

**NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES**

*(V/v: Phê duyệt các nội dung liên quan đến phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2018  
với tổng mệnh giá tối đa 2.000 tỷ đồng)*

**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 Vinhomes (“**Công Ty**”);
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) thường kỳ Quý 2/2018 ngày 18/7/2018.

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1.** Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp với tổng mệnh giá tối đa 2.000.000.000.000 VND (Hai nghìn tỷ đồng) (“**Trái Phiếu**”) theo Phương Án Phát Hành được nêu tại Phụ lục 4 đính kèm Nghị quyết này.

**Điều 2. Triển khai thực hiện**

Phê duyệt việc giao cho Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám Đốc/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, mệnh giá, kỳ hạn, lãi suất, 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; và
- (b) 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
- (c) 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 3. 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**   
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

  
  
**PHẠM NHẬT VƯỢNG**





## PHỤ LỤC 4

(Đính kèm Biên bản, Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Vinhomes thường kỳ Quý 2/2018 ngày 18/07/2018)

### PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VỚI TỔNG MỆNH GIÁ TỐI ĐA 2.000 TỶ ĐỒNG

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, không 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 2.000.000.000.000 VND (Hai nghìn tỷ đồng Việt Nam) và đáo hạn năm 2021 (sau đây gọi là **Trái Phiếu**) của Công ty Cổ phần Vinhomes (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 Vinhomes;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0102671977 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/03/2008, được sửa đổi tại từng thời điểm;
- Vốn điều lệ: 26.796.115.500.000 VND; và
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, 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:

- 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 theo Luật Kinh doanh Bất động sản);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản);
- Đại lý, môi giới, đấu giá (Chi tiết: Dịch vụ đại lý hoa hồng);
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý)  
Thoát nước và xử lý nước thải (Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải);
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại (Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải);
- Xây dựng nhà các loại (Chi tiết: Thi công xây dựng nhà cao tầng);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: Thi công xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt);
- .....

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

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/3/2018
Tổng tài sản	37.520.746	51.303.819	94.692.755
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.802.423	1.561.578	2.062.432
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	730.617
Các khoản phải thu ngắn hạn	4.615.636	24.774.715	17.623.140
Hàng tồn kho	8.475.032	17.006.260	25.840.259
Tài sản ngắn hạn khác	598.792	1.078.498	16.777.697
Các khoản phải thu dài hạn	100.386	87.738	137.486
Tài sản cố định	3.642.554	1.355.894	2.742.274
Bất động sản đầu tư	1.538.050	163.038	2.280.315
Tài sản dở dang dài hạn	4.453.581	2.462.056	17.719.432
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	10.541.691	1.754.972	208.315
Tài sản dài hạn khác	752.600	1.059.070	8.570.787
Nợ phải trả	27.971.804	41.180.034	56.445.111
Nợ ngắn hạn	26.828.479	34.223.057	47.588.528
Nợ dài hạn	1.143.325	6.956.976	8.856.583
Vốn chủ sở hữu	9.548.942	10.123.785	38.247.644
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.217.376	15.297.312	10.534.721
Lợi nhuận sau thuế	2.207.299	1.565.489	3.986.313

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành năm 2017 và báo cáo tài chính hợp nhất 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 IIDQT, Chủ tịch IIDQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền 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, không 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 2.000.000.000.000 VND (Hai nghìn tỷ đồng Việt Nam).



3. Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ, cấp trích lục Sổ Đăng Ký Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu có yêu cầu.
4. 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.
5. Đối tượng phát hành: cho các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài.
6. Loại tiền tệ phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam (VND).
7. Thời gian phát hành: Dự kiến trong Quý III và Quý IV năm 2018.
8. Kỳ hạn: tối đa 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ ngày phát hành hoặc Kỳ hạn khác do Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền toàn quyền quyết định.
9. Mệnh giá: 100.000 VND (*Một trăm ngàn đồng Việt Nam*)/Trái Phiếu hoặc Mệnh giá khác do Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền toàn quyền quyết định
10. Lãi suất:
  - (i) *Lãi suất đối với kỳ hạn 12 tháng đầu tiên*: Tối đa 10,00% (mười phần trăm)/năm; và
  - (ii) *Lãi suất cho mỗi kỳ hạn 6 tháng tiếp theo*: Tổng của tối đa 4,25% (bốn 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố.  
Hoặc một mức lãi suất khác do Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền toàn quyền quyết định.
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: Toàn bộ Trái Phiếu có thể sẽ được đăng ký với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. 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 Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền.
14. Phương thức phát hành: Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa hoặc phương thức khác theo quyết định của Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền.
15. Tổ chức bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa: Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (“TCBS”) hoặc tổ chức khác theo quyết định của Chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền.
16. Tổ chức tư vấn niêm yết TCBS hoặc tổ chức khác theo quyết định của Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền.
17. Đại diện người sở hữu Trái Phiếu ban đầu. TCBS
18. Đại lý lưu ký ban đầu: TCBS hoặc đại lý khác theo quyết định của Chủ tịch HĐQT/Tổng

Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền

19. Luật điều chỉnh: Luật Việt Nam.
20. 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 theo quyết định của Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền.
21. Sửa đổi, bổ sung: Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám Đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền sẽ quyết định cụ thể việc sửa đổi, bổ sung phương án phát hành Trái Phiếu khi cần thiết.

#### **IV. KẾ HOẠCH TRẢ NỢ**

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 nhà ở, kinh doanh bất động sản để thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu khi đến hạn.

#### **V. 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) nỗ lực tối đa để thực hiện niêm yết Trái Phiếu và duy trì niêm yết Trái Phiếu; và
  - (f) các nghĩa vụ khác quy định trong các điều kiện và điều khoản cụ thể của đợt phát hành Trái Phiếu.