

Số/No.: 10/2022/QĐ-AGI-PL

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10. tháng 05. năm 2022
Ho Chi Minh City, May 10th 2022

QUYẾT ĐỊNH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
RESOLUTION
OF THE BOARD OF DIRECTORS
OF AN GIA REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT CORPORATION

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
Pursuant to Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17 June 2020;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311500196 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 18/01/2012 như được sửa đổi vào từng thời điểm;
Pursuant to Certificate of Enterprise Registration No. 0311500196 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 18 January 2012, as amended from time to time;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (“Công ty” hoặc “An Gia”);
Pursuant to Charter of An Gia Real Estate Investment and Development Corporation (“the Company” or “An Gia”);
- Căn cứ Biên bản họp của Hội đồng quản trị ngày 10/05/2022..... (“Biên bản họp”),
Pursuant to the Meeting Minutes of the Board of Directors dated May 10th 2022 (“Meeting Minutes”),

QUYẾT ĐỊNH
HEREBY DECIDES

Điều 1. Thông qua việc Công ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ năm 2022 và thông qua Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022 (“**Phương Án Phát Hành**”) với một số nội dung cơ bản như sau (nội dung chi tiết theo Phương án phát hành được đính kèm):

Article 1. To approve of the private placement of bonds in 2022 of the Company and the issuance plan of bonds in 2022 (the “**Issuance Plan**”) with major information as follows (details in the attached Plan for placement):

Tổ Chức Phát Hành: <i>The Issuer</i>	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (“An Gia”)
---	--

m

	<i>An Gia Real Estate Investment And Development Corporation</i>
Tên Trái Phiếu: <i>Name of bonds</i>	Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia 2022 <i>Bonds of An Gia Real Estate Investment and Development Corporation</i>
Loại hình Trái Phiếu: <i>Type of bonds</i>	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản (“Trái Phiếu”). <i>Non-convertible, non-warrant-linked, and secured by assets bonds (the “Bonds”)</i>
Hình thức trái phiếu: <i>Form of bonds</i>	Bút toán ghi sổ <i>Book entry</i>
Mệnh giá Trái Phiếu: <i>Face value of bonds</i>	1.000.000.000 (Một tỷ) Đồng Việt Nam <i>VND 1,000,000,000 (one billion Vietnamese Dong)</i>
Loại tiền tệ phát hành và thanh toán: <i>Issuance and payment currency</i>	Việt Nam Đồng (“VND”) <i>Vietnamese Dong</i>
Tổng số lượng trái phiếu phát hành dự kiến <i>Expected total volume of bonds issued</i>	Tối đa 300 (Ba trăm) Trái phiếu <i>Maximum 300 bonds</i>
Tổng khối lượng phát hành (theo mệnh giá) dự kiến <i>Expected total quantity of bonds issued (according to face value)</i>	Tối đa 300.000.000.000 đồng (Ba trăm tỷ) Đồng Việt Nam <i>Maximum VND 300,000,000,000</i>
Giá phát hành: <i>Issuing price</i>	Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu <i>Equal to 100% of the face value of the Bonds</i>
Kỳ hạn Trái Phiếu: <i>Term of bonds</i>	Tối đa 24 (Hai mươi bốn) tháng từ ngày phát hành <i>24 months from the issue date</i>
Hình thức phát hành: <i>Form of issuance</i>	Phát hành riêng lẻ theo Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế <i>Privately placed in accordance with Decree No. 153/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020 of the Government prescribing private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in</i>

me

	<i>international market</i>
Phương thức phát hành: <i>Method of issuance</i>	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành <i>Privately placed through an issuing agent</i>
Đối tượng chào bán <i>Entities to be offered</i>	Đối tượng tham gia đợt chào bán Trái Phiếu phải theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán <i>Entities participating in the Bonds offering in accordance with Point a Clause 1 Article 8 of Decree No.153/2020/ND-CP dated December 31, 2020 are professional securities investors in accordance with the law on securities</i>
Số đợt phát hành: <i>Number of tranche</i>	01 (một) đợt <i>01 (one) tranche</i>
Thời gian phát hành <i>Time of issuance</i>	Quý II năm 2022 <i>In the 2nd quarter of 2022</i>
Kỳ tính lãi: <i>Interest Period</i>	Là mỗi giai đoạn kéo dài 06 tháng liên tục trong kỳ hạn Trái Phiếu (chi tiết việc xác định các kỳ tính lãi sẽ được quy định tại phương án phát hành Trái Phiếu). <i>Each period lasting 06 (six) consecutive months within the term of the Bonds (details as the Issuance Plan)</i>
Lãi suất: <i>Interest rate of bond</i>	11%/năm, được áp dụng cố định trong suốt kỳ hạn Trái Phiếu. <i>11%/year, be fixed for the entire of the Bonds term</i>
Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu: <i>Method of payment of principal and interest:</i>	Lãi sẽ được thanh toán vào mỗi ngày tròn 06 tháng tính từ ngày phát hành và bất kỳ ngày tròn mỗi kỳ 06 tháng tiếp theo nào của các ngày như vậy trong bất kỳ năm dương lịch nào trong suốt thời hạn bắt đầu từ ngày phát hành và kết thúc vào ngày đáo hạn hoặc ngày mua lại trước hạn quy định tại Phương án phát hành Trái Phiếu hoặc ngày mà các Trái Phiếu đến hạn thanh toán do các nguyên nhân khác theo các điều kiện trái phiếu (tùy từng trường hợp áp dụng) bằng phương thức chuyển khoản qua tài khoản mà các chủ sở hữu đăng ký tại sổ đăng ký Trái Phiếu; <i>The interest shall be paid on every of the dates that falling 06 months from the Issue Date and any of the dates falling every subsequent 06-month period of such dates in any calendar year during the period commencing on the issue date and ending on the maturity date or the early redemption date set out in the Issuance Plan or the date on which the Bonds become due for other reasons in accordance with the terms and conditions of the Bonds (as the case may be) by transferring to the registered</i>

	<i>account of the bondholders as recorded in the Bonds register;</i> Gốc của Trái Phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu). <i>The Bonds' Principal shall be paid once on the maturity date (except for the case that the Bonds have been early redeemed in accordance with the respective terms and conditions of the Bonds).</i>
Biện pháp bảo đảm dự kiến: <i>Expected security interest:</i>	Trái Phiếu được bảo đảm bằng tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và của bên thứ ba. Tài sản bảo đảm ban đầu của Trái Phiếu sẽ được nêu chi tiết tại Phương án phát hành Trái Phiếu. <i>The Bonds shall be secured by assets owned by the Issuer and/or the third party. The initial security assets shall be specified in the Issuance Plan.</i>
Mục đích phát hành: <i>Purpose of issuance</i>	Thực hiện chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu để Hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở tại thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh (“Dự Án Westgate” hoặc “Dự Án”) với Công ty TNHH Western City (một Công ty được thành lập và đang hoạt động với mã số doanh nghiệp là 0314224378 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế Hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 10/02/2017 và các lần bổ sung (nếu có)) – Chủ đầu tư Dự án. <i>The Bonds are issued for implementing the investment projects/programs of the Issuer. In particular, the Issuer intends to use the proceeds from the issuance of the Bonds to cooperate in investment and development of the Shopping Service Mall and Housing at Tan Tuc Town, Binh Chanh District, HCMC (“Westgate Project” or the “Project”) with Western City Company Limited (a company incorporated and operating with enterprise code 0314224378 as in the Enterprise registration certificate issued by the Business Registration Division – Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City for the first time on February 10, 2017 and supplements (if any)) as the Project investor.</i>
Mua lại trước hạn: <i>Early redemption</i>	Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn theo quy định cụ thể tại Phương án phát hành Trái Phiếu. <i>The Bonds shall be early redeemed as specified in the Issuance Plan by the Issuer.</i>
Tính chất Trái Phiếu:	Trái Phiếu sẽ tạo lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, có bảo đảm bằng tài sản và tại mọi thời điểm sẽ được xếp ngang bằng với nhau và

<i>Status of Bonds</i>	tối thiểu bằng với các nghĩa vụ không được bảo đảm khác của Tổ Chức Phát Hành, và không có Trái Phiếu nào hoặc bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu được ưu đãi hoặc ưu tiên hơn các Trái Phiếu còn lại hoặc các nghĩa vụ thanh toán còn lại của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu (trừ các trường hợp được ưu tiên hơn theo quy định của pháp luật Việt Nam). <i>The Bonds shall constitute direct and secured by assets and shall, at all time, rank pari passu among themselves and at least equal to other unsecured obligations of the Issuer, and neither of the Bonds nor payment obligations of the Issuer under the Bonds have more preference or priority among themselves (except for the cases being prioritized by Vietnamese laws).</i>
Giao dịch Trái Phiếu: <i>Bond trading</i>	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 của pháp luật. <i>The Bonds shall only be traded among professional investors, except for the cases pursuant to the declaratory judgment or decision of court, arbitration award or being inherited in accordance with the laws.</i>
Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu: <i>Bond registration and depository</i>	Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán Trái Phiếu và với điều kiện là Đại Lý đã nhận được văn bản xác nhận danh sách người sở hữu Trái Phiếu từ Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý sẽ lập và lưu giữ sổ đăng ký ghi tên các người sở hữu Trái Phiếu (“Sổ Đăng Ký”). Sổ Đăng Ký sẽ được lập từ ngày phát hành cho đến ngày đáo hạn hoặc khi toàn bộ Trái Phiếu đã được Tổ Chức Phát Hành mua lại toàn bộ theo các quy định của các điều kiện trái phiếu (tùy sự kiện nào diễn ra sớm hơn) <i>Within 05 (five) business days from the closing date of the Bonds offering and provided that the Agent received a written confirmation of the list of the Bondholders from the Issuer, the Agent shall establish and keep the register recording name of the Bondholders (the “Register”). The Register shall be established from the issue date to the earlier of the maturity date or the date on which the Bonds are fully redeemed by the Issuer in accordance with the terms and conditions of the bonds</i>
Thuế: <i>Taxes</i>	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. <i>All payments relating to the Bonds shall be entitled to deduct or withhold the taxes before transfer the remaining amount into the registered accounts of the bondholders in accordance with the</i>

	<i>Vietnamese law.</i>
Luật điều chỉnh: <i>Governing law</i>	Pháp luật Việt Nam. <i>The laws of Vietnam</i>

Điều 2: Thông qua mục đích, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu và kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi Trái phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành.

Article 2: *To approve of purpose of issuance, Plan for use of proceeds from issuance and Plan of payment source and method of principal and interest according to the Issuance Plan.*

Điều 3: Thông qua việc sử dụng các tài sản thuộc sở hữu của Công ty và/hoặc bên thứ ba làm tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu. Thông qua danh mục tài sản bảo đảm ban đầu của Trái Phiếu như được liệt kê tại Phương Án Phát Hành.

Article 3: *To approve of using the assets owned by the Company and/or third parties as the security asset for the Bonds. The list of the initial security assets shall be prescribed in the Issuance Plan.*

Điều 4: Thông qua việc Công ty ký kết, xác lập giao dịch với bên liên quan là (i) Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Trường Giang (mã số doanh nghiệp 0315957138) ("**Trường Giang**"), (ii) ông Nguyễn Bá Ngọc (căn cước công dân số 040046001013 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 16/04/2021) và bà Vũ Thị Thom (căn cước công dân số 027152001990 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 01/05/2021), cho mục đích Trường Giang, ông Nguyễn Bá Ngọc và bà Vũ Thị Thom sử dụng tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của An Gia đối với khoản Trái phiếu nêu trên theo Phương án phát hành. Thông qua dự thảo các hợp đồng bảo đảm dự kiến sẽ ký kết giữa Công Ty với Trường Giang và ông Nguyễn Bá Ngọc và bà Vũ Thị Thom.

Article 4: *To approve of the Company to enter into transactions with (i) Truong Giang Management and Investment Joint Stock Company (Enterprise code 0315957138) ("**Truong Giang**"), (ii) Mr. Nguyen Ba Ngoc (ID Card No. 040046001013 issued by The Police Department for Administrative Management of Social Order dated 16/04/2021) and Ms. Vu Thi Thom (ID Card No. 027152001990 issued by The Police Department for Administrative Management of Social Order dated 01/05/2021), in which Truong Giang, Mr. Nguyen Ba Ngoc and Ms. Vu Thi Thom shall use their assets to ensure the performance of obligations of An Gia regarding the Bond according to the Plan for placement. To approve of the draft of the security agreements to be signed between the Company and Truong Giang and Mr. Nguyen Ba Ngoc and Mrs. Vu Thi Thom.*

Điều 5: Thông qua việc giao cho Chủ tịch HĐQT của Công ty hoặc người được Chủ tịch HĐQT ủy quyền căn cứ tình hình thực tế và theo quy định pháp luật toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến các nội dung nêu trên phù hợp với Phương Án Phát Hành và trên cơ sở đảm bảo lợi ích của Công ty, bao gồm nhưng không giới hạn:

Article 5: *To approve of the authorization to the Chairman of the BOD of the Company or other individuals authorized by the Chairman of the BOD, based on specific situation and applicable laws, to decide on and be responsible for implementation of the above mentioned in accordance with the Issuance Plan for the benefit of the Company, including but not limited to:*

me

- 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, 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 Trái Phiếu.
Making decisions on matters relating to placement of the Bond, including but not limited to detailed terms and conditions of the Bonds in accordance with major contents as set forth in the Issuance Plan, time for placement of the Bonds, actual quantity of the Bonds to be placed, list of investors, fees and interests relating to placement of the Bonds.
- Quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh đối với Phương Án Phát Hành Trái Phiếu và các vấn đề khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có). Chủ tịch HĐQT có trách nhiệm báo cáo Hội đồng quản trị về các nội dung sửa đổi, điều chỉnh (nếu có);
Making decisions on amendments and supplements to the Issuance Plan and matters relating to the placement of the Bonds (if any). The chairman of the BOD shall be responsible for reporting to the Board of Directors with the said amendments and supplements (if any);
- 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.
Negotiating and making decisions on matters relating to the use of capital raised from the placement of the Bonds, implementation methods and arrangements for financial resources for repayment of the Bonds.
- 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, thay thế và bổ sung tài sản bảo đảm, các điều kiện và điều khoản của các hợp đồng thế chấp, hợp đồng đại lý nhận tài sản bảo đảm và các tài liệu liên quan, việc sửa đổi, bổ sung các hợp đồng này và các tài liệu liên quan (nếu có), thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp và/hoặc chấm dứt thế chấp, cầm cố tài sản bảo đảm (nếu có);
Making decisions on matters relating to security assets of the Bond, including but not limited to list of assets to be used as security assets, value, replacement and supplement of security assets, terms and conditions of mortgage agreements, collateral agent agreement and related documents, amendments, supplements of such agreements and related documents (if any) and performing other tasks for completion of pledge and/or mortgage and/or termination of pledge and mortgage of security asset (if any);
- Thực hiện ký kết tất cả các hợp đồng, hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc phát hành, đăng ký và lưu ký Trái Phiếu theo quy định pháp luật;
Signing on all agreements and documents relating to the placement, registration and depositing of the Bonds in compliance with the laws;
- 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.
Implementing other tasks relating to the placement of the Bonds to ensure the success of the placement.

Điều 6. Thành viên Hội đồng quản trị và các phòng ban, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi

hành Quyết định này.

Article 6. *Members of the Board of Directors and related divisions/departments or individuals are responsible for implementing this Resolution.*

Điều 7. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Article 7. *This Resolution becomes effective from the signing date./.*

Nơi nhận

Recipients:

- Như Điều 6;
As Article 6;
- Lưu.
For file.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PP. BOARD OF DIRECTORS
CHỦ TỊCH HĐQT
CHAIRMAN OF THE BOD



NGUYỄN BÁ SÁNG



Handwritten signature or mark.