

Số: 10./2019./QĐ-HĐQT

Hà Nội, ngày 06 tháng 5 năm 2019

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 29 tháng 6 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Chứng khoán ngày 24 tháng 11 năm 2010;*

*Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính phủ quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;*

*Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương;*

*Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06A/2019/API/NQ-HĐQT ngày 08/03/2019.*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1. Phê duyệt việc phát hành trái phiếu và phương án phát hành trái phiếu ABond\_2019.01.10**

Phê duyệt việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp của Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương và Phương án phát hành Trái phiếu năm 2019 (đính kèm tại Phụ lục của Quyết định này).

**Điều 2. Phê duyệt việc đăng ký lưu ký trái phiếu**

Phê duyệt việc đăng 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 được phê duyệt.

**Điều 3. Phê duyệt việc sử dụng tài sản của Công ty con làm tài sản bảo đảm cho việc phát hành trái phiếu**

Phê duyệt việc sử dụng tài sản là các căn hộ chưa bán được tại dự án Royal Park Bắc Ninh của Công ty TNHH Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương – Bắc Ninh làm tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (API) khi thực hiện phát hành trái phiếu của API. (Thông tin căn hộ chi tiết tại Phương án phát hành đính kèm Quyết định)

**Điều 4. Chỉ định các tổ chức tư vấn gồm:**

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 trái phiếu;



- Đại lý đăng ký lưu ký trái phiếu;
- Đại lý thanh toán trái phiếu (Bao gồm thu tiền nộp mua trái phiếu của khách hàng, trả lãi định kỳ cho trái chủ, chi tiền mua lại trái phiếu của trái chủ, thanh toán gốc cuối kỳ cho trái chủ ...)

#### **Điều 5. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Giao Ban Giám đốc và các phòng ban có liên quan có trách nhiệm thi hành quyết định này. *W*

#### Nơi nhận:

- Các TV HĐQT (để báo cáo)
- Ban kiểm soát
- Như điều 5
- Lưu VP.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG**  
CHỖ TỊCH HĐQT *W*



**Nguyễn Đỗ Lăng**

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RA RIÊNG LẼ NĂM 2019**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG**  
**Mã trái phiếu: ABond\_2019.01.10 phát hành ngày 04/08/2019**  
**(kèm theo Quyết định số: .../2019/API/QĐ-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 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 Châu Á - Thái Bình Dương. 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 Châu Á - Thái Bình Dương
- 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 0102005769 cấp lần đầu ngày 31/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 24/06/2015 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.
- Vốn điều lệ: 364.000.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh chính:
  - + Phát triển kinh doanh bất động sản
  - + Đầu tư phát triển khu công nghiệp
  - + Đầu tư các dự án môi trường

**II. Mục đích phát hành:**

- Bổ sung nguồn vốn lưu động;
- 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 đăng ký kinh doanh số 0102005769 cấp lần đầu ngày 31/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 24/06/2015 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội;
- Bản công bố thông tin về việc phát hành trái phiếu;
- Hợp đồng ký kết giữa Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương 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;

020  
CỔ  
CỔ  
UT  
ÁI B  
HỒ

- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017, năm 2018 của Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương;

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

1. **Tên trái phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương
2. **Mã trái phiếu:** ABond\_2019.01.10
3. **Loại hình trái phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp 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 và trước các khoản nợ chung không được bảo đảm.
6. **Thời gian đáo hạn:** Hai (02) 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.

12.2. Phương thức thanh toán: Nhà đầu tư chuyển khoản vào tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của Đại lý phát hành: Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương. Chi tiết tài khoản nhận tiền:

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

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 đại lý lưu ký:** Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (APS).

14. Ngày phát hành: 04/08/2019

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:

Căn cứ văn bản số 15/2019/CV-API-BN ngày 03/05/2019 của Công ty TNHH Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương – Bắc Ninh về việc Cam kết sử dụng tài sản để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ nợ phát sinh do việc phát hành trái phiếu bảo đảm bằng tài sản. Tài sản bảo đảm bao gồm quyền sở hữu các căn hộ thuộc dự án Royal Park Bắc Ninh:

STT	Mã căn	Diện tích thông thủy (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Giá trị tạm tính (*)
1	D0307	64,21	64,21	1.782.435.376
2	R0202	89,76	89,76	1.665.503.532
3	D0329	59,90	59,90	1.745.931.656
4	D0401	47,30	47,30	1.517.414.509
5	D0429	59,90	59,90	1.754.532.338
<b>Tổng</b>				<b>8.465.817.411</b>

(\*): Giá thị trường

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: 7,5%
- Từ trên 12 tháng: 8,0%
- Từ trên 15 tháng: 8,5%
- Từ trên 18 tháng: 9,0%

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	718.621	1.446.661	1.719.183
Tài sản ngắn hạn	Triệu đồng	368.017	1.324.978	1.504.596
Tài sản dài hạn	Triệu đồng	350.604	121.682	214.586
Nợ phải trả	Triệu đồng	345.371	1.017.802	1.250.454
Nợ ngắn hạn	Triệu đồng	260.713	930.555	954.117
Nợ dài hạn	Triệu đồng	84.658	87.247	296.337

1576  
TY  
HÀN  
CHÂU  
DƯƠNG  
T.P.V

Vốn CSH	Triệu đồng	373.250	428.859	468.728
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Triệu đồng	49.722	268.031	828.459
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	(3.137)	70.479	64.762
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	(3.685)	55.609	34.787
Hệ số nợ/ vốn CSH	lần	0,92	2,37	2,66
ROE	%	(0,98)	13,87	12,97

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

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

**Tại Báo cáo tài chính năm 2017:** Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh phù hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Chi tiết ý kiến ngoại trừ tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018:** Thuyết minh số 9 – Phải thu ngắn hạn khác tại ngày 31/12/2018, khoản phải thu Công ty cổ phần Tập đoàn Việt Phương với số tiền 57.075.000.000 VND liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của CTCP APEC Thái Nguyên từ Công ty cho CTCP Tập đoàn Việt Phương. Đơn vị kiểm toán không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về các đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về khả năng thu khoản phải thu này. Do đó, đơn vị kiểm toán không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này không.

**Ảnh hưởng của yếu tố ngoại trừ đến khả năng trả nợ gốc, lãi trái phiếu của doanh nghiệp:** Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán nợ gốc và lãi trái phiếu của Công ty được lấy từ dòng tiền bán hàng của các dự án Công ty đang triển khai trong năm 2019. Do đó Khoản phải thu đã phát sinh không ảnh hưởng đến khả năng nợ gốc, lãi trái phiếu.

**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 Bổ sung nguồn vốn lưu động; 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.

#### **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 9,5%/năm
- Kỳ hạn trả lãi: Lãi sẽ được thanh toán định kỳ ba (03) tháng một lần kể từ ngày phát hành.
- 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 trước hạn.
- 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 của các 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 Châu Á – Thái Bình Dương 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 bảy (07) 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.