

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 02/2020/QĐ-AGI-PL

TP. HCM, ngày 02 tháng 02 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA

(V/v Thông qua phương án phát hành riêng lẻ trái phiếu không chuyển đổi,

không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản năm 2020)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng Khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006 như được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Sửa Đổi, Bổ Sung Một Số Điều Của Luật Chứng Khoán số 62/2010/QH12 ngày 24 tháng 11 năm 2010 của Quốc Hội Việt Nam;
- Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính Phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp (“Nghị Định 163”);
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia;
- Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ngày 02/02/2020 về việc Phê duyệt phương án phát hành riêng lẻ 180 tỷ đồng trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Thông qua Phương án phát hành Trái phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia năm 2020 với tổng giá trị mệnh giá tối đa là 180.000.000.000VND (Một trăm tám mươi tỷ đồng). Tóm tắt thông tin về phương án phát hành Trái phiếu như sau:

Tổ Chức Phát Hành:	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (“An Gia”)
--------------------	---

Tên Trái Phiếu:	Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia 2020
Trái Phiếu phát hành	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
Hình thức trái phiếu	Phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ theo quy định tại Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
Mệnh giá Trái Phiếu:	1.000.000.000 (Một tỷ) Đồng Việt Nam
Đồng tiền phát hành và thanh toán:	Việt Nam Đồng ("VND")
Số lượng Trái Phiếu phát hành:	Tối đa 180 (Một trăm tám mươi) Trái phiếu
Tổng giá trị Trái Phiếu phát hành:	Tối đa 180.000.000.000 VNĐ (Một trăm tám mươi tỷ Đồng Việt Nam)
Giá Phát Hành:	Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu
Kỳ hạn Trái Phiếu	Tối đa 24 (Hai mươi bốn) tháng
Hình thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị Định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính Phủ về Phát Hành Trái Phiếu Doanh Nghiệp. Theo đó, toàn bộ số trái phiếu phát hành sẽ được tổ chức phát hành chào bán và phân phối cho dưới 100 nhà đầu tư.
Phương Thức Phát Hành :	Thông qua Đại lý phát hành
Đối tượng mua Trái phiếu:	Các tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài đủ điều kiện mua Trái Phiếu.
Số đợt dự kiến và thời gian phát hành:	Dự kiến phát hành làm 02 Đợt. Giá trị mỗi đợt và thời gian dự kiến phát hành như sau: - Đợt 1: 100.000.000.000 VNĐ (vào tháng 02/2020) - Đợt 2: 80.000.000.000 VNĐ (vào tháng 02 hoặc tháng 03/2020)

Kỳ tính lãi	Kỳ Tính Lãi là mỗi giai đoạn kéo dài 06 tháng liên tục trong thời hạn Trái Phiếu
Lãi suất	Cố định 11%/năm
Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:	Thông qua Đại lý đăng ký, lưu ký, thanh toán và quản lý chuyển nhượng do Tổ Chức Phát Hành chỉ định. Đại lý đăng ký, lưu ký, thanh toán và quản lý chuyển nhượng sẽ chuyển khoản gốc và lãi Trái Phiếu vào tài khoản của Chủ sở hữu Trái Phiếu.
Tiền chậm trả lãi Trái phiếu:	Trường hợp Tổ Chức Phát Hành để phát sinh chậm trả gốc và/hoặc lãi Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán cho Chủ Sở Hữu Trái Phiếu tiền chậm trả lãi Trái Phiếu tính trên số dư/chậm trả của Trái Phiếu.
Lãi suất chậm trả:	Lãi suất chậm trả bằng 150% lãi suất Trái Phiếu đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn.
Biện Pháp Bảo Đảm:	1. Tài sản thuộc sở hữu của An Gia và bên thứ ba: - Các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại Chung cư Khối 2 (Skyline) thuộc Khu Phức hợp La Casa, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM. - Một số các quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại Chung cư Khối 5 (An Gia Riverside) thuộc Khu Phức hợp La Casa, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM. 2. Tài sản thuộc sở hữu của các bên thứ ba khác: - Các quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng mua bán tại Chung cư Millenium số 132 đường Bến Vân Đồn, phường 6, quận 4, TP.HCM

	- Quyền sử dụng đất có diện tích là 2.697 m² tại Phường 10, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
Mục đích phát hành:	Tăng quy mô vốn hoạt động. Cụ thể, tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu sẽ được sử dụng như sau: - Đợt 1: + Phát triển quỹ đất; + Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. - Đợt 2: + Phát triển quỹ đất; + Thanh toán chi phí xây dựng dự án Lê Gia – Bình Dương.
Quyền mua lại trước hạn:	Tổ Chức phát hành được quyền mua lại Trái Phiếu theo quy định cụ thể tại Phương án phát hành Trái Phiếu.
Tính Chất Trái Phiếu:	Trái Phiếu sẽ tạo lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, không phải là nợ thứ cấp, có quyền ưu tiên thanh toán ngang nhau và ít nhất ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, không bảo đảm và không thứ cấp khác ở hiện tại và trong tương lai của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp được ưu tiên hơn theo quy định của pháp luật Việt Nam).
Hạn chế giao dịch Trái Phiếu:	- Trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu chỉ được giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định pháp luật. - Sau 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu được phép giao dịch trên 100 nhà đầu tư.
Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:	Trái Phiếu được đăng ký, lưu ký thông qua Đại lý đăng ký, lưu ký, thanh toán và quản lý chuyển nhượng.

Thuế:	Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ phải nộp hay khấu trừ thuế trước khi thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam.
Luật Điều Chỉnh:	Trái Phiếu sẽ được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.

Điều 2: Thông qua việc thế chấp các tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia và/hoặc tài sản của bên thứ ba nhằm mục đích bảo đảm cho Trái Phiếu được quy định tại Bản công bố thông tin phát hành Trái phiếu (Chi tiết theo Phụ lục I đính kèm).

Điều 3: Ủy quyền cho ông Nguyễn Bá Sáng - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia chịu trách nhiệm về nội dung và ký kết các Văn Kiện Giao Dịch và các văn kiện có liên quan của đợt phát hành trái phiếu nêu trên, bao gồm nhưng không hạn chế ở các nội dung sau:

- Quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn việc quyết định cụ thể các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu phù hợp với các nội dung cơ bản nêu tại Phương án phát hành Trái Phiếu, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí, lãi suất liên quan đến việc phát hành;
- Quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh đối với Phương án phát hành Trái Phiếu và các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có). Ông **Nguyễn Bá Sáng** có trách nhiệm báo cáo Hội đồng quản trị về nội dung sửa đổi, điều chỉnh Phương án phát hành Trái Phiếu;
- Đàm phán 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;
- Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn chi tiết danh sách tài sản sử dụng để làm tài sản bảo đảm, 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 và/hoặc giải chấp tài sản bảo đảm (nếu có);
- Thực hiện ký kết tất cả các hợp đồng, hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu;
- Thực hiện các công việc khác liên quan đến việc phát hành trái phiếu nhằm đảm bảo việc phát hành trái phiếu được thành công.

Ông Nguyễn Bá Sáng được phép ủy quyền cho người khác thực hiện các công việc trong phạm vi được ủy quyền tại Điều này.

Điều 4: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, các Phòng/Ban Công ty có trách nhiệm thực hiện quyết định này để việc phát hành trái phiếu đảm bảo lợi ích của các bên liên quan và tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 5: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Lưu:

- Như điều 4;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN BÁ SÁNG

PHỤ LỤC I
DANH MỤC TÀI SẢN THỂ CHẤP

STT	Dự án	Loại sản phẩm	Mã căn	Tầng	Diện tích thông thủy (m ²)
A	Tài sản thuộc sở hữu của An Gia				
1	Riverside	Shophouse	AGR-01-01	1	147,00
2	Riverside	Shophouse	AGR-01-02	1	117,70
3	Riverside	Shophouse	AGR-01-03	1	93,30
4	Riverside	Shophouse	AGR-01-04	1	158,40
5	Riverside	Lô thương mại	AGR-02-01	2	156,50
6	Riverside	Lô thương mại	AGR-02-02	2	158,40
7	Skyline	Shophouse	AGL-01-01	1	43,10
8	Skyline	Shophouse	AGL-01-02	1	122,40
9	Skyline	Shophouse	AGL-01-03	1	86,10
10	Skyline	Shophouse	AGL-01-04	1	295,10
11	Skyline	Shophouse	AGL-01-05	1	203,40
12	Skyline	Shophouse	AGL-01-06	1	81,20
13	Skyline	Lô thương mại	AGL-02-01	2	128,50
14	Skyline	Lô thương mại	AGL-02-02	2	76,00
15	Skyline	Lô thương mại	AGL-02-03	2	96,40
16	Skyline	Lô thương mại	AGL-02-04	2	96,40
B	Tài sản thuộc sở hữu của các Bên thứ ba				
17	Skyline	Căn hộ	3A-17	3A	97,21
18	Skyline	Căn hộ	05-17	5	97,21
19	Skyline	Căn hộ	06-07	7	104,50
20	Skyline	Căn hộ	07-17	7	97,21
21	Skyline	Căn hộ	09-07	9	104,50
22	Skyline	Căn hộ	09-17	9	97,21
23	Skyline	Căn hộ	10-07	10	104,50
24	Skyline	Căn hộ	11-07	11	104,50
25	Skyline	Căn hộ	11-17	11	97,21

26	Skyline	Căn hộ	12A-17	12A	97,21
27	Skyline	Căn hộ	24-16	24	105,10
28	Skyline	Căn hộ	24-17	24	97,21
29	Skyline	Penhouse	34-04	34	228,30
30	Skyline	Penhouse	34-06	34	212,70
31	Millennium	Căn hộ	B17.01	17	60,39
32	Millennium	Căn hộ	B21.10	21	68,91
33	Millennium	Căn hộ	B27.10	27	68,91
34	Đất ở Vũng Tàu	Đất nông nghiệp	Giấy chứng nhận số AG 814554		2.697

C. P. H. ★