

Số: 02A/2020/NQ-HĐQT-VCR

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

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

(V/v: Phê duyệt các công việc liên quan đến chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra công chúng năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 2.000 tỷ đồng)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2006 (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 62/2010/QH12 do Quốc hội thông qua ngày 24/11/2010);
- Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán (“**Nghị định số 58/2012**”);
- Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 58/2012;
- Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Vincom Retail (“**Công Ty**”) ngày 07/06/2018 được sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm;
- Căn cứ Biên bản kiểm tra phiếu lấy ý kiến các thành viên Hội đồng quản trị của Công Ty (“**HDQT**”) lập ngày 30/03/2020 về việc phê duyệt các công việc liên quan đến chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra công chúng năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 2.000 tỷ đồng.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Phê duyệt việc chào bán trái phiếu ra công chúng và phương án phát hành trái phiếu của Công Ty

HDQT phê duyệt việc Công Ty chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra công chúng với tổng mệnh giá 2.000.000.000.000 VND (Hai nghìn tỷ đồng) (“**Trái Phiếu**”) theo phương án phát hành Trái Phiếu (đính kèm tại Phụ lục I của Nghị quyết này) (“**Phương Án Phát Hành**”)

Điều 2: Phê duyệt phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu

HDQT phê duyệt phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu (đính kèm tại Phụ lục II của Nghị quyết này).

Điều 3: Phê duyệt bộ hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng

HDQT phê duyệt bộ Hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng (đính kèm tại Phụ lục III của Nghị quyết này) (“**Bộ Hồ Sơ Đăng Ký Chào Bán**”) được nộp cho Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và/hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chào bán Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành.

Điều 4: Phê duyệt việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu

HDQT phê duyệt việc đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (VSD) và việc niêm yết Trái Phiếu trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh (HOSE) sau khi hoàn tất việc phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành.

Điều 5: Phê duyệt việc bảo đảm cho nghĩa vụ Công Ty liên quan đến Trái Phiếu

HDQT phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty và (các) bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu như nêu tại Phương Án Phát Hành.

Một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên có thể được sử dụng để bảo đảm cho các nghĩa vụ khác của Công Ty.

Điều 6: Phê duyệt việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản bảo đảm

Phê duyệt việc lựa chọn Công ty Cổ phần Đầu tư và Định giá An Dương, một tổ chức thẩm định giá độc lập trong danh sách doanh nghiệp thẩm định giá đủ điều kiện thẩm định giá được Bộ Tài Chính cấp phép theo Giấy phép số 166/TĐG (cấp lần đầu ngày 25/09/2015, cấp lại lần 1 ngày 22/04/2019), thực hiện định giá tài sản bảo đảm để bảo đảm cho nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu.

Điều 7: Phê duyệt việc triển khai thực hiện

HDQT phê duyệt việc giao cho bà Trần Mai Hoa - Tổng Giám Đốc là người đại diện theo pháp luật của Công Ty 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 chào bán Trái Phiếu ra công chúng, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, thời điểm chào bán Trái Phiếu ra công chúng, các khoản phí liên quan đến việc chào bán; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng và trả nợ vốn đã được phê duyệt, 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 chào bán Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh đối với Phương Án Phát Hành, bao gồm phương án sử dụng vốn và các tài liệu khác trong Bộ Hồ Sơ Đăng Ký Chào Bán (nếu có) theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các thủ tục liên quan đến việc đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng; (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu nhằm thực hiện đăng ký chào bán Trái Phiếu và chào bán Trái Phiếu ra công chúng;
- b) Tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu; hủy đăng ký và niêm yết một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu (“**Đăng Ký Và Niêm Yết**”), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời hạn Đăng Ký Và Niêm Yết cụ thể; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan

đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu; và (iv) thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám Đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (VSD) và niêm yết Trái Phiếu trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh;

- c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị tài sản bảo đảm, việc thay thế và bổ sung tài sản bảo đảm, việc chia sẻ tài sản bảo đảm, các điều kiện và điều khoản và việc ký kết các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan, 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; và
- d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm đăng ký và chào bán thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký và Niêm Yết Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

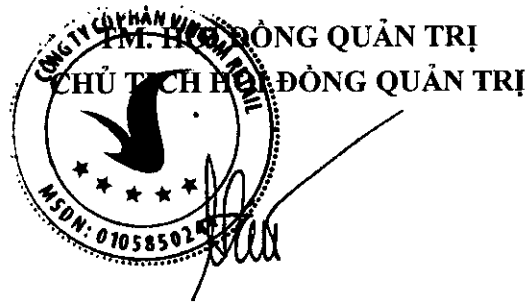
Điều 8. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc và Trưởng các Phòng, Ban có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành nghị quyết này./.

Nơi nhận:

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



THÁI THỊ THANH HẢI

PHỤ LỤC I
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHỨNG NĂM 2020
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

(đính kèm Nghị quyết...02A./2020/NQ-HĐQT-VCR.....)

Phương án phát hành này (sau đây gọi là **Phương Án Phát Hành**) là cơ sở cho việc phát hành ra công chứng các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Công ty Cổ phần Vincom Retail (sau đây gọi là **Tổ Chức Phát Hành**) với tổng mệnh giá tối đa 2.000.000.000.000 VND (*Hai nghìn tỷ đồng Việt Nam*) và đáo hạn năm 2025 (sau đây gọi là **Trái Phiếu**) 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 ra công chứng. 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 Vincom Retail**;
- Loại hình doanh nghiệp: hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0105850244 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/04/2012, được sửa đổi tại từng thời điểm;
- Vốn điều lệ: 23.288.184.100.000 VND; và
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

2. Ngành nghề kinh doanh chính:

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

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Tư vấn, môi giới bất động sản;
- 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;
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư;
- Xây dựng nhà để ở. Chi tiết: Thi công xây dựng nhà cao tầng;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Chi tiết: Thi công xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Dịch vụ kiến trúc, dịch vụ tư vấn kỹ thuật, dịch vụ tư vấn kỹ thuật đồng bộ (ngoại trừ dịch vụ liên quan đến khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn, khảo sát môi trường, khảo sát kỹ thuật phục vụ quy hoạch phát triển đô thị-nông thôn, quy hoạch phát triển ngành);

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

Đơn vị: triệu VND

Chi tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Tổng tài sản	38.133.237	38.683.683	35.822.533
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.421.529	2.431.381	1.388.344
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	60.182	701.417	788.537
Các khoản phải thu ngắn hạn	4.052.503	1.047.919	724.237
Hàng tồn kho	1.816.699	901.518	985.989
Tài sản ngắn hạn khác	6.005.623	2.040.406	1.183.302
Tài sản cố định	170.583	307.842	473.832
Bất động sản đầu tư	20.401.205	26.429.423	28.063.677
Tài sản dở dang dài hạn	1.080.111	1.343.478	654.380
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.830.000	1.832.000	0
Tài sản dài hạn khác	735.262	1.158.832	1.160.955
Nợ phải trả	12.039.182	10.174.402	8.885.183
Nợ ngắn hạn	8.138.185	6.259.846	4.780.265
Nợ dài hạn	3.900.997	3.914.556	4.104.918
Nguồn vốn chủ sở hữu	26.094.055	28.509.281	26.953.507
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.518.240	9.123.952	9.259.257
Lợi nhuận sau thuế	2.027.447	2.404.386	2.851.480

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành năm 2017, 2018 và 2019)

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

- Mục đích phát hành: Trái Phiếu được chào bán nhằm huy động vốn để sử dụng vào các mục đích sau:
 - tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
 - thực hiện 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 và theo phương án sử dụng vốn quy định tại Phụ Lục II.

Theo thẩm quyền được giao bởi HĐQT, Tổng Giám đốc – người đại diện theo pháp luật của Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho 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: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền;
- Khối lượng Trái Phiếu dự kiến phát hành: Tối đa 2.000.000.000.000 VND (Hai nghìn tỷ đồng Việt Nam);
- Kỳ hạn Trái Phiếu dự kiến phát hành: Tối đa 5 (năm) năm;
- Tính chất: Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm

bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm không đủ để thanh toán cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

5. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử (cấp trích lục sổ đăng ký người sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu);
6. **Hình thức phát hành:** Phát hành ra công chúng;
7. **Đối tượng phát hành:** cho các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài;
8. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
9. **Thời gian phát hành Trái Phiếu:** Dự kiến trong Quý II – Quý III/2020.
10. **Mệnh giá:** 100.000 VND (*Một trăm ngàn đồng Việt Nam*)/Trái Phiếu.
11. **Lãi suất dự kiến của Trái Phiếu:** Lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, trong đó:
 - (i) áp dụng cho 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: tối đa 10,00% (mười phần trăm)/năm; và
 - (ii) áp dụng cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: tổng của 3,5% (ba phẩy năm phần trăm)/năm và trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.
- Kỳ Tính Lãi** có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc).
12. **Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:**
 - (i) 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).
 - (ii) Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào mỗi ngày tròn 3 (ba) tháng liên tục 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).
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.
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 (sau đây gọi là **TCBS**).
16. **Tổ chức tư vấn đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng:** TCBS
17. **Tổ chức tư vấn niêm yết:** TCBS
18. **Đại diện người sở hữu Trái Phiếu ban đầu:** TCBS.

19. Đại lý đăng ký và quản lý chuyển nhượng ban đầu: TCBS.
20. Tổ chức lưu ký ban đầu: TCBS.
21. Tổ chức nhận tài sản bảo đảm ban đầu: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (sau đây gọi là *Techcombank*).
22. Tổ chức quản lý tài khoản ban đầu: Techcombank.
23. Luật điều chỉnh: Luật Việt Nam.
24. 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.
25. Sửa đổi, bổ sung: Việc sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành này sẽ theo quyết định của Tổng Giám Đốc – người đại diện theo pháp luật của Tổ Chức Phát Hành theo ủy quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị.

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 quyền sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba như sau:

- a) Các tài sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc (một doanh nghiệp được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106250673 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/08/2013 (như được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm)), bao gồm:
 - (i) Bất động sản là hạng mục công trình Trung tâm thương mại dịch vụ, giáo dục và căn hộ - Times City, bao gồm Tầng hầm trung tâm thương mại dịch vụ (B1) tại ô 7, 8 có diện tích sàn là 83.751 m² và Tầng hầm để xe (B2, B3) tại ô 7, 8 có diện tích sàn là 106.844,3 m² được cấp giấy chứng nhận theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 888846 (số vào sổ cấp GCN số CT 00111) do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/3/2014 (“**TTTM VMM Times City**”).
 - (ii) Toàn bộ động sản và quyền tài sản (bao gồm cả tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai) phát sinh từ và liên quan đến TTTM VMM Times City (bao gồm nhưng không giới hạn ở các trang thiết bị, các khoản phải thu và các tài khoản được mở để phục vụ cho TTTM VMM Times City).
- b) Các tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác thuộc sở hữu của Công Ty và/hoặc (các) bên thứ ba (nếu cần thiết).

Một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên cũng được dùng để bảo đảm chung cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

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 khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn.

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 Trái Phiếu trước khi niêm yết, nếu yêu cầu;
 - (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 II

PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN VÀ TRẢ NỢ VỐN

1. Phương án sử dụng vốn chi tiết :

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán trái ra công chúng dự kiến sẽ được sử dụng vào các mục đích sau:

Tên Trái Phiếu	Số lượng Trái Phiếu chào bán	Tổng mệnh giá phát hành	Thời điểm phát hành dự kiến	Mục đích sử dụng vốn dự kiến
BONDVCR042025	20.000.000	2.000.000.000.000 VND (Hai nghìn tỷ đồng)	Quý II hoặc Quý III năm 2020	1. Hợp tác kinh doanh với chủ đầu tư Dự án Vincom Center Landmark 81 (cầu phần trung tâm thương mại) với số tiền là: 479.333.985.818 VND (Bốn trăm bảy mươi chín tỷ, ba trăm ba mươi ba triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn, tám trăm mười tám đồng)
				2. Hợp tác đầu tư với chủ đầu tư Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park (Vinhomes Smart City) (cầu phần trung tâm thương mại) với số tiền là: 809.025.268.558 VND (tám trăm linh chín tỷ, không trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm sáu mươi tám nghìn, năm trăm năm mươi tám đồng)
				3. Hợp tác kinh doanh với chủ đầu tư Dự án Vincom Center Liễu Giai (cầu phần trung tâm thương mại) với số tiền là: 711.640.745.623 VND (bảy trăm mười một tỷ, sáu trăm bốn mươi triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn, sáu trăm hai mươi ba đồng)

2. Phương án trả nợ vốn :

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 khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn. 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 Trái Phiếu đang chào bán. Dòng tiền trả nợ cụ thể dự kiến do Tổng Giám Đốc quyết định.

PHỤ LỤC III
HỒ SƠ ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(đính kèm Nghị quyết...02A/2020/NQ-HĐQT-VCR.....)

1. Giấy đăng ký chào bán trái phiếu;
2. Bản cáo bạch chào bán trái phiếu ra công chúng:
 - a. Phụ lục I: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
 - b. Phụ lục II: Nghị Quyết HĐQT về việc phê duyệt (i) phương án phát hành trái phiếu; (ii) phương án sử dụng vốn và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu; (iii) bộ hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng;
 - c. Phụ lục III: Điều lệ công ty;
 - d. Phụ lục IV:
 - Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ kiểm toán năm 2018;
 - Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ kiểm toán năm 2019;
 - e. Phụ lục V: Báo cáo kiểm toán tình hình sử dụng vốn thu được của đợt chào bán gần nhất;
 - f. Phụ lục VI: Cam kết thực hiện nghĩa vụ của tổ chức phát hành đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác;
3. Bản sao hợp đồng đại diện người sở hữu Trái Phiếu;
4. Các hồ sơ liên quan đến tài sản bảo đảm;
5. Cam kết bảo lãnh phát hành (cố gắng tối đa);
6. Thông tin về người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát của tổ chức chào bán;
7. Văn bản xác nhận của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu của đợt chào bán;
8. Hợp đồng tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng với công ty chứng khoán;
9. Giấy ủy quyền ký báo cáo tài chính kiểm toán của Chi nhánh Công ty TNHH KMPG tại Thành phố Hồ Chí Minh;
10. Giấy ủy quyền ký báo cáo kiểm toán tình hình sử dụng vốn của tổ chức kiểm toán tình hình sử dụng vốn của đợt chào bán gần nhất;
11. Văn bản ủy quyền của Người đại diện pháp luật Tổ Chức Phát Hành và tổ chức tư vấn cho người ký kết các văn bản có liên quan đến đợt phát hành (nếu có);
12. Hồ sơ mục đích sử dụng vốn;
13. Các tài liệu khác theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có).



**BIÊN BẢN KIỂM TRA PHIẾU LẤY Ý KIẾN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

(V/v: **Phê duyệt** công việc liên quan đến chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra công chúng năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 2.000 tỷ đồng)

Hôm nay, ngày 30/03/2020, tại Trụ sở Công ty Cổ phần Vincom Retail (“**Công Ty**”), Ban Kiểm phiếu Công ty gồm:

1. Bà Thái Thị Thanh Hải – Chủ tịch HĐQT
2. Bà Trần Mai Hoa – Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc Công ty
3. Ông Phạm Đình Lập – Thư ký kiểm phiếu

Cùng tiến hành kiểm phiếu biểu quyết các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị (“**HĐQT**”) theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản đã gửi các thành viên HĐQT ngày 26/03/2020

HĐQT tiến hành lấy ý kiến các thành viên HĐQT để thông qua các vấn đề nêu tại dự thảo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị của Công Ty đã cung cấp cho các thành viên HĐQT như sau:

1. Phê duyệt việc chào bán trái phiếu ra công chúng và phương án phát hành trái phiếu của Công Ty
2. Phê duyệt phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu
3. Phê duyệt bộ hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng
4. Phê duyệt việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu
5. Phê duyệt việc bảo đảm cho nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu
6. Phê duyệt việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản bảo đảm
7. Phê duyệt việc triển khai thực hiện.

I. Kết quả kiểm phiếu:

Tổng số thành viên HĐQT:	6 người
Số thành viên HĐQT được gửi Phiếu lấy ý kiến:	6 người
Số Phiếu lấy ý kiến được gửi về:	6 phiếu
Số Phiếu lấy ý kiến không gửi về:	0 phiếu
Số Phiếu lấy ý kiến hợp lệ:	6 phiếu
Số Phiếu lấy ý kiến không hợp lệ:	0 phiếu
Tổng số phiếu biểu quyết:	6 phiếu



Số phiếu biểu quyết hợp lệ:

100%

II. Kết quả kiểm phiếu từng vấn đề lấy ý kiến:

1. Phê duyệt việc chào bán trái phiếu ra công chúng và phương án phát hành trái phiếu của Công Ty (*Chi tiết theo Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng quản trị gửi kèm Phiếu lấy ý kiến*)

- Số lượng phiếu đồng ý:

5 phiếu, tương đương 83,33 % số lượng phiếu có quyền biểu quyết.

- Số lượng phiếu không đồng ý:

1 phiếu, tương đương 16,67 % số lượng phiếu biểu quyết.

- Số lượng phiếu không có ý kiến:

0 phiếu, tương đương 0 % số lượng phiếu biểu quyết.

2. Phê duyệt phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu (*Chi tiết theo Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị gửi kèm Phiếu lấy ý kiến*)

- Số lượng phiếu đồng ý:

5 phiếu, tương đương 83,33 % số lượng phiếu có quyền biểu quyết.

- Số lượng phiếu không đồng ý:

1 phiếu, tương đương 16,67 % số lượng phiếu biểu quyết.

- Số lượng phiếu không có ý kiến:

0 phiếu, tương đương 0 % số lượng phiếu biểu quyết.

3. Phê duyệt bộ hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng (*Chi tiết theo Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị gửi kèm Phiếu lấy ý kiến*)

- Số lượng phiếu đồng ý:

5 phiếu, tương đương 83,33 % số lượng phiếu có quyền biểu quyết.

- Số lượng phiếu không đồng ý:

1 phiếu, tương đương 16,67 % số lượng phiếu biểu quyết.

- Số lượng phiếu không có ý kiến:

0 phiếu, tương đương 0 % số lượng phiếu biểu quyết.

4. Phê duyệt việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu (*Chi tiết theo Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị gửi kèm Phiếu lấy ý kiến*)

- Số lượng phiếu đồng ý:

5 phiếu, tương đương 83,33 % số lượng phiếu có quyền biểu quyết.

- Số lượng phiếu không đồng ý:

1 phiếu, tương đương 16,67 % số lượng phiếu biểu quyết.

- Số lượng phiếu không có ý kiến:

0 phiếu, tương đương 0 % số lượng phiếu biểu quyết.

5. Phê duyệt việc bảo đảm cho Trái Phiếu (Chi tiết theo Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị gửi kèm Phiếu lấy ý kiến)

- Số lượng phiếu đồng ý:

5 phiếu, tương đương 83,33 % số lượng phiếu có quyền biểu quyết.

- Số lượng phiếu không đồng ý:

1 phiếu, tương đương 16,67 % số lượng phiếu biểu quyết.

- Số lượng phiếu không có ý kiến:

0 phiếu, tương đương 0 % số lượng phiếu biểu quyết.

6. Phê duyệt việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản bảo đảm (Chi tiết theo Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị gửi kèm Phiếu lấy ý kiến)

- Số lượng phiếu đồng ý:

5 phiếu, tương đương 83,33 % số lượng phiếu có quyền biểu quyết.

- Số lượng phiếu không đồng ý:

1 phiếu, tương đương 16,67 % số lượng phiếu biểu quyết.

- Số lượng phiếu không có ý kiến:

0 phiếu, tương đương 0 % số lượng phiếu biểu quyết.

7. Phê duyệt việc triển khai thực hiện (Chi tiết theo Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị gửi kèm Phiếu lấy ý kiến)

- Số lượng phiếu đồng ý:

5 phiếu, tương đương 83,33 % số lượng phiếu có quyền biểu quyết.

- Số lượng phiếu không đồng ý:

1 phiếu, tương đương 16,67 % số lượng phiếu biểu quyết.

- Số lượng phiếu không có ý kiến:

0 phiếu, tương đương 0 % số lượng phiếu biểu quyết.

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

Biên bản kết thúc cùng ngày. Toàn thể các thành viên Ban Kiểm phiếu nhất trí thông qua nội dung nói trên và cùng ký tên dưới đây.

Chữ ký các thành viên Ban Kiểm phiếu:

Chủ tịch HĐQT



THÁI THỊ THANH HẢI

Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc

TRẦN MAI HOA

Thư ký kiểm phiếu

PHẠM ĐÌNH LẬP

