

Số: 4.6.1.2016.1.N.C. - HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 12 năm 2016

NGHỊ QUYẾT
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Nghị định số 90/2011/NĐ-CP ngày 11/10/2011 của Chính phủ về phát hành Trái phiếu doanh nghiệp;
- Căn cứ Thông tư 211/2012/TT-BTC ngày 05/12/2012 của Bộ Tài Chính về phát hành Trái phiếu doanh nghiệp;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Tờ trình về phương án phát hành riêng lẻ trái phiếu năm 2016 ngày 22/12/2016;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín số 4.3.1.2016.1.B.B.H. HĐQT ngày 23/12/2016.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua Phương án phát hành riêng lẻ trái phiếu năm 2016 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín với tổng giá trị mệnh giá phát hành lên tới 400 tỷ đồng, nội dung cơ bản như sau

- Tổ chức Phát hành : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
- Tên trái phiếu : Trái phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín Năm 2016 (Viết tắt "SCRBOND2016")
- Trái phiếu phát hành : Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá lên tới 400 tỷ VNĐ, đáo hạn năm 2020, được bảo đảm bằng tài sản bảo đảm và được bảo lãnh thanh toán, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền;
- Mệnh giá Trái phiếu : 1.000.000.000 (Một tỷ) Đồng Việt Nam;
- Số lượng Trái phiếu phát hành : Tối đa 400 (Bốn trăm) trái phiếu;
- Tổng mệnh giá Trái phiếu phát hành : Tối đa 400.000.000.000 (Bốn trăm tỷ) Đồng Việt Nam;



- Phương thức phát hành : Phát hành riêng lẻ theo Nghị định số 90/2011/NĐ-CP thông qua đại lý phát hành;
- Đối tượng phát hành : Dưới 100 nhà đầu tư lớn không kể nhà đầu tư chuyên nghiệp: là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có tiềm năng về tài chính; ưu tiên các Ngân hàng thương mại, Tổ chức tài chính, Quỹ đầu tư....;
- Mục đích phát hành : Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành
- Kỳ hạn Trái phiếu : 42 tháng (3,5 năm) kể từ Ngày Phát Hành
- Thời điểm Phát hành : Dự kiến từ Quý IV năm 2016 đến Quý I năm 2017;
- Giá Phát hành : Bằng 100% mệnh giá Trái phiếu;
- Lãi suất Trái phiếu dự kiến :
 - Kỳ Tính Lãi: 03 tháng/lần
 - 4 Kỳ Tính Lãi Đầu Tiên (năm đầu tiên) áp dụng mức lãi suất cố định 10,5%/năm
 - Mức lãi suất cho các Kỳ Tính Lãi Tiếp Theo sau 4 Kỳ Tính Lãi Đầu Tiên bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau của cá nhân của 4 ngân hàng (TPBank, VIB, Vietcombank, Vietinbank) + margin không cao hơn 3,5%/năm. Lãi suất điều chỉnh 3 tháng/lần
- Kỳ thanh toán lãi : Lãi trả sau 03 tháng/lần
- Biện Pháp/Tài sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu :
 - Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (trước đây là Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc) – Là Công ty con do Tổ Chức Phát Hành sở hữu 92,2% vốn điều lệ thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 95 căn biệt thự/nhà liền kề tại dự án Jamona Golden Silk – Diện tích 13.827,54 m² tại 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7 của Công ty này, (bao gồm nhưng không giới hạn ở tất cả các quyền, hoa lợi, lợi ích, các khoản bồi hoàn (Dự án Jamona Golden Silk) kể cả do tài sản bị thiệt hại do lỗi của bên thứ ba) và các khoản thanh toán khác mà Công ty này có được phát sinh từ hoặc liên quan đến Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 95 căn biệt thự tại Dự án Jamona Golden Silk.
 - Bảo lãnh thanh toán của bên thứ ba là Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công và Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc.
 - Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc thế chấp các tài sản thuộc Dự án Jamona Golden Silk đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) mà theo đó CTCP Thương Tín Tàu Cuốc sẽ ưu tiên thanh toán các khoản phải trả phát sinh từ và liên quan đến Trái phiếu phát hành đợt này sau khi hoàn tất nghĩa vụ tài chính với ACB.
- Dòng tiền thanh toán : Trái Phiếu phát hành sẽ được trả nợ bằng nguồn thu từ 95 căn biệt thự/nhà liền kề của dự án Jamona Golden Silk, từ hoạt động sản xuất kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành.
- Hoàn trả và Mua/bán lại trái phiếu :
 - Tiền lãi và Tiền gốc Trái phiếu: được thanh toán định kỳ 3 tháng liên tục/lần vào Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Đáo Hạn.
 - Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc



toàn bộ Trái phiếu phát hành đang lưu hành. Vào các thời điểm sau kể từ Ngày Phát Hành Trái phiếu, Tổ Chức Phát hành cam kết mua lại trước hạn các Trái phiếu với tỷ lệ như sau:

- Vào ngày tròn 15 tháng kể từ Ngày phát hành: Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại 10% Trái phiếu phát hành;
 - Vào ngày tròn 18 tháng kể từ Ngày phát hành: Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại 10% Trái phiếu phát hành;
 - Vào ngày tròn 21 tháng kể từ Ngày phát hành: Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại 10% Trái phiếu phát hành;
 - Vào ngày tròn 24 tháng kể từ Ngày phát hành: Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại 10% Trái phiếu phát hành;
 - Kể từ sau ngày tròn 24 tháng kể từ Ngày phát hành: 3 tháng liên tục/lần Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại 10% Trái phiếu phát hành.
- Trường hợp ngày thanh toán lãi, gốc không phải là ngày làm việc, việc thanh toán sẽ được chuyển sang ngày làm việc tiếp theo.
- Giá mua lại bằng 100% mệnh giá cộng với Lãi cộng dồn tính đến thời điểm mua lại và phí phạt (phí phạt áp dụng đối với phần giá trị Trái phiếu mua lại cao hơn 10% Trái phiếu phát hành cam kết mua lại và chỉ áp dụng đối với Trái phiếu mua lại trước ngày tròn 24 tháng kể từ Ngày phát hành). Mức phí phạt sẽ được áp dụng như sau:
- Từ ngày tròn 12 tháng đến trước ngày tròn 18 tháng kể từ Ngày phát hành: Phí phạt 2% tính trên Tổng giá trị Trái phiếu mua lại trừ đi Giá trị Trái phiếu cam kết mua lại tại thời điểm tương ứng.
 - Từ ngày tròn 18 tháng đến trước ngày tròn 24 tháng kể từ Ngày phát hành: Phí phạt 1,5% tính trên Tổng giá trị Trái phiếu mua lại trừ đi Giá trị Trái phiếu cam kết mua lại tại thời điểm tương ứng.
 - Sau ngày tròn 24 tháng kể từ Ngày phát hành: Tổ Chức Phát Hành được mua lại Trái phiếu mà không phải trả phí phạt.

Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái phiếu

Tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu, sau khi khấu trừ đi chi phí liên quan đến phát hành, sẽ được dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

Cam kết thực hiện các nghĩa vụ của Tổ chức phát hành

- Công ty cam kết cung cấp Cam kết 3 bên bằng văn bản (Tổ Chức Phát Hành, Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc, Đại lý Quản lý Tài sản Bảo Đảm kiêm Đại lý Quản lý Trái Phiếu) về việc phong tỏa và sử dụng các khoản phải thu phát sinh từ và liên quan đến việc bán 95 căn biệt thự/nhà liền kề tại Dự án Jamona Golden Silk sẽ được dùng để thanh toán các nghĩa vụ phát sinh từ và liên quan đến Trái phiếu theo thống nhất giữa Tổ Chức Phát Hành và các trái chủ.

- Công ty cam kết thực hiện đúng nghĩa vụ trả toàn bộ các khoản tiền gốc, lãi, lãi quá hạn và các khoản tiền khác phải trả liên quan đến Trái Phiếu theo các điều kiện và điều khoản đã nêu.



Điều 2: Chỉ định các tổ chức tư vấn gồm:

- Chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán MB là Tổ chức Tư vấn Phát hành Trái phiếu.
- Chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm Đại lý Phát Hành.

Điều 3: Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ủy quyền cho Ông Phạm Điền Trung, CMND số 023245344 do Công an Tp Hồ Chí Minh cấp ngày 27/07/2009, chức vụ Tổng Giám đốc triển khai thực hiện, ký kết hợp đồng và hồ sơ tài liệu (bao gồm việc mở tài khoản trái phiếu, tài khoản dự án, tài khoản dự phòng trả nợ và các tài khoản khác (nếu có)) có liên quan tới phương án phát hành Trái phiếu đã nêu trên.

Điều 4: Điều khoản thi hành

Nghị quyết này được Hội đồng quản trị nhất trí thông qua toàn văn tại cuộc họp và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Tất cả thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, ông Phạm Điền Trung cùng các thành viên trong Ban điều hành, các đơn vị trực thuộc, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này và triển khai thực hiện theo chức năng hoạt động của mình phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS, BDH;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC



Nguyễn Bích Ngọc