phần khách sạn thuộc Dự án Vincom Hùng Vương Huế theo giấy phép xây dựng số 40/SXD-GPXD ngày 14/10/2016
3. Tài sản thuộc sở hữu của Vinhomes:
 - (i) quyền phát sinh từ Hợp Đồng Hợp Tác Landmark;
 - (ii) toàn bộ bất động sản, tài sản hình thành trong tương lai, động sản và quyền tài sản phát sinh từ Khách Sạn LandmarkTrong đó:
Khách Sạn Landmark có nghĩa là cấu phần khách sạn thuộc khu hỗn hợp cao ốc Landmark 81 theo quyết định số 5266/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 về việc chấp thuận đầu tư dự án Vinhomes Central Park, phường 22, quận Bình Thạnh;
4. Các tài sản khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba;

V. KẾ HOẠCH TRẢ NỢ

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn. Thông tin chi tiết về kế hoạch bố trí nguồn trả nợ được trình bày tại Phụ lục 1 đính kèm Phương Án Phát Hành này.

VI. MỘT SỐ CAM KẾT VỚI NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

1. Người sở hữu Trái Phiếu có các quyền sau:
 - (a) quyền tự do chuyển nhượng Trái Phiếu;
 - (b) quyền sử dụng Trái Phiếu để chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, tặng, cho, để lại thừa kế và tham gia các quan hệ dân sự/thương mại/tín dụng khác;
 - (c) được cấp trích lục Sổ Đăng Ký trước khi niêm yết;
 - (d) được Tổ Chức Phát Hành thanh toán gốc, lãi và các khoản thanh toán khác theo Trái Phiếu đúng hạn; và
 - (e) các quyền khác theo các điều khoản và điều kiện cụ thể của đợt phát hành Trái Phiếu.
2. Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện các nghĩa vụ sau:
 - (a) thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn;
 - (b) tuân thủ quy định về mục đích sử dụng tiền thu được từ Trái Phiếu;
 - (c) tuân thủ quy định về công bố thông tin và các quy định khác áp dụng đối với tổ chức có trái phiếu được niêm yết;
 - (d) cung cấp thông tin cần thiết cho người sở hữu Trái Phiếu;
 - (e) các nghĩa vụ khác quy định trong các điều kiện và điều khoản cụ thể của đợt phát hành Trái Phiếu.

PHỤ LỤC 1

KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN TRẢ NỢ TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và các công ty con của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh thường xuyên, kinh doanh nhà ở, kinh doanh bất động sản để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu đang dự kiến chào bán.

Chi tiết kế hoạch trả nợ như sau:

DÒNG TIỀN	2017	2018	2019	2020	2021	2022
EBITDA	1,306	3,033	4,374	6,277	5,153	5,005
Lợi nhuận sau thuế	224	2,705	2,228	3,283	2,931	3,001
Khấu hao	602	824	816	809	804	800
Chi phí lãi vay	334	828	1,373	1,365	686	455
Thuế TNDN	147	676	557	821	733	750
Thay đổi vốn lưu động		(1,488)	517	(368)	1,157	(1,144)
Các khoản phải thu	3,349	2,711	2,215	2,482	1,506	1,375
Hàng tồn kho	3,401	1,798	1,295	529	320	325
Các khoản phải trả	11,244	7,514	7,032	6,165	6,137	4,868
Đầu tư (CAPEX)	(3,575)	(18,968)	(2,800)	-	-	-
Tổng nợ phải trả thuần		(3,880)	(2,010)	(6,965)	(6,299)	(1,284)
Trả lãi		(828)	(1,373)	(1,365)	(686)	(455)
Trả gốc dài hạn		(2,376)	(80)	(4,780)	(4,880)	(80)
Thuế		(676)	(557)	(821)	(733)	(750)
Tăng giảm khác		18,647	206	(116)	(152)	(876)
Vay nợ cho đầu tư		16,889	-	-	-	-
Tăng/giảm vay ngắn hạn		1,252	0	0	0	0
Tăng/giảm khác		507	206	(116)	(152)	(877)
Dòng tiền ròng		(656)	888	(1,173)	(141)	1,701
Tiền mặt lũy kế	1,647	991	1,879	706	565	2,266

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 7 /2018/BB-HĐQT-VPL JSC

BIÊN BẢN CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CỦA CÔNG TY

I. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM TIẾN HÀNH CUỘC HỌP

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số: Số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26 tháng 07 năm 2006.

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Hôm nay, ngày 23 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở chính của Công ty Cổ phần Vinpearl (“**Công Ty**”), Hội đồng Quản trị (“**HĐQT**”) của Công Ty đã tiến hành cuộc họp với các nội dung sau đây:

II. THÀNH VIÊN HĐQT DỰ HỌP

Tất cả thành viên HĐQT của Công Ty tham dự cuộc họp, cụ thể như sau:

1. Bà Mai Hương Nội – Chủ tịch HĐQT.
2. Bà Nguyễn Thu Thủy – Thành viên HĐQT.
3. Ông Đặng Thanh Thủy – Thành viên HĐQT.

Tổng số thành viên tham dự: 3 thành viên

Số thành viên vắng mặt: 0

III. CHỦ TỌA VÀ THƯ KÝ CỦA CUỘC HỌP

- Chủ tọa: Bà Mai Hương Nội
- Thư ký: Bà Ngô Thị Nguyệt

Chủ tọa và Thư ký cuộc họp đã được công bố vào đầu cuộc họp và được toàn bộ thành viên HĐQT dự họp phê duyệt.

IV. CHƯƠNG TRÌNH VÀ NỘI DUNG CỦA CUỘC HỌP

Cuộc họp thảo luận và biểu quyết về các vấn đề sau:

1. Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm biên bản này (“**Phương Án Phát Hành**”) với tổng mệnh giá tối đa 1.700.000.000.000 VND (“**Trái Phiếu**”);
2. Phê duyệt việc Công Ty sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu:



TỔNG GIÁM ĐỐC

Võ Thị Phương Thảo



- (i) Quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công Ty và Tập đoàn Vingroup-Công ty CP (“Vingroup”) để đầu tư, phát triển Khách Sạn Hùng Vương (“Hợp Đồng Hợp Tác Hùng Vương”);
 - (ii) Quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công Ty và Công ty Cổ phần Vinhomes (“Vinhomes”) để đầu tư, phát triển Khách Sạn Landmark (“Hợp Đồng Hợp Tác Landmark”);
3. Phê duyệt việc Công Ty sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Vingroup để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm:
- (i) Quyền phát sinh từ Hợp Đồng Hợp Tác Hùng Vương;
 - (ii) Toàn bộ bất động sản, tài sản hình thành trong tương lai, động sản và quyền tài sản phát sinh từ khách sạn Hùng Vương theo giấy phép xây dựng số 40/SXD-GPXD ngày 14/10/2016 (“Khách Sạn Hùng Vương”);
- (iii) Phê duyệt việc Công Ty sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Vinhomes để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm:
- (i) Quyền phát sinh từ Hợp Đồng Hợp Tác Landmark;
 - (ii) Toàn bộ bất động sản, tài sản hình thành trong tương lai, động sản và quyền tài sản phát sinh từ cấu phần khách sạn thuộc khu hỗn hợp cao ốc Landmark 81 theo quyết định số 5266/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 về việc chấp thuận đầu tư dự án Vinhomes Central Park, phường 22, quận Bình Thạnh (“Khách Sạn Lanmark”);
- (iv) Nội dung triển khai thực hiện.
- Các thành viên HĐQT tham dự họp đã thảo luận và biểu quyết các nghị quyết sau:

NGHỊ QUYẾT THỨ NHẤT

Phê duyệt việc phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành

HĐQT phê duyệt việc Công Ty phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành đính kèm biên bản này.

Nghị quyết này được 100% các thành viên HĐQT có quyền biểu quyết đồng ý thông qua.

NGHỊ QUYẾT THỨ HAI

Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu

HĐQT phê duyệt việc Công Ty sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm:

- (i) Quyền phát sinh từ Hợp Đồng Hợp Tác Hùng Vương;
- (ii) Quyền phát sinh từ Hợp Đồng Hợp Tác Landmark;

Nghị quyết này được 100% các thành viên HĐQT có quyền biểu quyết đồng ý thông qua

NGHỊ QUYẾT THỨ BA

Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Vingroup để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu

HDQT phê duyệt việc Công Ty sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Vingroup để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu và việc Công Ty tham gia các giao dịch này với tư cách là bên được bảo đảm (bao gồm giao dịch với người có liên quan, nếu có).

Tài sản bảo đảm bao gồm:

- (i) Quyền phát sinh từ Hợp Đồng Hợp Tác Hùng Vương;
- (ii) Toàn bộ bất động sản, tài sản hình thành trong tương lai, động sản và quyền tài sản phát sinh từ Khách Sạn Hùng Vương;

Nghị quyết này được 100% các thành viên HDQT có quyền biểu quyết đồng ý thông qua

NGHỊ QUYẾT THỨ TƯ

Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Vinhomes để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu

HDQT phê duyệt việc Công Ty sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Vinhomes để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu và việc Công Ty tham gia các giao dịch này với tư cách là bên được bảo đảm (bao gồm giao dịch với người có liên quan, nếu có). Tài sản bảo đảm bao gồm:

- (i) Quyền phát sinh từ Hợp Đồng Hợp Tác Landmark;
- (ii) Toàn bộ bất động sản, tài sản hình thành trong tương lai, động sản và quyền tài sản phát sinh từ Khách Sạn Landmark;

Nghị quyết này được 100% các thành viên HDQT có quyền biểu quyết đồng ý thông qua

NGHỊ QUYẾT THỨ NĂM

Phê duyệt việc triển khai thực hiện

HDQT phê duyệt việc giao cho Tổng Giám Đốc hoặc người được Tổng Giám Đốc ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

- (a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) việc quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc cấp ủy quyền điều hành đối với Phương Án Phát Hành và



các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

- (b) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn, giá trị tài sản bảo đảm, việc thay thế và bổ sung tài sản bảo đảm, các điều kiện và điều khoản của các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan, việc sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan đó (nếu có) và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu;
- (c) Quyết định việc đăng ký, niêm yết Trái Phiếu và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) quyết định khối lượng và thời hạn đăng ký, niêm yết cụ thể; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan có thẩm quyền về hồ sơ đăng ký, niêm yết; và (iv) các vấn đề khác liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu; và
- (d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu và hoàn tất việc đăng ký, niêm yết Trái Phiếu (nếu có).

Nghị quyết này được 100% các thành viên HĐQT có quyền biểu quyết đồng ý thông qua.

V. CÁC NGHỊ QUYẾT ĐÃ ĐƯỢC THÔNG QUA

1. Phê duyệt việc phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành đính kèm biên bản này.
2. Phê duyệt việc dùng tài sản của Công Ty để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu như được nêu tại Nghị quyết thứ 2 trên đây.
3. Phê duyệt việc dùng tài sản của Vingroup để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu và việc Công Ty tham gia các giao dịch này với tư cách là bên được bảo đảm (bao gồm giao dịch với người có liên quan, nếu có) như được nêu tại Nghị quyết thứ 3 trên đây.
4. Phê duyệt việc dùng tài sản của Vinhomes để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu và việc Công Ty tham gia các giao dịch này với tư cách là bên được bảo đảm (bao gồm giao dịch với người có liên quan, nếu có) như được nêu tại Nghị quyết thứ 4 trên đây.
5. Phê duyệt việc triển khai thực hiện: Giao Tổng Giám Đốc hoặc người được Tổng Giám Đốc ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc như được nêu tại Nghị quyết thứ 5 trên đây.

Phiên họp này kết thúc cùng ngày. Các thành viên dự họp đã đọc biên bản, thống nhất với nội dung nêu trên và ký tên dưới đây.

Chủ tọa và Thư ký cuộc họp cam kết về tính chính xác, trung thực của nội dung Biên bản.

Chữ ký các thành viên Hội đồng quản trị

Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa



Mai Hương Nội

Thành viên HĐQT

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical stroke followed by a horizontal stroke and a diagonal stroke.

Đặng Thanh Thủy

Thành viên HĐQT

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of wavy, connected lines.

Mai Thu Thủy

Thư ký cuộc họp

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical stroke followed by a horizontal stroke and a diagonal stroke.

Ngô Thị Nguyệt



PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU NĂM 2018
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(đính kèm Nghị quyết số: *7*.../2018/NQ-HĐQT-VPL JSC ngày *23*./...*6*./2018)

Phương án phát hành này (sau đây gọi là **Phương Án Phát Hành**) là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và không phải là nợ thứ cấp, phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 90/2011/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 14 tháng 10 năm 2011 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, với tổng mệnh giá tối đa 1.700.000.000.000 VND (*Một nghìn bảy trăm tỷ đồng Việt Nam*) và đáo hạn năm 2020 (sau đây gọi là **Trái Phiếu**) của Công ty Cổ phần Vinpearl (sau đây gọi là **Tổ Chức Phát Hành**) theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. 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 kiện và điều khoản của 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.

I. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Vinpearl;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, được sửa đổi tại từng thời điểm;
- Vốn điều lệ: 6.685.521.310.000 VND; và
- Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính:

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành tập trung vào các lĩnh vực chính là:

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (chi tiết: Khách sạn, biệt thự, khu du lịch sinh thái);
- Quảng cáo;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Nuôi trồng thủy sản biển;
- Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản
- Chế biến và bảo quản rau quả;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Đại lý, môi giới, đấu giá (Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay);
- Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu;
- Buôn bán tổng hợp;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Vận tải hành khách đường bộ nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Hoạt động chiếu phim;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động công viên vui chơi và công viên theo chủ đề;
- Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động của trụ sở văn phòng;
- Hoạt động thú y;
- Hoạt động dịch vụ chăn nuôi;
-

3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh qua các năm:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	2016	2017	2018
Tổng tài sản	12.330.660	32.917.141	35.769.017
Tiền và các khoản tương đương tiền	28.333	1.495.773	1.840.980
Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.000	2.465.430	2.452.130
Các khoản phải thu ngắn hạn	2.078.037	1.744.840	2.121.763
Hàng tồn kho	479.732	3.401.456	2.703.590
Tài sản ngắn hạn khác	125.773	1.566.477	1.835.060
Tài sản cố định	13.084	12.749.694	12.594.809
Bất động sản đầu tư		272.967	270.484
Tài sản dở dang dài hạn	1.052.544	4.763.262	6.863.026

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	8.546.251	4.047.078	4.698.078
Tài sản dài hạn khác	2.890	406.259	385.091
Nợ phải trả	5.576.296	18.568.283	22.528.923
Nợ ngắn hạn	5.565.414	14.720.904	18.297.988
Nợ dài hạn	10.882	3.847.379	4.230.935
Nguồn vốn chủ sở hữu	6.754.364	14.348.858	13.240.095
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	80.627	8.731.758	1.635.656
Lợi nhuận sau thuế	1.303.423	199.424	(802.573)

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng lẻ đã kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành năm 2017 và báo cáo tài chính riêng lẻ quý 1/2018 chưa được soát xét của Tổ Chức Phát Hành)

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

- Mục đích: Trái Phiếu được chào bán nhằm huy động vốn để sử dụng vào các mục đích sau: (i) tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, và/hoặc (ii) thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành.
- Phương án sử dụng vốn: Tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng vào các mục đích nêu tại mục 1 phần II này.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội Đồng Quản Trị, Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành (“**Tổng Giám Đốc**”) có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

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

- Loại hình: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành.
- Khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành: Tối đa tương đương với 1.700.000.000.000 VND (Một nghìn bảy trăm tỷ đồng Việt Nam).
- Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ, cấp trích lục Sổ Đăng Ký Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu có yêu cầu.
- Hình thức phát hành: Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị định số 90/2011/NĐ-CP ngày 14 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
- Đối tượng phát hành: cho các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài.
- Loại tiền tệ phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam (VND).
- Thời gian phát hành: Dự kiến trong quý II-quý III năm 2018.
- Kỳ hạn: tối đa 30 (ba mươi) tháng kể từ ngày phát hành.
- Mệnh giá: 100.000 VND (Một trăm ngàn đồng Việt Nam)/Trái Phiếu.
- Lãi suất:
 - Lãi suất đối với kỳ hạn 12 tháng đầu tiên: Tối đa 9,5% (chín phẩy năm phần

trăm)/năm; và

(ii) Lãi suất cho mỗi kỳ hạn 6 tháng tiếp theo: Tổng của tối đa 3,25% (Ba phẩy hai mươi lăm phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu dự kiến là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam công bố.

11. Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào ngày tròn 6 (sáu) tháng từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).
12. Thanh toán gốc: Gốc Trái Phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).
13. Đăng ký và niêm yết: Trái Phiếu sẽ được đăng ký với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết trên một Sở Giao dịch Chứng khoán nếu Tổ Chức Phát Hành có nhu cầu. Các nội dung liên quan đến việc đăng ký và niêm yết (bao gồm cả thời hạn đăng ký và niêm yết cụ thể) sẽ theo quyết định của Tổng Giám Đốc.
14. Phương thức phát hành: Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
15. Tổ chức bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa: Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương ("TCBS").
16. Tổ chức tư vấn niêm yết (nếu áp dụng): TCBS
17. Đại diện người sở hữu Trái Phiếu ban đầu: TCBS.
18. Tổ chức nhân/quản lý tài sản bảo đảm ban đầu: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("Techcombank").
19. Tổ chức quản lý tài khoản ban đầu: Techcombank.
20. Đại lý lưu ký ban đầu: TCBS.
21. Luật điều chỉnh: Luật Việt Nam.
22. Các điều kiện khác: Sẽ được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám Đốc quyết định.
23. Sửa đổi, bổ sung: Tổng Giám Đốc sẽ quyết định cụ thể việc sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành khi cần thiết.

IV. TÀI SẢN BẢO ĐẢM:

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của các bên thứ ba và/hoặc của Tổ Chức Phát Hành như sau:

1. Tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành:
 - (i) quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công Ty và Tập đoàn Vingroup-Công ty CP ("Vingroup") để đầu tư, phát triển Khách Sạn I-lùng Vương ("**Hợp Đồng Hợp Tác Hùng Vương**");
 - (ii) quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công Ty và Công ty Cổ phần Vinhomes ("**Vinhomes**") để đầu tư, phát triển Khách Sạn Landmark ("**Hợp Đồng Hợp Tác Landmark**");

2. Tài sản thuộc sở hữu của Vingroup:
 - (i) quyền phát sinh từ Hợp Đồng Hợp Tác Hùng Vương;
 - (ii) toàn bộ bất động sản, tài sản hình thành trong tương lai, động sản và quyền tài sản phát sinh từ Khách Sạn Hùng Vương;Trong đó:
Khách Sạn Hùng Vương có nghĩa là cấu phần khách sạn thuộc Dự án Vincom Hùng Vương Huế theo giấy phép xây dựng số 40/SXD-GPXD ngày 14/10/2016
3. Tài sản thuộc sở hữu của Vinhomes:
 - (i) quyền phát sinh từ Hợp Đồng Hợp Tác Landmark;
 - (ii) toàn bộ bất động sản, tài sản hình thành trong tương lai, động sản và quyền tài sản phát sinh từ Khách Sạn LandmarkTrong đó:
Khách Sạn Landmark có nghĩa là cấu phần khách sạn thuộc khu hỗn hợp cao ốc Landmark 81 theo quyết định số 5266/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 về việc chấp thuận đầu tư dự án Vinhomes Central Park, phường 22, quận Bình Thạnh;
4. Các tài sản khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba;

V. KẾ HOẠCH TRẢ NỢ

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn. Thông tin chi tiết về kế hoạch bố trí nguồn trả nợ được trình bày tại Phụ lục 1 đính kèm Phương Án Phát Hành này.

VI. MỘT SỐ CAM KẾT VỚI NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

1. Người sở hữu Trái Phiếu có các quyền sau:
 - (a) quyền tự do chuyển nhượng Trái Phiếu;
 - (b) quyền sử dụng Trái Phiếu để chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, tặng, cho, để lại thừa kế và tham gia các quan hệ dân sự/thương mại/tín dụng khác;
 - (c) được cấp trích lục Sổ Đăng Ký trước khi niêm yết;
 - (d) được Tổ Chức Phát Hành thanh toán gốc, lãi và các khoản thanh toán khác theo Trái Phiếu đúng hạn; và
 - (e) các quyền khác theo các điều khoản và điều kiện cụ thể của đợt phát hành Trái Phiếu.
2. Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện các nghĩa vụ sau:
 - (a) thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn;
 - (b) tuân thủ quy định về mục đích sử dụng tiền thu được từ Trái Phiếu;
 - (c) tuân thủ quy định về công bố thông tin và các quy định khác áp dụng đối với tổ chức có trái phiếu được niêm yết;
 - (d) cung cấp thông tin cần thiết cho người sở hữu Trái Phiếu;
 - (e) các nghĩa vụ khác quy định trong các điều kiện và điều khoản cụ thể của đợt phát hành Trái Phiếu.

PHỤ LỤC 1
KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN TRẢ NỢ TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và các công ty con của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh thường xuyên, kinh doanh nhà ở, kinh doanh bất động sản để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu đang dự kiến chào bán.

Chi tiết kế hoạch trả nợ như sau:

DÒNG TIỀN	2017	2018	2019	2020	2021	2022
EBITDA	1,306	5,033	4,974	6,277	5,153	5,005
Lợi nhuận sau thuế	224	2,705	2,228	3,283	2,931	3,001
Khấu hao	602	824	816	809	804	800
Chi phí lãi vay	334	828	1,373	1,365	686	455
Thuế TNDN	147	676	557	821	733	750
Thay đổi vốn lưu động		(1,488)	517	(368)	1,157	(1,144)
Các khoản phải thu	3,349	2,711	2,215	2,482	1,506	1,375
Hàng tồn kho	3,401	1,798	1,295	529	320	325
Các khoản phải trả	11,244	7,514	7,032	6,165	6,137	4,868
Đầu tư (CAPEX)	(3,575)	(18,968)	(2,800)			
Tổng nợ phải trả thuần		(3,880)	(2,010)	(6,965)	(6,299)	(1,284)
Trả lãi		(828)	(1,373)	(1,365)	(686)	(455)
Trả gốc dài hạn		(2,376)	(80)	(4,780)	(4,880)	(80)
Thuế		(676)	(557)	(821)	(733)	(750)
Tăng/giảm khác		18,647	206	(116)	(152)	(876)
Vay nợ cho đầu tư		16,889	-	-	-	-
Tăng/giảm vay ngắn hạn		1,252	0	0	0	0
Tăng/giảm khác		507	206	(116)	(152)	(877)
Dòng tiền ròng		(656)	888	(1,173)	(141)	1,701
Tiền mặt lũy kế	1,647	991	1,879	706	565	2,266