



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG**

Số: 13/2017/BB-HĐQT-SAIDONG  
URBAN JSC

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 21 tháng 9 năm 2017

**BIÊN BẢN CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CỦA CÔNG TY**

**I. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM TIẾN HÀNH CUỘC HỌP**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG**

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số: 0103040736 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2009, được sửa đổi tại từng thời điểm.

Trụ sở chính: Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô Thị Sinh Thái Vinhomes Riversides, phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hôm nay, ngày 21 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“**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**

Thành viên HĐQT của Công Ty tham dự cuộc họp, cụ thể như sau:

1. Ông Phạm Thiếu Hoa – Chủ tịch HĐQT
2. Bà Mai Hương Nội – Thành viên HĐQT.
3. Bà Trần Hoài An – Thành viên HĐQT.
4. Bà Võ Thị Phương Thảo – Thành viên HĐQT
5. Bà Ngô Mai Chi – Thành viên HĐQT

**Tỷ lệ thành viên tham dự cuộc họp:** 5/5 thành viên HĐQT, đạt tỷ lệ 100%.

**Điều kiện tiến hành cuộc họp:** Cuộc họp HĐQT đủ điều kiện tiến hành theo quy định của Điều lệ Công Ty và Luật doanh nghiệp.

**III. CHỦ TỌA VÀ THƯ KÝ CỦA CUỘC HỌP**

- Chủ tọa: Ông Phạm Thiếu Hoa – Chủ tịch HĐQT
- Thư ký: Bà Phạm Ngọc Tuyên

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:



*Handwritten mark*

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 2.600.000.000.000 VND ("**Trái Phiếu**");
2. Phê duyệt việc Công Ty sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Vinpearl, một công ty được thành lập và tồn tại theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26 tháng 07 năm 2006 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm) ("**Vinpearl**") và Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương Mại Vinpearl, một công ty được thành lập và tồn tại theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107597170 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26 tháng 10 năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm) ("**ĐTTM Vinpearl**") để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu;
3. Phê duyệt việc Trái Phiếu có bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, một công ty có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101245486 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 3 tháng 05 năm 2002 (được thay đổi, bổ sung tại từng thời điểm) ("**Tập Đoàn Vingroup**");
4. 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 (các) bên thứ ba 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 Vinpearl và ĐTTM Vinpearl để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu theo nội dung của Phương Án Phát Hành 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).

*Nghị quyết này được 100% các thành viên HĐQT có quyền biểu quyết đồng ý thông qua (trong đó, Bà Mai Hương Nội không có quyền biểu quyết do là bên có lợi ích liên quan)*

### **NGHỊ QUYẾT THỨ BA**

#### **Phê duyệt việc Trái Phiếu có bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup**

HĐQT phê duyệt việc Trái Phiếu có bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup và việc Công Ty tham gia giao dịch này với tư cách là bên được bảo lãnh (bao gồm giao dịch với người có liên quan, nếu có).

*Nghị quyết này được 100% các thành viên HĐQT có quyền biểu quyết đồng ý thông qua (trong đó, Bà Mai Hương Nội không có quyền biểu quyết do là bên có lợi ích liên quan)*

STU  
DN: C

3



**NGHỊ QUYẾT THỨ TƯ**  
**Phê duyệt việc triển khai thực hiện**

HĐQT phê duyệt việc giao cho Tổng Giám Đốc hoặc người được Tổng Giám Đốc ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể 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 thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu;
- (c) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc thực hiện bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup cho các nghĩa vụ thanh toán của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu;
- (d) 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
- (e) 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 Vinpearl và ĐTTM Vinpearl 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 2 trên đây.
3. Phê duyệt việc Trái Phiếu có bảo lãnh thanh toán của Tập Đoàn Vingroup và việc Công Ty tham gia giao dịch này với tư cách là bên được bảo lãnh (bao gồm giao dịch với người có liên quan, nếu có).
4. 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 chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc như được nêu tại Nghị quyết thứ 4 trên đây.

HÀTT  
4179

Cuộc họp kết thúc vào cùng ngày, các thành viên dự họp cùng thống nhất 100% nội dung biên bản sau khi đã được Chủ tọa thông qua lần cuối.



**Chủ tịch HĐQT**

**Phạm Thiều Hoa**

**Thư ký cuộc họp**

**Phạm Ngọc Tuyên**

**Chữ ký các Thành viên HĐQT dự họp:**

**Mai Hương Nội**

**Trần Hoài An**

**Võ Thị Phương Thảo**

**Ngô Mai Chi**

THỊ SÁI ĐÔNG





## PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU NĂM 2017

### CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

(đính kèm Biên bản số: 15.../2017/BB-HĐQT -SAI DONG URBAN JSC ngày 21./... 9.../2017)

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 2.600.000.000.000 VND (*Hai nghìn sáu trăm tỷ đồng Việt Nam*) và đáo hạn năm 2020 (sau đây gọi là **Trái Phiếu**) của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Sài Đồng (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 Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Sài Đồng (“SDI”)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0103040736 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2009, được sửa đổi tại từng thời điểm;
- Vốn điều lệ: 1.199.958.000.000 VND; và
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô Thị Sinh Thái Vinhomes Riversides, phường Việt Hưng, Quận Long Biên, 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
- Xây dựng nhà các loại
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
- Dịch vụ lưu trú
- Dịch vụ ăn uống
- Hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí (trừ loại hình vui chơi, giải trí Nhà nước cấm)
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không bao gồm day ấn huyệt, xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền và phục hồi chức năng, vật lý trị liệu)
- Quảng cáo (trừ dịch vụ quảng cáo thuốc lá)
- Hoạt động chiếu phim
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác. Chi tiết: Dịch vụ thu tiền đỗ xe
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp (trừ dịch vụ bảo vệ)
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
- Đại lý, môi giới (không bao gồm môi giới chứng khoán, bảo hiểm, bất động sản và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài)
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí (trừ các hoạt động Nhà nước cấm và hoạt



5



- động của sàn nhảy)
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.
  - Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
  - Tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản
  - Giáo dục mầm non
  - Giáo dục tiểu học
  - Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông
  - Giáo dục nghề nghiệp
  - Nuôi trồng thủy sản biển
  - Nuôi trồng thủy sản nội địa
  - Sản xuất giống thủy sản
  - Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
  - Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
  - Khai thác, xử lý và cung cấp nước
  - Lắp đặt hệ thống điện
  - Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí
  - Thoát nước và xử lý nước thải
  - Thu gom rác thải không độc hại
  - Trồng các loại hoa, cây cảnh phục vụ nhu cầu sinh hoạt, làm đẹp cảnh quan, môi trường, sinh hoạt văn hoá...
  - Hoạt động dịch vụ trồng trọt
  - Bán buôn các loại hoa, cây trồng, cây cảnh
  - Bán lẻ các loại hoa, cây trồng, cây cảnh
  - Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
  - Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp
  - Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao
  - Hoạt động thể thao khác
  - Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí
  - 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 hỗ trợ dịch vụ tài chính
  - Hoạt động tư vấn quản lý
  - Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh
  - Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt
  - Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản
  - Chế biến và bảo quản rau quả
  - Bán buôn thực phẩm
  - Bán buôn đồ uống
  - Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh
  - Đại lý du lịch
  - Điều hành tua du lịch
  - Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch
  - Cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình khác
  - Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
  - Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)
  - Vận tải hành khách đường bộ khác
  - Vận tải hàng hoá bằng đường bộ



- Kho bãi và lưu giữ hàng hoá
- Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí
- Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc Lào trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc Lào
- Bán buôn đồ uống
- Sản xuất các loại bánh từ bột
- Sản xuất ca cao, sôcôla và mứt kẹo
- Sản xuất mì ống, mì sợi và sản phẩm tương tự
- Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn
- Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu
- Chung, tinh cất và pha chế các loại rượu mạnh
- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh.

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

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/6/2017
<b>Tổng tài sản</b>	<b>5.379.132</b>	<b>10.341.489</b>	<b>25.099.760</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	18.714	170.397	190.823
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.789.297	2.973.939	3.755.562
Hàng tồn kho	366.601	4.818.134	5.937.907
Tài sản ngắn hạn khác	10.870	410.192	1.931.569
Tài sản cố định	967.500	930.550	1.266.074
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	187.616	144.891	8.990.105
Tài sản dài hạn khác	113.235	520.321	832.306
<b>Nợ phải trả</b>	<b>3.084.806</b>	<b>7.256.412</b>	<b>18.265.340</b>
Nợ ngắn hạn	2.737.346	7.201.030	18.204.039
Nợ dài hạn	347.460	55.381	61.301
Nguồn vốn chủ sở hữu	2.294.326	3.085.077	6.834.419
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	381.092	1.513.118	2.253.068
Lợi nhuận sau thuế	525.886	802.605	480.931

(Nguồn: BCTCHNKT của SDI năm 2015, 2016 và Quý 2/2017 của Tổ Chức Phát Hành)

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

1. 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, và/hoặc (iii) cơ cấu lại các khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành.
2. 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 (sau đây gọi là **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

1. 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.
2. Khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành: Tối đa tương đương với 2.600.000.000.000 VND (Hai nghìn sáu trăm tỷ đồng Việt Nam).
3. Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu cho đến khi niêm yết.
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 năm 2017.
8. Kỳ hạn: tối đa 30 (ba mươi) tháng kể từ Ngày Phát Hành.
9. Mệnh giá: 100.000 VND (Một trăm ngàn đồng Việt Nam)/Trái Phiếu.
10. Lãi suất:
  - (i) Lãi suất đối với kỳ hạn 12 tháng đầu tiên: Tối đa 9,2% (Chín phẩy hai 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 Nông nghiệp 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: Toàn bộ Trái Phiếu 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 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 TNHH Chứng khoán



Kỹ Thương (sau đây gọi là **TCBS**).

16. Tổ chức tư vấn niêm yết: TCBS
17. Đại diện người sở hữu Trái Phiếu: TCBS.
18. Tổ chức nhân/quản lý tài sản bảo đảm: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (sau đây gọi là **Techcombank**).
19. Tổ chức quản lý tài khoản: Techcombank.
20. Đại lý đăng ký và đại lý quản lý chuyên nhượng: 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: Việc sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành này sẽ theo quyết định của Tổng Giám Đốc.

#### **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. Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, toàn bộ động sản và quyền tài sản (bao gồm cả tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai) của Khách Sạn 5 Sao (được định nghĩa dưới đây) phù hợp với quy định của pháp luật, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Vinpearl, một công ty được thành lập và tồn tại theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26 tháng 07 năm 2006 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm).

*Trong đó:*

**“Khách Sạn 5 Sao”** là Dự án Khách sạn 5 Sao Vinpearl Nha Trang Resort nằm tại Khu đô thị biển An Viên, Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, theo các Giấy Chứng Nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI 611763 ngày 28/07/2017, số BV412841 ngày 3/6/2015, số BV412843 ngày 3/6/2015, số BV412844 ngày 3/6/2015 và số CH331693 ngày 5/7/2017 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Khánh Hòa cấp.

2. Khoảng 15 (mười lăm) triệu cổ phần Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ Phần thuộc sở hữu của (các) bên thứ ba.
3. Các tài sản khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của bên thứ ba;

#### **V. BẢO LÃNH CỦA TẬP ĐOÀN VINGROUP-CÔNG TY CP**

Toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu được bảo lãnh vô điều kiện và không huỷ ngang bởi Tập đoàn Vingroup-Công ty CP, một công ty được thành lập và tồn tại theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101245486 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03 tháng 05 năm 2002 (được

sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm).

## **VI. 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.

## **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 giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu 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.



## 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 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:

<b>CÂN ĐỐI TRẢ NỢ</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<u>Tỷ đồng</u>				
<b>Tiền mặt đầu kỳ</b>	<b>170</b>			
<b>(+) Thu tiền từ hoạt động chuyển nhượng BĐS</b>	<b>8,699</b>	<b>5,210</b>	<b>381</b>	<b>-</b>
Vinhomes Gardenia	3,752	2,927	-	-
Vinhomes Skylake	4,947	2,283	381	-
<b>(+) Thu tiền từ hoạt động thường xuyên</b>	<b>671</b>	<b>760</b>	<b>865</b>	<b>987</b>
Doanh thu nhà hàng	149	187	234	293
VinEco	322	354	389	428
Doanh thu hỗ trợ tư vấn bán hàng	199	219	241	265
<b>(+) Vay dài hạn mới</b>	<b>3,600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>(+) Lãi tiền gửi và cho vay</b>	<b>174</b>	<b>326</b>	<b>383</b>	<b>376</b>
<b>(-) Chi phí xây dựng, GPMB và tiền đất</b>	<b>(4,555)</b>	<b>(1,748)</b>	<b>(240)</b>	<b>-</b>
<b>(-) Chi phí đầu tư TSCĐ</b>	<b>(2,674)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>(-) Chi phí mua công ty VinEco</b>	<b>(1,325)</b>			
<b>(-) Chi phí hoạt động</b>	<b>(1,342)</b>	<b>(1,306)</b>	<b>(901)</b>	<b>(729)</b>
Chi phí hoạt động tạo DT thường xuyên	(595)	(535)	(561)	(674)
Chi phí điều hành chung & chi phí bán hàng	(747)	(772)	(341)	(54)
<b>(-) Thuế TNDN</b>	<b>(419)</b>	<b>(505)</b>	<b>(290)</b>	<b>(2)</b>
<b>Dòng tiền dùng để trả nợ</b>	<b>2,997</b>	<b>2,736</b>	<b>197</b>	<b>632</b>
<u>Phần trả nợ</u>				
Trả lãi	(280)	(583)	(583)	(404)
Trả gốc dài hạn	-	-	-	(2,600)
<b>Tổng phải trả</b>	<b>(280)</b>	<b>(583)</b>	<b>(583)</b>	<b>(3,004)</b>
<b>Dòng tiền sau trả nợ</b>	<b>2,717</b>	<b>2,153</b>	<b>(386)</b>	<b>(2,372)</b>
<b>Dòng tiền sau trả nợ lũy kế</b>	<b>2,717</b>	<b>4,870</b>	<b>4,484</b>	<b>2,112</b>



Handwritten signature or initials.