CÔNG TY CỔ PHẦN **ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM** Số: 23/2019/IDJ/NQ-HĐQT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 8 năm 2019

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

(Về việc phát hành gói trái phiếu IBond_2019.03.10)

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam số 16/2019/IDJ/BB-HĐQT *ngày 26/04/2019;*

HĐQT đã nhất trí quyết định thông qua nghị quyết của cuộc họp với các nội dung chính như sau:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Phê duyệt việc phát hành trái phiếu và Phương án phát hành trái phiếu gói IBond_2019.03.10 của CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

Phát hành trái phiếu doanh nghiệp gói IBond_2019.03.10 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam với tổng mệnh giá 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) và Phương án phát hành trái phiếu (Phương án đính kèm nghị quyết).

Điều 2: Phê duyệt việc đăng ký lưu ký Trái phiếu

Phê duyệt việc đăng ký lưu ký Trái phiếu tại Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (APS) sau khi hoàn tất việc phát hành trái phiếu theo phương án phát hành đã được duyệt.

Điều 3: Chỉ định các tổ chức tư vấn gói IBond_2019.03.10

Phê duyệt việc chỉ định Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương là Tổ chức tư vấn phát hành trái phiếu, Đại lý phát hành trái phiếu, Đại lý phân phối, Tổ chức tư vấn, Tổ chức lưu ký trái phiếu.

Điều 4: Triển khai thực hiện

HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT:

- Quyết định phê duyệt, triển khai chi tiết phương án phát hành, các vấn đề,

công việc và thủ tục cần thiết khác có liên quan đến việc phát hành trái phiếu theo các nội dung nêu trên (thời điểm phát hành, giá trị phát hành, mục đích sử dụng vốn, lựa chọn nhà đầu tư, lãi suất phát hành của từng đợt…).

- Ký các hợp đồng tư vấn phát hành trái phiếu, hợp đồng đại lý phân phối trái phiếu, đại lý thanh toán, đại lý lưu ký...

- Quyết định phê duyệt, triển khai các công việc liên quan đến đăng ký lưu ký trái phiếu.

<u>Điều 5:</u> Hiệu lực

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và các Bộ phận liên quan chịu trách nhiệm thi hành nghị quyết này./.

Nơi nhận:
-Các cổ đông; VT
-Thành viên HĐQT, BKS, BGĐ

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0102186593 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Hoàng Linh

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ NĂM 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
Mã trái phiếu: IBond_2019.03.10 phát hành ngày 28./11./2019
(kèm theo Nghị quyết số:23/2019/IDJ/NĐ-HĐQT)

Phương án phát hành là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam được đảm bảo bằng tài sản của Tổ chức phát hành là Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và và Chủ sở hữu Trái phiếu có quyền bán lại cho Tổ chức phát hành tại bất kỳ thời điểm nào sau 3 tháng nắm giữ trái phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. 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. Các điều kiện cụ thể của trái phiếu và nội dung khác của việc phát hành trái phiếu được quy định trong các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu và các hợp đồng, thảo thuận và tài liệu khác được ký kết hoặc nhân danh tổ chức phát hành nhằm mục đích phát hành trái phiếu.

I. Thông tin chung về Tổ chức Phát Hành:

- Tên tổ chức phát hành: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
- Địa chỉ liên hệ: Tầng 3, Tòa nhà Grand Plaza số 117 Trần Duy Hưng, Hà Nội.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102186593 cấp lần đầu ngày 15/03/2007, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 03/06/2019 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.
- Vốn điều lệ: 326.000.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh chính:

+ Phát triển bất động sản
+ Kinh doanh, cho thuê bất động sản
+ Tổng thầu xây dựng

II. Mục đích phát hành:

- Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển bất động sản;
- Đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty;
- Cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty, M&A dự án.

III. Tài liệu pháp lý:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102186593 cấp lần đầu ngày 15/03/2007, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 03/06/2019 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội;
- Nghị quyết HĐQT số .../2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày .../.../2019 về việc phát hành gói trái phiếu IBond_2019.03.10;
- Bản công bố thông tin trước đợt phát hành trái phiếu theo Phụ lục I Nghị định

163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính phủ;

- Hợp đồng ký kết giữa Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương về việc cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu;
- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017, năm 2018 Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

IV. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu dự kiến phát hành:

1. Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

2. Mã trái phiếu: IBond_2019.03.10

3. Loại hình trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp **không** có tài sản bảo đảm và Chủ sở hữu Trái phiếu có quyền bán lại cho Tổ chức phát hành tại bất kỳ thời điểm nào sau 3 tháng nắm giữ trái phiếu.

4. Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ

5. Tính chất: Trái phiếu tạo thành các nghĩa vụ nợ trực tiếp của Tổ chức phát hành. Tại mọi thời điểm các Trái phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau với các khoản nợ chung không được bảo đảm.

6. Thời gian đáo hạn: Ba (03) năm

7. Mệnh giá: 100.000 đồng/trái phiếu (Một trăm nghìn đồng/trái phiếu)

8. Giá bán: 100% Mệnh giá

9. Tổng số lượng chào bán: 100.000 trái phiếu (Một trăm nghìn trái phiếu)

10. Tổng giá trị chào bán: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng)

11. Số đợt phát hành: Trái phiếu phát hành 01 (một) đợt.

12. Đăng ký mua trái phiếu

12.1. Thời hạn và số lượng: Việc đăng ký mua trái phiếu bắt đầu từ thời điểm phát hành cho đến khi kết thúc phát hành hoặc đến khi bán hết trái phiếu trong đợt phát hành cuối cùng (tùy trường hợp nào đến trước).

12.2. Phương thức thanh toán: Nhà đầu tư chuyển khoản vào tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của Đại lý phát hành. Chi tiết danh sách tài khoản nhận tiền:

Chủ tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG
Số tài khoản: 12210000.381.606
Mở tại: Ngân hàng BIDV – CN Hà Thành

12.3. Chuyển giao trái phiếu: Trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phát hành, nhà đầu tư sẽ nhận được Giấy chứng nhận sở hữu trái phiếu.

12.4. Nhà đầu tư sẽ được ưu tiên mua theo thứ tự thời gian nộp tiền mua trái phiếu (nhà đầu tư nào nộp tiền mua trái phiếu trước sẽ được ưu tiên mua trái phiếu trước) cho đến khi toàn bộ số lượng trái phiếu được bán hết.

12.5. Số lượng trái phiếu đặt mua tối thiểu: Một (01) trái phiếu

13. Tổ chức tư vấn phát hành, đại lý phát hành và tư vấn lưu ký: Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (APS).

14. Ngày phát hành: 28/11/2019

15. Thời gian kết thúc: Khi phân phối hết trái phiếu hoặc hết thời gian phát hành trái phiếu (Không quá 90 ngày).

16. Tài sản đảm bảo: Không có

V. Điều kiện, điều khoản về việc mua lại trái phiếu trước hạn: Điều kiện bán lại trái phiếu: Chủ sở hữu Trái phiếu có quyền bán lại Trái phiếu cho Tổ chức phát hành với giá bằng mệnh giá sau 3 tháng nắm giữ kể từ ngày phát hành. Nếu bán lại trái phiếu trước hạn, nhận lãi cố định cụ thể như sau:

- Từ trên 3 tháng: 5,5%
- Từ trên 6 tháng: 7,0%
- Từ trên 9 tháng: 8,0%
- Từ trên 12 tháng: 9,0%
- Từ trên 15 tháng: 9,5%
- Từ trên 18 tháng: 10,0%
- Từ trên 21 tháng: 10,5%
- Từ trên 24 tháng: 11,0%
- Từ trên 27 tháng: 11,5%
- Từ trên 30 tháng: 12,0%
- Từ trên 33 tháng: 12,5%

VI. Tình hình tài chính của doanh nghiệp:

Chỉ tiêu	Đơn vị	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Tổng tài sản	Triệu đồng	276.851	321.328	437.219
Tài sản ngắn hạn	Triệu đồng	30.273	98.357	220.980
Tài sản dài hạn	Triệu đồng	246.577	222.971	216.238
Nợ phải trả	Triệu đồng	9.474	51.108	115.378
Nợ ngắn hạn	Triệu đồng	5.874	47.558	110.322
Nợ dài hạn	Triệu đồng	3.600	3.550	5.057
Vốn CSH	Triệu đồng	267.376	270.220	321.840
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Triệu đồng	25.568	301.816	245.133
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	(6.188)	3.468	57.246
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	(6.329)	3.017	51.693
Hệ số nợ/ vốn CSH	lần	0,04	0,19	0,36

ROE	%	(2,28)	1,12	17,46

(*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán của Tổ chức phát hành năm 2017, năm 2018*)

VII. Ý kiến của kiểm toán với Báo cáo tài chính:

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2017: Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý ,trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2018: Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và luông lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

VIII. Phương thức phát hành trái phiếu: Thông qua đại lý phát hành. Trái phiếu sẽ được chào bán và phân phối trực tiếp đến nhà đầu tư tại trụ sở chính của Đại lý phát hành (Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương) tại tầng 03, Tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội.

IX. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được sử dụng phân bổ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến dự án của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

Nguồn tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu gói IBond_2019.03.10 sẽ được phối hợp với nguồn vốn lưu động của Công ty, nguồn tiền từ việc phát hành các gói IBond_2019.01.10, IBond_2019.02.10, IBond_2019.04.10, IBond_2019.05.10 để thanh toán các chi phí nêu trên. Việc thanh toán sẽ được thực hiện theo tiến độ dự án, dưới sự chỉ đạo của Ban lãnh đạo Công ty.

X. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu:

1. Phương thức thanh toán lãi, gốc

- Lãi suất: Lãi suất cố định 13,0%/năm
- Kỳ hạn trả lãi: lãi sẽ được thanh toán sau, định kỳ ba (03) tháng một lần kể từ ngày

kết thúc phát hành của mỗi đợt.

- Thanh toán tiền gốc: Tiền gốc Trái phiếu được thanh toán một lần vào ngày Trái phiếu đáo hạn hoặc ngày bán lại Trái phiếu.
- Nếu ngày trả lãi và gốc không phải Ngày Làm Việc thì việc thanh toán sẽ được thực hiện vào Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó.
- Cơ sở tính lãi: tính theo số ngày thực tế nắm giữ; trên cơ sở một năm là 365 ngày.
- Lãi và gốc sẽ được thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản tiền gửi thanh toán tại Ngân hàng của Chủ sở hữu Trái phiếu đã đăng ký với Tổ chức phát hành hoặc Đại lý phát hành.

2. Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán gốc và lãi trái phiếu:

Nguồn thanh toán trả lãi định kỳ và gốc: được lấy từ dòng tiền bán hàng dự án Công ty đang triển khai.

XI. Cam kết công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành:

- Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam có trách nhiệm thực hiện công bố thông tin đầy đủ, chính xác, kịp thời theo quy định của Nghị định 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018, quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung và tính chính xác của thông tin công bố.
- Việc công bố thông tin trước khi phát hành trái phiếu không chứa đựng nội dung có tính chất quảng cáo, mời chào và không thông qua các phương tiện, công bố thông tin đại chúng, trừ trường hợp công bố thông tin theo quy định của pháp luật chứng khoán.

XII. Điều khoản về đăng ký, lưu ký: Trong vòng 10 ngày làm việc sau khi kết thúc đợt phát hành, trái phiếu doanh nghiệp phải được đăng ký lưu ký tại Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.

XIII. Điều khoản về giao dịch trái phiếu: Trái phiếu phát hành bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời gian nêu trên, trái phiếu doanh nghiệp được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư; trừ trường hợp doanh nghiệp phát hành có quyết định khác.

XIV. Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư mua trái phiếu

1. Quyền sở hữu và giao dịch Trái phiếu

- Được Tổ chức phát hành cấp cho Giấy chứng nhận sở hữu Trái Phiếu (GCNSHTP)
- Có quyền nhận tất cả các khoản thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền khác phát sinh từ Trái Phiếu sở hữu
- Chuyển nhượng quyền sở hữu Trái phiếu dưới hình thức mua, bán; cho, tặng, trao đổi và thừa kế theo quy định của pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng, cho, tặng, trao đổi và

thừa kế sẽ được hưởng lãi Trái phiếu kể từ ngày giao dịch chuyển nhượng có hiệu lực.

- Được sử dụng Trái phiếu làm tài sản cầm cố tại các tổ chức tín dụng theo các quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay nếu tổ chức tín dụng đó chấp thuận.

2. Quyền bán lại Trái phiếu cho Tổ chức phát hành

- Chủ sở hữu Trái phiếu có quyền bán lại Trái phiếu cho Tổ chức phát hành với giá bằng mệnh giá sau 3 tháng nắm giữ kể từ ngày phát hành.
- Điều kiện bán lại Trái phiếu: Người sở hữu trái phiếu phải đăng ký bán lại Trái phiếu với Đại lý phát hành bằng văn bản. Đơn đăng ký phải được gửi về Đại lý phát hành chậm nhất là hai mươi (20) ngày làm việc trước thời điểm thực hiện bán trái phiếu.
- Giá trị Trái phiếu Tổ chức phát hành cam kết mua lại tại thời điểm sau 3 tháng kể từ thời điểm phát hành là 100% giá trị Trái phiếu phát hành.

XV. Quyền và trách nhiệm của doanh nghiệp phát hành

- Bảo đảm việc phát hành Trái phiếu có đầy đủ sự phê duyệt cần thiết của Tổ chức phát hành và cơ quan quản lý liên quan, đáp ứng và thực hiện đầy đủ các điều kiện, quy trình, thủ tục và yêu cầu khác theo quy định của pháp luật;
- Đảm bảo thanh toán lãi/gốc Trái phiếu đầy đủ và đúng hạn;
- Công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật;
- Cam kết mua lại Trái phiếu khi nhận được Đơn đăng ký bán lại Trái phiếu từ Người sở hữu trái phiếu theo quy định;
- Bảo đảm Người sở hữu trái phiếu được hưởng các quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo Trái phiếu.