

**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: 24/2021/CV-AGI-IR

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
 - Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA**
- Mã chứng khoán : **AGG**
- Địa chỉ trụ sở chính : **30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Tp HCM**
- Điện thoại : **(84) 3930 3366**
- Website : **<https://angia.com.vn/>**
- Người thực hiện CBTT : **Nguyễn Trung Tín**
 Chức vụ : **Phó Chủ tịch HĐQT / Phó Tổng Giám đốc / Người được ủy quyền CBTT**

Loại thông tin công bố: ☐ Định kỳ ☒ Bất thường ☒ 24h ☐ Theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố: Căn cứ Khoản 2, Điều 10, Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia xin trân trọng thông báo nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 31/03/2021 tại đường dẫn: <https://angia.com.vn/vi/quan-he-dau-tu.html>.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

Tp.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2021

**CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



NGUYỄN TRUNG TÍN

NGHỊ QUYẾT**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2021****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia;
- Căn cứ Biên bản họp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ngày 31/3/2021;
- Căn cứ Biên bản kiểm phiếu Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ngày 31/3/2021.

Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2021 ("ĐHĐCĐ") của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia ("Công ty") đã thông qua nghị quyết này với các nội dung như sau:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua toàn bộ nội dung báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2020.

Điều 2: Thông qua toàn bộ nội dung báo cáo của Tiểu Ban kiểm toán.

Điều 3: Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Điều hành và kế hoạch kinh doanh năm 2021 với các chỉ tiêu dưới đây:

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2021
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (tỷ đồng)	3.600
2	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (tỷ đồng)	500

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định chi tiết việc cơ cấu danh mục tài sản Công ty (bao gồm cả việc liên doanh, liên kết, hợp tác, mua, bán tài sản của Công ty) theo đúng quy định và thực hiện các công việc cần thiết để đạt được kết quả kinh doanh như đề ra.

Điều 4: Thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Điều 5: Thông qua danh sách Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021 dự kiến gồm:

1. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;

2. Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam;
3. Công ty TNHH KPMG;
4. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị chọn một trong các công ty kiểm toán độc lập nêu trên để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty.

Điều 6: Thông qua thù lao của Hội đồng quản trị năm 2021 là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân bổ thù lao cho các thành viên theo quy định và ngân sách.

Điều 7: Thông qua việc sửa đổi nội dung tại Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, phê duyệt Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán hiện hành như sau:

7.1 Sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty:

- Sửa đổi, bổ sung các điều khoản cụ thể của Điều lệ của Công ty (theo phụ lục 01 Tờ trình số 07 Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2021).
- Thông qua Điều lệ mới của Công ty (bao gồm các điều, khoản được sửa đổi, bổ sung). Điều lệ mới sẽ có hiệu lực kể từ ngày được ĐHĐCĐ thông qua và thay thế cho Điều lệ đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua ngày 24/06/2020 cùng với các bản phụ lục đính kèm Điều lệ (nếu có).

7.2 Sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị công ty:

- Sửa đổi, bổ sung các điều khoản cụ thể của Quy chế nội bộ về quản trị công ty tương ứng với các nội dung thay đổi của Điều lệ và hướng dẫn tại Thông tư 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính.
- Thông qua Quy chế nội bộ về quản trị công ty (bao gồm các điều khoản được sửa đổi, bổ sung). Quy chế nội bộ về quản trị công ty mới sẽ có hiệu lực kể từ ngày được ĐHĐCĐ thông qua và thay thế cho Quy chế nội bộ về quản trị công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 24/06/2020.

7.3 Phê duyệt Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị của Công ty.

Điều 8: Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2020 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020 (đồng)
1	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2020	414.713.336.720
2	Trích lập các Quỹ	20.000.000.000
2.1	Quỹ khen thưởng phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2020)	20.000.000.000
3	Lợi nhuận còn lại sau trích lập các Quỹ (1)-(2)	394.713.336.720

4	Chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% cổ phiếu lưu hành	82.750.570.000
---	---	----------------

Giao Hội đồng quản trị thực hiện trích và chi Quý theo quy định.

Điều 9: Thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động và phương án tăng vốn điều lệ do phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động như sau:

9.1 Kế hoạch phát hành

- Đối tượng phát hành: người lao động của Công ty theo danh sách do Hội đồng quản trị phê duyệt;
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: tối đa 01% số lượng cổ phiếu lưu hành tại thời điểm phát hành;
- Giá chào bán dự kiến: do Hội đồng quản trị phê duyệt nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần;
- Thời gian thực hiện dự kiến: Quý IV năm 2021 hoặc tùy thuộc vào việc thực hiện các thủ tục theo quy định;
- Phương thức thực hiện: sử dụng một trong hai nguồn (hoặc cả hai nguồn nếu phù hợp): (1) nguồn cổ phiếu quỹ tại thời điểm thực hiện để bán cho người lao động, (2) phát hành cổ phiếu cho người lao động;
- Hạn chế chuyển nhượng: Hội đồng quản trị quyết định tại thời điểm phát hành.

9.2 Ủy quyền Hội đồng quản trị:

- Toàn quyền xây dựng và phê duyệt Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động;
- Quyết định tiêu chí, danh sách người lao động đủ điều kiện tham gia chương trình và số lượng cổ phiếu phát hành cho mỗi người lao động;
- Toàn quyền quyết định phương án chi tiết (bao gồm cả phương án phát hành tăng vốn điều lệ do phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động), lựa chọn phương thức thực hiện và thời điểm cụ thể để thực hiện các công việc liên quan theo quy định;
- Toàn quyền thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai thực hiện, lưu ký, niêm yết bổ sung và hoàn tất phát hành cho người lao động theo quy định;
- Sửa đổi Điều lệ của Công ty về phần vốn điều lệ và thực hiện thủ tục tăng vốn tại Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh sau khi hoàn tất việc phát hành cho người lao động.

Điều 10: Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 và phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ như sau:

10.1 Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020

- Tên cổ phiếu: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia;
- Loại cổ phiếu: cổ phần phổ thông;
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu;
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa là: 8.275.057 (tám triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn không trăm năm mươi bảy) cổ phần;
- Tỷ lệ phát hành: 10% lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành. Tại thời điểm lập phương án này, số cổ phần đã phát hành của Công ty là 82.750.577 cổ phần và cổ phiếu quỹ là 0 cổ phần, lượng cổ phiếu lưu hành 82.750.577 cổ phần. Số lượng cổ phần phát hành để trả cổ tức cho cổ đông sẽ căn cứ theo tỷ lệ thực hiện quyền của số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông;
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:10 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền nhận cổ tức và cứ 100 quyền nhận cổ tức sẽ được nhận 10 cổ phần mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị);
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 82.750.570.000 đồng (tám mươi hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu năm trăm bảy mươi ngàn đồng);
- Mục đích phát hành: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020;
- Nguồn vốn để trả cổ tức bằng cổ phiếu: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2020 trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty;
- Đối tượng chia cổ tức bằng cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu do Trung tâm lưu ký Việt Nam cấp theo quy định;
- Phương thức thực hiện: Cổ đông được chia cổ tức bằng cổ phiếu sẽ thực hiện theo phương thức thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu và không được phép chuyển nhượng quyền;
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: số lượng cổ phần phát hành thêm để trả cổ tức bằng cổ phiếu khi chia cho các cổ đông sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống (nếu có) sẽ bị hủy.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành thêm cổ phần để chi trả cổ tức, cổ đông A đang sở hữu 512 cổ phần. Khi đó, cổ đông A sẽ nhận được số lượng cổ phần thêm tương ứng: $(512:100) \times 10 = 5,12$ cổ phần. Theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ, số lượng cổ phiếu cổ đông A nhận được là: 51 cổ phần. Số cổ phiếu lẻ 0,2 cổ phần hàng thập phân sẽ bị hủy;

- Giá trị chênh lệch dương giữa tổng số lợi nhuận dự kiến chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) so với tổng giá trị số cổ phiếu thực tế phân phối cho các cổ đông hiện hữu (tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) sẽ được giữ lại tại nguồn lợi nhuận chưa phân phối của Công ty.

10.2 Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

- Tên cổ phiếu: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia;

- Loại cổ phiếu: cổ phần phổ thông;
 - Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu;
 - Vốn điều lệ hiện nay: 827.505.770.000 đồng
 - Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 82.750.577 cổ phần
 - Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa: 82.750.577 cổ phần
 - Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 827.505.770.000 đồng
 - Tỷ lệ phát hành: 100% lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành. Tại thời điểm lập phương án này, số cổ phần đã phát hành của Công ty là 82.750.577 cổ phần và cổ phiếu quỹ là 0 cổ phần, lượng cổ phiếu lưu hành 82.750.577 cổ phần. Số lượng cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu sẽ căn cứ theo tỷ lệ thực hiện quyền của số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông;
 - Tỷ lệ thực hiện quyền: 1:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền mua cổ phiếu và cứ 01 quyền mua cổ phiếu sẽ được mua 01 cổ phần mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị);
 - Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
 - Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm (thời điểm chốt danh sách được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định).
 - Nguyên tắc xác định giá: Công ty sẽ sử dụng kết hợp các phương pháp Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS) và Giá thị trường (P) của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (Mã chứng khoán: AGG) để làm cơ sở cho việc xác định giá chào bán cổ phiếu.
- ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định giá phát hành cho cổ đông hiện hữu đảm bảo thành công cho đợt chào bán.
- Giá chào bán thấp nhất dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu
 - Giá chào bán cao nhất dự kiến: Ủy quyền cho Hội đồng quản trị xác định, nhưng phải lớn hơn hoặc bằng 10.000 đồng/cổ phiếu.
 - Phương thức phân phối: Theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phiếu.
 - Điều kiện hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng
 - Phương án xử lý số lượng cổ phiếu lẻ (nếu có): Không phát sinh.
 - Mục đích phát hành và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành: Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng các dự án bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư.

00
G T
HÀ
PHÁ
ĐNG
GI
HỒ

ĐHĐCĐ ủy quyền Hội đồng quản trị điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi và xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty.

- Tỷ lệ chào bán thành công: Ủy quyền cho Hội đồng quản trị xác định căn cứ theo tình hình thực tế của Công ty phù hợp với quy định pháp luật để đảm bảo thành công cho đợt chào bán.

Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, sẽ ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

- + Tiếp tục chào bán cho cổ đông hiện hữu hoặc người lao động của Công ty có nhu cầu đăng ký mua hoặc lựa chọn bán cho nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu, bao gồm việc chào bán cho tổ chức, cá nhân và người có liên quan từ 10% vốn điều lệ trở lên của Công ty trong một đợt chào bán hoặc trong các đợt chào bán, phát hành trong 12 tháng gần nhất;
 - + Cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty;
 - + Cân nhắc đến phương án vay vốn lưu động từ ngân hàng.
- Thời gian dự kiến phát hành: Sau khi được sự chấp thuận của UBCKNN, dự kiến Quý III-IV/2021.

10.3 Phương án tăng vốn điều lệ

- | | |
|---|---|
| - Vốn điều lệ hiện nay | : 827.505.770.000 đồng (Tám trăm hai mươi bảy tỷ năm trăm lẻ năm triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng); |
| - Cổ phiếu đang lưu hành | : 82.750.577 (Tám mươi hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn năm trăm bảy mươi bảy) cổ phiếu; |
| - Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành để trả cổ tức và chào bán cho cổ đông hiện hữu | : 91.025.634 (chín mươi một triệu không trăm hai mươi lăm ngàn sáu trăm ba mươi bốn) cổ phiếu; |
| - Tổng số giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá | : 910.256.340.000 đồng (chín trăm mười tỷ hai trăm năm mươi sáu triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng). |
| - Tổng số cổ phần sau đợt phát hành | : 173.776.211 (một trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi sáu ngàn hai trăm mười một) cổ phần |
| - Vốn điều lệ dự kiến sau đợt phát hành | : 1.737.762.110.000 đồng (Một ngàn bảy trăm ba mươi bảy tỷ bảy trăm sáu mươi hai triệu một trăm mười ngàn đồng) |

10.4 Ủy quyền cho Hội đồng quản trị

- Quyết định thời điểm cụ thể để thực hiện các phương án phát hành nêu trên;

- Toàn quyền sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh và triển khai chi tiết các phương án phát hành nêu trên theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Quyết định, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung phương án sử dụng vốn huy động được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty;
- Triển khai thực hiện và phê duyệt các hồ sơ cần thiết để đăng ký phát hành với Ủy ban chứng khoán Nhà nước; đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm tại Sở Giao dịch Chứng khoán;
- Thực hiện thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh, sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ mới theo kết quả thực tế của việc phát hành nêu trên với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Chỉ đạo, kiểm soát, xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các nội dung nêu trên.

Điều 11: Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia có trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị quyết này. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký và được gửi đến toàn thể Cổ đông Công ty.

Nơi nhận:

- Thành viên HĐQT;
- Ban TGD;
- Cổ đông (để thông báo);
- Lưu: VT,

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG



NGUYỄN BÁ SÁNG

Số: 05 /2021/BBH/ĐHĐCĐ-AGI**BIÊN BẢN HỌP****ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2021****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA (“Công ty”)**

- Địa chỉ trụ sở chính: 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311500196 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/01/2012 và cấp đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 24/02/2021
- Thời gian và địa điểm họp: Cuộc họp bắt đầu lúc 09 giờ 30 phút ngày 31/3/2021 tại Sảnh Grand Ballroom 1, Lầu 2, Khách sạn InterContinental Saigon, Hai Bà Trưng, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

PHẦN 1: PHẦN KHAI MẠC**I. Tuyên bố lý do**

Người dẫn chương trình (MC) tuyên bố lý do triệu tập cuộc họp: Căn cứ Điều lệ của Công ty và quy định Pháp luật hiện hành, Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 (“Đại hội”) để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền.

II. Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông

MC thay mặt Bà Nguyễn Thị Phương - Trưởng ban kiểm tra tư cách cổ đông đọc báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội tính đến thời điểm 09 giờ 30 phút:

- Tổng số cổ đông và người đại diện được uỷ quyền hợp lệ tham dự Đại hội là 111 người, đại diện cho 65.758.945 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm tỉ lệ 79,5% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty (căn cứ theo danh sách cổ đông có quyền tham dự Đại hội do Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam lập ngày 26/02/2021).
- Theo Khoản 1 Điều 19 Điều lệ của Công ty, Đại hội được tiến hành khi có số Cổ đông theo hình thức tham dự trực tiếp hoặc thông qua uỷ quyền, đại diện ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Như vậy, Đại hội đủ điều kiện tiến hành.

Ngoài thành phần là cổ đông đến dự, Đại hội còn có sự tham gia của các thành viên Hội đồng quản trị, Quý cơ quan ban ngành, đại diện công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (công ty kiểm toán độc lập), đại diện các Quỹ đầu tư, Công ty chứng khoán, và các đối tác.

III. Thông qua Quy chế làm việc và biểu quyết tại Đại hội

MC thay mặt Bà Huỳnh Thị Kim Ánh – Trưởng Ban Kiểm phiếu đọc Quy chế làm việc và biểu quyết trước Đại hội. Đại hội thông qua Quy chế làm việc và biểu quyết tại Đại hội với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp Tán Thành.

IV. Giới thiệu Đoàn Chủ tịch và Chủ tọa Đại hội

MC giới thiệu Đoàn Chủ tịch và Chủ tọa Đại hội gồm:

1. Ông Nguyễn Bá Sáng – Chủ tịch Hội đồng quản trị - Chủ tọa Đại hội
2. Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
3. Ông Nguyễn Đình Trường – Giám đốc Khối Đầu tư
4. Ông Trần Hải Phương – Giám đốc Khối Phát triển Dự án

Đại hội thông qua Đoàn Chủ tịch và Chủ tọa Đại hội với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp Tán Thành.

V. Đề cử Thư ký Đại hội

Chủ tọa Đại hội đề cử Ban Thư ký Đại hội gồm:

1. Bà Nguyễn Thị Thuỳ Dương – Trưởng ban
2. Bà Dương Thanh Hoa – Thành viên

Đại hội thông qua Ban Thư ký với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp Tán Thành.

VI. Đề cử Ban Kiểm phiếu

Chủ tọa Đại hội đề cử Ban Kiểm phiếu gồm:

1. Bà Huỳnh Thị Kim Ánh – Trưởng Ban
2. Bà Nguyễn Thị Phương – Thành viên
3. Ông Trần Chí Tịnh – Thành viên

Đại hội thông qua Ban Kiểm phiếu với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp tán thành.

VII. Thông qua Chương trình Đại hội

Đại hội thông qua Chương trình Đại hội với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp Tán Thành.

PHẦN 2: DIỄN TIẾN ĐẠI HỘI

ĐẠI HỘI NGHE TRÌNH BÀY BÁO CÁO, CÁC TỜ TRÌNH, THẢO LUẬN VÀ BIỂU QUYẾT THÔNG QUA

I. Trình bày các vấn đề cần được cổ đông biểu quyết thông qua tại Đại hội

1. Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, trình bày Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2020 trước Đại hội

Trong năm 2020, về cơ bản Hội đồng quản trị đã thực thi chức năng và nhiệm vụ theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty (nội dung Báo cáo đính kèm tài liệu Đại hội).

2. Ông Đỗ Lê Hùng – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập – Trưởng Tiểu ban Kiểm toán, trình bày Báo cáo của Tiểu ban Kiểm toán trước Đại hội

Nội dung Báo cáo đính kèm tài liệu Đại hội.

3. Phần trình bày Báo cáo của Ban Điều hành về báo cáo hoạt động năm 2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021 trước Đại hội

- Báo cáo hoạt động năm 2020 của Ban Điều hành;
- Kế hoạch kinh doanh năm 2021 với các chỉ tiêu dưới đây:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (tỷ đồng)	3.600
2	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (tỷ đồng)	500

- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định chi tiết việc cơ cấu danh mục tài sản Công ty (bao gồm cả việc liên doanh, liên kết, hợp tác, mua, bán tài sản của Công ty) theo đúng quy định và thực hiện các công việc cần thiết để đạt được kết quả kinh doanh như đề ra.

4. Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, trình bày Tờ trình số 01, 02, 03 về việc thông qua báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2020, Báo cáo của Tiểu ban Kiểm toán, Báo cáo của Ban Điều hành và kế hoạch kinh doanh năm 2021 đã được trình bày tại Đại hội (như nêu trên)

5. Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, trình bày Tờ trình số 04 về Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2020 của Công ty đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán. Báo cáo được trình bày trước Đại hội và đã được công bố trên website Công ty, website Sở giao dịch Chứng khoán, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các phương tiện thông tin đại chúng khác.

6. Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, trình bày Tờ trình số 05 về việc thông qua Danh sách đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị chọn một trong các công ty kiểm toán độc lập sau đây để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty:

- a) Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;
- b) Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam;
- c) Công ty TNHH KPMG;
- d) Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

7. Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, trình bày Tờ trình số 06 về việc thông qua Thù lao Hội đồng quản trị năm 2021

- Thù lao Hội đồng quản trị năm 2021 là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân bổ thù lao cho các thành viên theo quy định và ngân sách.

8. Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, trình bày Tờ trình số 07 về việc Sửa đổi Điều lệ, Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty, phê duyệt Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán hiện hành

8.1 Sửa đổi Điều lệ của Công ty:

- Sửa đổi, bổ sung các điều khoản cụ thể của Điều lệ của Công ty (chi tiết theo Phụ lục 01 Tờ trình số 07 Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021).
- Thông qua Điều lệ mới của Công ty (bao gồm các điều, khoản được sửa đổi, bổ sung). Điều lệ mới sẽ có hiệu lực kể từ ngày được ĐHĐCĐ thông qua và thay thế cho Điều lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 24/06/2020 cùng với các bản phụ lục đính kèm Điều lệ (nếu có).

8.2 Sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị công ty:

- Sửa đổi, bổ sung các điều khoản cụ thể của Quy chế nội bộ về quản trị công ty tương ứng với các nội dung thay đổi của Điều lệ và hướng dẫn tại Thông tư 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính.
- Thông qua Quy chế nội bộ về quản trị công ty (bao gồm các điều khoản được sửa đổi, bổ sung). Quy chế nội bộ về quản trị công ty mới sẽ có hiệu lực kể từ ngày được ĐHĐCĐ thông qua và thay thế cho Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 24/06/2020.

8.3 Phê duyệt Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị

9. Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, trình bày Tờ trình số 08 về Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2020

- Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2020 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020 (Đồng)
1	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2020	414.713.336.720
2	Trích lập các Quỹ:	20.000.000.000
2.1	Quỹ khen thưởng phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2020)	20.000.000.000
3	Lợi nhuận còn lại sau trích lập các Quỹ (1)-(2)	394.713.336.720
4	Chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% cổ phiếu lưu hành	82.750.570.000

- Giao Hội đồng quản trị thực hiện trích và chi Quỹ theo quy định.
10. Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, trình bày Tờ trình số 9 về việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động và Phương án tăng vốn điều lệ do phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động
- 10.1. Phương án phát hành
- Đối tượng phát hành: người lao động của Công ty theo danh sách do Hội đồng quản trị phê duyệt;
 - Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: tối đa 01% số lượng cổ phiếu lưu hành tại thời điểm phát hành;
 - Giá chào bán dự kiến: do Hội đồng quản trị phê duyệt nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần;
 - Thời gian thực hiện dự kiến: Quý IV năm 2021 hoặc tùy thuộc vào việc thực hiện các thủ tục theo quy định;
 - Phương thức thực hiện: sử dụng một trong hai nguồn (hoặc cả hai nguồn nếu phù hợp): (1) nguồn cổ phiếu quỹ tại thời điểm thực hiện để bán cho người lao động, (2) phát hành cổ phiếu cho người lao động;
 - Hạn chế chuyển nhượng: Hội đồng quản trị quyết định tại thời điểm phát hành.
- 10.2. Ủy quyền Hội đồng quản trị
- Toàn quyền xây dựng và phê duyệt Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động;
 - Quyết định tiêu chí, danh sách người lao động đủ điều kiện tham gia chương trình và số lượng cổ phiếu phát hành cho mỗi người lao động;
 - Toàn quyền quyết định phương án chi tiết (bao gồm cả phương án phát hành tăng vốn điều lệ do phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động), lựa chọn phương thức thực hiện và thời điểm cụ thể để thực hiện các công việc liên quan theo quy định;
 - Toàn quyền thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai thực hiện, lưu ký, niêm yết bổ sung và hoàn tất phát hành cho người lao động theo quy định;
 - Sửa đổi Điều lệ của Công ty về phần vốn điều lệ và thực hiện thủ tục tăng vốn tại Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh sau khi hoàn tất việc phát hành cho người lao động.
11. Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, trình bày Tờ trình số 10 về Phương án phát hành/cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 và phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ
- 11.1 Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020

- Tên cổ phiếu: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia;
 - Loại cổ phiếu: cổ phần phổ thông;
 - Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu;
 - Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa là: 8.275.057 (tám triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn không trăm năm mươi bảy) cổ phần;
 - Tỷ lệ phát hành: 10% lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành. Tại thời điểm lập phương án này, số cổ phần đã phát hành của Công ty là 82.750.577 cổ phần và cổ phiếu quỹ là 0 cổ phần, lượng cổ phiếu lưu hành 82.750.577 cổ phần. Số lượng cổ phần phát hành để trả cổ tức cho cổ đông sẽ căn cứ theo tỷ lệ thực hiện quyền của số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông;
 - Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:10 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền nhận cổ tức và cứ 100 quyền nhận cổ tức sẽ được nhận 10 cổ phần mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị);
 - Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 82.750.570.000 đồng (tám mươi hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu năm trăm bảy mươi ngàn đồng);
 - Mục đích phát hành: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020;
 - Nguồn vốn để trả cổ tức bằng cổ phiếu: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2020 trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty;
 - Đối tượng chia cổ tức bằng cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu do Trung tâm lưu ký Việt Nam cấp theo quy định;
 - Phương thức thực hiện: Cổ đông được chia cổ tức bằng cổ phiếu sẽ thực hiện theo phương thức thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu và không được phép chuyển nhượng quyền;
 - Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: số lượng cổ phần phát hành thêm để trả cổ tức bằng cổ phiếu khi chia cho các cổ đông sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống (nếu có) sẽ bị hủy.
- Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành thêm cổ phần để chi trả cổ tức, cổ đông A đang sở hữu 512 cổ phần. Khi đó, cổ đông A sẽ nhận được số lượng cổ phần thêm tương ứng: $(512:100) \times 10 = 5,12$ cổ phần. Theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ, số lượng cổ phiếu cổ đông A nhận được là: 51 cổ phần. Số cổ phiếu lẻ 0,2 cổ phần hàng thập phân sẽ bị hủy;
- Giá trị chênh lệch dương giữa tổng số lợi nhuận dự kiến chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) so với tổng giá trị số cổ phiếu thực tế phân phối cho các cổ đông hiện hữu (tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) sẽ được giữ lại tại nguồn lợi nhuận chưa phân phối của Công ty.

11.2 Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

- Tên cổ phiếu: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia;
- Loại cổ phiếu: cổ phần phổ thông;
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu;
- Vốn điều lệ hiện nay: 827.505.770.000 đồng

- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 82.750.577 cổ phần
 - Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa: 82.750.577 cổ phần
 - Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 827.505.770.000 đồng
 - Tỷ lệ phát hành: 100% lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành. Tại thời điểm lập phương án này, số cổ phần đã phát hành của Công ty là 82.750.577 cổ phần và cổ phiếu quỹ là 0 cổ phần, lượng cổ phiếu lưu hành 82.750.577 cổ phần. Số lượng cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu sẽ căn cứ theo tỷ lệ thực hiện quyền của số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông;
 - Tỷ lệ thực hiện quyền: 1:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền mua cổ phiếu và cứ 01 quyền mua cổ phiếu sẽ được mua 01 cổ phần mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị);
 - Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
 - Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm (thời điểm chốt danh sách được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định).
 - Nguyên tắc xác định giá: Công ty sẽ sử dụng kết hợp các phương pháp Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS) và Giá thị trường (P) của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (Mã chứng khoán: AGG) để làm cơ sở cho việc xác định giá chào bán cổ phiếu.
- ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định giá phát hành cho cổ đông hiện hữu đảm bảo thành công cho đợt chào bán.
- Giá chào bán thấp nhất dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu
 - Giá chào bán cao nhất dự kiến: Ủy quyền cho Hội đồng quản trị xác định, nhưng phải lớn hơn hoặc bằng 10.000 đồng/cổ phiếu.
 - Phương thức phân phối: Theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phiếu.
 - Điều kiện hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng
 - Phương án xử lý số lượng cổ phiếu lẻ (nếu có): Không phát sinh.
 - Mục đích phát hành và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành: Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng các dự án bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư.
- ĐHĐCĐ ủy quyền Hội đồng quản trị điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi và xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty.
- Tỷ lệ chào bán thành công: Ủy quyền cho Hội đồng quản trị xác định căn cứ theo tình hình thực tế của Công ty phù hợp với quy định pháp luật để đảm bảo thành công cho đợt chào bán.

Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, sẽ uỷ quyền cho Hội đồng quản trị:

- + Tiếp tục chào bán cho cổ đông hiện hữu hoặc người lao động của Công ty có nhu cầu đăng ký mua hoặc lựa chọn bán cho nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu, bao gồm việc chào bán cho tổ chức, cá nhân và người có liên quan từ 10% vốn điều lệ trở lên của Công ty trong một đợt chào bán hoặc trong các đợt chào bán, phát hành trong 12 tháng gần nhất;
 - + Cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty;
 - + Cân nhắc đến phương án vay vốn lưu động từ ngân hàng.
- Thời gian dự kiến phát hành: Sau khi được sự chấp thuận của UBCKNN, dự kiến Quý III-IV/2021.
- 11.3 Phương án tăng vốn điều lệ
- Vốn điều lệ hiện nay : 827.505.770.000 đồng (Tám trăm hai mươi bảy tỷ năm trăm lẻ năm triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng);
 - Cổ phiếu đang lưu hành : 82.750.577 (Tám mươi hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn năm trăm bảy mươi bảy) cổ phiếu;
 - Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành để trả cổ tức và chào bán cho cổ đông hiện hữu : 91.025.634 (chín mươi một triệu không trăm hai mươi lăm ngàn sáu trăm ba mươi bốn) cổ phiếu;
 - Tổng số giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá : 910.256.340.000 đồng (chín trăm mười tỷ hai trăm năm mươi sáu triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng).
 - Tổng số cổ phần sau đợt phát hành : 173.776.211 (một trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi sáu ngàn hai trăm mười một) cổ phần
 - Vốn điều lệ dự kiến sau đợt phát hành : 1.737.762.110.000 đồng (Một ngàn bảy trăm ba mươi bảy tỷ bảy trăm sáu mươi hai triệu một trăm mười ngàn đồng)

11.4 Ủy quyền cho Hội đồng quản trị

- Quyết định thời điểm cụ thể để thực hiện các phương án phát hành nêu trên;
- Toàn quyền sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh và triển khai chi tiết các phương án phát hành nêu trên theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Quyết định, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung phương án sử dụng vốn huy động được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty;
- Triển khai thực hiện và phê duyệt các hồ sơ cần thiết để đăng ký phát hành với Ủy ban chứng khoán Nhà nước; đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm tại Sở Giao dịch Chứng khoán;

- Thực hiện thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh, sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ mới theo kết quả thực tế của việc phát hành nêu trên với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Chỉ đạo, kiểm soát, xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các nội dung nêu trên.

II. Trao đổi và thảo luận

Đoàn Chủ tịch và Đại hội đã lắng nghe và giải đáp các ý kiến của Cổ đông liên quan đến nội dung các Báo cáo, Tờ trình như đã trình bày tại Đại hội. Chi tiết nội dung thảo luận được ghi nhận trong bản đính kèm Biên bản này.

III. Biểu quyết và công bố kết quả biểu quyết

1. Trưởng ban Kiểm phiếu hướng dẫn cách thức biểu quyết trước Đại hội.
2. Đại hội tiến hành bỏ Phiếu biểu quyết vào thùng phiếu.
3. Ban kiểm phiếu làm việc và thông báo kết quả biểu quyết trước Đại hội:

Tính đến 10 giờ 30 phút, Số cổ đông có quyền biểu quyết tham dự Đại hội là 115 cổ đông (tương đương với 115 Phiếu biểu quyết), đại diện cho 69.390.347 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm tỉ lệ 83,855% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty (căn cứ theo danh sách cổ đông có quyền tham dự Đại hội do Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam lập ngày 26/02/2021), trong đó:

- Số cổ đông tham dự Đại hội có gửi Phiếu biểu quyết về Công ty là: 104 cổ đông, đại diện cho 66.989.738 cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty, gồm:
 - ✓ Số Phiếu biểu quyết hợp lệ: 96 Phiếu biểu quyết, đại diện cho 66.815.005 cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
 - ✓ Số Phiếu biểu quyết không hợp lệ (theo Điều 11.4 Quy chế làm việc và biểu quyết tại Đại hội) là: 8 Phiếu biểu quyết, đại diện cho 174.733 cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
- Số Cổ đông tham dự Đại hội nhưng không gửi Phiếu biểu quyết về Công ty là: 11 cổ đông, đại diện cho 2.400.609 cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Chi tiết kết quả biểu quyết đối với từng vấn đề được thể hiện trong Biên bản kiểm phiếu tại ĐHĐCĐ thường niên 2021 của Công ty.

IV. Các vấn đề được thông qua tại Đại hội

1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2020

Nội dung này đã được thông qua với số Phiếu biểu quyết Tán thành là 94, tương đương 66.814.450 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 96,288% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.

2. Thông qua Báo cáo của Tiểu Ban kiểm toán

Nội dung này đã được thông qua với số Phiếu biểu quyết Tán thành là 92, tương đương 66.807.950 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 96,278% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp

3. Thông qua Báo cáo của Ban điều hành và kế hoạch kinh doanh năm 2021

Nội dung này đã được thông qua với số Phiếu biểu quyết Tán thành là 93, tương đương 66.793.150 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 96,257% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp

4. Thông qua Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2020 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Nội dung này đã được thông qua với số Phiếu biểu quyết Tán thành là 92, tương đương 66.792.150 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 96,256% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp

5. Thông qua Danh sách Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021

Nội dung này đã được thông qua với số Phiếu biểu quyết Tán thành là 94, tương đương 66.793.650 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 96,258% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp

6. Thông qua Thù lao Hội đồng quản trị năm 2021

Nội dung này đã được thông qua với số Phiếu biểu quyết Tán thành là 94, tương đương 66.793.650 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 96,258% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp

7. Thông qua việc sửa đổi Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và phê duyệt Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán hiện hành

Nội dung này đã được thông qua với số Phiếu biểu quyết Tán thành là 91, tương đương 66.789.540 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 96,252% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp

8. Thông qua Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2020

Nội dung này đã được thông qua với số Phiếu biểu quyết Tán thành là 92, tương đương 66.792.550 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 96,256% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp

9. Thông qua Kế hoạch phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động và phương án tăng vốn điều lệ do phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động

Nội dung này đã được thông qua với số Phiếu biểu quyết Tán thành là 91, tương đương 66.790.450 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 96,253% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp

10. Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 và phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ

Nội dung này đã được thông qua với số Phiếu biểu quyết Tán thành là 90, tương đương 66.790.050 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 96,253% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp

PHẦN 3: THÔNG QUA BIÊN BẢN VÀ BẾ MẠC ĐẠI HỘI

- Đại diện Ban Thư ký đọc toàn bộ nội dung Biên bản trước Đại hội. Đại hội thông qua Biên bản với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp Tán Thành.
- Chủ tọa Đại hội thay mặt Đoàn Chủ tịch tuyên bố bế mạc Đại hội vào lúc 11 giờ 30 phút cùng ngày.

TM. BAN THƯ KÝ



NGUYỄN THỊ THUỖ DƯƠNG



CHỦ TỌA ĐOÀN

NGUYỄN BÁ SÁNG



NỘI DUNG PHẦN THẢO LUẬN
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2021
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN AN GIA

STT	CÂU HỎI	PHẦN TRẢ LỜI	
		Người trả lời	Nội dung
Câu hỏi 1	Công ty đánh giá thị trường bất động sản 2021 như thế nào?	Mr. Sáng	Thị trường bất động sản năm 2021 vẫn còn nhiều thách thức và khó khăn (dịch bệnh,...), tuy nhiên Công ty luôn chuẩn bị sẵn sàng cho những tình huống xấu nhất và luôn có giải pháp phù hợp.
Câu hỏi 2	Theo báo cáo tài chính thì tỷ lệ nợ cao hơn so với vốn chủ sở hữu với tỷ lệ khoảng 3:1. Công ty vui lòng giải thích về điều này.	Mr. Trường	Trong báo BCTC ghi nhận khoản mục cần phải trả bao gồm: (1) số tiền khách hàng đã tạm ứng trước cho Công ty và phần cổ phiếu ưu đãi hoàn lại phát hành cho các cổ đông nước ngoài/đối tác góp vốn theo cấu trúc đầu tư của Công ty (gần 3000 tỷ), (2) khoản phải trả ngắn hạn cho các nhà thầu (khoảng 1000 tỷ) thực chất không phải là nợ theo cách hiểu đơn thuần. Việc Quý cổ đông quan tâm là Tổng khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn của Công ty hiện tại khoảng 2.400 tỷ tương đương 1 lần vốn chủ sở hữu (tỷ lệ 1:1). Tỷ lệ này là rất thấp so với các doanh nghiệp cùng ngành.
Câu hỏi 3	- Quỹ đất hiện tại của Công ty còn bao nhiêu hecta và tình trạng pháp lý hiện tại như thế nào? - Chiến lược phát triển quỹ đất của Công ty như thế nào?	Mr. Tín	- Hiện tại: Ngoài các dự án đã và đang mở bán tại Quận 7, Vũng Tàu, Bình Dương, Công ty chuẩn bị triển khai quỹ đất sạch 3 ha ở Bình Dương khoảng 3000 căn hộ và 26 ha ở Bình Chánh. Đây là các quỹ đất sạch và Công ty đang tiến hành hoàn thiện các bước pháp lý còn lại để đưa ra thị trường. - Sắp tới, Công ty vẫn sẽ tập trung trọng điểm phát triển các dự án tại khu vực Tp.HCM. Tuy nhiên nếu các khu lân cận có tiềm năng, dân số đông, có quỹ đất sạch, pháp lý hoàn chỉnh thì Công ty cũng sẽ có kế hoạch đầu tư



STT	CÂU HỎI	PHẦN TRẢ LỜI	
		Người trả lời	Nội dung
Câu hỏi 4	- Công ty có kế hoạch hợp tác với các nhà đầu tư nước ngoài sau khi Creed rút vốn hay không và kế hoạch tăng vốn sẽ thực hiện như thế nào?	Mr. Trường	<p>- Creed đã hoàn tất thoái vốn việc đầu tư cổ phần trên Công ty. Tuy nhiên, Creed vẫn tiếp tục đầu tư cùng Công ty trong các Công ty mẹ của Công ty dự án. Số lượng cổ phiếu Creed bán ra là 14 triệu cổ phiếu trong khoảng 6 tháng là tín hiệu rất tốt vì cổ phiếu của Công ty có tính thanh khoản cao và hấp thụ tốt đối với thị trường. Đây là dấu hiệu rất tốt cho các nhà đầu tư tổ chức có thể mạnh dạn tham gia vào đầu tư tại Công ty. Hiện nay tỷ lệ tăng trưởng giá cổ phiếu khoảng 40%-50% so với thời điểm niêm yết.</p> <p>- Về kế hoạch tăng vốn là Công ty dự kiến sẽ tăng với tỷ lệ 1:1. Việc tăng vốn này dự kiến sẽ đầu tư một quỹ đất đã hoàn thiện về pháp lý từ 30 - 40ha đất ở khu vực lân cận Tp.HCM và sẽ nhanh chóng triển khai trong quý 4/2021 hoặc quý 1/2022 (tùy theo tình hình thị trường). Nếu Công ty mua được quỹ đất này thì lợi nhuận của Công ty sẽ tăng đột biến từ 30-35%. Ngoài ra kế hoạch tăng vốn cũng để bổ sung nguồn vốn lưu động để triển khai cho dự án Công ty vừa mới mua gần 3ha ở Bình Dương (tương đương 3.000 căn hộ) dự kiến sẽ ra mắt trong quý 4/2021.</p>
Câu hỏi 5	Công ty vui lòng cho biết tiến độ pháp lý của dự án BC27 và dự án The Signal? Tiến độ đàm phán của dự án LA 26.4, BD30 và kế hoạch triển khai mở rộng quỹ đất giai đoạn 2021-2023 như thế nào?	Mr. Tín	<p>- Dự án BC27 đã hoàn tất mua 100% quỹ đất sạch, dự kiến đưa ra thị trường vào Q1-Q2/ 2022;</p> <p>- Dự án Signal đã có GPXD phần hầm và hiện đang nhanh chóng hoàn tất thủ tục cấp GPXD phần thân dự kiến tháng 6/2021;</p> <p>- Dự án BD30 đang trong quá trình đàm phán và dự kiến hoàn tất mua dự án vào 4/2021</p>
Câu hỏi 6	Công ty vui lòng cho biết chi tiết về cơ cấu doanh thu, lợi nhuận của dự án The Sóng và Sky89 và việc mua lại dự án từ Công ty 577 tại Bình Chánh?	Mr. Trường	<p>- Dự án The Sóng: Dự kiến doanh thu 4300 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 720 tỷ đồng;</p> <p>- Dự án Sky89: Dự kiến doanh thu 1330 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 176 tỷ đồng;</p> <p>- Dự án BC27: Chúng tôi đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ quỹ đất từ Công ty 577 và đang hoàn thiện pháp lý</p>

1500
CÔNG T
CỔ PH
VÀ PH
T ĐỘNG
AN G
P H

STT	CÂU HỎI	PHẦN TRẢ LỜI	
		Người trả lời	Nội dung
Câu hỏi 7	Công ty vui lòng cho biết kế hoạch bàn giao sản phẩm năm 2021 gồm những dự án nào?	Mr. Trường	Năm 2021 Công ty sẽ bàn giao hai dự án là The Sóng và Sky89 với tổng số lượng là 2.000 sản phẩm bàn giao
Câu hỏi 8	Ban Lãnh đạo nghĩ như thế nào về chu kỳ tăng giá bất động sản? Liệu thị trường bất động sản đã có "bong bóng" bất động sản hay chưa?	Mr. Sáng Mr. Tín	- "Bong bóng" bất động sản chỉ ảnh hưởng mạnh nhất ở phân khúc cao cấp, đối với phân khúc trung cấp thì giá các sản phẩm của Công ty vẫn phù hợp thị trường và khả năng tài chính của khách hàng thuộc phân khúc trung cấp. Hơn nữa, Công ty luôn cân nhắc rất kỹ giá thành sản phẩm cho phù hợp từng phân khúc vì vậy Công ty rất tự tin về các sản phẩm thuộc phân khúc của mình sẽ được thị trường hấp thụ hết.
Câu hỏi 9	Công ty có dự án nào mà sản phẩm khoảng 2 tỷ không?	Mr. Sáng	Với 2 tỷ thì khách hàng có thể mua Dự án Westgate, Dự án ở quận 7 và Dự án BD3 gần khu Thủ Đức từ 1,8 đến 2 tỷ.
Câu hỏi 10	Dự án nào sẽ mang lại doanh thu trong 05 năm tới?	Mr. Trường	Dự kiến Công ty sẽ ghi nhận lợi nhuận sau thuế các dự án như sau: - Dự án Westgate khoảng 1.000 tỷ. - Dự án The Standard khoảng 300 tỷ - Dự án BD3 khoảng 800 tỷ. - Dự án BC-27 khoảng 4.000 tỷ - Một dự án khác khoảng 30ha mà Công ty đang làm việc với bên bán nếu hoàn thành sẽ ghi nhận khoảng 2.000 tỷ.
Câu hỏi 11	Kế hoạch tăng vốn diễn ra vào thời gian nào? Việc tăng vốn và chia cổ tức có diễn ra đồng thời hay không?	Mr. Trường	Công ty dự kiến sẽ phát hành tăng vốn vào cuối tháng 6/2020. Việc tăng vốn và chia cổ tức sẽ diễn ra đồng thời để hạn chế việc thực hiện nhiều thủ tục hành chính.

THƯ KÝ


Nguyễn Thị Thùy Dương

