

**QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
RESOLUTION OF THE BOARD OF DIRECTORS**

**“V/v: Thông qua Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 5 năm 2021”  
“Re: Approving the Fifth Corporate Bond Issuance Plan in 2021”**

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
THE BOARD OF DIRECTORS**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT  
PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION**

**Căn cứ/Pursuant to:**

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;  
*The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17<sup>th</sup> June 2020;*
- Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công Ty”);  
*The Charter of Phat Dat Real Estate Development Corporation (“the Company”);*
- Biên bản họp Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công Ty ngày 03 tháng 08 năm 2021;  
*Meeting Minutes of the Company’s Board of Directors (“BOD”) dated 3<sup>rd</sup> August 2021*

**QUYẾT ĐỊNH  
RESOLVED**

**Điều 1:** Thông qua Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 5 năm 2021 của Công Ty với những nội dung chính như sau:

**Article 1:** To approve the Fifth Corporate Bond Issuance Plan in 2021 of the Company; details are as follows:

- Tổ Chức Phát Hành  
*The Issuer* : Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt  
*Phat Dat Real Estate Development Corporation*
- Loại Trái Phiếu  
*Bond type* : Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản, không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành và được tự do chuyển nhượng.  
*Bonds are non-convertible, without warrant, secured with collaterals, unsubordinated obligations of the Issuer and can be transferable.*
- Mã Trái Phiếu/Bond code: : PDRH2123005
- Mệnh giá Trái phiếu  
*Par value* : 100.000.000 VNĐ/Trái Phiếu (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng một Trái Phiếu)  
*100,000,000 VND/Bond (In words: One hundred million VND per Bond)*
- Khối lượng phát hành  
*Issue volume* : 2.000 Trái phiếu (Bằng chữ: Hai nghìn Trái Phiếu)  
*2,000 bonds (In words: Two thousand Bonds)*

[NOTICE: The English content is a translation of the Vietnamese language original for convenience purposes only, and in the event of any discrepancy, the Vietnamese language original shall prevail.]

- Tổng giá trị phát hành  
*Total issue value* : 200.000.000.000 VNĐ (*Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng*)  
200,000,000,000 VND (*In words: Two hundred billion VND*)
- Loại tiền tệ phát hành và  
thanh toán  
*Currency for the issuance  
and payments* : Đồng Việt Nam (VNĐ)  
*Vietnam Dong (VND)*
- Kỳ hạn Trái phiếu  
*Bond term* : 02 (hai) năm kể từ Ngày Phát Hành.  
*02 (two) years since the issue date*
- Lãi suất Trái Phiếu  
*Interest rate* : 13%/năm (365 ngày)  
*13%/year (365 days)*
- Giá bán Trái Phiếu  
*Offering price* : 100% mệnh giá Trái Phiếu  
*100% of par value*
- Mục đích phát hành  
*Purpose of Issuance* : Tăng quy mô vốn hoạt động để tài trợ vốn cho các dự án bất động  
sản của Công Ty Con, cụ thể là tài trợ vốn cho Công Ty Con để  
thực hiện Dự Án Trung Tâm Thương Mại Và Căn Hộ Cao Cấp  
Bình Dương, Tỉnh Bình Dương (Astral City) và Dự Án Hạ Tầng  
Kỹ Thuật Nội Bộ Khu I (Khu Cô Đại), TP.HCM.  
*Increasing operating capital to finance real estate projects of the  
Company and its Subsidiaries, specifically to finance  
Subsidiaries to implement the Binh Duong Commercial and  
Apartment Complex (Astral City) in Binh Duong province and  
the project of the internal technical infrastructure of Zone I (Co  
Dai Area), HCMC.*
- Tài sản bảo đảm  
*Collaterals* : Cổ phần Công Ty, bảo đảm bởi bên thứ ba, bao gồm không giới  
hạn những đối tượng được quy định tại Khoản 1 Điều 167 Luật  
Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14, và các tài sản khác. Số lượng,  
giá trị tài sản bảo đảm, cách tính giá trị tài sản bảo đảm thực hiện  
theo thỏa thuận giữa các bên có liên quan và quy định tại các Văn  
Kiện Trái Phiếu.  
*The Company's shares, guaranteed by Third Party, including but  
not limited to those specified in Clause 1, Article 167 of Law on  
Enterprises No. 59/2020/QH14, and other assets. The  
collaterals' quantity and value and the method of calculating the  
collaterals' value shall comply with agreements between the  
related parties and the Bond Documents' provisions.*
- Thanh toán lãi và gốc  
*Payment of interest and  
principal* : Tiền lãi sẽ được trả 03 tháng 01 lần, trả sau, vào ngày trả lãi.  
*Bond interest shall be paid once per 03 months on interest due  
dates.*  
  
Trừ khi Trái Phiếu được Mua Lại Trước Hạn theo Các Điều  
Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu, tiền gốc Trái Phiếu sẽ được  
thanh toán một lần bằng mệnh giá Trái Phiếu vào Ngày Đáo Hạn  
của Trái Phiếu.  
*Unless the Bonds are redeemed before maturity in accordance  
with the Bonds' Terms and Conditions, the principal of the Bonds  
will be paid in a lump sum at par value on the Maturity Date.*

- Mua lại Trái phiếu  
*Bond redemption*
  - Vào ngày tròn 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại tối đa 30% số lượng Trái Phiếu mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu đang nắm giữ nếu Người sở hữu Trái Phiếu yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại, với điều kiện là, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải thông báo cho Tổ Chức Phát Hành tối thiểu 30 (ba mươi) ngày trước ngày mua lại dự kiến (ngày tròn 06 tháng kể từ ngày phát hành) với giá mua lại được quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu.  
*On the last day of a six-month period since the issue date, the Issuer shall buy back a maximum of 30% of the Bonds at the Bondholder's request. If the Bondholders request the redemption before maturity, such Bondholders must notify the Issuer at least 30 (thirty) days before the proposed redemption date (the last day of the 6-month period), and the redemption value shall be provided in the Terms and Conditions of the Bonds.*
  - Vào ngày tròn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại một phần hoặc toàn bộ số lượng Trái Phiếu mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu đang nắm giữ nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại, với điều kiện là Người Sở Hữu Trái Phiếu phải thông báo cho Tổ Chức Phát Hành tối thiểu 60 (sáu mươi) ngày trước ngày mua lại dự kiến (ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành) được quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu..  
*On the last day of a one-year period since the issue date, the Issuer shall redeem partial or all of the Bonds at the Bondholder's request. If the Bondholders request the redemption before maturity, such Bondholders must notify the Issuer at least 60 (sixty) days before the proposed redemption date (the last day of the one-year period), and the redemption value shall be provided in the Terms and Conditions of the Bonds.*
  - Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn trong các trường hợp khác theo quy định tại Các Điều kiện và Điều khoản Trái phiếu.  
*The Issuer shall redeem the Bonds before maturity in other cases as specified in the Bond Terms and Conditions.*
- Tiêu chí, đối tượng phát hành, chào bán  
*Criteria, subjects of issuance/offering*
  - Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán. HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT Công Ty quyết định đối tượng nhà đầu tư.  
*Professional securities investors in accordance with the Law on Securities. The Board of Directors authorizes the Chairman of the Board of Directors of the Company to decide on the subjects of issuance.*

- Số lượng nhà đầu tư chào bán : Tại Ngày Phát Hành, số lượng nhà đầu tư chào bán là dưới 100 nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, sau thời điểm này, số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp mua Trái Phiếu là không hạn chế. HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT Công Ty quyết định số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp mua Trái Phiếu tại Ngày Phát Hành cụ thể.  
*Number of offered investors* : *At the Issue Date, the number of offered investors is less than 100 professional securities investors; after this point, the number of professional securities investors to buy the Bonds is unlimited. The Board of Directors authorizes the Chairman of the BOD of the Company to decide on the detailed number at the Issue Date.*
- Phương thức phát hành, chào bán Trái Phiếu : Thông qua đại lý phát hành.  
*Bond Issuance and Offering Method* : *Via Issuing Agents*
- Giao Dịch Trái Phiếu : Trái Phiếu chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định pháp luật.  
*Trading of Bond* : *The bonds can only be traded between professional securities investors, except for transfers under an effective court judgment or decision, arbitral decision, and transfers due to inheritance as prescribed by laws.*
- Đăng Ký Lưu Ký Trái phiếu : Trong vòng 05 Ngày Làm Việc kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.  
*Bond Registration and Depository* : *Within 05 business days since the complete of the Bond offering.*
- Phương án, kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu : Nguồn vốn thu được từ phát hành Trái phiếu được sử dụng để tài trợ vốn cho các Công Ty Con để thực hiện Dự Án Trung Tâm Thương Mại Và Căn Hộ Cao Cấp Bình Dương, Tỉnh Bình Dương (Astral City) và Dự Án Hạ Tầng Kỹ Thuật Nội Bộ Khu I (Khu Cổ Đại), TP.HCM, dự kiến sử dụng trong năm 2021.  
*Plan for capital raised from the Bond Issuance* : *The capital raised from the Bond Issuance shall be used to finance Subsidiaries to implement the Binh Duong Commercial and Apartment Complex (Astral City) in Binh Duong province and the project of the internal technical infrastructure of Zone I (Co Dai Area), HCMC, expectedly in 2021.*  
Chủ tịch HĐQT Công Ty quyết định việc phân bổ và sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu theo tình hình thực tế phát sinh cho các mục đích phát hành nêu trên.  
*The Chairman of the Board of Directors shall decide the allocation of the capital raised from the Bond issuance according to the actual situation arising for the above issuance purposes.*
- Thời điểm phát hành : Dự kiến trong Tháng 08/2021, HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT quyết định ngày phát hành cụ thể.  
*Issuance timeline* : *Expectedly in August 2021, the Board of Directors authorizes the Chairman of the BOD to decide on the specific issue date.*

- Các tổ chức liên quan đến đợt phát hành  
*Related parties*
  - Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:  
*Consultants, Issuing Agents, Bondholder Representatives:*  
**Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công**  
*Thanh Cong Securities Joint Stock Company*  
Lầu 2, số 6 Hồ Tùng Mậu, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh  
*2<sup>nd</sup> Floor, No. 6, Ho Tung Mau Street, Nguyen Thai Binh Ward, District 1, Ho Chi Minh City.*
  - Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Chuyển Nhượng Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm:  
*Depository, Registration & Trading Agents, Collateral Agents*  
**Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội**  
*SSI Securities Corporation – Hanoi Branch*  
1C Ngô Quyền, P. Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội  
*No. 1C, Ngo Quyen Street, Ly Thai To Ward, Hoan Kiem District, Hanoi.*

**Điều 2:** Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp Lần 5 năm 2021 của Công Ty đính kèm Quyết định này.

**Article 2:** *To approve the Fifth Corporate Bond Issuance Plan in 2021 of the Company attached to this Resolution*

**Điều 3:** Hội đồng quản trị giao cho Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch Hội đồng Quản trị và là Người đại diện cho Công Ty, thay mặt Công Ty quyết định thực hiện các công việc sau:

**Article 3:** *The Board of Directors authorizes Mr. Nguyen Van Dat – Chairman of the BOD and a Company’s representative, on behalf of the Company, to perform the following tasks:*

- Tổ chức triển khai thực hiện việc chào bán Trái Phiếu và các công việc có liên quan để hoàn tất việc phát hành Trái Phiếu thành công theo Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật hiện hành.  
*To organize the implementation of the Bond offering and related matters to successfully complete the bond issuance in accordance with the approved issuance plan and current legal provisions.*
- Lựa chọn và quyết định thời điểm triển khai phương án chào bán Trái Phiếu, ngày phát hành cụ thể và hoàn tất các thủ tục có liên quan.  
*To select and decide the time of implementing the Bond Issuance Plan and a specific issue date; to complete relevant procedures.*
- Chỉnh sửa, bổ sung và quyết định nội dung chi tiết của: (i) Phương Án Phát Hành Trái Phiếu, bản công bố thông tin, các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu trong phạm vi quyền hạn phê duyệt của HĐQT để đảm bảo đợt chào bán và phát hành Trái Phiếu thành công, (ii) các hợp đồng, văn bản và (iii) các tài liệu có liên quan đến chào bán, phát hành, mua bán, thanh toán Trái Phiếu trên cơ sở phù hợp với Phương Án Phát Hành Trái Phiếu, cam kết với Người Sở hữu Trái Phiếu và quy định pháp luật hiện hành.  
*To amend, supplement and decide the details of: (i) Bond issuance plan, information disclosures, Bond Terms and Conditions within the competence of the BOD to ensure the successful bond issuance, (ii) contracts and dossiers, and (iii) legal documents relating to the bond offering, issuance, trading, and payment of the Bonds on the basis of conformity with the Bond Issuance Plan and abiding by the commitments to the Bondholders and applicable laws.*

- Ký kết và triển khai công việc theo bản công bố thông tin, Văn Kiện Trái Phiếu, các hợp đồng, văn bản và các tài liệu pháp lý có liên quan đến chào bán, phát hành, mua bán, thanh toán Trái Phiếu theo quy định pháp luật và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.  
*To sign and enforce the Information Disclosure, Bond Documents, contracts, dossiers, and legal documents related to the offering, issuing, trading, and payment of bonds in accordance with provisions of laws and competent state agencies.*
- Toàn quyền lựa chọn các đối tác có liên quan và nhà đầu tư (đối tượng, số lượng cụ thể); đàm phán quyết định và ký mọi hồ sơ, hợp đồng, tài liệu liên quan đến đợt chào bán và phát hành cho tổ chức/cá nhân đặt mua/mua Trái phiếu phù hợp với Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt.  
*To have full rights to choose relevant partners and investors (specific quantity and subjects); to negotiate, decide, and sign all documents, contracts, dossiers related to the offering and issue to the organization/individual that orders/purchases bonds in accordance with the approved Issuance Plan*
- Toàn quyền quyết định việc phân bổ và sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu theo tình hình thực tế phát sinh cho các mục đích phát hành được phê duyệt.  
*To have full rights to decide on the allocation and use of capital raised from the Bond Issuance according to the actual situation arising for the issuing purposes.*
- Các nội dung khác như đã được HĐQT phê duyệt.  
*Other contents as approved by the BOD*
- Chủ tịch HĐQT được phép ủy quyền lại cho người khác thực hiện các công việc đối với các nội dung nêu trên và ký kết các hồ sơ, hợp đồng, tài liệu liên quan.  
*The Chairman of the Board of Directors shall have the right to authorize another person to perform the work for the above contents and to sign relevant documents and contracts.*

**Điều 4:** Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các bộ phận có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thực hiện quyết định này.

**Article 4:** *Members of the Board of Directors, Board of Management, and related parties of the Company are responsible for implementing this Resolution.*

**Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.**

***This Resolution takes effect from the date of signing.***

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT  
ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS  
CHAIRMAN OF THE BOD**

**Tài liệu đính kèm/Attachments:**

- *Phương án phát hành Trái phiếu.  
Bond Issuance Plan*

**Nơi nhận/Recipients:**

- *Như Điều 4;  
As stated in Article 4*
- *Lưu Thư ký Công ty.  
Company's Archives*

*(Đã ký/Signed and sealed)*

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**