

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

*(V/v: Sửa đổi, bổ sung nội dung Nghị quyết HĐQT
số 1105/2023/NQ-HĐQT-TDP ngày 11/05/2023)*

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

Căn cứ Điều lệ sửa đổi của Công ty cổ phần Thuận Đức ("**Công ty**") ngày 28 tháng 04 năm 2023 ("**Điều Lệ**"); và

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1105/2023/NQ-HĐQT-TDP ngày 11/05/2023;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị của Công ty số 1708/2023/BB-HĐQT-TDP ngày 17 tháng 08 năm 2023.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Chính sửa một số điểm tại Phụ lục 1: Phương án phát hành trái phiếu TDPH232601 ra công chúng của Công ty cổ phần Thuận Đức kèm theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1105/2023/NQ-HĐQT-TDP ngày 11/05/2023 thành như sau:



(Handwritten signature)

STT	Nội dung cũ tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1105/2023/NQ-HĐQT-TDP ngày 11/05/2023		Nội sau sau khi điều chỉnh																																					
I	Chỉnh sửa mục III, phụ lục 1: Phương án phát hành trái phiếu TDPH232601 ra công chúng của Công ty cổ phần Thuận Đức theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1105/2023/NQ-HĐQT-TDP ngày 11/05/2023 như sau:																																							
	<p>1. <u>Phương án sử dụng vốn chi tiết</u>: Toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu ra công chúng tối đa là 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ Đồng) sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với mục đích chào bán nêu trên, cụ thể là thanh toán tiền gốc, lãi và các nghĩa vụ tài chính đến hạn của các khoản vay ngắn hạn tại các tổ chức tín dụng theo thứ tự ưu tiên giảm dần như sau:</p> <table border="1" data-bbox="315 671 1155 1399"> <thead> <tr> <th>STT</th> <th>Tên ngân hàng</th> <th>Nội dung</th> <th>Số tiền dự kiến sử dụng (triệu đồng)</th> <th>Thời gian sử dụng vốn dự kiến</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Ngân hàng Tpbank - CN Bắc Từ Liêm</td> <td>Thanh toán các kế ước ngắn hạn</td> <td>20.000</td> <td rowspan="3">Trong năm 2023-2024 sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp phép phát hành</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Ngân hàng Sinopac - CN Thành phố Hồ Chí Minh</td> <td>Thanh toán các kế ước ngắn hạn</td> <td>35.400</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Ngân hàng Oceanbank - CN Quảng</td> <td>Thanh toán các kế ước</td> <td>50.000</td> </tr> </tbody> </table>		STT	Tên ngân hàng	Nội dung	Số tiền dự kiến sử dụng (triệu đồng)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến	1	Ngân hàng Tpbank - CN Bắc Từ Liêm	Thanh toán các kế ước ngắn hạn	20.000	Trong năm 2023-2024 sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp phép phát hành	2	Ngân hàng Sinopac - CN Thành phố Hồ Chí Minh	Thanh toán các kế ước ngắn hạn	35.400	3	Ngân hàng Oceanbank - CN Quảng	Thanh toán các kế ước	50.000	<p>1. <u>Phương án sử dụng vốn chi tiết</u>: Toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu ra công chúng tối đa là 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ Đồng) sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với mục đích chào bán nêu trên, cụ thể là thanh toán tiền gốc, lãi và các nghĩa vụ tài chính đến hạn của các khoản vay ngắn hạn tại các tổ chức tín dụng theo thứ tự ưu tiên giảm dần như sau:</p> <table border="1" data-bbox="1261 667 2145 1399"> <thead> <tr> <th>STT</th> <th>Tên ngân hàng</th> <th>Nội dung</th> <th>Số tiền dự kiến sử dụng (triệu đồng)</th> <th>Thời gian sử dụng vốn dự kiến</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bắc Từ Liêm</td> <td>Trả nợ hợp đồng tín dụng</td> <td>18.000</td> <td rowspan="3">Trong năm 2023-2024 sau khi có thông báo nhận được báo cáo kết quả đợt chào bán của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Ngân hàng Sinopac - CN Thành phố Hồ Chí Minh</td> <td>Trả nợ hợp đồng tín dụng</td> <td>33.000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Ngân hàng Thương mại</td> <td>Trả nợ hợp đồng</td> <td>48.000</td> </tr> </tbody> </table>		STT	Tên ngân hàng	Nội dung	Số tiền dự kiến sử dụng (triệu đồng)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến	1	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bắc Từ Liêm	Trả nợ hợp đồng tín dụng	18.000	Trong năm 2023-2024 sau khi có thông báo nhận được báo cáo kết quả đợt chào bán của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	2	Ngân hàng Sinopac - CN Thành phố Hồ Chí Minh	Trả nợ hợp đồng tín dụng	33.000	3	Ngân hàng Thương mại	Trả nợ hợp đồng	48.000
STT	Tên ngân hàng	Nội dung	Số tiền dự kiến sử dụng (triệu đồng)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến																																				
1	Ngân hàng Tpbank - CN Bắc Từ Liêm	Thanh toán các kế ước ngắn hạn	20.000	Trong năm 2023-2024 sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp phép phát hành																																				
2	Ngân hàng Sinopac - CN Thành phố Hồ Chí Minh	Thanh toán các kế ước ngắn hạn	35.400																																					
3	Ngân hàng Oceanbank - CN Quảng	Thanh toán các kế ước	50.000																																					
STT	Tên ngân hàng	Nội dung	Số tiền dự kiến sử dụng (triệu đồng)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến																																				
1	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bắc Từ Liêm	Trả nợ hợp đồng tín dụng	18.000	Trong năm 2023-2024 sau khi có thông báo nhận được báo cáo kết quả đợt chào bán của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước																																				
2	Ngân hàng Sinopac - CN Thành phố Hồ Chí Minh	Trả nợ hợp đồng tín dụng	33.000																																					
3	Ngân hàng Thương mại	Trả nợ hợp đồng	48.000																																					

	Ninh	ngắn hạn		
4	Ngân hàng Vpbank Hội Sở	Thanh toán các khế ước ngắn hạn	70.000	
5	Ngân hàng Agribank - CN Hưng Yên	Thanh toán các khế ước ngắn hạn	124.600	
	Tổng cộng		300.000	

	TNHH Một thành viên Đại Dương (Oceanbank) - CN Quảng Ninh	tín dụng		
4	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) Hội Sở	Trả nợ hợp đồng tín dụng	68.000	
5	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) - CN Hưng Yên	Trả nợ hợp đồng tín dụng	133.000	
	Tổng cộng		300.000	

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích nêu trên, Công ty cổ phần Thuận Đức sẽ ưu tiên dùng số tiền thu được để thực hiện các mục đích theo thứ tự ưu tiên giảm dần nêu trên.

Tổ chức phát hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh của Tổ chức Phát hành, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu hợp pháp khác để bù đắp trong trường hợp số tiền thu được từ

		đợt chào bán không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích dự kiến.
II	Chỉnh sửa mục IV, phụ lục 1: Phương án phát hành trái phiếu TDPH232601 ra công chúng của Công ty cổ phần Thuận Đức theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1105/2023/NQ-HĐQT-TDP ngày 11/05/2023 như sau:	
	Khối lượng Trái Phiếu dự kiến chào bán: Tối đa 300.000.000.000 VNĐ (Ba trăm tỷ đồng) trong một đợt chào bán ra công chúng (“ Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng ”)	Khối lượng Trái Phiếu dự kiến chào bán: 300.000.000.000 VNĐ (Ba trăm tỷ đồng) trong một đợt chào bán ra công chúng (“ Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng ”)
III	Chỉnh sửa mục I, phụ lục 1 – Thông tin chung theo Nghị quyết HĐQT số 1105/2023/NQ-HĐQT-TDP ngày 11/05/2023 như sau:	
	<p>1. Thông tin chung:</p> <p>- Giấy CNĐKDN: Số 0503000198 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên, cấp lần đầu ngày 22 tháng 01 năm 2007, cấp thay đổi số 0900264799 lần thứ 14 ngày do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp ngày 11/01/2023</p> <p>- Vốn điều lệ: 674.359.400.000 đồng (<i>Bằng chữ: Sáu trăm bảy mươi tư tỷ, ba trăm năm mươi chín triệu, bốn trăm nghìn đồng</i>).</p>	<p>- Giấy CNĐKDN: Số 0503000198 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên, cấp lần đầu ngày 22 tháng 01 năm 2007, cấp thay đổi số 0900264799 lần thứ 15 ngày do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp ngày 17/07/2023</p> <p>- Vốn điều lệ: 755.279.930.000 đồng (<i>Bằng chữ: Bảy trăm năm mươi năm tỷ hai trăm bảy mươi chín triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng</i>)</p>

IV. Thay thế khoản 17.Tài Sản Bảo Đảm của mục IV. Phụ lục 1: Phương án phát hành trái phiếu TDPH232601 ra công chúng của Công ty cổ phần Thuận Đức theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1105/2023/NQ-HĐQT-TDP ngày 11/05/2023, cụ thể như sau

Xóa bỏ toàn bộ khoản 17.Tài Sản Bảo Đảm của mục IV. Phụ lục 1: Phương án phát hành trái phiếu TDPH232601 ra công chúng của Công ty cổ phần Thuận Đức theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1105/2023/NQ-HĐQT-TDP ngày 11/05/2023 và được thay thế bằng nội dung dưới đây:

TT	Họ và tên của Bên Bảo Đảm	Số ĐKSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ	Số lượng Cổ Phiếu Thế Chấp (cổ phiếu)	Giá trị Tài Sản Bảo Đảm tại Ngày Phát Hành (đồng) (*)
1	Nguyễn Đức Cường	020070000067	10/05/2021	Cục CS QL HC về TTXH	NQ02-10 Vinhomes Riverside 2, Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội	16.639.751	445.912.047.298
2	Ngô Kim Dung	020172000113	10/05/2021	Cục CS QL HC về TTXH	NQ02 - 10 Vinhomes Riverside 2, Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội	2.784.352	74.615.064.896
3	Nguyễn Đức Chính	020201000058	02/05/2021	Cục CS QL HC về TTXH	NQ02-10 Vinhomes Riverside 2, Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội	556.017	14.900.143.566
4	Nguyễn Đức Thịnh	020072000085	25/04/2021	Cục CS QL HC về TTXH	NQ07-30 VINHOMES RIVERSIDE 2, Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội	224.104	6.005.538.992
5	Nguyễn Kim Anh	020193009048	17/04/2023	Cục CS QL HC về TTXH	Nq02 - 10 Vinhomes Riverside 2, Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội	229.880	6.160.324.240
	Tổng cộng					20.434.104	547.593.118.992

(*) Giá trị Tài Sản Bảo Đảm tại Ngày Phát Hành được tính toán dựa trên chứng thư thẩm định giá số 0208.02-23/CT-ĐG/VAE do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam ban hành ngày 02/08/2023.

- Điều 2:** Thông qua phương án trả nợ vốn thu được từ đợt phát hành Trái phiếu tại Phụ lục I của Nghị quyết này.
- Điều 3.** Các thành viên Hội Đồng Quản Trị, Tổng Giám Đốc và các phòng ban có liên quan của Công Ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.
- Điều 4.** Ngoài các bổ sung sửa đổi tại Điều 1, Điều 2 của Nghị Quyết này, các nội dung khác của Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1105/2023/NQ-HĐQT-TDP ngày 11/05/2023 không thay đổi và giữ nguyên hiệu lực.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ghi tại trang đầu của Nghị quyết.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**CHỦ TỊCH HĐQT
NGUYỄN ĐỨC CƯỜNG**

PHỤ LỤC I: PHƯƠNG ÁN TRẢ NỢ VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU
(Đính kèm Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1708/2023/NQ-HĐQT-TDP ngày 17/08/2023)

I. Nguồn trả nợ Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành

1. Thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

- **Thanh toán lãi Trái Phiếu:** Lãi Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 3 (ba) tháng một lần kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng phần lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh, đầu tư và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán lãi Trái Phiếu cho nhà đầu tư. Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và các hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán lãi Trái Phiếu.
- **Thanh toán gốc Trái Phiếu:** Gốc Trái Phiếu được thanh toán một lần vào Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mua lại trước hạn Trái Phiếu dù là tự nguyện hoặc mua lại bắt buộc. Tùy tình hình thị trường thực tế, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng (i) lợi nhuận kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, đầu tư và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (ii) vốn huy động từ nền kinh tế để thanh toán gốc Trái Phiếu tại thời điểm đáo hạn hoặc thời điểm Trái Phiếu được mua lại trước hạn.

2. Kế hoạch kinh doanh

Căn cứ theo kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty cổ phần Thuận Đức trong vòng 03 năm tới, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ có đủ nguồn tiền để thanh toán đầy đủ tiền gốc và lãi Trái Phiếu trong kỳ hạn Trái phiếu. Dự kiến kế hoạch doanh thu lợi nhuận, tổng tài sản, vốn chủ sở hữu và vốn vay của Tổ Chức Phát Hành như sau:

2.1. Dự kiến về kế hoạch tổng tài sản, vốn chủ sở hữu và vốn vay của Tổ Chức Phát hành trong giai đoạn 2023-2026

STT	Nội dung	Đơn vị	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026
I	Tổng tài sản	Tỷ đồng	3.480	3.614	3.800	4.025
1	Tiền và tương đương tiền	Tỷ đồng	189	124	388	285
II	Tổng vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	1.026	1.232	1.439	1.874
1	Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	1.026	1.232	1.439	1.874
	Vốn điều lệ	Tỷ đồng	875	945	1.059	1.396
2	Nợ dài hạn	Tỷ đồng	620	347	337	32
2.1	Vay dài hạn	Tỷ đồng	599	347	337	32
	Trong đó: số dư gốc trái phiếu lần này	Tỷ đồng	300	300	300	-
2.2	Vay khác	Tỷ đồng	21	-	-	-

Ghi chú: (*) Số dư vay gốc trái phiếu này giảm từ 300 tỷ đồng năm 2025 xuống còn 0 đồng năm 2026 do Tổ Chức Phát Hành dự kiến trả gốc cuối kỳ tại Ngày đáo hạn.

2.2. Dự kiến về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Tổ Chức Phát Hành trong giai đoạn 2023-2026

Nội dung	Ghi chú	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026
I. Doanh thu	(I)= (1)+(2)+(3)	Tỷ đồng	3.962	4.223	4.090	4.148
1. Doanh thu thuần	(1) =(1a)+(1b)	Tỷ đồng	3.932	4.180	4.032	4.090
<i>Doanh thu nội địa</i>	(1a)	Tỷ đồng	2.957	2.731	2.824	2.882
<i>Doanh thu xuất khẩu</i>	(1b)	Tỷ đồng	975	1.450	1.208	1.208
2. Doanh thu tài chính	(2)	Tỷ đồng	27	38	56	56
3. Thu nhập khác	(3)	Tỷ đồng	3	5	2	2
II. Chi phí	(II)=(II.1)+(II.2)+(II.3)+(II.4)+(II.5)	Tỷ đồng	3.841	3.963	3.826	3.863
1. Giá vốn hàng bán	(II.1)	Tỷ đồng	2.530	3.590	3.479	3.525
<i>Trong đó chi phí khấu hao TSCĐ</i>		Tỷ đồng	60	63	61	66
2. Chi phí tài chính	(II.2)	Tỷ đồng	176	193	172	155
<i>Trong đó chi phí lãi vay (**)</i>		Tỷ đồng	176	193	172	155
3. Chi phí bán hàng	(II.3)	Tỷ đồng	52	91	80	80
4. Chi phí Quản lý doanh nghiệp	(II.4)	Tỷ đồng	79	85	91	99
5. Chi phí khác	(II.5)	Tỷ đồng	5	5	4	4
III. Lợi nhuận trước thuế	(III)= (I)- (II)	Tỷ đồng	121	260	263	285
IV. Chi phí thuế TNDN	(IV)	Tỷ đồng	26	55	56	60
V. Lợi nhuận sau thuế	(V)= (III)- (IV)	Tỷ đồng	95	205	208	225
EBIT		Tỷ đồng	290	454	435	440
EBITDA		Tỷ đồng	349	516	497	506

Ghi chú (**): Chi phí lãi vay nêu trên đã bao gồm chi phí lãi vay của Trái phiếu lần này. Dự kiến chi phí lãi vay dự kiến phải trả của món Trái phiếu lần này là khoảng 33,6 tỷ đồng mỗi năm.

Như vậy, 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.

II. Kế hoạch thanh toán nợ chi tiết của Tổ Chức Phát Hành

Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh sau khi trừ đi các chi phí vẫn đủ để thanh toán các khoản lãi và nợ gốc, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và Trái Phiếu đang dự kiến chào bán. Bảng dưới đây thể hiện kế hoạch thanh toán dự kiến của Tổ Chức Phát Hành trong trường hợp không phát sinh việc mua lại Trái Phiếu trước hạn, cụ thể:

Lần thanh toán	Thời điểm	Chi phí lãi TCPH phải trả dự kiến (VNĐ) (***)	Gốc phải trả (VNĐ)
Lần thanh toán thứ 1	03 tháng kể từ Ngày phát hành	8.400.000.000	-
Lần thanh toán thứ 2	06 tháng kể từ Ngày phát hành	8.400.000.000	-
Lần thanh toán thứ 3	09 tháng kể từ Ngày phát hành	8.400.000.000	-
Lần thanh toán thứ 4	12 tháng kể từ Ngày phát hành	8.400.000.000	-
Lần thanh toán thứ 5	15 tháng kể từ Ngày phát hành	8.400.000.000	-
Lần thanh toán thứ 6	18 tháng kể từ Ngày phát hành	8.400.000.000	-
Lần thanh toán thứ 7	21 tháng kể từ Ngày phát hành	8.400.000.000	-
Lần thanh toán thứ 8	24 tháng kể từ Ngày phát hành	8.400.000.000	-
Lần thanh toán thứ 9	27 tháng kể từ Ngày phát hành	8.400.000.000	-
Lần thanh toán thứ 10	30 tháng kể từ Ngày phát hành	8.400.000.000	-
Lần thanh toán thứ 11	33 tháng kể từ Ngày phát hành	8.400.000.000	-
Lần thanh toán thứ 12	36 tháng kể từ Ngày phát hành	8.400.000.000	300.000.000.000
Tổng cộng		100.800.000.000	300.000.000.000

Ghi chú (***) : Chi tiết lãi Tổ Chức Phát Hành phải trả tại từng Ngày Thanh Toán Lãi sẽ được tính toán cụ thể và chính xác dựa trên số ngày dư nợ thực tế trong Kỳ Hạn Trả Lãi đó trên cơ sở 1 năm có 365 ngày.