

Bắc Ninh, ngày 17 tháng 04 năm 2020

**Kính gửi:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
- Quý Nhà đầu tư

1. Tên tổ chức: Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
2. Mã số doanh nghiệp: 2300233993 thay đổi lần thứ 16 ngày 25/6/2019
3. Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
4. Mã chứng khoán: KBC
5. Điện thoại: (0222) 3634034; Fax: (0222) 3634035; Website: <http://www.kinhbacity.vn>

Thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin về kế hoạch phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo Nghị quyết HĐQT số 1404/2020/KBC/NQ-HĐQT ngày 14/04/2020.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc trân trọng thông báo!

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận**

- Như trên
- Lưu: Vp KBC

**Người được ủy quyền công bố thông tin**



**Phạm Phúc Hiếu**

Số: 1404/2020/KBC/NQ-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 14 tháng 04 năm 2020

## **NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

*(V/v thông qua phương án phát hành trái phiếu)*

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

#### **TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**

*Căn cứ:*

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;
- Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 04/12/2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“**Tổng Công ty**”);
- Biên bản họp Hội đồng quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 14 tháng 04 năm 2020.

### **QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1.** Phê duyệt toàn văn phương án phát hành trái phiếu được đính kèm theo Nghị quyết này (“**Phương Án Phát Hành**”) và thông qua việc Tổng Công Ty phát hành trái phiếu (“**Trái Phiếu**”) theo Phương Án Phát Hành.

**Điều 2.** Giao cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị và/hoặc Tổng Giám đốc của Tổng Công ty (mỗi người đều có thẩm quyền quyết định riêng rẽ, không phụ thuộc vào người kia):

- (a) đàm phán với Nhà đầu tư và quyết định các tài sản được sử dụng để đảm bảo cho toàn bộ các nghĩa vụ của Tổng Công Ty đối với trái phiếu được phát hành theo phương án phát hành trái phiếu đính kèm Biên bản họp này.
- (b) quyết định các vấn đề cụ thể được giao trong Phương Án Phát Hành và sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung Phương Án Phát Hành (nếu cần thiết);
- (c) quyết định (A) lượng đợt phát hành và khối lượng Trái phiếu phát hành của mỗi đợt, (B) Lãi suất Trái phiếu phù hợp với tình hình thị trường, (C) nội dung các điều khoản và điều kiện chi tiết của Trái Phiếu, (D) nội dung các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu mà Tổng Công Ty là một bên ký kết hoặc ban hành liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ của Tổng Công Ty theo Trái Phiếu (gọi chung là “**Văn Kiện Trái Phiếu**”) và (E) việc Tổng Công Ty ký kết và thực hiện các nghĩa vụ, cam

kết và thỏa thuận của Tổng Công Ty trong các Văn Kiện Trái Phiếu cũng như việc sửa đổi, bổ sung các Văn Kiện Trái Phiếu (nếu cần thiết);

- (d) quyết định nội dung các văn bản, tài liệu mà Tổng Công ty phải ký hoặc ban hành liên quan đến việc sử dụng tài sản của Tổng Công ty làm Tài Sản Bảo Đảm để đảm bảo cho nghĩa vụ của Tổng Công Ty theo Trái Phiếu; ký hợp đồng, hợp đồng thế chấp, ký văn bản, đóng dấu và tiến hành việc công chứng/chứng thực (nếu cần) đối với các văn bản, tài liệu đó.
- (e) quyết định danh sách các nhà đầu tư Trái Phiếu;
- (f) ký kết và chuyển giao các Văn Kiện Trái Phiếu và tổ chức thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Tổng Công Ty trong các Văn Kiện Trái Phiếu;
- (g) ký kết và chuyển giao các tất cả các văn bản và thông báo sẽ được ký và/hoặc chuyển giao bởi Tổng Công Ty theo quy định tại hoặc có liên quan đến các Văn Kiện Trái Phiếu;
- (h) quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Tổng Công Ty, các Văn Kiện Trái Phiếu và Nghị quyết này để hoàn tất đợt phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành.

### **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, các Phòng, Ban, cá nhân có liên quan của Tổng Công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Thành viên HĐQT;
- Ban TGD, Ban KS;
- Lưu HC.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Đặng Thành Tâm**

## PHƯƠNG ÁN

### PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP

(Kèm theo Nghị quyết và Biên bản của số 1404 ngày 14/04 /2020 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP)

#### A. Căn cứ pháp lý của việc phát hành

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Nghị Định số 163/2018/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 04/12/2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Điều lệ hiện hành Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP.

#### B. Phương án phát hành Trái phiếu

##### 1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

Tên giao dịch:	Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
Trụ sở chính:	Lô B7, Khu Công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, Huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh
Điện thoại:	0222.3634034 Fax: 0222.3634035
Đại diện theo pháp luật:	Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	2300233993, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 03 năm 2002, thay đổi lần thứ 16 ngày 25 tháng 06 năm 2019
Vốn điều lệ:	4.757.111.670.000 đồng (Bốn nghìn bảy trăm năm mươi bảy tỷ một trăm mười một triệu sáu trăm bảy mươi nghìn đồng)
Ngành nghề kinh doanh:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp. Cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu nhà ở công nhân, khu tái định cư, khu dân cư - đô thị. Kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi).

##### 2. Mục đích phát hành:

Số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu sẽ được sử dụng để:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát hành
  - Và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.
- 3. Tài liệu và văn bản pháp lý đáp ứng điều kiện phát hành trái phiếu theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 25 tháng 06 năm 2019;
  - Báo cáo tài chính năm 2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (riêng lẻ và hợp nhất)
  - Phương án phát hành trái phiếu do Hội Đồng Quản Trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP phê duyệt.
- 4. Các điều khoản và điều kiện chính của Trái phiếu**
- 4.1. Kỳ hạn Trái Phiếu: Lên tới 24 tháng kể từ Ngày Phát Hành hoặc Ngày Phát Hành Đợt 1 (trong trường hợp Trái Phiếu được phát hành thành nhiều đợt).
- 4.2. Khối lượng phát hành: tổng mệnh giá Trái Phiếu phát hành lên tới 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ đồng Việt Nam).
- 4.3. Đồng tiền phát hành và thanh toán Trái Phiếu: Đồng Việt Nam (VND)
- 4.4. Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000 đồng/Trái Phiếu (Một trăm nghìn Đồng Việt Nam một Trái Phiếu) hoặc một giá trị khác là bội số của 100.000 đồng Việt Nam theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và (các) Nhà Đầu tư.
- 4.5. Hình thức Trái Phiếu: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử
- 4.6. Loại hình Trái Phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản.
- 4.7. Lãi suất danh nghĩa Trái Phiếu: Theo thỏa thuận giữa KBC và các Nhà đầu tư tùy thuộc vào tình hình thị trường và diễn biến lãi suất tại thời điểm phát hành.
- 4.8. Giao dịch Trái Phiếu: Trái phiếu phát hành được tự do chuyển nhượng trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành 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 được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.
- 4.9. Phương thức thanh toán lãi và gốc Trái Phiếu:
- Lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ 06 tháng/lần hoặc theo thương lượng với nhà đầu tư Trái Phiếu.
  - Trừ khi được mua lại trước hạn theo quy định tại Các Điều Kiện và Điều Khoản Trái Phiếu, tiền Gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán vào Ngày Đáo Hạn.
- 4.10. Địa điểm tổ chức đợt phát hành: Trụ sở của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
- 4.11. Số lượng đợt phát hành: Trái Phiếu được phát hành thành một (01) đợt hoặc nhiều đợt.

4.12. Dự kiến thời điểm phát hành: Ngày Phát Hành hoặc Ngày Phát Hành Đợt 1 (trong trường hợp phát hành thành nhiều đợt) dự kiến trong quý 2/2020. Các đợt phát hành tiếp theo (nếu có) sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng kể từ Ngày Phát Hành Đợt 1.

**5. Một số chỉ tiêu tài chính của Doanh nghiệp trong 3 năm liền kề trước năm phát hành và sự thay đổi sau khi phát hành:**

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	6.899.967	7.444.386	7.015.481
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	0.57	0.64	0.51
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	568.179	544.418	40.855
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	8,23%	7,31%	0,58%
Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	Không có		

*Nguồn: Báo cáo tài chính công ty mẹ được kiểm toán năm 2017, 2018, 2019*

Dự kiến các chỉ tiêu này sau đợt phát hành trái phiếu như sau:

	Số liệu điều chỉnh cho việc phát hành Trái Phiếu	
	31 tháng 12 năm 2019	31 tháng 12 năm 2019
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	7.015.481	7.015.481
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	0.51	0.58
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	40.855	40.855
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	0,58%	0,58%

**6. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái phiếu**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP luôn đảm bảo thanh toán đúng và đầy đủ các khoản nợ đến hạn phải trả và không có nợ quá hạn.

**7. Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh

ngành Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### **8. Phương thức phát hành Trái phiếu**

Trái phiếu được phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ.

#### **9. Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu: Như được nêu tại Mục 4.9**

#### **10. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu**

Số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư của doanh nghiệp.

#### **11. Kế hoạch bố trí nguồn và Phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu**

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng các nguồn thu từ hoạt động kinh doanh và đầu tư của Tổ Chức Phát Hành được sử dụng để thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu để trả nợ gốc và lãi Trái Phiếu.

#### **12. Cam kết công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành**

Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện công bố thông tin đầy đủ, chính xác, kịp thời theo quy định của Nghị định 163/2018/NĐ-CP về phát hành trái phiếu doanh nghiệp và chịu trách nhiệm trước Pháp luật về nội dung và tính chính xác của thông tin công bố.

#### **13. Các cam kết khác Tổ Chức Phát Hành đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu:**

- (a) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc và lãi trái phiếu khi đến hạn;
- (b) Tuân thủ quy định về mục đích sử dụng tiền thu được từ trái phiếu;
- (c) Mua lại Trái Phiếu trước hạn thanh toán trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành vi phạm quy định pháp luật về phát hành trái phiếu, vi phạm phương án phát hành trái phiếu này;
- (d) Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành trái phiếu;
- (e) Tuân thủ quy định về công bố thông tin và các quy định khác áp dụng đối với tổ chức niêm yết;
- (f) Cung cấp thông tin cần thiết cho người sở hữu trái phiếu theo quy định;
- (g) Đảm bảo các quyền lợi kèm theo trái phiếu (nếu có) của người sở hữu trái phiếu;
- (h) Các nghĩa vụ khác quy định trong các điều kiện và điều khoản cụ thể của trái phiếu

#### **14. Điều khoản về đăng ký, lưu ký trái phiếu**

Trái phiếu phát hành được đăng ký và lưu ký tại một tổ chức lưu ký trái phiếu theo đúng quy định tại Nghị Định 163/2018/NĐ-CP. Tổ chức lưu ký trái phiếu sẽ xác nhận quyền sở hữu trái phiếu khi giao dịch đáp ứng quy định về Điều khoản giao dịch trái phiếu. Tổ chức lưu ký trái phiếu có trách nhiệm cung cấp thông tin về tình hình đăng ký, lưu ký trái phiếu cho Sở Giao dịch chứng khoán theo quy định tại khoản 3 Điều 30 Nghị định 163/2018/NĐ-CP.

#### **15. Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư mua trái phiếu**

- (a) Quyền lợi của nhà đầu tư mua trái phiếu

- (i) Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi trái phiếu khi đến hạn theo các Điều kiện, Điều khoản của trái phiếu khi phát hành.
- (ii) Quyền tự do chuyển nhượng trái phiếu trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành 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 được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.
- (iii) Quyền sử dụng trái phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại, thừa kế, chiết khấu và sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và thương mại theo quy định của pháp luật và Điều khoản Trái phiếu.
- (iv) Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu.
- (v) Các quyền khác theo các Điều kiện và điều khoản cụ thể của trái phiếu.

(b) Trách nhiệm của nhà đầu tư mua trái phiếu

Nhà đầu tư mua trái phiếu tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư trái phiếu, hạn chế về giao dịch trái phiếu được đầu tư và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

**16. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành**

(a) Quyền của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành có quyền phát hành trái phiếu để huy động vốn theo đúng quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp tại Nghị Định 163/2018/NĐ-CP.

(b) Trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành

- (i) Tuân thủ quy định của Nghị định 163/2018/NĐ-CP về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo.
- (ii) Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP và phương án phát hành trái phiếu do Hội Đồng Quản Trị phê duyệt.
- (iii) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi trái phiếu khi đến hạn cho chủ sở hữu trái phiếu.
- (iv) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật

**17. Trách nhiệm và Nghĩa vụ của các Tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu**

Các Tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu phải tuân thủ các quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ theo Nghị định 163/2018/NĐ-CP và các quy định có liên quan khác (nếu có).