

## BẢN CÁO BẠCH

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

## BẢN CÁO BẠCH

### TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 2300233993, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 03 năm 2002, thay đổi lần thứ 15 ngày 30 tháng 1 năm 2015)



### NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU

### TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số: 541/QĐ-SGDHCM)

do Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 12 năm 2018)

Bản Cáo Bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

- **TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**

Địa chỉ: Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

Điện thoại: 84-(222) 3634 034

Fax: 84-(222) 3634 035

Website: <http://www.kinhbaccity.vn>

- **TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: CTCP CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: Lầu 5 & 6, tòa nhà AB, 76 Lê Lai, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3823 3299

Fax: (84-28) 3823 3301

Website: [www.hsc.com.vn](http://www.hsc.com.vn)

Phụ trách công bố thông tin của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

Họ tên: Phạm Phúc Hiếu

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Số điện thoại: 02223634034

Fax: 02223634035

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

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

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 2300233993, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 03 năm 2002, thay đổi lần thứ 15 ngày 30 tháng 1 năm 2015)

**Trụ sở chính:** Lô 7B, Khu Công nghiệp Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh

**Điện thoại:** 84-(222) 3634 034      **Fax:** 84-(222) 3634 035

**Website:** <http://www.kinhbaccity.vn>

### **NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU**

### **TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Tên trái phiếu:** KBCBOND2018-02

**Loại trái phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo

**Ngày phát hành:** 14/11/2018

**Ngày đáo hạn:** 14/05/2020

**Lãi suất:** (i) áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên, Lãi Suất bằng 10,5% một năm; và (ii) áp dụng cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau Kỳ Tính Lãi đầu tiên, Lãi Suất bằng Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó cộng 3,8% một năm.

**Kỳ trả lãi:** Lãi trên Trái Phiếu được thanh toán vào ngày tròn sáu (6) tháng, mười hai (12) tháng và mười tám (18) tháng tính từ Ngày Phát Hành và nếu ngày đó không phải là một Ngày Làm Việc thì là Ngày Làm Việc ngay sau đó.

**Mệnh giá:** 100.000 (một trăm nghìn) đồng/trái phiếu

**Tổng số lượng niêm yết:** 4.000.000 trái phiếu

**Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá):** 400.000.000.000 đồng

**Số lượng trái chủ:** 104 (theo sổ đăng ký người sở hữu chứng khoán được lập ngày 28/11/2018)

### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIETNAM**

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại +84 24 3831 5100

Fax: +84 24 3831 5090

Website: <http://www.ey.com/vn/en/home>

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: CTCP CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: Lầu 5 & 6, tòa nhà AB, 76 Lê Lai, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3823 3299

Fax: (84-28) 3823 3301

Website: [www.hsc.com.vn](http://www.hsc.com.vn)

---

# **BẢN CÁO BẠCH**

---

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>I. Các Nhân Tố Rủi Ro .....</b>	<b>4</b>
<b>II. Những Người Chịu Trách Nhiệm Chính Đối Với Nội Dung Bản Báo Bạch .....</b>	<b>14</b>
<b>III. Các Khái Niệm .....</b>	<b>15</b>
<b>IV. Tình Hình Và Đặc Điểm Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết .....</b>	<b>16</b>
<b>V. Trái Phiếu Niêm Yết .....</b>	<b>84</b>
<b>VI. Các Đối Tác Liên Quan Tới Việc Niêm Yết .....</b>	<b>127</b>
<b>VII. Các Phụ Lục .....</b>	<b>129</b>

### NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

#### I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

*Nhà đầu tư nên xem xét cẩn trọng các nhân tố rủi ro và các nhân tố/sự kiện không chắc chắn được mô tả bên dưới, cùng với các thông tin trong Bản Cáo Bạch này. Hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi đáng kể bởi bất kỳ rủi ro nào trong số đó. Những rủi ro được mô tả dưới đây không phải là những rủi ro duy nhất liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc Trái Phiếu. Những rủi ro và những khả năng không chắc chắn khác mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện không biết đến, hoặc cho là không quan trọng, cũng có thể ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái Phiếu.*

##### 1. Rủi ro về kinh tế

***Thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách tại Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động và triển vọng phát triển của Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP.***

Theo báo cáo về tình hình kinh tế Việt Nam tháng 6 năm 2018 của World Bank, đà tăng trưởng kinh tế của Việt Nam đã được củng cố trong thời gian qua. Song hành với đó là ổn định kinh tế vĩ mô. Giám đốc Quốc gia Ngân hàng thế giới tại Việt Nam phát biểu: “*Tăng trưởng kinh tế đầy ấn tượng trong năm 2017 và quý 1-2018 đang tạo nền tảng vững chắc để Việt Nam tiến lên*”. Năm 2016, tăng trưởng GDP 2016 đạt 6,21%, không đạt mục tiêu 6,7% đã đặt ra, song mức tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) đã được giữ ở mức thấp hơn so với kế hoạch. Năm 2017, Việt Nam đạt thành tích kỉ lục trong vòng 10 năm trở lại với GDP đạt 6,81%, tạo bước đệm cho tăng trưởng của năm 2018. Mặc dù triển vọng tăng trưởng kinh tế được cải thiện trong ngắn hạn nhưng vẫn còn tiềm ẩn nhiều rủi ro cho Việt Nam. Cũng theo World Bank, tiến độ tái cơ cấu khu vực doanh nghiệp Nhà nước và khu vực ngân hàng còn chậm có thể ảnh hưởng bất lợi tới tình hình tài chính vĩ mô, làm giảm triển vọng tăng trưởng và tạo ra các nghĩa vụ nợ lớn cho khu vực Nhà nước. Bên cạnh đó chủ nghĩa bảo hộ thương mại đang trỗi dậy, căng thẳng địa chính trị và quá trình thắt chặt tiền tệ có thể gây xáo trộn trên thị trường tài chính Việt Nam. Chẳng hạn, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của chúng tôi có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi việc điều chỉnh lãi suất để kiểm soát tốc độ tăng trưởng kinh tế. Các biện pháp đó có thể làm giảm hoạt động kinh tế tại Việt Nam, từ đó có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của chúng tôi và cũng có thể làm tăng chi phí vốn vay của chúng tôi.

Ngoài ra, rủi ro chính trị do những xung đột tranh chấp lãnh thổ giữa Việt Nam và Trung Quốc vẫn tiếp tục diễn ra trong năm 2018. Điều này có tác động lớn tới tình hình giao dịch, trao đổi thương mại giữa 2 nước, khi mà trong năm 2017 Trung Quốc là thị trường xuất khẩu lớn thứ 3 của Việt Nam chỉ sau Hoa Kỳ và EU. Theo số liệu sơ bộ của Tổng cục Hải quan, riêng kim ngạch xuất khẩu các mặt hàng nông, lâm, thủy hải sản vào thị trường Trung Quốc có kim ngạch xuất khẩu trên 8 tỷ USD, chiếm tỷ trọng 35% tổng kim ngạch xuất khẩu của Việt Nam năm 2017. Trong khi đó lượng nhập khẩu từ thị trường này chiếm đến hơn 27% tổng kim ngạch nhập khẩu và bao gồm chủ yếu máy móc, nguyên liệu giày da, may mặc, sắt thép, linh kiện điện tử. Vì thế không có gì đảm bảo tranh chấp chính trị giữa Việt Nam – Trung Quốc không có những tác động lớn tới giao dịch thương mại và tình hình kinh tế Việt Nam trong năm.

Tại bất kỳ thời điểm nào, Chính phủ có thể can thiệp vào nền kinh tế Việt Nam và đôi lúc tạo ra những thay đổi quan trọng về chính sách, bao gồm cả thay đổi cơ chế kiểm soát lương, quản lý vốn và ngoại hối và không loại trừ chính sách đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của chúng tôi có thể bị ảnh hưởng bất lợi từ những thay đổi chính sách đó.

### ***Rủi ro lạm phát***

Từ năm 2010 đến nay, trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều bất ổn, sản xuất trong nước gặp nhiều khó khăn, Chính phủ đã tập trung chỉ đạo quyết liệt các ngành, các cấp thực hiện ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng hàng năm CPI tháng 10 năm 2018 tăng 3,89% so với cùng kỳ năm trước và tăng 3,54% so với tháng 12 năm trước. Việc lạm phát trong tháng 10 có cao hơn mức lạm phát cơ bản chủ yếu do việc tăng giá lương thực, thực phẩm, giá xăng dầu và yếu tố điều hành giá cả qua việc điều chỉnh tăng giá dịch vụ y tế và giáo dục gây nên. Tuy nhiên mức tăng lạm phát cơ bản từ tháng 1 đến tháng 10 năm nay so với cùng kỳ có biên độ dao động trong khoảng khá hẹp từ 1,18% đến 1,67%, bình quân mười tháng lạm phát cơ bản là 1,43% thấp hơn mức kế hoạch 1,6%, cho thấy chính sách tiền tệ vẫn đang được điều hành ổn định.

Nếu trong tương lai lạm phát ở Việt Nam tăng cao đáng kể, thì chi phí của Công ty, bao gồm cả chi phí

---

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí nhiên liệu, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác dự kiến sẽ tăng. Nếu Công ty không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá bán cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh.

### ***Rủi ro lãi suất***

Theo nhận định của Ngân Hàng Nhà Nước, năm 2018 là năm thị trường tài chính quốc tế có nhiều biến động theo hướng không thuận lợi, áp lực huy động vốn trái phiếu Chính phủ tiếp tục tăng cao và nhu cầu tín dụng trung dài hạn gia tăng thì áp lực lên mặt bằng lãi suất là rất lớn. NHNN đã có lưu ý về nguy cơ lạm phát quay trở lại trong năm 2018, đồng thời, đã có những cân nhắc điều chỉnh chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng trong thời gian tới.

Thách thức trong điều hành thị trường tiền tệ đối với NHNN trong năm 2018 vẫn rất lớn khi dòng chảy ngoại tệ bắt đầu cạn kiệt dần, tạo áp lực khiến NHNN phải bán ra ngoại tệ để đối ứng. Bên cạnh đó, tỉ giá USD/VND cũng ngày một mạnh lên, đặt biệt khi FED có khả năng tăng lãi suất vào tháng 12 cuối năm nay và dự kiến sẽ tăng thêm 3 lần nữa vào năm 2019. Từ những áp lực đó, chúng tôi nhận định mặt bằng lãi suất trong tương lai gần sẽ rất nhiều khó khăn và đầy biến động khó lường.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

***Những thay đổi cơ bản đối với các quy định pháp luật của Việt Nam có thể tác động không tích cực đến hoạt động của chúng tôi.***

Hoạt động kinh doanh chủ chốt của chúng tôi là đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (KCN) và khu đô thị (KĐT). Chúng tôi không thể bảo đảm rằng các luật, quy chế và quy định liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu đô thị của Việt Nam sẽ không thay đổi trong tương lai, hoặc Chính phủ sẽ không áp đặt các luật và quy chế nghiêm khắc hơn đối với các lĩnh vực đó. Những thay đổi đó có thể đòi hỏi chúng tôi phải sửa đổi cơ chế hoạt động hoặc dẫn đến việc gia tăng chi phí để tuân thủ các thay đổi đó, và do vậy ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của chúng tôi.

***Hoạt động kinh doanh của chúng tôi phụ thuộc vào khả năng có được, duy trì và cấp mới hoặc gia hạn các giấy phép và chấp thuận do cơ quan nhà nước Việt Nam cấp.***

## BẢN CÁO BẠCH

---

Các hoạt động kinh doanh của chúng tôi cần nhiều loại giấy phép và chấp thuận từ các cơ quan nhà nước Việt Nam có liên quan. Các giấy phép và chấp thuận này trong một số trường hợp nhất định sẽ cần được nộp hồ sơ xin cấp, sửa đổi, cấp mới hoặc gia hạn, tùy từng trường hợp. Chúng tôi không thể bảo đảm với các nhà đầu tư tiềm năng rằng cơ quan nhà nước có liên quan sẽ cấp các giấy phép mới, giấy phép sửa đổi, cấp mới hoặc gia hạn đối với các giấy phép hiện có cũng như sẽ cấp các giấy phép nói trên trong thời hạn mà chúng tôi dự đoán. Việc mất, hoặc không thể sửa đổi, xin cấp mới hoặc gia hạn bất kỳ giấy phép hoặc chấp thuận quan trọng nào cần phải có để thực hiện hoạt động kinh doanh của chúng tôi đều có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của chúng tôi.

Việc công bố thông tin doanh nghiệp và các tiêu chuẩn kế toán, các tiêu chuẩn quản lý doanh nghiệp, cũng như các yêu cầu của luật chứng khoán và khung pháp lý, tại Việt Nam không bắt buộc phải đạt đến mức độ và tần suất công bố thông tin như được áp dụng ở các nước có nền kinh tế phát triển. Khối lượng và chất lượng thông tin được công bố về Tổ Chức Phát Hành có thể theo tiêu chuẩn thấp hơn so với khối lượng và chất lượng thông tin được cung cấp đều đặn bởi các công ty tại các nước có nền kinh tế phát triển. Theo đó, khối lượng và chất lượng thông tin về Tổ Chức Phát Hành được cung cấp cho các nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu và các chủ sở hữu Trái Phiếu có thể không ngang bằng với, và có thể mang tính chất bảo vệ nhà đầu tư thấp hơn, khối lượng và chất lượng thông tin về một công ty tại một nước có nền kinh tế phát triển.

Ngoài ra, các tiêu chuẩn quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam nhìn chung khác với các tiêu chuẩn quản lý doanh nghiệp tại các nước có nền kinh tế phát triển. Chẳng hạn, có thể có nhiều khác biệt về mức độ giám sát của hội đồng quản trị, việc thiết lập và phạm vi của các cơ chế giám sát nội bộ, thiếu quy định về các ban mang tính bắt buộc như ban kiểm toán, và phạm vi các quy định liên quan đến tính độc lập của các thành viên của hội đồng quản trị.

### ***Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi***

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính tại Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, thuế tài nguyên và thuế xuất khẩu) đã thay đổi đáng kể kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Các thay đổi về tình trạng thuế của chúng tôi hoặc luật thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế tại Việt Nam

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

nhìn chung có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của chúng tôi và làm tăng nghĩa vụ thuế mà chúng tôi phải chịu.

### **3. Các rủi ro đặc thù của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là Công ty hoạt động chủ yếu trong ngành xây dựng, kinh doanh Khu Công nghiệp, ngoài những lý do kể trên Công ty còn gặp phải những rủi ro đặc thù ngành như sau:

#### ***Rủi ro do thay đổi các chính sách quản lý về hoạt động kinh doanh KCN:***

Đây là loại rủi ro ảnh hưởng lớn nhất đối với các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh và phát triển KCN bao gồm rủi ro có thể xảy ra: khó thành lập dự án mới; dự án bị thu hồi; dự án bị chuyển đổi mục tiêu sử dụng; thay đổi chính sách về ưu đãi cho các nhà đầu tư; các quy định ưu đãi không rõ ràng gây hiểu lầm giữa cơ quan chức năng và chủ đầu tư, thay đổi chính sách thuế, thay đổi chính sách về đóng tiền thuê đất hàng năm; thay đổi các quy định về giá đất đền bù, v.v..

Trong quá trình phát triển KCN, KBC đã trải qua các loại rủi ro nói trên. Tất cả các vấn đề đã và đang được KBC xử lý và hầu hết bằng cách lập báo cáo giải trình, thuyết phục, góp ý với cơ quan chức năng, chỉ ra được các lợi ích, thiệt hại ảnh hưởng đến cả Nhà nước và chủ đầu tư do thay đổi chính sách liên tục.

Hiện nay, Bộ Kế hoạch và Đầu tư cùng Chính phủ đã xem nhiệm vụ trọng tâm là tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư – kinh doanh, nâng cao hiệu quả hoạt động và công tác quản lý đối với các KCN, KKT, xử lý kịp thời các khó khăn, vướng mắc liên quan tới các vấn đề về đầu tư, xây dựng, môi trường, đất đai, nắm bắt các cơ hội mới mở ra khi thực hiện các hiệp định thương mại – đầu tư song phương, đa phương và nghiên cứu hoàn thiện cơ sở pháp lý để xây dựng, triển khai các mô hình KKT, KCN mới, thực hiện Đề án đơn vị hành chính – kinh tế đặc biệt sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, quá trình hoàn thiện cơ chế chính sách tạo đòn bẩy cho phát triển KCN – KKT là quá trình mất nhiều thời gian và đòi hỏi doanh nghiệp và cơ quan chức năng cùng phối hợp hoàn thiện.

#### ***Thay đổi về chính sách tính thuế, đóng tiền thuê đất***

Kể từ khi KCN Quế Võ đầu tiên của KBC đi vào hoạt động tính đến nay, Nhà nước đã 03 lần thay đổi chính sách tiền thuê đất với đơn giá thay đổi với biên độ lớn, từ mức 100 đồng/m<sup>2</sup> đã tăng lên 19.500/m<sup>2</sup> (theo Nghị định 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010), hiện nay theo Nghị định



## **BẢN CÁO BẠCH**

---

mới nhất là Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 giá thuê đất đã có điều chỉnh giảm về mức trung bình 13.500 đồng/m<sup>2</sup>). Tùy theo địa bàn khu vực các tỉnh có sự điều chỉnh giảm. Thực tế hiện nay KCN Quế Võ của KBC là khu công nghiệp đầu tiên bắt đầu phải tính tiền thuê đất sau nhiều nỗ lực làm việc với các cơ quan chức năng để ra được văn bản về đơn giá tiền thuê đất cho KCN Quế Võ (từ 4.600 đồng/m<sup>2</sup> đến 6.500 đồng/m<sup>2</sup>). Đây vẫn được xem là đơn giá cao, mặc dù tiền thuê đất của các KCN do KBC quản lý sẽ do nhà đầu tư trả hàng năm khi có Quyết định của UBND tỉnh. Sự thay đổi liên tục về đơn giá hàng năm sẽ gây rủi ro cho các nhà đầu tư trong KCN của KBC.

Ngoài ra, quy định của Nghị định 46/2014/NĐ-CP cũng gây ra những khó khăn cho các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư và cho thuê KCN về hình thức nộp tiền thuê đất: Doanh nghiệp phải lựa chọn hình thức nộp tiền 1 lần, hoặc nộp tiền hàng năm. Việc doanh nghiệp chọn nộp tiền thuê đất 1 lần sẽ tạo nên áp lực tài chính rất lớn. Nếu doanh nghiệp chọn hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm thì doanh nghiệp lại không thể thu tiền của nhà đầu tư thuê đất một lần trong thời hạn toàn bộ dự án mà phải cho nhà đầu tư thuê đất hàng năm. Đây cũng là bất cập của chính sách đã tác động lớn đến hoạt động kinh doanh của KBC. Để xử lý vấn đề này, KBC đã phải nộp đơn đề nghị UBND các tỉnh và các cơ quan ban ngành xem xét xử lý, cũng như lựa chọn hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm, điều chỉnh giá tiền thuê đất cho phù hợp. Hiện nay, các ý kiến của KBC đã được Bộ tài chính ban hành văn bản trình Chính phủ xem xét.

#### **4. Rủi ro liên quan đến việc thay đổi chính sách tiền tệ**

##### ***Siết cho vay bất động sản***

Đây là loại rủi ro mà các doanh nghiệp bất động sản nói chung và KBC nói riêng sẽ phải đối mặt khi hoạt động cho vay bất động sản bị siết chặt. Trên thực tế do chính sách hạn chế cho vay bất động sản, KBC gần như không tiếp cận được nguồn vốn tín dụng trong thời gian dài từ 2011 đến 2014, gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty. Cuối năm 2014 KCN Trảng Duệ - Hải Phòng của KBC mới được ngân hàng cấp tín dụng, trong năm 2015 các dự án Quế Võ, Nam Sơn Hạp Lĩnh đã được Ngân hàng cấp tín dụng trở lại.

Trong giai đoạn 2015 - 2016 rủi ro về chính sách tiền tệ gần như không xảy ra, KBC dễ dàng tiếp cận các nguồn vốn tín dụng. Tuy nhiên, với sự ra đời của Thông tư 36/2014/TT-NHNN, Thông tư 06/2016/TT-NHNN, các khoản vay kinh doanh bất động sản sẽ được kiểm soát chặt chẽ hơn trong

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

thời gian tới. Bởi lẽ, từ ngày 01/01/2017, tỷ lệ tối đa sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung, dài hạn đối với các ngân hàng thương mại giảm từ 60% xuống còn 50%, đồng thời hệ số rủi ro đối với các khoản phải đòi để kinh doanh bất động sản tăng từ 150% lên 200%. Ngoài ra sự ra đời của Thông tư 15/2018/TT-NHNN quy định các tổ chức tín dụng không được mua trái phiếu doanh nghiệp phát hành trong đó có mục đích để cơ cấu lại các khoản nợ của doanh nghiệp cũng gây ra những bất lợi trong việc tiếp cận nguồn vốn đối với các doanh nghiệp có loại hình kinh doanh đặc thù như bất động sản.

Tuy nhiên, thực tế trong năm 2017, KBC không gặp phải những rủi ro do chính sách tiền tệ. Công ty đã được các Ngân hàng BIDV, Vietinbank phê duyệt hạn mức đáng kể để đầu tư các dự án KCN, KĐT. Ngoài ra để đa dạng nguồn vốn, giảm thiểu rủi ro do chính sách thay đổi, KBC đã tiếp cận nguồn vốn từ các quỹ đầu tư, các tổ chức tài chính phi ngân hàng và các cá nhân thông qua việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

### ***Áp lực tăng lãi suất***

Theo nhận định của NHNN, năm 2018 là năm thị trường tài chính quốc tế tiếp tục có nhiều biến động theo hướng không thuận lợi, áp lực huy động vốn trái phiếu Chính phủ tiếp tục tăng cao và nhu cầu tín dụng trung dài hạn gia tăng thì áp lực lên mặt bằng lãi suất là rất lớn.

Thách thức trong điều hành thị trường tiền tệ đối với NHNN trong năm 2018 vẫn rất lớn khi tăng trưởng tín dụng hồi phục cũng đồng thời tạo ra quán tính tăng thêm lớn hơn cho những năm sau, gây áp lực lên mặt bằng lãi suất và lạm phát. Thêm vào đó, những biến động trên thị trường tài chính quốc tế đặc biệt là lộ trình tăng lãi suất của FED đi cùng rủi ro tỉ giá có thể tạo ra những tác động không nhỏ trong việc đẩy lãi suất cho vay tăng trong giai đoạn cuối năm 2018 và năm 2019.

### ***Rủi ro thu hút vốn FDI***

Đối với KBC thì tình hình thu hút vốn FDI vào Việt Nam là yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Năm 2017, vốn FDI vào Việt Nam đạt 35,88 tỷ USD, tăng 44,4% so với năm 2016, vốn giải ngân đạt 17,5 tỷ USD cao nhất từ trước đến nay. Trong bối cảnh đó tình hình thu hút FDI của KBC có phần khiêm tốn hơn dự kiến do doanh nghiệp lớn LG tăng vốn đầu tư nhưng không tăng quy mô diện tích thuê. Điều đó lý giải cho việc doanh thu KBC không tăng cùng tốc độ tăng trưởng của FDI.

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

Dự kiến trong 2018 và các năm tới, các doanh nghiệp FDI có xu hướng chuyển dịch cơ cấu, tập trung nhất ở lĩnh vực Năng lượng, Khí, Nước trong khi đó KBC chủ yếu thu hút các doanh nghiệp công nghệ cao. Do đó, KBC đã và đang xây dựng các kế hoạch hợp tác đầu tư với các Tập đoàn Năng lượng cùng phát triển thông qua hình thức liên doanh, liên kết.

### ***Rủi ro từ thị trường chứng khoán***

Trong 6 tháng đầu năm 2018, cổ phiếu KBC đã chịu thiệt hại đáng kể từ những yếu tố thị trường như yếu tố cung cầu và diễn biến chung của thị trường chứng khoán Việt Nam làm cho cổ phiếu của Tổng Công ty có biến động mạnh từ 15.000 đồng/cổ phiếu xuống 11.000 đồng/cổ phiếu. Vì vậy, gây ra khó khăn cho Ban điều hành và HĐQT trong việc công bố thông tin đến thị trường và quản trị doanh nghiệp. Tuy nhiên giá cổ phiếu KBC được các công ty chứng khoán đánh giá là đang ở mức dưới giá trị và có khả năng phục hồi vào giai đoạn cuối năm 2018 do kì vọng vào kết quả kinh doanh khả quan của KBC vào thời điểm cuối năm.

### ***Rủi ro từ việc quản lý dòng tiền không hiệu quả***

KBC đã từng gặp rủi ro khi sử dụng nguồn vốn vào đầu tư đa ngành. Vì vậy, huy động nguồn vốn và sử dụng vốn là bài toán luôn luôn phải cân nhắc đối với KBC để đảm bảo dòng vốn sinh lời vừa đạt mục tiêu thúc đẩy tăng trưởng doanh nghiệp và bảo toàn vốn khi gặp khó khăn trong việc triển khai dự án.

Năm 2017, Ban tài chính của KBC đã tiếp cận các tổ chức tài chính trong và ngoài nước nhằm thu xếp nguồn vốn tài trợ cho các dự án. Tổng Công ty cũng tiếp cận nguồn vốn từ các quỹ đầu tư và các cá nhân qua hình thức phát hành trái phiếu doanh nghiệp để tái cơ cấu các khoản nợ cũ phát sinh từ năm 2009 và bổ sung năng lực tài chính cho doanh nghiệp trong dài hạn

Trong năm 2018, KBC có một số áp lực bởi một số khoản vay dài hạn đến hạn trả. Mặc dù dòng tiền thu được từ hoạt động kinh doanh của KBC có thể đáp ứng được khoản vay đến hạn trả, KBC vẫn cần lập các kế hoạch thu xếp vốn để tiếp tục đầu tư các dự án đang triển khai.

## **5. Rủi ro liên quan đến Trái phiếu**

### ***Giá Trái Phiếu không ổn định và có thể biến động mạnh***

Hiện không có thị trường giao dịch xác định cho Trái Phiếu và chúng tôi không đảm bảo rằng sẽ có một thị trường giao dịch sôi động cho các Trái Phiếu và cũng không có gì bảo đảm được tính thanh

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

khoản của các Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp. Giả thiết có thị trường giao dịch cho Trái Phiếu thì Trái Phiếu có thể được giao dịch với giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu tùy thuộc vào nhiều yếu tố như lãi suất trên thị trường tại thời điểm giao dịch, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của chúng tôi và thị trường giao dịch của các chứng khoán tương tự.

### ***Quyền đối với Trái Phiếu của chủ sở hữu Trái Phiếu có thể bị hạn chế***

Theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu, khi xảy ra một sự kiện vi phạm, chủ sở hữu Trái Phiếu phải thực hiện quyền của mình đối với Trái Phiếu (kể cả quyền xử lý tài sản bảo đảm) thông qua Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

Việc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm thực hiện các quyền này cũng phụ thuộc vào các điều kiện khác, như Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm chỉ được tuyên bố xảy ra sự kiện vi phạm và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu nếu có nghị quyết chấp thuận của các chủ sở hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm chỉ được tiến hành các thủ tục tố tụng đối với Tổ Chức Phát Hành sau khi đã được chỉ thị hoặc được yêu cầu thực hiện các thủ tục theo nghị quyết chấp thuận của các chủ sở hữu Trái Phiếu, và chỉ khi Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đã được các chủ sở hữu Trái Phiếu bảo đảm bồi hoàn đáp ứng các yêu cầu tương ứng của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

### ***Rủi Ro Liên Quan Đến Biện Pháp Bảo Đảm Và Tài Sản Bảo Đảm***

Tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm khi xảy ra sự kiện vi phạm có thể không đủ để thanh toán các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với Trái Phiếu.

Khi xảy ra một sự kiện vi phạm, tài sản bảo đảm có thể được Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm tiến hành xử lý. Giá bán tài sản bảo đảm sẽ phụ thuộc vào các điều kiện thị trường tại thời điểm xử lý và các yếu tố khác. Hơn nữa, giá trị tài sản bảo đảm có thể giảm trong tương lai. Vì thế, chúng tôi không thể cam kết với nhà đầu tư rằng khoản tiền thu được từ bất kỳ việc bán các tài sản bảo đảm khi xảy ra sự kiện vi phạm sẽ đủ để thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ nợ đến hạn và phải trả của Trái Phiếu.

### ***Có thể gặp khó khăn khi xử lý tài sản bảo đảm***

Việc xử lý tài sản bảo đảm phụ thuộc vào quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm xử lý. Pháp luật Việt Nam trong tương lai có thể đưa ra những quy định khó khăn hơn đối với việc xử lý

---

599  
SỞ C  
CHỨ  
TH  
HỒ  
17-

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

tài sản bảo đảm. Nếu vào bất kỳ thời điểm nào trong tương lai, pháp luật Việt Nam hạn chế việc chuyển nhượng hoặc áp đặt các điều kiện chuyển nhượng đối với tài sản bảo đảm thì các chủ sở hữu Trái Phiếu sẽ gặp khó khăn khi xử lý tài sản bảo đảm.

Ngoài ra, tùy thuộc vào pháp luật quản lý ngoại hối của Việt Nam tại từng thời điểm, việc chuyển tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm ra nước ngoài cho các chủ sở hữu Trái Phiếu là người không cư trú sẽ phải đáp ứng các điều kiện về quản lý ngoại hối của Việt Nam

### **6. Các rủi ro khác**

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như ô nhiễm môi trường từ các doanh nghiệp trong KCN, động đất, thiên tai, hỏa hoạn, bãi công, đảo chính, chiến tranh, sức mua toàn cầu suy giảm v.v... là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, phòng ngừa, dự kiến của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các rủi ro này, nếu xảy ra, chắc chắn sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

**DANH MỤC CÁC NHÂN TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ VỀ TẤT CẢ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐÀU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU.**

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

### **II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

#### **1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**

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

<b>Ông Đặng Thành Tâm</b>	Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng Quản trị
<b>Bà Nguyễn Thị Thu Hương</b>	Chức vụ : Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT
<b>Bà Nguyễn Bích Ngọc</b>	Chức vụ : Trưởng Ban Kiểm soát
<b>Ông Phạm Phúc Hiếu</b>	Chức vụ : Kế Toán Trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo Bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

#### **2. Tổ Chức Tư Vấn**

##### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Đại diện theo pháp luật:	<b>Ông Johan Nyvene</b>
Chức vụ:	Tổng Giám đốc
Đại diện:	<b>Ông Phạm Ngọc Bích</b>
Chức vụ:	Giám đốc điều hành
Ủy quyền số:	Số 011/2016/UQ-CT ngày 27 tháng 10 năm 2016 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc cung cấp.



## BẢN CÁO BẠCH

---

### III. CÁC KHÁI NIỆM

1. **“Bản Cáo Bạch”**: Bản Cáo Bạch này là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết về trái phiếu chào bán, tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư Trái Phiếu.
2. **“BCTC”**: Báo Cáo Tài Chính.
3. **“BKS”**: Ban Kiểm Soát.
4. **“Công ty CP”** hoặc **“CTCP”**: Công Ty Cổ Phần.
5. **“Công ty TNHH”**: Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn.
6. **“ĐHĐCĐ”**: Đại Hội Đồng Cổ Đông.
7. **“Điều Lệ”**: Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.
8. **“GĐTC”**: Giám đốc Tài chính
9. **“HĐQT”**: Hội Đồng Quản Trị.
10. **“HĐTV”**: Hội Đồng Thành Viên.
11. **“KTT”**: Kế Toán Trưởng
12. **“SGDCK”**: Sở Giao Dịch Chứng Khoán.
13. **“Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết”**, hoặc **“Kinh Bắc”** hoặc **“Công ty”** hoặc **“KBC”**: Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP
14. **“Tổ Chức Tư Vấn”**: Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
15. **“TGD”**: Tổng Giám Đốc.
16. **“TP.HCM”**: Thành phố Hồ Chí Minh.
17. **“UBND”**: Ủy Ban Nhân Dân.

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Cáo Bạch này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Cáo Bạch này.

---

## BẢN CÁO BẠCH

### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

#### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

##### 1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

- Tên Công ty : Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP
- Trụ sở chính : Lô 7B, Khu Công nghiệp Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
- Điện thoại : 0222.363.4034
- 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 15 ngày 30 tháng 01 năm 2015.
- 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*).  
(tại thời điểm 30/11/2016)
- Đại diện theo pháp luật : Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT.
- Nơi mở Tài khoản : Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Quế Võ  
Số tài khoản: 113000066074

##### ***Ngành nghề kinh doanh chính:***

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
	Tư vấn xây dựng. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội ngoại thất công trình. Xây dựng công nghiệp và dân dụng, giao thông. Xây dựng các công trình điện đến 35 KV. Sản xuất: vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, kết cấu bê tông, cấu kiện sắt thép. Sản xuất, gia công và lắp dựng khung kèo thép. Kinh doanh khách sạn, nhà hàng. Kinh doanh và xây dựng sân golf. Tư vấn đầu tư trong và ngoài nước. Tư vấn đầu thầu. Tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ. Dịch vụ du lịch: lễ hành nội địa và lễ hành quốc tế. Soạn thảo, sản xuất và mua bán CD-ROOM, sách điện tử, CD-VIDEO, CD-



## BẢN CÁO BẠCH

	<p>AUDIO, VCD. Dịch vụ giao nhận hàng hoá. Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác. Dịch vụ thương mại. Dịch vụ điện tử và tin học. Mua bán: máy móc, thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên vật liệu, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, rượu bia, nước giải khát, máy tính, thiết bị điện, điện tử. Đại lý mua bán, ký gửi hàng hoá. Dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hoá xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ. Dịch vụ làm đại lý giao nhận, vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ. Dịch vụ cho thuê kho bãi, xếp dỡ, lưu giữ, đóng gói hàng hoá. Kho thông quan nội địa – ICD (chỉ hoạt động khi được phép của Bộ Tài chính). Trồng và khai thác cây công nghiệp: cao su, điều, cà phê và các cây công nghiệp khác. Mua bán, chế biến gỗ và sản xuất kinh doanh các sản phẩm từ gỗ. Sản xuất và gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy tiêu dùng trong nước và xuất khẩu; Thăm dò và khai thác khoáng sản. Đầu tư, tham gia liên kết, liên doanh xây dựng các dự án năng lượng, thủy điện, nhiệt điện. Mua bán, phân phối thiết bị điện. Đầu tư tài chính (bao gồm cả các hoạt động liên doanh, liên kết với các công ty khác, tham gia mua bán cổ phiếu trên thị trường). Kinh doanh bán lẻ điện. Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường cao tốc, cống ...). Khai thác, lọc nước, kinh doanh nước phục vụ sinh hoạt, phục vụ công nghiệp và phục vụ các mục đích khác.</p>
4100	<p>Xây dựng nhà các loại (Chi tiết: Đầu tư, xây dựng khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân)</p>
4290	<p>Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: Đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, xây dựng sân golf)</p>
6810 (Chính)	<p><b>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê</b> (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)</p>

## BẢN CÁO BẠCH

---

### 1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

<b>Những cột mốc phát triển quan trọng</b>	
<b>Ngày 27/3/2002</b>	Thành lập Công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc, là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh các KCN ở Miền Bắc Việt Nam, với vốn điều lệ ban đầu 20 tỷ đồng
<b>Năm 2003</b>	KCN Quế Võ hiện hữu – Bắc Ninh đi vào hoạt động, hiện nay đã lấp đầy hơn 90%, thu hút hơn 50 nhà đầu tư nước ngoài xây dựng nhà máy trong KCN này.
<b>Năm 2005</b>	Thành lập công ty con CTCP KCN Sài Gòn Bắc Giang, phát triển KCN - KĐT Quang Châu.
<b>Năm 2006</b>	Thành lập công ty CTCP KCN Sài Gòn – Hải Phòng, phát triển KCN Tràng Duệ. Nay KCN này đã trở thành một phần của Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải.
<b>Năm 2007</b>	Trở thành công ty đại chúng với 88.000.000 cổ phiếu niêm yết tại Sở GDCK Hà Nội
<b>Năm 2008</b>	Top 10 cổ phiếu hàng đầu Việt Nam do Standard&Poor’s bình chọn
<b>Năm 2009</b>	Đổi tên thành Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP; Chuyển sàn niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh.
<b>Năm 2010</b>	Tạo lập quỹ đất mới: Mua lại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc thành công ty con để phát triển dự án KCN Tân Phú Trung tại Thành Phố Hồ Chí Minh; Mua lại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh; Là chủ đầu tư Dimond Rice và Khu ngoại giao đoàn tại Hà Nội.
<b>Năm 2012</b>	Thành lập công ty TNHH MTV Tràng Cát, quản lý và phát triển dự án KCN – KĐT Tràng Cát – Hải Phòng

## BẢN CÁO BẠCH

Những cột mốc phát triển quan trọng	
<b>Năm 2013</b>	KCN Tràng Duệ Hải Phòng trở thành một phần của Khu kinh tế Đình Vũ Cát Hải, thu hút thành công Tập đoàn LG Hàn Quốc cùng các vệ tinh vào KCN này. Đây là dấu mốc quan trọng nhất giúp KBC tăng trưởng trở lại sau một thời kỳ gặp nhiều khó khăn.
<b>Năm 2014</b>	Tái cấu trúc thành công các khoản nợ trái phiếu đến hạn quy mô 3.000 tỷ đồng; Huy động được 1.200 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi; Ký kết thành công hợp đồng thứ 2 với Tập đoàn LG; Kết quả kinh doanh hợp nhất tăng trưởng đột biến gấp gần 4 lần so với năm 2013.
<b>Năm 2015</b>	Thoái vốn thành công 688,6 tỷ đồng các khoản đầu tư lớn thuộc lĩnh vực Năng lượng, giảm 60% các khoản đầu tư dài hạn; Giảm nhanh dư nợ gốc hơn 1.096,8 tỷ đồng; Lợi nhuận tăng trưởng 99% so với năm 2014; Đã được các ngân hàng phê duyệt hạn mức tín dụng khoảng 550 tỷ đồng để đầu tư KCN Quế Võ, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh.
<b>Năm 2016</b>	KCN Quang Châu (Bắc Giang) đón nhận 550 triệu đô la Mỹ đầu tư mới từ các nhà đầu tư Hong Kong, KCN Tràng Duệ - Hải Phòng mở rộng giai đoạn 3 với quy mô 687 ha
<b>Năm 2017</b>	Lần đầu tiên niêm yết trái phiếu do KBC phát hành trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.
<b>Nam 2018</b>	Thu hút dự án đầu tư 150 triệu USD của SAMKWANG

### 1.3. Quá trình thay đổi vốn điều lệ

**Tăng vốn lần 1:** Từ 20.000.000.000 đồng lên 295.700.000.000 đồng

## BẢN CÁO BẠCH

Với 3 cổ đông sáng lập, Công ty có vốn điều lệ lần đầu là 20.000.000.000 đồng theo Giấy đăng ký kinh doanh lần đầu số 2103000012 ngày 27/3/2002. Đến thời điểm 31/12/2006 số cổ đông Công ty đã tăng lên 10 cổ đông nâng tổng số vốn góp lên 295.700.000.000 đồng.

**Tăng vốn lần 2:** Từ 295.700.000.000 đồng lên 800.000.000.000 đồng.

STT	Hình thức phát hành	Ngày chốt danh sách cổ đông	Tỷ lệ phân bổ quyền	Giá phát hành	Ngày phát hành	Số lượng phát hành (cp)	Cơ quan chấp thuận phát hành tăng vốn
1	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	06/01/2007	1: 1,5	100.000 đồng/cp (mệnh giá: 100.000 đồng)	20/03/2007	4.523.000	Đại hội đồng cổ đông
2	Chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư bên ngoài			1.000.000 đồng/cp (mệnh giá: 100.000 đồng)	20/03/2007	520.000	Đại hội đồng cổ đông

**Tăng vốn lần 3:** Từ 800.000.000.000 đồng lên 880.000.000.000 đồng

STT	Hình thức phát hành	Giá phát hành	Thời gian phát hành	Số lượng phát hành (cp)	Cơ quan chấp thuận phát hành tăng vốn
1	Phát hành riêng lẻ cho 05 đối tác chiến lược	100.000 đồng/cp (mệnh giá: 10.000 đồng)	Tháng 11/2007	8.000.000	Đại hội đồng cổ đông

Được sự chấp thuận của ĐHCĐ, HĐQT triển khai thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn lên 1.000.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau giai đoạn 2, KBC mới chào bán thành công 8.000.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng), nâng vốn điều lệ thực góp lên: 880.000.000.000 đồng, với tổng số 16 cổ đông.

**Tăng vốn lần 4:** Từ 880.000.000.000 đồng lên 907.220.000.000 đồng

## BẢN CÁO BẠCH

STT	Hình thức phát hành	Giá phát hành	Thời gian phát hành	Số lượng phát hành (cp)	Cơ quan chấp thuận phát hành tăng vốn
1	Phát hành riêng lẻ cho 02 đối tác chiến lược	Bình quân ~106.000 đồng/cp (mệnh giá: 10.000 đồng)	Từ tháng 02/2008 đến tháng 05/2008	2.722.000	Đại hội đồng cổ đông

**Tăng vốn lần 5:** Từ 907.220.000.000 đồng lên 1.340.830.000.000 đồng

STT	Hình thức phát hành	Ngày chốt danh sách cổ đông	Tỷ lệ phân bổ quyền	Số lượng phát hành (cp)	Cơ quan chấp thuận mỗi lần phát hành tăng vốn
1	Thưởng bằng cổ phiếu	20/06/2008	7%	6.070.540	UBCKNN, Đại hội đồng cổ đông
2	Trả cổ tức năm 2007 bằng cổ phiếu	20/06/2008	43%	37.290.460	

**Tăng vốn lần 6:** Từ 1.340.830.000.000 đồng lên 1.991.243.300.000 đồng

STT	Hình thức phát hành	Ngày chốt danh sách cổ đông	Tỷ lệ phân bổ quyền	Số lượng phát hành (cp)	Cơ quan chấp thuận phát hành tăng vốn
1	Thưởng bằng cổ phiếu	12/05/2009	30%	39.024.798	UBCKNN, Đại hội đồng cổ đông
2	Trả cổ tức năm 2008 bằng cổ phiếu	12/05/2009	20%	26.016.532	

**Tăng vốn lần 7:** Từ 1.991.243.300.000 đồng lên 2.957.111.670.000 đồng

STT	Hình thức phát hành	Ngày chốt danh sách cổ đông	Tỷ lệ phân bổ quyền	Số lượng phát hành (cp)	Cơ quan chấp thuận mỗi lần phát hành tăng vốn
1	Thưởng bằng cổ phiếu	30/06/2010	20%	38.634.735	

## BẢN CÁO BẠCH

---

2	Trả cổ tức năm 2009 bằng cổ phiếu	30/06/2010	30%	57.952.153	UBCKNN, Đại hội đồng cổ đông
---	-----------------------------------	------------	-----	------------	------------------------------

**Tăng vốn lần 8:** Từ 2.957.111.670.000 đồng lên 3.957.111.670.000 đồng

STT	Hình thức phát hành	Giá phát hành	Ngày phát hành	Số lượng phát hành (cp)	Cơ quan chấp thuận phát hành tăng vốn
1	Phát hành riêng lẻ	10.000 đồng/cp (mệnh giá: 10.000 đồng)	17/04/2014	100.000.000	Đại hội đồng cổ đông

**Tăng vốn lần 9:** Từ 3.957.111.670.000 đồng lên 4.757.111.670.000 đồng

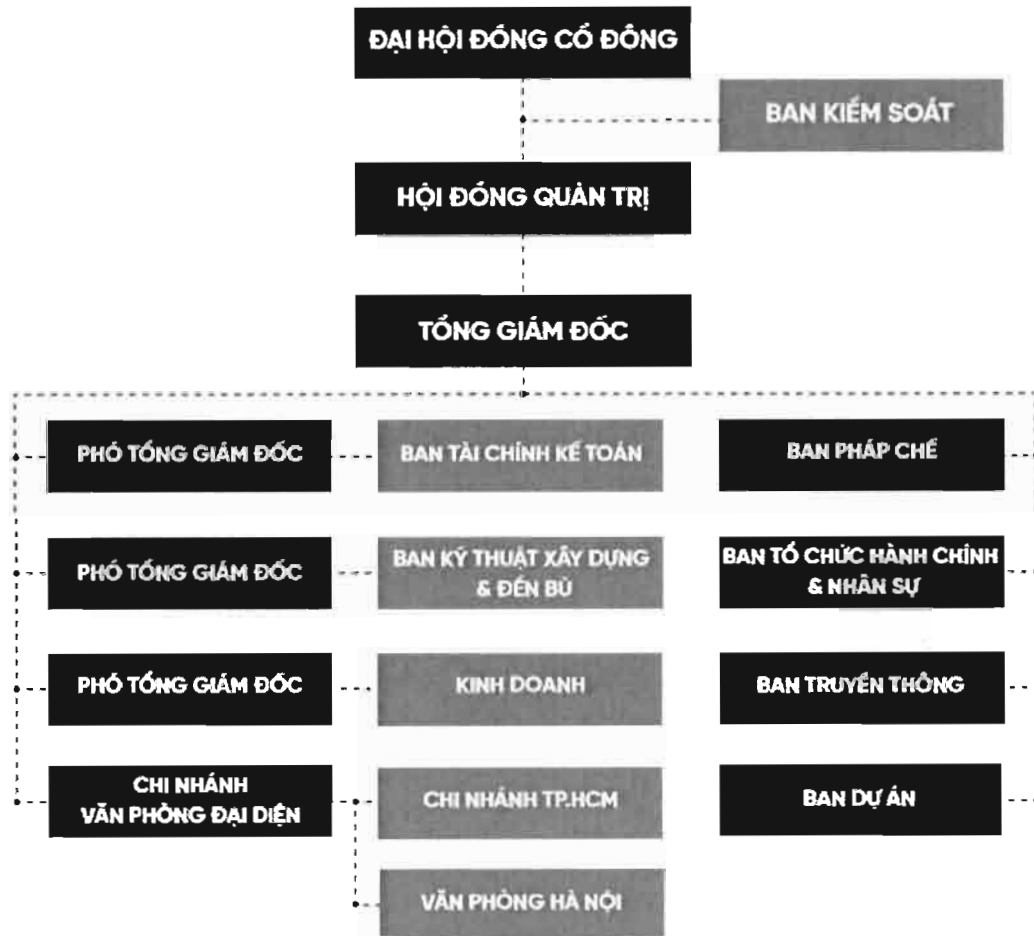
STT	Hình thức phát hành	Giá chuyển đổi	Ngày phát hành	Số lượng phát hành (cp)	Cơ quan chấp thuận phát hành tăng vốn
1	Chuyển đổi trái phiếu	15.000 đồng/cp (mệnh giá: 10.000 đồng)	23/01/2015	80.000.000	Đại hội đồng cổ đông

## BẢN CÁO BẠCH

---

### 2. Cơ cấu tổ chức của công ty:

Sơ đồ sau thể hiện chi tiết cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:



*Nguồn: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc*

### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

#### 3.1. Đại Hội Đồng Cổ Đông

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một (01) lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ

---

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có nhiệm vụ chính là bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Thành viên BKS của Công ty.

### **3.2. Ban Kiểm Soát**

Ban Kiểm Soát của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được bầu/bổ nhiệm theo quy định pháp luật. Danh sách thành viên BKS được thông qua tại các kỳ họp của Công ty phù hợp Điều Lệ của Công ty và quy định pháp luật. BKS hiện tại của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết gồm 3 (ba) thành viên độc lập với các thành viên của HĐQT, mỗi thành viên được bầu với nhiệm kỳ năm (5) năm.

Tại ngày 21/4/2017, ĐHĐCĐ đã bầu BKS nhiệm kỳ 2017 - 2022 bao gồm ba (3) thành viên như sau:

<b>Bà Nguyễn Bích Ngọc</b>	Trưởng BKS
<b>Ông Trần Tiến Thành</b>	Thành viên BKS
<b>Ông Thế Thị Minh Hồng</b>	Thành viên BKS

### **3.3. Hội Đồng Quản Trị**

HĐQT là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT của Công ty có năm (5) thành viên, trong đó có một (1) thành viên là Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Mỗi nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên HĐQT là năm (5) năm.

Tại ngày 21/04/2017, ĐHĐCĐ đã bầu HĐQT nhiệm kỳ 2017 - 2022, cụ thể như sau:

<b>Ông Đặng Thành Tâm</b>	Chủ tịch HĐQT
<b>Bà Nguyễn Thị Thu Hương</b>	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD
<b>Ông Nguyễn Vĩnh Thọ</b>	Thành viên HĐQT
<b>Ông Phạm Phúc Hiếu</b>	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
<b>Ông Huỳnh Phát</b>	Thành viên HĐQT độc lập

### **3.4. Các Bộ phận báo cáo cho Hội đồng quản trị**

Các bộ phận này báo cáo trực tiếp cho HĐQT nhưng không phải do HĐQT bổ nhiệm. Bao gồm:

#### **3.4.1. Văn phòng Hội đồng quản trị**



## **BẢN CÁO BẠCH**

---

- Thực hiện và quản lý hồ sơ pháp lý doanh nghiệp của Công ty;
- Quản lý và sử dụng con dấu pháp nhân của Công ty.

### **3.4.2. Kiểm soát nội bộ**

- Cung cấp dịch vụ đảm bảo và tư vấn một cách khách quan và độc lập nhằm gia tăng giá trị và cải thiện quy trình quản lý rủi ro, hoạt động kiểm soát và quản trị doanh nghiệp của Công ty.

### **3.4.3. Quản trị thương hiệu Tập đoàn**

- Xây dựng và phát triển thương hiệu Kinh Bắc nhằm gia tăng sự nhận biết thương hiệu đối với khách hàng, đối tác và nhà đầu tư.

### **3.4.4. Quan hệ báo chí**

- Quan hệ với giới truyền thông và chính quyền;
- Xử lý khủng hoảng truyền thông.

## **3.5. Ban Tổng Giám đốc**

Ban TGD của Công ty tại ngày 30/09/2018 gồm có 01 TGD, 03 Phó TGD và 01 KTT. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó TGD và KTT do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD.

Ban TGD hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản và khu công nghiệp.

Bà <b>Nguyễn Thị Thu Hương</b>	Thành viên HĐQT kiêm TGD
Bà <b>Nguyễn Mỹ Ngọc</b>	Phó TGD
Ông <b>Phan Anh Dũng</b>	Phó TGD
Ông <b>Phạm Phúc Hiếu</b>	Phó TGD kiêm Kế toán trưởng

## **3.6. Các phòng ban chức năng của Công ty**

### **Ban Quản lý Dự án**

Ban Quản lý Dự án là bộ phận tham mưu cho Tổng Giám đốc về tất cả các dự án của Tổng Công ty: Thực hiện dự án hiệu quả, chất lượng tốt nhất; Tổ chức, điều phối, đôn đốc, giám sát quá trình

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

thực hiện của các nhà thầu thi công và các đơn vị tư vấn thiết kế đúng tiến độ, đúng chất lượng; Đảm bảo an toàn lao động cho từng dự án.

### **Ban Kinh doanh và Tiếp thị**

Tổ chức các chương trình thu hút đầu tư trong và ngoài nước, xây dựng mạng lưới khách hàng tiềm năng trên phạm vi cả nước và quốc tế; Kinh doanh, bán các sản phẩm, tạo dựng doanh thu cho doanh nghiệp, đồng thời tổ chức quản lý các dự án sau đầu tư.

### **Ban Tổ chức Hành chính**

Phòng Hành chính - Nhân sự có nhiệm vụ lập phương án và chính sách tuyển dụng nhân viên, trình Hội đồng quản trị phê duyệt hàng năm; Quản lý nhân sự, phụ trách các tổ chức đoàn thể quần chúng, chăm lo đời sống Cán bộ công nhân viên Công ty về bảo hộ lao động; Chịu trách nhiệm tổ chức nhóm hành chính quản trị gồm: văn thư, đánh máy, tiếp tân, lái xe, bảo vệ; Lưu trữ các hồ sơ văn kiện, văn bản, hợp đồng; Quản lý các khu trung tâm dịch vụ vui chơi, giải trí, thông tin, phòng hội thảo; Tổ chức Đội bảo vệ và phòng cháy chữa cháy đảm bảo an ninh và an toàn trong KCN; Hỗ trợ TGD điều hành hoạt động của Đội an ninh trật tự; Quản lý, sửa chữa, đảm bảo cho các hoạt động hành chính văn phòng trụ sở và phối hợp với các chi nhánh văn phòng của công ty; Quản lý Phòng khám đa khoa khi đi vào hoạt động; Soạn thảo các văn bản cho Ban TGD; Thông báo chỉ thị của Ban TGD cho các phòng ban.

### **Ban Pháp chế**

Cập nhật và hệ thống hóa các văn bản pháp luật mới; Tư vấn cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc về những vấn đề pháp lý liên quan đến tổ chức, quản lý và hoạt động của Tổng Công ty; Dự thảo các loại hợp đồng; Tham gia quá trình đàm phán, ký kết hợp đồng; Định kỳ hoặc đột xuất rà soát và hệ thống hóa các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty. Định kỳ hoặc đột xuất phối hợp với các phòng, ban của Tổng Công ty giúp Tổng Giám đốc lập kế hoạch tổ chức thực hiện pháp luật; Kiến nghị tạm đình chỉ, đình chỉ thi hành, sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ những quy định của Tổng Công ty trái pháp luật hoặc không phù hợp.

### **Ban Tài chính kế toán**

Thu xếp nguồn vốn để đầu tư các dự án, kiểm soát quản lý dòng tiền đảm bảo hạn chế tối đa mức độ rủi ro, tránh tổn thất tài sản, tính toán hiệu quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty theo từng thời kỳ

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

### **Ban Truyền thông và Quan hệ Cổ đông**

Điều hành trang web và thường xuyên cập nhật thông tin của Tổng Công ty để nhà đầu tư tìm hiểu; Tiếp xúc các cơ quan báo chí, thực hiện thông cáo báo chí khi cần thiết; Quảng bá thương hiệu; Cung cấp báo cáo tài chính hoặc thông tin quan trọng khác theo Luật định cho UBCKNN và Sở Giao dịch chứng khoán đồng thời công bố trên trang web của Tổng Công ty; Tổ chức đón tiếp và trả lời những thắc mắc hay yêu cầu của nhà đầu tư. Xây dựng lịch trình cố định hàng năm để Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc tổ chức gặp gỡ các nhà đầu tư; Tham mưu cho lãnh đạo Tổng Công ty tổ chức Đại hội cổ đông theo đúng quy định của pháp luật; Chịu trách nhiệm về những vấn đề pháp lý liên quan đến thủ tục phát hành chứng khoán tăng vốn điều lệ, trả cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu. Tham mưu cho lãnh đạo Tổng Công ty lựa chọn các đơn vị tư vấn phù hợp; Tìm hiểu dư luận các nhà đầu tư, các công ty chứng khoán và thị trường chứng khoán để phân tích nhận xét đánh giá về thị hiếu của nhà đầu tư đối với cổ phiếu của Tổng Công ty; Tìm hiểu các vấn đề cổ đông bên ngoài thường thắc mắc để tham mưu cho lãnh đạo Tổng Công ty có hướng giải quyết.

### **Ban Kỹ thuật Xây dựng và Đền bù**

Bao gồm hai phòng ban Phòng Kỹ thuật Xây dựng và Phòng Đền bù có chức năng nhiệm vụ:

- Quản lý, giám sát nhà thầu, giám sát triển khai xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng các KCN, xây dựng nhà xưởng, v.v...
- Tiến hành các thủ tục theo quy định về việc đền bù giải phóng mặt bằng của tỉnh và của Nhà nước, triển khai các công việc đến từng địa phương nhằm có được mặt bằng đất nền. Vai trò quan trọng của phòng Đền bù là thực hiện mọi thủ tục, phương thức, kể cả việc vận động người dân để Chủ đầu tư chính thức có mặt bằng dự án, có được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

#### **4. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**

Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày của Bản Cáo Bạch được thể hiện như sau:

##### **4.1. Cổ đông sáng lập:**

## BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND /ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần tại ngày 27/09/2018
1.	Công Ty CP Phát Triển Xây dựng Cửu Long	0302425471	Lô 9C, Đường C, KCN Tân Tạo, P.Tân Tạo A, Quận Bình Tân, HCM	1
2.	Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn	0302664670	Tầng Trệt, số nhà 12 Phạm Đình Toái, phường 06, quận 3, TP Hồ Chí Minh	1.350.000

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 27/09/2018

### 4.2. Danh sách cổ đông lớn:

STT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
1	Ông: Đặng Thành Tâm	75.250.000	16,02%
2	CTCP Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	41.863.750	8,91%

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 27/09/2018

### 4.3. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày 27/09/2018

Phân loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
Trong nước	6.462	388.733.311	82,8%
<i>Cá nhân</i>	6.395	313.445.891	66,7%
<i>Tổ chức</i>	67	75.287.420	16,0%
Nước ngoài	233	81.026.878	17,2%
<i>Cá nhân</i>	160	4.483.358	1,0%
<i>Tổ chức</i>	73	76.543.520	16,3%
<b>Tổng số cổ phiếu lưu hành</b>		<b>469.760.189</b>	<b>98,8%</b>
CP quỹ	1	5.950.978	1,2%
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.696</b>	<b>475.711.167</b>	<b>100%</b>

## BẢN CÁO BẠCH

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 27/09/2018

5. Danh sách công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, những công ty mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

5.1. Danh sách công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm 30/09/2018:

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Địa chỉ	Ngành nghề
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	80,8	77,93	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,44	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư NGD	100	100	Số 100 An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Văn phòng Nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 của Công ty

## BẢN CÁO BẠCH

### 5.2. Danh sách Công ty liên kết của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm 30/09/2018

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Giá trị đầu tư (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Huế	28,14%	Số 15 Nguyễn Huệ, Thành Phố Huế	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài KCN	204,3
2	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	21,48%	Lô 46, công viên phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, Q12, Tp Hồ Chí Minh.	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng và các thiết bị viễn thông	214,6
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn	27,44%	Lô 6-1, tòa nhà REE, số 364 đường Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, Tp Hồ Chí Minh.	Đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật	82,4
4	Công ty Cổ phần Scanviwood	34%	565 An Dương Vương, Phường An Lạc, Q. Bình Tân, Tp Hồ Chí Minh	Chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu	5,8

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 của Công ty*

## 6. Hoạt động kinh doanh

### 1. TỔNG QUAN

KBC là một trong những doanh nghiệp phát triển các KCN công nghệ cao đầu tiên ở phía Bắc. Tổng Công ty đã tạo lập quỹ đất lớn với ước tính 5.188 ha đất KCN, chiếm gần 5,5% tổng diện tích đất KCN của cả nước và gần 1.058,6 ha cho phát triển KĐT, dân cư đủ để phát triển trong vòng 10 năm đến 20 năm tới. Trong đó, gần 2.500 ha thuộc sở hữu trực tiếp của KBC và công ty con.

#### ↓ **Tổng diện tích đất KCN**

## BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên Khu công nghiệp	Tỷ lệ lợi ích của KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất thương phẩm	Diện tích đất thương phẩm còn lại 30/06/2018 (ha)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2016 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2017 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 30/06/2018 (%)
<b>* Các dự án KCN do KBC sở hữu 100%</b>								
1	Quế Võ hiện hữu	100	311	192	5.97	96	97	97
2	Quế Võ mở rộng	100	300	171	36.67	63	67	79
3	Nam Sơn Hạp Lĩnh	100	432	283.1	283.1	<i>Chuẩn bị ký kết hợp đồng đầu tiên</i>		
<b>* Các dự án thuộc công ty con</b>								
4	Tràng Duệ 1	86.5	187.8	129.3	1.1	99	99	99
5	Tràng Duệ 2	86.5	214.2	133	21.86	64	76.9	83.6
6	Tràng Duệ 3	86.5	687	456	456	<i>Đang hoàn thiện thủ tục pháp lý</i>		
7	Quang Châu	77.93	426	275.7	132.29	45.8	48	52
8	Tân Phú Trung	72.44	542.6	314	204.3	26	31	35
<b>* Các dự án thuộc công ty liên kết và các khoản đầu tư dài hạn</b>								
9	Sài Gòn – Nhơn Hội	10	630	445	400.5	10	10	10
10	Sài Gòn – Chân Mây	28.14	658	586.1	586.1	-		
11	Hòa Khánh Mở Rộng	19.5	132.6	107.8	10.2	73	77.5	90.6
12	Liên Chiểu	19.5	289.4	174.7	55.5	63.6	67.3	67.5
13	Đại đồng Hoàn Sơn I	21.48	268.2	81.6	0	100.0		
14	Chuyển đổi KĐT Đại Đồng Hoàn Sơn sang KCN	21.48	13.2	13.2	0		100	<i>Bán Nhà Xưởng</i>
15	Đại đồng Hoàn Sơn II	21.48	96	62				<i>Đang đền bù</i>
<b>Tổng KCN</b>		-	<b>5,188</b>	<b>3,425</b>	<b>2,194</b>			

### Tổng diện tích đất KĐT

STT	Tên dự án	Tỷ lệ lợi ích của KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất đã đền bù
1	KĐT Phúc Ninh	100	136.5	75
2	Khu Ngoại giao đoàn	100	2	2
3	KĐT Tràng Cát	100	584.9	511
4	KĐT Tràng Duệ	86.5	42.08	42.08

## BẢN CÁO BẠCH

5	Khu nhà ở công nhân Tây Bắc – Củ Chi	72.44	47.7	47.7
6	KĐT Quang Châu	77.93	120	60
7	Dragon City Park (Đà Nẵng)	19.5	78.31	78.31
8	Bầu Tràm Lakeside Park	19.5	46.02	46.02
9	Dự án KS Viễn Đông - Đà Nẵng	99%	1.11	1.11
<b>Tổng cộng</b>			<b>1058.6</b>	<b>863.2</b>

Hầu hết các danh mục dự án của Tập đoàn nêu trên không có danh mục nào thuộc dự án xấu, các dự án KCN đều có giá thị trường cao hơn giá trị ghi nhận trên sổ sách do đơn giá giá đất cho thuê đất, nhà xưởng, bán nhà xưởng tại các KCN luôn trong xu hướng tăng. Kể từ khi thành lập dự án cho đến nay, đơn giá cho thuê đất tại các KCN theo xu hướng tăng từ 20\$/m<sup>2</sup> đến 80\$/m<sup>2</sup> mà không phụ thuộc vào thời gian còn lại của dự án.

Khách hàng của các KCN có hơn 90% là các doanh nghiệp nước ngoài và tập trung vào lĩnh vực điện tử và linh kiện điện tử. Mỗi một KCN đều có những tập đoàn lớn như Canon, Foxconn, LG đầu tư với quy mô lớn. Các KCN đã đi vào hoạt động đều được xây dựng theo quy chuẩn hiện đại, hoạt động ổn định, đem lại lợi ích không chỉ cho KBC, cho nhà đầu tư mà còn mang lại đóng góp lớn cho sự phát triển xã hội.

## 2. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

KBC khởi đầu từ lĩnh vực đầu tư và phát triển kinh doanh KCN. Trong giai đoạn 2008-2009, theo xu hướng đầu tư, KBC đã sử dụng nguồn vốn của mình để đầu tư vào các lĩnh vực ngoài ngành như Ngân hàng, Năng lượng, Khoáng sản v.v. Tuy nhiên, những năm sau đó KBC đã không tránh khỏi những khó khăn chung của nền kinh tế trong nước và thế giới, hầu hết các khoản đầu tư ngoài ngành không đem lại hiệu quả kinh tế. Kết quả kinh doanh của KBC đã từng bị âm 483,9 tỷ đồng vào năm 2012, là năm duy nhất công ty thua lỗ trong suốt chặng đường phát triển 2002 - 2018. Từ năm 2013, KBC đã nhanh chóng lập phương án tái cấu trúc các danh mục đầu tư, thoái vốn hoàn toàn các hoạt động đầu tư ngoài ngành. Năm 2015 được xem là đã hoàn thành thoái vốn những danh mục đầu tư ngoài ngành cuối cùng để tạo đà cho việc tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh chính từ năm 2016 và các năm tiếp theo. Năm 2016 và 2017, KBC đã nắm bắt được các cơ hội để thực hiện các giao dịch có quy mô lớn đối với mảng kinh doanh bất động sản thương mại. Tính riêng trong năm



## BẢN CÁO BẠCH

---

2017, KBC đã ghi dấu ấn với việc chuyển nhượng Dự án khách sạn Hoa Sen, đầu tư và mở bán dự án KĐT Phúc Ninh.

***KBC đã xác định lĩnh vực cốt lõi của Tập đoàn Kinh Bắc là đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị và các dịch vụ đi kèm.***

Tổng công ty đã nỗ lực xây dựng mô hình kinh doanh KCN hiệu quả, đáp ứng nhu cầu phát triển của đất nước trong thời kỳ đổi mới, góp phần chuyển dịch cơ cấu sản xuất kinh doanh trong vùng. Quá trình bồi đắp giá trị cho ngành thế mạnh được diễn ra liên tục và bền bỉ với mô hình kinh doanh phù hợp linh hoạt với thị trường, đã biến những mảnh đất nông nghiệp năng suất thấp trở thành những KCN phát triển nhất miền Bắc.

- ✦ Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp là hoạt động đem lại nguồn doanh thu lớn nhất trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Bên cạnh đó, nhằm giảm thiểu rủi ro đầu tư cho các nhà đầu tư FDI, KBC đã và đang phát triển thành công mảng cung cấp nhà xưởng xây sẵn cho thuê. Mỗi căn nhà xưởng với diện tích quy chuẩn trên 5000m<sup>2</sup>, đi kèm văn phòng và các công trình phụ hợp lý để nhà đầu tư sau khi thuê có thể đi vào sản xuất ngay. Sản phẩm này hiện đang có nhu cầu lớn, đem lại tỷ suất lợi nhuận thuần đạt 30% - 50%.
- ✦ Ngoài ra, các sản phẩm dịch vụ phụ trợ trong KCN như cung cấp điện, nước, xử lý nước thải, quản lý và duy tu cơ sở hạ tầng, v.v. cũng được tập đoàn hết sức chú trọng phát triển vì các dịch vụ này sẽ đem lại doanh thu cố định hàng năm, đảm bảo được bù đắp các chi phí quản lý cho Tập đoàn.

Với chiến lược tập trung phát triển thế mạnh của mình KBC không ngừng xây dựng kế hoạch kinh doanh mới cho các KCN chậm phát triển trong quỹ đất sẵn có. Với tổng diện tích quỹ đất phát triển KCN gần 5.188 ha mà KBC sở hữu và đồng sở hữu thông qua các công ty con, công ty liên kết và các công ty trong danh mục đầu tư dài hạn, 14 khu công nghiệp được phân bổ rộng rãi từ Bắc vào Nam. Mỗi KCN đều được lựa chọn vị trí chiến lược trong vùng, tận dụng lợi thế địa hình, nắm chắc những điểm mạnh về địa kinh tế, địa chính trị trong khu vực.

Trong 3 năm gần nhất, địa bàn kinh doanh chính của KBC tập trung chủ yếu ở Bắc Ninh, Hải Phòng, Củ Chi-Thành phố Hồ Chí Minh và Bắc Giang. Xét theo địa bàn, trong năm 2017, doanh thu đến từ

## BẢN CÁO BẠCH

---

địa bàn Bắc Ninh chiếm 34,1%, Hải Phòng 27,9%, Bắc Giang 19,5%, thành phố Hồ Chí Minh 18,5% trên tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê đất KCN và bán KĐT là 1.260,1 tỷ đồng.

Thực tế hiện nay, các Tập đoàn lớn trong các KCN đều có nhu cầu xây dựng nhà ở cho công nhân, chuyên gia. Vì vậy, trong năm tới, KBC sẽ tiếp tục hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng một số (ha) tại KĐT Tràng Duệ cho một số tập đoàn ở Hải Phòng; tiếp tục đẩy mạnh triển khai kinh doanh KĐT Phúc Ninh. Quỹ đất nhà ở 1.058,6 ha dành riêng cho kế hoạch phát triển KĐT được KBC kỳ vọng mang lại nguồn thu lớn, ổn định trong các năm tới.

### 3. LỢI THẾ CẠNH TRANH.

#### *Kinh nghiệm trong quá trình đầu tư và phát triển*

Là một trong những người tiên phong trong lĩnh vực xây dựng và phát triển KCN, Chủ tịch Hội đồng quản trị - Ông Đặng Thành Tâm đã đặt nền móng vững chắc cho sự phát triển của KBC. Với gần 20 năm quản trị và phát triển KCN, ông đã xây dựng thành công mô hình kinh doanh KCN của riêng mình. Vì vậy, mô hình phát triển KCN của KBC hiện nay được cho là điển hình hiệu quả của ngành với thời gian đầu tư ngắn, tỷ suất lợi nhuận ròng cao, KBC luôn là một trong những lựa chọn của các nhà đầu tư FDI khi có kế hoạch đầu tư ở Việt Nam.

#### *Quỹ đất lớn*

Trong quá trình hình thành và phát triển, việc tạo lập quỹ đất là tài sản quan trọng nhất để đảm bảo mục tiêu phát triển cho doanh nghiệp. Quỹ đất hiện nay của KBC lên tới 5.188 ha cho phát triển KCN và 1.058,6 ha cho phát triển khu đô thị, dân cư. Trong bối cảnh cấp phép hoạt động KCN bị hạn chế, thì quỹ đất này của KBC là tài sản lớn nhất để tạo ra các giá trị tương lai cho KBC.

Tại Bắc Ninh, tính từ sau khi Samsung đầu tư nhà máy đầu tiên đến nay đã có gần 300 công ty vệ tinh, chủ yếu đến từ Hàn Quốc. Việc tăng vốn đầu tư gần đây nhất của Samsung thêm 2,5 tỉ USD tại Bắc Ninh đã và đang thu hút thêm nhiều công ty vệ tinh bao gồm cả doanh nghiệp trong nước và ngoài nước về đầu tư tại Bắc Ninh. Tuy nhiên hiện nay, hơn 70% quỹ đất KCN đã được cho thuê nên quỹ đất KCN tại tỉnh Bắc Ninh không còn nhiều. Quỹ đất thương phẩm của KBC còn lại tại Bắc Ninh, Bắc Giang gồm KCN Quế Võ 2 (36,67 ha), KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh (283,1 ha), KCN Quang Châu (132,29 ha) là lợi thế rất lớn đối của KBC đáp ứng nhu cầu các công ty vệ tinh Samsung và là tiềm năng khai thác cho năm 2018 và các năm tiếp theo.

---

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

### ***Sản phẩm dịch vụ đa dạng***

Với 14 KCN có vị trí chiến lược trên toàn quốc, KBC chiếm lĩnh vị trí hàng đầu trong việc thu hút vốn đầu tư FDI, đặc biệt là các tập đoàn quốc tế lớn như Canon, Foxconn, LG ... Để thu hút các doanh nghiệp đầu tư vừa và nhỏ là các vệ tinh của các tập đoàn lớn, KBC tập trung phát triển mảng cho thuê và bán nhà xưởng văn phòng có sẵn nhằm rút ngắn thời gian đi vào hoạt động, giảm thiểu rủi ro đầu tư. Các hoạt động duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng trong KCN đạt hiệu quả cao, giữ gìn cảnh quan KCN luôn hiện đại, sạch sẽ và thân thiện với môi trường. Các dịch vụ phụ trợ trong KCN luôn đáp ứng đầy đủ các nhu cầu của doanh nghiệp như dịch vụ tài chính, an ninh, điện nước, v.v đều được KBC và các đối tác cung ứng đầy đủ cho nhà đầu tư tạo thành chuỗi cung ứng khép kín và thuận tiện.

## **4. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN**

### ***4.1. Các khoản đầu tư vào các dự án chính***

Trong năm 2017, KBC đã chi đầu tư vào các dự án thuộc Tập đoàn là 579,4 tỷ đồng bằng 83,1% so với năm 2016. Cụ thể, KBC tập trung triển khai đầu tư hạ tầng các dự án sau:

- KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh san lấp gần 100 ha, tổng giá trị đầu tư trong năm 2017 là hơn 55 tỷ đồng;
- KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng đã thực hiện đền bù 20 ha KCN Quế Võ mở rộng, triển khai ép cọc xây dựng 7 căn nhà xưởng (gần 15.480 m<sup>2</sup> nhà xưởng), làm đường, san lấp, thoát nước mưa, thoát nước thải. Tổng giá trị đầu tư trong năm 2017 là 122,2 tỷ đồng;
- KCN Quang Châu hoàn thành xây dựng 7 căn nhà xưởng, hoàn thành 1.500 m đường, san lấp mặt bằng v.v. Tổng giá trị đầu tư trong năm 2017 là 172,9 tỷ đồng;
- KCN Trảng Duệ: đã đền bù xong 100% giai đoạn 2, đền bù 38,7/42 ha KĐT Trảng Duệ, đầu tư các hạng mục hạ tầng cấp nước, giao thông, san lấp mặt bằng v.v. Tổng giá trị đầu tư trong năm 2017 là 236,7 tỷ đồng;
- KCN Tân Phú Trung thực hiện đền bù và san lấp mặt bằng trong năm 2017 là 71,2 tỷ đồng.

KĐT Phúc Ninh triển khai nhanh và mạnh nhất trong năm 2017. Tổng Công ty đã thực hiện các công việc như rà phá bom mìn trên toàn bộ diện tích của dự án, đào hồ điều hòa với diện tích khoảng

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

3,2ha, thi công san nền, triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng trên diện tích khoảng 22 ha, xây dựng hàng rào bảo vệ bao quanh khu vực 22h và 6,3 ha. KBC cũng đã xây dựng và hoàn thiện mặt ngoài 19 căn nhà xây thô và đang tiến hành thi công xây dựng 17 căn nhà tại mặt đường Đẩu Mã, tổ chức lễ động thổ và thực hiện công tác chuẩn bị để thi công khu cây xanh kết hợp vui chơi trẻ em và thể dục ngoài trời, hỗ trợ nhân dân khu Phương Vỹ đầu tư xây dựng một số tuyến đường khu dân cư dịch vụ Phương Vỹ 2, phường Vũ Ninh. Tổng giá trị đầu tư trong năm tại KĐT Phúc Ninh là 43,6 tỷ đồng.

### **4.2. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư tài chính dài hạn**

Tổng giá trị đầu tư của Công ty mẹ vào công ty liên kết tính theo nguyên giá 723,7 tỷ đồng, giá trị thuần tại ngày 31/12/2017 còn là 388,3 tỷ đồng, tăng 7,5% so với năm 2016 do hoàn nhập dự phòng từ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (“SGT”), trích lập dự phòng 335,2 tỷ đồng. Việc trích lập dự phòng chủ yếu do việc giảm giá của SGT. Tuy nhiên, giai đoạn 2015-2017 SGT đã có lãi trở lại, giúp Tập đoàn ghi nhận khoản lãi vào khoản mục “lãi/lỗ từ công ty liên kết” là 24,3 tỷ đồng trong 2016, 21,4 tỷ đồng trong năm 2017.

Các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn, Công ty Cổ phần Scanviwood làm cho Tập đoàn phải ghi nhận khoản lỗ vào khoản mục “lỗ từ công ty liên kết” trong năm 2017 là: 2,8 tỷ đồng.

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, KBC sở hữu dưới 20%, có tổng giá trị đầu tư là 448,5 tỷ đồng, trích lập dự phòng 39,7 tỷ đồng do ảnh hưởng từ khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn (SQC). Trong số các khoản đầu tư dài hạn thì khoản đầu tư vào SQC là 339 tỷ đồng, chiếm 75,6% tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn; các khoản đầu tư vào KCN 68 tỷ đồng, chiếm 15,2% tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn (bao gồm các KCN ở Đà Nẵng, Bình Phước, Nhơn Hội); các khoản đầu tư khác 41,5 tỷ chiếm 9,3% tổng giá trị đầu tư dài hạn.

Mặc dù, các danh mục đầu tư vào công ty liên kết, các khoản đầu tư dài hạn chưa mang lại lợi nhuận cho KBC, song các doanh nghiệp này hiện đang sở hữu quỹ đất KCN là 2.087,4 ha tương đương với 1.470,4 ha đất thương phẩm, đất thương phẩm tính đến 30/6/2018 là 1.052,3 ha.

## BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên Khu công nghiệp	Tỷ lệ sở hữu KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất thương phẩm	Diện tích đất thương phẩm còn lại	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2016 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2017 (%)
1	Sài Gòn – Nhơn Hội	10	630	445	400,5	10	10
2	Sài Gòn – Chân Mây	28,14	650	586,1	586,1	-	-
3	Hòa Khánh Mở Rộng	19,5	132,6	107,8	10,2	73	77,5
4	Liên Chiểu	19,5	289,4	174,7	55,5	63,6	67,3
5	Đại đồng Hoàn Sơn (giai đoạn 1)	21,48	264,3	81,6	0	100%	100%
6	Chuyển đổi KĐT ĐHHS sang KCN	21,48	13,2	13,2	0	100%	100%
7	Đại đồng Hoàn Sơn (giai đoạn 2)	21,48	96	62	62	Đang đền bù	
<b>Tổng</b>		-	<b>2.074</b>	<b>1.457</b>	<b>1.052,3</b>	-	-

### 4.3. Các dự án do KBC sở hữu 100%

#### (1) KCN Quế Võ tại tỉnh Bắc Ninh



## **BẢN CÁO BẠCH**

---

KCN Quế Võ tại tỉnh Bắc Ninh có tổng diện tích 611 ha, trong đó KCN Quế Võ hiện hữu (300ha) đi vào hoạt động từ năm 2003; KCN Quế Võ mở rộng (311 ha) đi vào hoạt động từ năm 2006. Đây là 2 KCN đầu tiên tạo lập giá trị gia tăng và thương hiệu cho KBC, là mô hình điển hình để xây dựng và phát triển các KCN hiện đại của Tập đoàn tại miền Bắc. Với vị trí chiến lược nằm tại trung tâm kinh tế miền Bắc, hệ thống đường giao thông thuận lợi và đa dạng, các KCN này đã thu hút được nhiều Tập đoàn có tên tuổi lớn như Canon, Foxconn, Tokyo Ink, VS Industry, Hanwha và hàng loạt doanh nghiệp Đài Loan, Hàn Quốc. Tại hai KCN này KBC đã và đang xây dựng hơn 60 căn nhà xưởng và văn phòng với mục đích cho thuê và bán. Sản phẩm nhà xưởng đã đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp FDI là công ty vệ tinh, công ty thứ cấp của các tập đoàn lớn, giúp giảm thiểu rủi ro đầu tư cũng như rút ngắn tiến độ khi đầu tư vào Việt Nam. Toàn bộ các căn nhà xưởng đã được bán và cho thuê 100%, đầu năm 2018 KBC đang xây mới 07 căn nhà xưởng. Trong năm 2017, tổng doanh thu của công ty mẹ đạt là 1.041,4 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 568,2 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu từ việc cho thuê đất KCN (4,7ha), bán KĐT Phúc Ninh (1,5ha) và doanh thu các dịch vụ chiếm 41,3%, doanh thu do chuyển nhượng cổ phần liên quan đến dự án Khách Sạn Hoa Sen và thu nhập tài chính ghi nhận vào doanh thu tài chính chiếm 58,3%.

Kế hoạch phát triển 2018: KCN Quế Võ hiện hữu còn lại 5,27 ha đất thương phẩm, tỷ lệ lấp đầy 97%; KCN Quế Võ mở rộng còn lại 55,8ha đất thương phẩm, tỷ lệ lấp đầy 65%. Năm 2018, KCN Quế Võ dự sẽ xây mới khoảng hơn 20 căn nhà xưởng, tập trung thu hút các khách hàng đến từ Đài Loan, Hàn Quốc, Hồng Kông và vệ tinh của Samsung, v.v.

### **(2) KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh**

Tổng diện tích 432,5 ha tại tỉnh Bắc Ninh có vị trí địa lý thuận lợi tiếp giáp với đường quốc lộ 18B, cách nhà máy Samsung 15km, thuận lợi về kết nối giao thông với cảng biển, sân bay, đang là điểm đến được nhiều nhà đầu tư quan tâm. KCN này có tổng diện tích đất thương phẩm ước tính 283,11 ha, có 100 ha đã đền bù là KCN có tiềm năng phát triển nhất của Tập đoàn.

Năm 2017, KCN này đã đầu tư thêm 55 tỷ đồng cho san lấp, diện tích đất đã san lấp đạt gần 100ha. Tại tỉnh Bắc Ninh, diện tích đất dành cho phát triển KCN gần như không còn, các KCN đang hoạt động của KBC có tỷ lệ lấp đầy đã đạt ở mức cao. Trong khi đó, nhu cầu của các nhà đầu tư vẫn không ngừng tăng lên đặc biệt là các nhà đầu tư đến từ Hàn Quốc, vệ tinh mới của Samsung. Vì

## BẢN CÁO BẠCH

---

vậy, KCN này là quỹ đất quan trọng cho kế hoạch phát triển kinh doanh của Tập đoàn trong những năm tới. Tổng giá trị đã đầu tư vào KCN tính đến cuối năm 2017 là 289,7 tỷ đồng.

Kế hoạch phát triển 2018: Tiếp tục đẩy mạnh hoàn thiện cơ sở hạ tầng để sớm đưa vào kinh doanh.

### (3) KĐT Phúc Ninh

KBC là chủ đầu tư Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh – Bắc Ninh, có tổng diện tích 136,47 ha nằm tại trung tâm Thành phố Bắc Ninh, đã đền bù 75 ha, được bàn giao trên thực địa khoảng 65 ha, nộp tiền sử dụng đất gần 17,1 ha đất thương phẩm, là một trong số các dự án khu đô thị hiện đại được UBND TP Bắc Ninh ưu tiên phát triển tạo tiền đề đưa Bắc Ninh thành đô thị loại I và làm tiền đề cho thành phố trực thuộc trung ương tương lai. Dự án gồm các khu nhà ở, các công trình công cộng phục vụ dân cư khu đô thị và thành phố.

Dự án có lợi thế từ cơ sở hạ tầng xung quanh đã phát triển hoàn thiện, có người dân ở xung quanh và đặc biệt nhu cầu nhà ở cho các chuyên gia đang làm việc



trong các KCN và nhu cầu đất ở của người dân có thu nhập khá trên địa bàn tỉnh đang tăng cao. Hiện nay, KBC đã hoàn thiện xây thô 19 căn biệt thự, mở bán tiểu khu 6,27 ha và 22 ha. Năm 2017, dự án đã được đầu tư thêm 43,6 tỷ đồng, ghi nhận doanh thu 232,8 tỷ đồng (1,5 ha). Trong năm dự án đã ký kết Thỏa thuận đặt chỗ các lô biệt thự trong tiểu khu 22 ha và 6,27 ha với tổng giá trị Thỏa thuận chưa được ghi nhận doanh thu ước tính 1.361 tỷ đồng.

Kế hoạch phát triển 2018: Tiếp tục hoàn thiện hạ tầng bàn giao cho khách hàng các lô đất đã đặt chỗ và mở bán các đợt mới trong tiểu khu 6,27 ha và 22ha.

### Dự án BĐS cao cấp tại Hà Nội

Tại Hà Nội, KBC sở hữu 01 dự án lớn đó là: Dự án Khu ngoại giao đoàn có tổng diện tích 20.000 m<sup>2</sup> thuộc khu vực đang phát triển nóng của thủ đô tại khu Ngoại giao đoàn, đường Phạm Văn Đồng

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

- Hà Nội, ngay sát cạnh Công viên Hòa Bình. Trong năm 2017, KBC đã lập công ty con là Công ty TNHH MTV đầu tư NDG để quản lý phát triển dự án. Dự án đang trong quá trình bắt đầu triển khai.

### ***Các dự án thuộc công ty con và công ty liên kết***

#### **(1) Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát (TCC)**

- Địa chỉ: Khu Bãi Triều, Phường Tràng Cát, Quận Hải An, Khu KT Đình Vũ – Cát Hải, T.P Hải Phòng
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ KCN và KĐT
- Vốn điều lệ: 1.500 tỷ đồng
- Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại TCC là 100%

TCC là chủ đầu tư Dự án KĐT và Dịch vụ Tràng Cát có tổng diện tích 584.9 ha, đã đền bù 511 ha. Tổng mức đầu tư hạ tầng dự kiến là: 6.300.000.000.000 đồng (Sáu nghìn ba trăm tỷ đồng). Tổng giá trị đã đầu tư 3.475,1 tỷ đồng, bao gồm chi phí đền bù, xây dựng dựng hầm chui dẫn từ đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng đến Dự án và vốn hóa lãi vay đã thực hiện.

Chiến lược phát triển dự án dự kiến phát triển theo hướng xây dựng khu chuyên sâu Việt Nam với các đối tác nước ngoài. Vì vậy, tùy theo tình hình phát triển giữa Việt Nam và các nước trong những năm tới thì KBC sẽ xây dựng kế hoạch phát triển chi tiết.

#### **(2) Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng (SHP)**

- Địa chỉ: Khu Công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, Thành Phố Hải Phòng, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 416 tỷ - Ngành nghề kinh doanh chính: hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản KCN và KĐT
- Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SHP hiện tại là 86,54%.



## BẢN CÁO BẠCH

---

SHP là chủ đầu tư dự án KCN Trảng Duệ thuộc khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải Hải Phòng và KĐT Trảng Duệ, có chính sách ưu đãi cao nhất ở Việt Nam. Giai đoạn 1 có diện tích là 187,8 ha, đã lấp đầy 99%, giai đoạn 2 bắt đầu triển khai đầu tư và kinh doanh từ đầu năm 2015, có diện tích 214,2 ha tương



đương với 133 ha đất thương phẩm, đất thương phẩm còn lại tính tới thời điểm cuối năm 2017 là 30,6 ha. Đây là KCN có tốc độ lấp đầy nhanh nhất trong các KCN của KBC. Sự thành công của KCN Trảng Duệ đánh dấu bước ngoặt phát triển của Tập đoàn sau thời kỳ khó khăn. Các nhà đầu tư tại KCN này nhận được những ưu đãi tối đa về thuế như: miễn thuế thu nhập trong 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo, thuế suất thuế thu nhập là 10% trong 15 năm năm đầu, miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định, miễn 50% thuế thu nhập đối với người lao động làm việc trong KCN.

KCN Trảng Duệ đã thu hút được 43 nhà đầu tư, trong đó có 83% là nhà đầu tư nước ngoài, một số nhà đầu tư lớn có thể kể đến như là LG Electronics, Dongjin Techwin Vina, Asia Plastic J.S.C, Haengsung Electronic, Heesung Electronics, v.v. Tổng doanh thu của SHP năm 2017 đạt 351,2 tỷ đồng, bằng 41% so với năm 2016, lợi nhuận sau thuế đạt 131,8 tỷ đồng, bằng 41,4% so với năm 2016.

Kế hoạch phát triển 2018 của công ty SHP là tập trung hoàn thiện hạ tầng, thu hút đầu tư, lấp đầy KCN Trảng Duệ giai đoạn 2. Đồng thời, SHP cũng hướng tới tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng cho giai đoạn 3 của KCN Trảng Duệ có diện tích 687ha.

### (3) Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang (SBG)

- Địa chỉ: KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh hạ tầng KCN - Vốn điều lệ: 220 tỷ đồng
- Tỷ lệ lợi ích của KBC tại SBG hiện tại là 77,93%, tỷ lệ biểu quyết là 80,8%.

## BẢN CÁO BẠCH

---

SBG là chủ đầu tư dự án KCN và KĐT Quang châu. KCN Quang Châu nằm tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, có tổng diện tích 426 ha, tổng diện tích đất thương phẩm là 275,6 ha, đã lấp đầy 47,9% tính tới thời điểm cuối năm 2017, diện tích đất thương phẩm còn lại 143,5 ha, diện tích đất còn phải đền bù 111,8 ha. Dự án có vị trí thuận lợi nằm liền kề với tỉnh Bắc Ninh, cách KCN Quế Võ khoảng 2km và nằm trên trục giao thông giữa nhiều khu sản xuất lớn. KCN này đã thu hút được 11 tập đoàn nước ngoài, các doanh nghiệp tiêu biểu đã đầu tư tại KCN Quang Châu như là: Nichirin Viet Nam Co., Ltd, Umec Vietnam, Crystal Việt Nam, JA Solar, ZYF, Luxshare – ICT v.v. Năm 2016, KCN Quang Châu đã rất thành công trong việc thu hút đầu tư và đã ghi nhận doanh thu của 52,8 ha. Năm 2017, KCN Quang Châu đã ghi nhận doanh thu của 7 căn nhà xưởng quy mô 27.448m<sup>2</sup> Tại ngày 31/12/2017, tổng doanh thu của SBG là 245,8 tỷ đồng bằng 38,1% so với năm 2016, lợi nhuận sau thuế đạt 54,7 tỷ đồng, bằng 22,3% so với năm 2016.

Kế hoạch trong năm 2018: KCN này tiếp tục xúc tiến mạnh các hoạt động thu hút đầu tư, dự kiến tiếp tục xây dựng 10 căn nhà xưởng để cho thuê. Quý 1/2018, KCN đang trong quá trình xây dựng 3 căn nhà xưởng theo đơn đặt hàng của khách hàng.

#### **(4) Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD)**

- Địa chỉ: Ấp Trạm Bơm, quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố HCM.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ tầng KCN.
- Vốn điều lệ: 500 tỷ.
- Tỷ lệ lợi ích của KBC tại SCD hiện tại là 72,44%, tỷ lệ biểu quyết là 74,3%.

SCD là chủ đầu tư dự án KCN Tân Phú Trung tại huyện Củ Chi, cách trung tâm Thành phố HCM 25 km. KCN có tổng diện tích 542 ha, diện tích đất thương phẩm 314 ha. Tỷ lệ lấp đầy là 31%, diện tích đất thương phẩm còn lại 216,6 ha, đất còn phải đền bù là 6,4 ha, giảm 78,5% so với năm 2016. Năm 2017, KCN Tân Phú Trung đã cho thuê 14,5 ha. KCN Tân Phú Trung có nhiều lợi thế về vị trí địa lý, quỹ đất sẵn sàng cho thuê đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng. Bên cạnh dự án KCN Tân Phú Trung, SCD còn là chủ đầu tư dự án khu nhà ở công nhân quy mô 47,7 ha. Dự án bất động sản này nhằm cung ứng nhu cầu nhà ở sinh hoạt cho lực lượng lao động trong KCN, dự kiến 7.800 người. Tại ngày 31/12/2017, tổng doanh thu của SCD đạt 233,3 tỷ đồng, tương đương 138,9% so với năm 2016, lợi nhuận sau thuế đạt 75,3 tỷ đồng, tương đương 175,9% so với năm 2016.

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

Kế hoạch phát triển năm 2018: SCD tập trung xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp với kỳ vọng thu hút các vệ tinh của Samsung tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **(5) Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Huế (SGH)**

- Địa chỉ: Số 15 Nguyễn Huệ, Thành Phố Huế
- Vốn điều lệ đăng ký: 350 tỷ đồng
- Hoạt động chính: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài KCN, khu dân cư-đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân; xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng, giao thông, công trình điện đến 35KV.
- Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SGH hiện tại là 28,14%.

SGH là chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN và Khu phi thuế quan Sài Gòn - Chân Mây. KCN có tổng diện tích 650 ha nằm tại xã Lộc Tiên, Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc Thừa Thiên Huế. Vị trí chiến lược của KCN nằm cách trung tâm thành phố Huế 50km, trung tâm thành phố Đà Nẵng 32 km, gần sân bay và cảng biển. Hơn nữa, KCN này thuộc Khu kinh tế Chân Mây Lăng Cô. Vì vậy, các nhà đầu tư tại KCN này sẽ được hưởng nhiều ưu đãi miễn giảm thuế quan cho cả doanh nghiệp và người lao động tại đây theo chính sách của đặc khu kinh tế. Hiện nay, dự án đã đền bù 73,24 ha, xây dựng 7 căn nhà xưởng có diện tích 25.515 m<sup>2</sup>. Dự án chưa thu hút được đầu tư, KBC kỳ vọng trong những năm tới nhờ khu vực kinh tế miền trung phát triển, giúp cho SGH sẽ thu hút được khách hàng đến với KCN.

### **(6) Công ty Cổ phần Viễn Thông Sài Gòn (SGT)**

- Địa chỉ: Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 740 tỷ đồng
- Hoạt động chính: mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng KCN, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi
- Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SGT hiện tại là 21,48%

## BẢN CÁO BẠCH

SGT là chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Đại Đồng Hoàn Sơn, Bắc Ninh. KCN có tổng diện tích giai đoạn 1 là 268 ha thuộc địa bàn tỉnh Bắc Ninh, có diện tích đất thương phẩm là 81,6 ha (tỷ lệ đất thương phẩm thấp là do khi SGT tiếp quản dự án đã tồn tại các nhà đầu tư được tỉnh giao đất trực tiếp trừ trước, nằm trong phạm vi dự án). Nhờ vị trí thuận lợi cùng với nhu cầu của các nhà đầu tư không ngừng tăng, KCN đã được lấp đầy trong năm 2016. Hiện SGT đang chuẩn bị triển khai giai đoạn 2 với diện tích 96 ha.

Năm 2017, SGT đã đóng góp vào lợi nhuận trước thuế của KBC là 21,4 tỷ đồng.

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Các báo cáo tài chính của Tổng Công ty được lập theo Hệ Thống Kế Toán Việt Nam và Chuẩn Mục Kế Toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành (“VAS”) do đó không nên sử dụng để so sánh với các báo cáo tài chính của các công ty khác mà được lập theo các chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ một chuẩn mực kế toán nào khác.

Các thông tin tài chính tiêu biểu dưới đây do Tổng Công ty chịu trách nhiệm cung cấp, các thông tin được trích từ và nên được đọc cùng với: Báo cáo tài chính hợp nhất và thuyết minh cho báo cáo tài chính đó của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP năm 2016 (kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016) do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán; Báo cáo tài chính hợp nhất và thuyết minh cho báo cáo tài chính đó của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP năm 2017 (kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017) do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán, Báo cáo tài chính hợp nhất và thuyết minh cho báo cáo tài chính đó của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP quý III năm 2018 (kết thúc vào ngày 30/09/2018) và các thông tin khác có liên quan được trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này.

#### 6.1. Cơ cấu doanh thu thuần năm 2016 – 2017 và 9 tháng đầu năm 2018

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		9 tháng 2018	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
	(triệu VND)	(%)	(triệu VND)	(%)	(triệu VND)	(%)
Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	1.850.868	93.8%	949.496	75.3%	1.517.613	91.4%

## BẢN CÁO BẠCH

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		9 tháng 2018	
	Giá trị (triệu VNĐ)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VNĐ)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VNĐ)	Tỷ trọng (%)
Doanh thu bán nhà xưởng	-	-	137.075	10.9%	-	-
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	8.979	0.5%	36.590	2.9%	26.242	1.6%
Doanh thu khác	112.611	5.7%	137.036	10.9%	117.142	7.1%
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.972.459</b>	<b>100%</b>	<b>1.260.198</b>	<b>100%</b>	<b>1.660.998</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2016, 31/12/2017 và BCTC hợp nhất quý 3 /2018

### 6.2. Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2016 – 2017 và 9 tháng đầu năm 2018

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		9 tháng 2018	
	Giá trị (triệu VNĐ)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VNĐ)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VNĐ)	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận gộp về bán bất động sản và chuyển nhượng dự án	1,036,228	93.6%	497,399	76.6%	628808	89.4%
Lợi nhuận gộp về bán Nhà xưởng	-	-	66,474	10.2%	-	-
Lợi nhuận gộp về cho thuê tài sản	6,757	0.6%	18,965	2.9%	10261	1.5%
Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ	64,407	5.8%	66,831	10.3%	63909	9.1%
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,107,393</b>	<b>100%</b>	<b>649,670</b>	<b>100%</b>	<b>702978</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2016, 31/12/2017 và BCTC hợp nhất quý 3 /2018

### 6.3. Chi phí kinh doanh năm 2016 – 2017 và 9 tháng đầu năm 2018

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		9 tháng 2018	
	Giá trị (triệu VNĐ)	Tỷ trọng/ (%)	Giá trị (triệu VNĐ)	Tỷ trọng/ (%)	Giá trị (triệu VNĐ)	Tỷ trọng/ (%)
Giá vốn hàng bán	865.066	84,88%	610.528	77,5%	240.881	72,6%
Chi phí bán hàng	33.213	3,26%	22.123	2,8%	55.511	16,7%
Chi phí QLDN	120.944	11,87%	154.757	19,7%	35.574	10,7%

## BẢN CÁO BẠCH

---

<b>Tổng cộng</b>	<b>1.019.223</b>	<b>100%</b>	<b>787.408</b>	<b>100%</b>	<b>331.966</b>	<b>100%</b>
------------------	------------------	-------------	----------------	-------------	----------------	-------------

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2016, 31/12/2017 và BCTC hợp nhất quý 3 /2018*

Năm 2016 KBC đạt mức tăng trưởng cao với doanh thu thuần đạt 1.972 tỷ đồng, tăng gần 38% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt hơn 711 tỷ đồng tăng 18,3% so với kết quả năm 2015 và hoàn thành 113% kế hoạch khả quan. Biên lợi nhuận gộp năm 2016 tăng mạnh lên 56,1% do phần lớn doanh thu của công ty đến từ hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng dự án có tỷ suất lợi nhuận cao. Tính riêng trong năm 2016, KBC đã bán 112,8 ha đất KCN, tăng khoảng 40% so với năm 2015 (80 ha). Trong phần diện tích đất KCN đã bán bao gồm 52,8 ha tại KCN Quang Châu, 48,3 ha tại KCN Trảng Duệ, 10,2 ha tại KCN Tân Phú Trung và 1,5 ha tại KCN Quê Võ hiện hữu. Hoạt động cung cấp dịch vụ tại các khu công nghiệp tiếp tục giữ đà tăng trưởng ổn định với doanh thu đạt 113 tỷ đồng trong năm 2016, đóng góp 5,7% trong tổng doanh thu của cả năm. Ngoài ra, theo báo cáo hợp nhất tài chính 2016, KBC ghi nhận gần 218 tỷ doanh thu đến từ hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở công nhân tại Quê Võ.

Cơ cấu lợi nhuận gộp của KBC cũng có một số thay đổi, điển hình như Lợi nhuận gộp về bán bất động sản và chuyển nhượng dự án 9 tháng đầu năm nay thu về được 628 tỷ đồng, chiếm hơn 89% tổng lợi nhuận gộp, và cao hơn gần 1,5 lần cả năm 2017. Trong khi đó ngược lại Công ty lại không thu về được đồng nào từ việc bán nhà xưởng. Nhìn chung, lợi nhuận từ cho thuê tài sản và cung cấp dịch vụ không có nhiều thay đổi so với các năm trước, xấp xỉ lần lượt đại 1,5% và 9% tổng lợi nhuận gộp của Công ty. Tổng kết 9 tháng đầu năm, lợi nhuận gộp của Công ty đã vượt qua tổng lợi nhuận gộp của cả năm 2017 nhưng vẫn chỉ đạt 63% so với lợi nhuận cả năm 2016.

#### **6.4. Hoạt động Marketing và chiến lược hỗ trợ kinh doanh**

Trong vòng 20 năm tới, KBC sẽ là nhà lãnh đạo khu công nghiệp phát triển ở Việt Nam; thu hút công nghệ cao vốn FDI ở mức cao nhất trong cả nước, phát triển các khu đô thị - công viên công nghiệp - dịch vụ hệ thống phức hợp với tiêu chuẩn hiện đại, chất lượng hoàn hảo và thân thiện môi trường đầu tư trên toàn quốc.

Đối với chiến lược phát triển lâu dài, tầm nhìn của KBC hướng tới khu công nghiệp, khu đô thị và các dịch vụ phức hợp mang lại những giá trị bền vững cho khách hàng, hơn nữa, KBC tham vọng đang trở thành nhà phát triển KCN lớn nhất trong lĩnh vực thu hút vốn FDI. Ngoài ra, là một trong những tập đoàn lớn nhất, chúng tôi luôn luôn nhận trách nhiệm xã hội dựa trên cả hai vai trò của chúng tôi là phát triển công nghiệp và đóng góp tạo việc làm cho xã hội.

## BẢN CÁO BẠCH

---

Để hoàn thành mục tiêu trên, trong ngắn hạn, mục tiêu tối ưu của chúng tôi là giải pháp phát triển kinh doanh và vốn cốt lõi. Đối với dài hạn, mở rộng quỹ đất, phát triển các khu dự án dân cư và thương hiệu là sự tập trung của chúng tôi.

Bốn giá trị cốt lõi chính xem xét như là lợi thế cạnh tranh của chúng tôi. Nguồn nhân lực là một trong những quan trọng nhất trong quá trình của chúng tôi. Kiến thức, kinh nghiệm sẽ là rất quan trọng để phục vụ khách hàng và hợp tác với các cơ quan và công dân, và KBC cũng đánh giá cao sự trung thành và đoàn kết. Quỹ đất lớn là lợi thế không thể phủ nhận trong ngành công nghiệp của chúng tôi bởi vì quỹ đất có sẵn sẽ quyết định giá trị sản phẩm lâu dài và thành công của Tổng công ty, trong khi nguồn lực quốc gia bị hạn chế. Sức mạnh vượt trội của chúng tôi là vị trí chiến lược của mỗi dự án chúng tôi đã đầu tư. Ngoài ra, chiến lược khác nhau trong phát triển sản phẩm cố gắng đa dạng hóa sản phẩm và dịch vụ trong phạm vi các khu công nghiệp và khu đô thị liên quan để đạt được phân khúc khách hàng khác nhau. Cuối cùng nhưng không kém, uy tín và kinh nghiệm chúng tôi đã xây dựng được trong 12 năm qua đã đạt được sự tin tưởng của nhiều khách hàng FDI.

Có thể nói rằng KBC là cổ phiếu đại diện cho sự chuyển động kinh tế. Trong thời gian tới, nhiều cơ hội mở ra cho khách hàng tiềm năng của chúng tôi, hầu hết trong số đó liên quan đến thu hút vốn đầu tư FDI, vì họ là khách hàng mục tiêu của chúng tôi. Ngoài nền kinh tế ổn định và môi trường đầu tư thuận lợi, Việt Nam được đánh giá cao về cơ sở hạ tầng tốt và thương thức phát triển hậu cần và chuỗi cung ứng khi nhiều tập đoàn lớn đang xây dựng mạng lưới của họ tại Việt Nam. Hơn nữa, với vị trí chiến lược ở trung tâm của khu vực Đông Á và hơn 90 triệu người, Việt Nam không chỉ phát triển diện tích cho sản xuất mà còn thị trường tiềm năng. Trong ngắn hạn, chúng tôi cũng rất mong được quan hệ ngoại giao mạnh mẽ giữa Việt Nam và một số khu vực như Hàn Quốc, Japan và Đài Loan và một số hợp tác quốc tế lớn như TPP, ASEAN Cộng đồng kinh tế mà Việt Nam nói chung và KBC nói riêng sẽ được hưởng nhiều ưu đãi và dễ dàng hơn để tiếp cận thị trường lớn hơn.

Các khu công nghiệp của KBC được phân bố rộng từ Bắc vào Nam của Việt Nam thông qua các KCN chúng tôi sở hữu và các khu công nghiệp đồng quản lý. Nhờ sự lựa chọn trên diện rộng về vị trí, chúng tôi có thể dễ dàng tiếp cận và đáp ứng các yêu cầu cụ thể của khách hàng. Nhóm KCN ở miền Bắc tại Hải Phòng, Bắc Ninh là điển hình cho sự thành công của chúng tôi, trong khi đó chúng tôi vẫn tiếp tục phát triển các KCN ở Trung và miền Nam theo mục tiêu mở rộng thị trường. Quỹ đất hiện tại của chúng tôi bao gồm khoảng 4500 ha để phát triển khu công nghiệp và 1.300 ha đất đô thị. Đối với chiến lược dài hạn, chúng tôi dự định để thu thập thêm 800 ha cho khu công nghiệp và 340 ha cho khu vực đô thị để đáp ứng sự phát triển cho tới 10-20 năm.

### **Chiến lược tiếp thị và bán hàng của KBC**

---

## BẢN CÁO BẠCH

Phương thức tiếp cận để thu hút các nhà đầu tư nước ngoài luôn được KBC đặc biệt chú trọng. Các phương thức tiếp cận chủ yếu vẫn là:

- Tổ chức các hội thảo xúc tiến đầu tư, đặc biệt là tại các địa phương nơi tập trung nhiều các nhà máy điện tử lớn để giới thiệu và quảng bá về môi trường đầu tư các địa phương nơi có KCN, các chính sách thu hút và ưu đãi dành cho các doanh nghiệp đầu tư vào KCN.
- Thông qua sự tiếp cận, hợp tác với các tổ chức, cơ quan xúc tiến đầu tư, xúc tiến thương mại của quốc gia đầu tư tại Việt Nam.
- Thông qua kênh các công ty tư vấn đầu tư của quốc gia đầu tư tại Việt Nam và các công ty tư vấn Việt Nam có giao dịch với quốc gia đầu tư đó.
- Thông qua sự giới thiệu của các khách hàng đã đầu tư tại các KCN của KBC.

### 6.5. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- **Nhãn hiệu thương mại:** Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc
- **Tên viết tắt:** KINH BAC CORPORATION
- **Logo Công ty:**



## 7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

### 7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong ba (03) năm gần nhất

Chỉ tiêu	Năm 2016 (triệu VNĐ)	Năm 2017 (triệu VNĐ)	Tăng (giảm) 2017/2016	9 tháng/2018 (triệu VNĐ)
Tổng giá trị tài sản	14.657.547	15.779.767	7.7%	16.523.380
Vốn chủ sở hữu	8.621.089	9.038.107	4.8%	9.566.594
Doanh thu thuần	1.972.459	1.260.198	(36.1%)	1.660.998
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	914.643	813.430	(11.1%)	676.289
Doanh thu hoạt động tài chính	39.041	431.362	1004.9%	59.809



## BẢN CÁO BẠCH

Chi phí hoạt động tài chính	99.196	109.457	10.3%	155.875
Lợi nhuận/(lỗ) khác	6.719	(1.890)	-	(2.871)
Lợi nhuận trước thuế	921.361	811.540	(11.9%)	673.418
Lợi nhuận sau thuế	711.285	618.777	(13.0%)	528.537
Tỷ lệ cổ tức cho cổ phần phổ thông bằng tiền mặt đã trả/vốn điều lệ (%)	-	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức cho cổ phần phổ thông bằng cổ phiếu đã trả/vốn điều lệ (%)	-	-	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%)	8,25%	6,85	-	5,52%

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2016, 31/12/2017 và BCTC hợp nhất quý 3 /2018*

Tính tại thời điểm 31/12/2017, tổng tài sản KBC tăng 7,6% so với số năm ngoái. Nguyên nhân chủ yếu làm cho giá trị tổng tài sản tăng hơn 1.000 tỷ đồng là do KBC hoạt động bán hàng tăng mạnh làm cho các khoản phải thu tăng mạnh theo. Trong đó, các khoản phải thu từ các tập đoàn JA Solar, KCT Ltd, ZYF, LG Display, Hoàng Hải ... chiếm phần lớn tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn. Tại thời điểm 31/12/2017, Công ty có khoảng 3.325 tỷ đồng nợ vay ngắn hạn và gần 3.415 tỷ đồng nợ vay dài hạn. Tổng nợ vay của Công ty ở mức 6.741 tỷ đồng, tăng nhẹ so với tổng nợ tính tại thời điểm 31/12/2016. Đây là kết quả tích cực của quá trình tái cơ cấu nợ vay trong những năm qua của KBC.

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2017 giảm gần 700 tỷ so với doanh thu thuần của năm 2016, một mức giảm tương ứng 36%. Tương tự doanh thu từ hoạt động kinh doanh cũng giảm 11% và khoản thu nhập khác cũng chuyển từ lời 6 tỷ sang lỗ 2 tỷ. Tuy nhiên một điểm sáng trong năm 2017 là doanh thu từ hoạt động tài chính tăng đột biến từ 39 tỷ đồng lên hơn 400 tỷ đồng, một mức tăng hơn 1000%. Như vậy, Lợi nhuận sau thuế của Công ty trong năm 2017 giảm gần 100 tỷ đồng, tương ứng với giảm 13% so với năm 2016.

Sang đến quý 3 năm 2018, tình hình có nhiều chuyển biến tích cực hơn trước, doanh thu thuần đạt 1.660 tỷ, cao hơn mức cả năm 2017 và gần xấp xỉ 85% cả năm 2016. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh, lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế đều đạt xấp xỉ 75% so với cả năm ngoái. Tại thời điểm 30/09/2018, Công ty có 1.660 tỷ đồng nợ vay ngắn hạn và 1.028 tỷ đồng nợ vay dài hạn. Tuy nợ vay dài hạn có giảm đi đáng kể so với mức 1.590 tỷ đồng đầu năm 2018 nhưng nợ vay ngắn hạn Công ty lại tăng 46% so với đầu năm, điều này xảy ra do tuy hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

trong chiều hướng tích cực nhưng Công ty vừa phát hành trái phiếu có trị giá lớn, khiến chi phí nợ vay, nhất là nợ vay ngắn hạn, của Công ty tăng cao, dẫn đến tổng dư nợ vay của Công ty trong 9 tháng đầu năm đạt gần 1.688 tỷ đồng, tăng nhẹ so với năm 2017.

Về nguồn vốn, tổng nợ phải trả tăng nhẹ so với 31/12/2017, chi tăng vốn vện xấp xỉ 200 tỷ đồng, do tuy các phần nợ ngắn hạn tăng cao nhưng bù lại các khoản chi phí dài hạn lại giảm đi rõ rệt, nhất là các khoản vay dài hạn. Đây tiếp tục là tín hiệu tốt với KBC, chứng tỏ những chính sách phát triển của ban lãnh đạo vẫn tiếp tục đi đúng hướng.

### **7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức đăng ký niêm yết trong năm báo cáo**

#### ***Khó khăn***

Lĩnh vực kinh doanh phát triển khu công nghiệp có nhiều điểm đặc thù, đưa ra nhiều thách thức về mặt quản trị, đòi hỏi bộ máy lãnh đạo có chuyên môn cao và có trình độ quản trị giỏi để chèo lái Công ty. Ngoài ra, việc phát triển các dự án cũng đòi hỏi Công ty phải huy động nguồn vốn có quy mô khá lớn tại thời điểm bắt đầu phát triển các dự án mới, làm gia tăng đòn bẩy tài chính cho Công ty.

Bên cạnh đó, trong những năm tới nhiều khu công nghiệp mới sẽ được xây dựng và bắt đầu đi vào hoạt động dẫn đến sự cạnh tranh cao trong phân khúc đặc thù này.

#### ***Thuận lợi***

Giai đoạn 2014 đến 2016 đánh dấu nền kinh tế được phục hồi và có nhiều chuyển biến tích cực về kinh tế vĩ mô. Cụ thể trong năm 2016 có 2.547 doanh nghiệp, tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài góp vốn mua cổ phần với tổng vốn đầu tư là 3,4 tỷ USD. Như vậy, tính chung tổng vốn đăng ký của các dự án cấp mới, cấp vốn bổ sung và đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần trong năm 2016 đạt 24,37 tỷ USD, tăng 7,1% so với năm trước. Sang đến năm 2017, tính đến cuối tháng 11 cả nước có 2.293 dự án mới được cấp giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đăng ký là 19,8 tỷ USD, tăng 52% so với cùng kỳ năm 2016. Ngoài ra, có 1.100 lượt dự án đăng ký điều chỉnh vốn đầu tư với tổng vốn đăng ký tăng thêm xấp xỉ 8 tỷ USD và 4.535 lượt góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài với tổng giá trị góp vốn là 5,29 tỷ USD, tăng 52,6% so với cùng kỳ 2016.

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

Như vậy, tính chung trong 11 tháng, tổng vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài là 33,09 tỷ USD, tăng 53,4% so với cùng kỳ năm 2016 (24,4 tỷ USD).

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện năm 2016 ước tính đạt 15,8 tỷ USD, tăng 9% so với năm 2015, trong khi đó chỉ tính 10 tháng đầu năm 2017, nguồn vốn FDI cũng chảy mạnh vào Việt Nam với độ giải ngân cao, đạt 14,2 tỷ USD tăng 11,8%, đây là mức giải ngân vốn FDI lớn nhất từ trước đến nay. Thêm vào đó, các hiệp định hợp tác vừa được ký kết như Hiệp định thương mại tự do với Châu Âu (EFTA) và Cộng đồng Kinh tế ASEAN và đặc biệt là Hiệp định Đối tác toàn diện và tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP) vừa được Quốc Hội phê duyệt cũng sẽ tạo ra đà tăng cho kinh tế trong những năm tiếp theo. Với lợi thế lớn về nguồn nhân lực năng động và giá thành thấp, Việt Nam tiếp tục sẽ là điểm thu hút vốn đầu tư của các tổ chức tài chính và doanh nghiệp nước ngoài.

### **8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

#### **8.1. Vị thế của Công ty trong ngành**

Thương hiệu **KINHBACCITY** đã và đang được khẳng định không chỉ ở Việt Nam mà còn được các nhà đầu tư nước ngoài (trực tiếp - FDI, gián tiếp - FII) biết đến. Nhờ khả năng thu hút FDI, khả năng cạnh tranh về các sản phẩm dịch vụ với các doanh nghiệp cùng ngành mà thương hiệu **KINHBACCITY** luôn được các doanh nghiệp FDI lựa chọn khi có kế hoạch đầu tư tại Việt Nam. Ngoài ra, cổ phiếu **KBC** kể từ khi niêm yết thì luôn là một sự lựa chọn của các nhà đầu tư nước ngoài, duy trì tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài khoảng hơn 20%.

#### *KBC – Kinh doanh không tách rời hoạt động xã hội*

Trong nhiều năm qua, song hành với các chiến lược phát triển kinh doanh, **KBC** luôn là doanh nghiệp tích cực và hết mình trong các công tác xã hội và hoạt động vì cộng đồng với nguồn ngân sách hàng năm lên đến hàng chục tỷ đồng. **KBC** đã được tặng Kỷ niệm chương “Nhân ái Việt Nam” cho các hoạt động tích cực giúp đỡ nạn nhân chất độc màu da cam.

Là một doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc hoạt động với phương châm: Lợi ích của khách hàng là trên hết; Lợi ích của người lao động được quan tâm; Lợi ích của cổ đông được chú trọng; Đóng góp có hiệu quả vào sự phát triển cộng đồng.

## BẢN CÁO BẠCH

---

Ngoài việc tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện, KBC rất chăm lo đến sức khỏe và đời sống của người lao động, tích cực tham gia, chung sức đóng góp xây dựng bệnh viện, trạm y tế và xây dựng trường học. Những năm qua, Tổng Công ty luôn nằm trong số các doanh nghiệp đứng đầu về hoàn thành nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước và chăm lo đến đời sống của người lao động. Phát huy tinh thần từ những năm trước, riêng năm 2010, số tiền ủng hộ và làm công tác xã hội của Tổng Công ty Kinh Bắc cũng lên tới 15 tỷ đồng.

Sắp tới, các dự án lớn ở Hà Nội và TP HCM sẽ là các dự án khẳng định vị thế của KBC trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và hoạt động xã hội ở Việt Nam. Điểm đặc biệt nhất của KBC đó là chiến lược phát triển ổn định, bền vững với kế hoạch được chuẩn bị cho 10 năm đến 20 năm mà chưa có doanh nghiệp nào ở Việt Nam làm được. Với số lượng KCN, đô thị, các dự án bất động sản lớn đang nắm giữ hiện nay, KBC tin tưởng sẽ có đủ tài nguyên để phát triển rất mạnh trong 10 năm sắp tới, đặc biệt để đón đầu nhịp sống cho chu kỳ tăng trưởng hậu khủng hoảng.

### 8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Xét về yếu tố vĩ mô, Việt Nam tiếp tục duy trì triển vọng tăng trưởng kinh tế tích cực trong năm 2018, với các yếu tố kinh tế nền tảng trong nước vững chắc, tạo tiền đề cho môi trường vốn ổn định. Tuy nhiên, với những thay đổi của thị trường thế giới và khu vực, bao gồm cả việc tăng lãi suất gần đây của Cục Dự trữ Liên bang Hoa Kỳ (FED) và sự suy giảm của các thị trường mới nổi, lãi suất ở Việt Nam được điều chỉnh tăng nhẹ trong cuối năm 2016 và duy trì ổn định trong suốt cả năm 2017. Mặc dù vậy, Việt Nam được cho là có triển vọng tương đối vững vàng bất chấp bối cảnh kinh tế khu vực, đặc biệt là khi Việt Nam được kỳ vọng sẽ tiếp nhận một dòng vốn đầu tư mới sau khi trở thành thành viên và đối tác của các hiệp định thương mại tự do khu vực và quốc tế, đặc biệt là Hiệp định Đối tác toàn diện và tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP) vừa được Quốc Hội phê duyệt. Theo các báo cáo của các tổ chức kinh tế, FDI vào Việt Nam vẫn tăng trưởng tốt, tăng cao kỷ lục so với các năm trước. Tính trong 10 tháng đầu năm 2018, có 27,91 tỷ vốn FDI được đăng ký mới bằng xấp xỉ 99% so với cùng kỳ năm ngoái, nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 18 ngành, lĩnh vực, trong đó, công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục dẫn đầu. Điều này cho thấy Việt Nam vẫn là điểm đến thu hút các nhà đầu tư nước ngoài với lợi thế cạnh tranh về giá nhân công của mình và nhờ đó mà nhu cầu về xây dựng và kinh doanh các khu công nghiệp sẽ còn tăng cao trong thời gian sắp tới.

## BẢN CÁO BẠCH

### 8.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Kinh Bắc là một công ty cổ phần niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh với lĩnh vực chính là xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp. Dưới đây là danh sách một số công ty kinh doanh cùng ngành lớn hiện đang niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh tại ngày 30/09/2018 nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư so sánh.

Đơn vị: tỷ VND

Tên doanh nghiệp (Mã cổ phiếu)	Tổng tài sản tại 30/09/2018	Vốn điều lệ tại 30/09/2018	Doanh thu thuần 9 tháng/2018	Lợi nhuận sau thuế 9 tháng/2018
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc	16.523	4.757	1.661	528
Công ty Cổ phần Long Hậu	2.018	500	295	135
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	1.604	200	271	83
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo	13.174	9.384	435	129

Nguồn: BCTC hợp nhất quý 3 năm 2018

### 8.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong vài năm gần đây khá ổn định và có dấu hiệu tăng trưởng tích cực. Một nền kinh tế phát triển lành mạnh là điều kiện tất yếu cho các ngành nghề phát triển cùng nhịp, trong đó có kinh doanh và xây dựng khu công nghiệp. Ở Việt Nam khối lượng xuất khẩu hàng hóa đã tăng lên, trong đó sự suy thoái toàn cầu đã ảnh hưởng rất lớn đến các nền kinh tế lớn trong khu vực như Singapore hay Trung Quốc. Song song với đó, việc thành lập các doanh nghiệp khổng lồ như Samsung Electronics Co. biến Việt Nam thành một trung tâm quốc tế sản xuất đồ điện tử. Nắm bắt được rõ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, Ban Lãnh đạo của Kinh Bắc định hướng tiếp tục giữ vững các kế hoạch hoạt động trong thời gian tới với các dự án đã và đang triển khai như KCN Trảng Duệ Hải Phòng (đang ở giai đoạn 2), KCN Tân Phú Trung (đang đền bù,

## BẢN CÁO BẠCH

---

xây dựng cơ sở hạ tầng), KCN Quế Võ (xây dựng, đền bù)... Ban Lãnh đạo Kinh Bắc cũng nhận định rằng các mục tiêu phát triển của Công ty đều phù hợp với các triển vọng ngành nghề Công ty đang tham gia đầu tư nói riêng và phù hợp với chính sách và xu thế phát triển của nền kinh tế nói chung.

### 9. Chính sách đối với người lao động

**Tổng số lao động của Kinh Bắc tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2018 là 181 người**

Trình độ chuyên môn	30/09/2018	Tỷ lệ (%)
Trên Đại học	14	7.7%
Đại học	75	41.4%
Cao đẳng / Trung học	20	11.0%
Công nhân	21	11.6%
Lực lượng bảo vệ	51	28.2%
<b>Tổng Cộng</b>	<b>181</b>	<b>100%</b>

### Chế độ làm việc

Tập đoàn tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 6 ngày/tuần. Cán bộ nhân viên được hưởng chế độ nghỉ lễ và nghỉ phép theo quy định của pháp luật hiện hành. Cán bộ nhân viên có quyền lợi được cấp phát trang thiết bị làm việc đầy đủ và được hỗ trợ một số khoản phụ cấp nhằm đảm bảo hoàn thành công việc.

### Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

#### *Chính sách lương*

Để thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để nhân viên yên tâm gắn bó lâu dài với Công ty, Ban lãnh đạo đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của nhân viên nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân.

---

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

### *Chính sách thưởng*

Thường theo kết quả đánh giá công việc và đánh giá cá nhân: vào dịp cuối năm, Công ty sẽ bắt đầu tiến hành đánh giá kết quả làm việc của toàn bộ nhân viên để làm căn cứ xét thưởng thành tích. Mức thưởng sẽ dựa theo quy chế thưởng hàng năm được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Thường do đóng góp sáng kiến: để khuyến khích nhân viên luôn có sự sáng tạo và đầu tư trong công việc, Công ty luôn có những chính sách khen thưởng cho những nhân viên có đóng góp sáng tạo, cải tiến kỹ thuật mang lại kết quả, hiệu quả công việc hoặc lợi ích giá trị cho Công ty.

### *Chính sách phúc lợi*

KBC thực hiện đầy đủ chế độ đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, xã hội và thất nghiệp cho toàn bộ người lao động. Ngoài ra, cán bộ công nhân viên cũng được hưởng các khoản trợ cấp tùy theo tính chất công việc như: phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp chuyên nhiệm, phụ cấp ăn trưa, đi lại, điện thoại ... Ngoài ra, mỗi năm Công ty đều một chuyến đi tham quan nghỉ mát cho toàn bộ công nhân viên cũng như tổ chức nhiều buổi sinh nhật tập thể.

### **Chính sách đào tạo**

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Kinh Bắc. Với mục tiêu là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên (1) thành thạo về nghiệp vụ, (2) chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh, (3) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc, và (4) nhiệt tình phục vụ khách hàng; Công ty đã đưa ra những chính sách đào tạo phù hợp với từng nhân viên và bộ phận.

### **Hoạt động đoàn thể**

Công ty đặc biệt quan tâm đến hoạt động đoàn thể, chú trọng đến quyền lợi và đời sống tinh thần của toàn thể cán bộ nhân viên. Tập đoàn hướng tới mục tiêu tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích động viên cán bộ nhân viên phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, xây dựng và phát huy văn hóa Tập đoàn qua các hoạt động thể dục thể thao; các hoạt động biểu diễn, văn nghệ; các hoạt động thiện nguyện và nhiều hoạt động đoàn thể nội bộ khác.

## BẢN CÁO BẠCH

---

**10. Chính sách vay nợ trong thời hạn Trái Phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái Phiếu được niêm yết trong danh mục nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**

### **10.1. Chính sách vay nợ trong thời hạn Trái Phiếu**

Tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu, sau khi đã khấu trừ các khoản phí, chi phí có liên quan, sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng linh hoạt cho một, một số hoặc tất cả các mục đích dưới đây trên cơ sở bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật, trong đó có pháp luật về môi trường và quản trị doanh nghiệp:

- tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành;
- đầu tư vào các chương trình dự án của Tổ Chức Phát Hành

### **10.2. Thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái Phiếu**

Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, vô điều kiện, được bảo đảm bằng tài sản và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu khác nào vì bất kỳ lý do nào. Nếu tại thời điểm xử lý Tài Sản Bảo Đảm tiền thu được không đủ để thanh toán nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết theo Trái Phiếu hoặc vì bất kỳ lý do nào khác, phần nợ còn lại chưa thanh toán sẽ có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ chung, không phải là nợ thứ cấp và không có bảo đảm hiện tại hoặc tương lai khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật).

## **11. Tình hình hoạt động tài chính**

### **11.1. Các chỉ tiêu cơ bản:**

#### ***Trích khấu hao tài sản cố định:***

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản. Mức khấu hao và hao mòn cụ thể như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 7 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm



## BẢN CÁO BẠCH

---

Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 7 năm
Phần mềm	2 - 7 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
Tài sản khác	3 - 4 năm

### **Mức lương bình quân:**

Mức lương bình quân cuối năm 2017 đạt 144 triệu đồng/năm, trung bình 12 triệu đồng/tháng, không đổi so với năm 2016.

### **Thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

Các khoản nợ của Kinh Bắc đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả công nhân viên, phải trả phải nộp khác được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

### **Các khoản phải nộp theo luật định:**

Các loại thuế, bảo hiểm phải nộp theo luật định đã được Kinh Bắc thực hiện kê khai theo đúng các quy định hiện hành và được thanh toán cho cơ quan thuế đúng hạn.

Theo Bảng cân đối kế toán trong Báo cáo tài chính ngày 30/09/2018, tổng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Kinh Bắc là hơn 211 tỷ VNĐ.

### **Trích lập các quỹ theo luật định:**

Các quỹ của Công ty luôn được trích lập đầy đủ theo đúng các quy định và điều lệ do Nhà nước đề ra.

### **Tình hình công nợ hiện nay:**

Tại thời điểm 30/09/2018, tổng số nợ phải thu và phải trả của Công ty là:

*Đơn vị: triệu đồng*

## BẢN CÁO BẠCH

Chỉ tiêu	Số dư tại 31/12/2017	Số dư tại 30/09/2018
Các khoản phải thu ngắn hạn	4.744.140	5.397.767
Các khoản phải thu dài hạn	724.507	713.656
<b>Tổng các khoản phải thu</b>	<b>5.468.647</b>	<b>6.111.423</b>
Nợ ngắn hạn	3.325.884	3.969.879
Nợ dài hạn	3.415.775	2.986.907
<b>Tổng nợ phải thu</b>	<b>6.741.659</b>	<b>6.956.786</b>

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2017 và BCTC hợp nhất quý 3/2018 của KBC

### Tổng dư nợ vay:

Tại thời điểm ngày 30/09/2018, số dư các khoản vay và nợ thuê tài chính của Công ty là 2.213 tỷ VNĐ, bao gồm: (i) vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 1.660 tỷ VNĐ, (ii) vay và nợ thuê tài chính dài hạn là 1.028 tỷ VNĐ, được diễn giải cụ thể như sau:

Đơn vị: triệu VNĐ

Chỉ tiêu	Số dư tại 31/12/2017	Số dư tại 30/09/2018
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>1.131.768</b>	<b>1.660.498</b>
Vay các đối tượng khác	25.935	25.935
Vay dài hạn đến hạn trả	993.502	1.522.232
Vay ngắn hạn các bên liên quan	112.330	112.330
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>1.590.658</b>	<b>1.028.654</b>
Vay ngân hàng	548.136	536.195
Trái phiếu (số gốc)	1.042.521	492.459

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2017 và BCTC hợp nhất quý 3/2018 của KBC

## BẢN CÁO BẠCH

---

Chi tiết về các khoản vay và nợ ngắn hạn của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm ngày 31/12/2017 bao gồm: (i) vay dài hạn đến hạn trả có giá trị 993 tỷ VND; (ii) các khoản vay các đối tượng khác có giá trị 25 tỷ VND và (iii) các khoản vay ngắn hạn từ các bên liên quan có giá trị 112 tỷ VND.

Chi tiết về các khoản vay và nợ dài hạn của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm ngày 31/12/2017 bao gồm: (i) các khoản vay ngân hàng dài hạn có giá trị 548 tỷ VND; và (ii) các khoản nợ trái phiếu phát hành có giá trị 1.042 tỷ VND.

Chi tiết về các khoản vay và nợ ngắn hạn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm ngày 30/09/2018 bao gồm: (i) các khoản vay các đối tượng khác có giá trị 25 tỷ VND; (ii) các khoản vay dài hạn đến hạn trả có giá trị 1.522 tỷ VND; (iii) một số khoản vay ngắn hạn các bên liên quan có giá trị 112 tỷ VND.

Chi tiết về các khoản vay và nợ dài hạn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm ngày 30/09/2018 bao gồm: (i) các khoản vay ngân hàng dài hạn có giá trị 536 tỷ VND; và (ii) các khoản nợ trái phiếu phát hành có giá trị 492 tỷ VND

So với thời điểm cuối năm 2017, tổng dư nợ vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty không có thay đổi đáng kể về giá trị nhưng lại có thay đổi lớn về cấu trúc. Trong đó phần vay nợ ngắn hạn tăng rõ rệt từ hơn 1.131 tỷ lên 1.660 tỷ, chủ yếu từ các khoản vay trái phiếu dài hạn đến hạn trả, tăng từ 993 tỷ lên 1.522 tỷ. Trong khi đó phần vay nợ dài hạn lại giảm mạnh, từ 1.590 tỷ đầu năm đã giảm còn 1.028 tỷ vào thời điểm cuối quý 3 năm 2018. Lý do cho việc giảm đột biến này là việc nguồn nợ từ trái phiếu đã giảm gấp đôi, từ hơn 1.000 tỷ đầu năm nay xuống chỉ còn chưa đầy 500 tỷ tới cuối quý 3 năm 2018.

Tại thời điểm 30/09/2018, công ty không có khoản nợ quá hạn nào.

### ***Vay dài hạn:***

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 như sau:

*Đơn vị tính: tỷ VND*

<b>NGÂN HÀNG</b>	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>LÃI SUẤT</b>	<b>KỲ HẠN TRẢ GỐC VÀ LÃI</b>	<b>HÌNH THỨC ĐẢM BẢO</b>
------------------	--------------------	-----------------	----------------------------------	--------------------------

## BẢN CÁO BẠCH

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Quế Võ	168	10,5%/năm	Gốc vay và lãi trả vào ngày 6 tháng 2 năm 2020. Lãi vay được trả vào ngày 25 cuối mỗi quý	Toàn bộ cơ sở hạ tầng giai đoạn 2 Khu Công nghiệp Trảng Duệ. Giá trị tạm tính của tài sản là 1000 tỉ đồng.
	114	10,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 16 tháng 11 năm 2022	Toàn bộ các tài sản hình thành từ dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ Mở rộng 83,3 ha.
	2,8	10,5%/năm	Gốc trả 6 tháng một lần. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần kể từ ngày 26 tháng 3 năm 2018.	Nhà xưởng lô M, N, T khu công nghiệp Quế Võ, các tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại lô M, N, T và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế (hợp đồng cho thuê/bán nhà xưởng tại lô M, N, T)
	95,9	10,5%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần kể từ ngày 27 tháng 2 năm 2017	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án 100ha giai đoạn 1 Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế nhằm kinh doanh cơ sở hạ tầng, đất và tài sản gắn liền với đất của dự án này.



## BẢN CÁO BẠCH

PVcombank (trước đây là Ngân hàng TMCP Phương Tây)	140	9,7%/năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Giá trị tài sản hình thành trong tương lai của 120 ha Khu công nghiệp Quang Châu.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	15,6	10,5%/năm	Gốc trả 6 tháng một, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Khu đô thị Phúc Ninh quy mô 22 ha.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>536</b>			

### *Trái phiếu phát hành*

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 như sau:

TRÁI PHIẾU	LOẠI TRÁI PHIẾU	LƯỢNG TRÁI PHIẾU	MỆNH GIÁ VND	GIÁ TRỊ (triệu VND)	LÃI SUẤT TRONG NĂM	THỜI HẠN TRÁI PHIẾU	TÀI SẢN ĐẢM BẢO
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVcombank	4.000.000	100.000	400.000	9,7%	31 tháng 10 năm 2019	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	5.000.000	100.000	500.000	10,5%	8 tháng 11 năm 2018	Thế chấp bằng cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng ("SHP")

## BẢN CÁO BẠCH

003/2009/ TPSCD01 /HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân	220.398	100.000	22.039	11,5%	18 tháng 12 năm 2019	Lô đất B1, B2, B4, B5, B6 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 570/14/HĐTC-BDS/101-11 ngày 31 tháng 12 năm 2014
KBC Bond2- 2017	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000	10,5%	26 tháng 1 năm 2019	Cổ phiếu của Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng
KBC Bond3- 2017	Trái phiếu doanh nghiệp	1.500.000	100.000	150.000	10,5%	16 tháng 2 năm 2019	Cổ phiếu của Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng
KBC Bond4- 2017	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000	10,5%	22 tháng 5 năm 2019	Cổ phiếu của Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng
KBC Bond1- 2017	Trái phiếu doanh nghiệp	430	1.000.000.000	430.000	10,2%	21 tháng 11 năm 2022	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>13.720.828</b>		<b>1.792.459</b>			

Nguồn: BCTC hợp nhất quý 3 năm 2018

### 11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

CHỈ TIÊU	Đơn vị	2016	2017	9 tháng/ 2018
<b>1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán (tại thời điểm cuối kỳ)</b>				
1.1. Hệ số Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	3,86	3,86	3,64

## BẢN CÁO BẠCH

1.2. Hệ số Khả năng thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	1,41	1,63	1,58
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn</b>				
2.1. Hệ số nợ vay/Tổng tài sản	Lần	0,41	0,43	0,42
2.2. Hệ số nợ vay/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,70	0,75	0,73
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
3.1. Hệ số Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	0,10	0,07	0,09
3.2. Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,14	0,13	0,10
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
4.1. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	36	36	32
4.2. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH bình quân	%	8,5	8,5	5,7
4.3. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	5	5	3,3
4.4. Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	46	65	41

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất quý 3/2018 của KBC*

Tuy có chút thay đổi nhỏ so với các năm trước nhưng các chỉ số tài chính của KBC vẫn đang tích cực. Hệ số thanh toán nợ ngắn hạn giảm nhẹ từ mức 3,86 các năm trước xuống còn 3,64 trong năm nay, còn hệ số khả năng thanh toán nhanh vẫn xấp xỉ mức 1,4 – 1,6 cho thấy khả năng thanh toán các khoản nợ của Công ty vẫn còn hết sức dồi dào. Tỷ lệ nợ vay trên tổng tài sản và trên vốn chủ sở hữu gần như không đổi, vẫn ở tỷ lệ an toàn đối với một công ty như KBC.

Việc tính toán vòng quay hàng tồn kho chỉ mang tính tham khảo do đặt thù của sản phẩm hàng hóa KCN khác với những mặt hàng tiêu dùng thông thường do liên quan đến chu kỳ kinh doanh của

## BẢN CÁO BẠCH

---

KCN (thường kéo dài vài năm) và các ước tính kế toán liên quan đến giá vốn hàng bán và chi phí phát triển trong tương lai.

Hầu hết các chỉ số về khả năng sinh lời của KBC trong 9 tháng đầu năm 2018 đều giảm nhẹ so với năm 2017. Chỉ số Lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần giảm từ 36% xuống còn 32%, còn chỉ số Lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân cũng giảm từ 8,5% xuống còn 5,7%. Bên cạnh đó chỉ số lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bình quân giảm mạnh từ mức 5% xuống chỉ còn 3,3% trong năm nay. Cũng tương tự như vậy với chỉ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trên doanh thu thuần khi chỉ số này sau khi tăng mạnh trong năm 2017 từ 46% lên 65% đã giảm mạnh chỉ còn 41% trong năm 2018.

### 12. Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc, Ban Kiểm Soát, Kế toán trưởng

#### Hội Đồng Quản Trị

Dưới đây là các thành viên HĐQT của Kinh Bắc tính đến ngày của Bản Cáo Bạch:

Họ tên	Chức danh
Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên HĐQT
Ông Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Phạm Phúc Hiếu	Thành viên HĐQT

#### ✚ Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: ĐẶNG THÀNH TÂM
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 15/4/1964
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Số CMND



## BẢN CÁO BẠCH

---

	022756956; Ngày cấp 5/8/2013, Nơi cấp: Công an Thành phố Hồ Chí Minh
6. Quốc tịch:	Việt Nam
7. Dân tộc:	Kinh
8. Địa chỉ thường trú	6/35D Khu Phố 3 Phường Bình An , Quận 2, Thành Phố Hồ Chí Minh.
9. Số điện thoại liên lạc	0222.363.4034
10. Địa chỉ email:	<a href="mailto:dttam@kinhbaccity.vn">dttam@kinhbaccity.vn</a>
11. Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Hàng hải, Cử nhân Quản trị kinh doanh, Cử nhân Luật, Bằng Diploma of Business Management của Trường Henley - Anh Quốc
12. Quá trình công tác:	
Từ năm 1988 đến 1996	Là Cán bộ sỹ quan hàng hải, Công ty Vận tải biển Sài Gòn;
Từ năm 1996 đến 2007	Là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Tạo (ITACO);
Từ năm 1999 đến 2004	Là Đại biểu Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh (thành phố Hồ Chí Minh) nhiệm kỳ 1999 – 2004;
Từ năm 2002 đến nay	Là Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc, nay là Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP. Ngày 22/11/2012 thôi là <b>Tổng giám đốc Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP</b> ; Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (SGT);
Từ năm 2004 đến 2009	Đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhiệm kỳ 2004 – 2009;

## BẢN CÁO BẠCH

---

- Từ tháng 2007 đến 2009 Là Thành viên Hội đồng quản trị CTCP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO);
- Từ năm 2005 đến 7/2012 Chủ tịch HĐQT Công ty CP KCN Sài Gòn – Bắc Giang;
- Từ 2007 đến nay Được Thủ tướng Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam chuẩn y bổ nhiệm làm Thành viên chính thức Hội đồng Tư vấn Kinh doanh APEC (ABAC); Thành viên Hội đồng Tư vấn cao cấp Chương trình Hành động hậu WTO của Chính phủ.
- Từ 2011 đến 2016 Đại biểu quốc hội khóa XIII;
- Từ năm 2013 đến nay Chủ tịch HĐQT Công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng
13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức niêm yết Chủ tịch HĐQT
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Chủ tịch HĐQT Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và Công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng.
15. Số CP nắm giữ: 75.250.000 cổ phần, chiếm 16,02 % số cổ phần có quyền biểu quyết
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu 75.250.000 cổ phần, chiếm 16,02 % số cổ phần có quyền biểu quyết
16. Các cam kết nắm giữ khác: Không có
17. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
18. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
19. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty: Không có

### ✚ Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thành viên

1. Họ và tên: NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG

## BẢN CÁO BẠCH

---

2. Giới tính: Nữ

3. Ngày tháng năm sinh: 22/10/1971

4. Nơi sinh: Thanh Hóa

5. Số CMND: 011613120; Ngày cấp 16/08/2011, Nơi cấp: Công an Thành phố Hà Nội

6. Quốc tịch: Việt Nam

7. Dân tộc: Kinh

8. Địa chỉ thường trú: 22 Trung Liệt, quận Đống Đa, TP. Hà Nội

9. Số điện thoại liên lạc: 0222.363.4034

10. Địa chỉ email: ntthuong@kinhbaccity.vn

11. Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Khoa học Kinh tế, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

12. Quá trình công tác:

Trước năm 2003: Làm công tác Quan hệ đối ngoại, VP Kinh tế & Văn hóa Đài Bắc tại Hà Nội và một số công việc khác;

Từ năm 2003 đến 2012: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Đô thị Kinh Bắc, nay là Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP;

Từ năm 2006 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP KCN Sài Gòn – Bắc Giang; Tháng 7/2012 bổ nhiệm làm Chủ tịch HĐQT;

Từ năm 2012 đến nay: Tổng Giám đốc Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP; Thành viên HĐQT;

---



## BẢN CÁO BẠCH

---

Từ năm 2013 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng;
13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức niêm yết	Tổng Giám đốc; Thành viên HĐQT
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT CP KCN Sài Gòn – Bắc Giang và thành viên HĐQT của Công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng.
15. Số CP nắm giữ:	299.478 cổ phần, chiếm 0,07% số cổ phần có quyền biểu quyết
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	299.478 cổ phần, chiếm 0,07% số cổ phần có quyền biểu quyết.
16. Các cam kết nắm giữ khác:	Không có
17. Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
18. Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
19. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty:	Không có

### ➤ Ông Nguyễn Vĩnh Thọ: Thành viên

1. Họ và tên:	NGUYỄN VĨNH THỌ
2. Giới tính:	Nam
3. Ngày tháng năm sinh:	20/04/1968
4. Nơi sinh:	TP. Hồ Chí Minh
5. Số CMND	022238921; Ngày cấp 11/08/2003, Nơi cấp: Công an Thành phố Hồ Chí Minh
6. Quốc tịch:	Việt Nam
7. Dân tộc:	Kinh

---

## BẢN CÁO BẠCH

---

8. Địa chỉ thường trú 498 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh
9. Số điện thoại liên lạc 0985892525
10. Địa chỉ email: vinhthonguyen68@gmail.com
11. Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Hàng Hải, Cử Nhân Tài chính Doanh nghiệp
12. Quá trình công tác:
- Trước năm 2017 Giám đốc kinh doanh KCN Tân Tạo; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần du lịch Sài Gòn – Hàm Tân; Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần địa ốc Nam Việt; Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vinatex Tân Tạo.
  - Từ năm 2017 đến nay Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng.
  - Bằng khen Của UBND Thành phố Hồ Chí Minh; Ban quản lý các khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh; UBND huyện Bình Chánh.
13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức niêm yết Thành viên HĐQT
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng.
15. Số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết.
16. Các cam kết nắm giữ khác: Không có
17. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
18. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
-

## BẢN CÁO BẠCH

---

19. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty: Không có

↓ **Ông Huỳnh Phát: Thành viên HĐQT độc lập**

1.Họ và tên:	HUỲNH PHÁT
2.Giới tính:	Nam
3.Ngày tháng năm sinh:	07/02/1966
4.Nơi sinh	TP. Hồ Chí Minh
5.Số CMND	021737346; Ngày cấp 06/03/2012, Nơi cấp: Công an Thành phố Hồ Chí Minh
6.Quốc tịch:	Việt Nam
7.Dân tộc:	Kinh
8.Địa chỉ thường trú	350/68 Bùi Hữu Nghĩa F.2, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
9.Số điện thoại liên lạc	0913927015
10.Địa chỉ email:	<a href="mailto:Phath1966@gmail.com">Phath1966@gmail.com</a>
11.Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế tài chính kế toán
12.Quá trình công tác:	
- Trước năm 2010	Kế toán Trưởng Bến xe Văn Thánh, Bến xe Miền Đông
- Từ năm 2010 đến 2016	Kế toán trưởng – Giám đốc Tài Chính Công ty CPĐT KCN Lê Minh Xuân 2;
- Từ năm 2010 đến nay	Kế Toán trưởng CTCP KCN Sài Gòn – Tây Ninh; Giảng viên khoa Tài chính Kế toán Viện Quản trị doanh nghiệp Hà Nội

## BẢN CÁO BẠCH

---

13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức  
niêm yết Thành viên HĐQT độc lập
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức  
khác Kế Toán trưởng CTCP KCN Sài Gòn – Tây Ninh;  
Giảng viên khoa Tài chính Kế toán Viện Quản trị  
doanh nghiệp Hà Nội
15. Số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết.
16. Các cam kết nắm giữ khác: Không có
17. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
18. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
19. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty: Không có

### ✦ Ông Phạm Phúc Hiếu – Thành viên HĐQT

1. Họ và tên: PHẠM PHÚC HIẾU
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 08/09/1978
4. Nơi sinh: Thái Bình
5. Số CMND: 013124459; Ngày cấp 04/03/2010, Nơi cấp: Công an  
Thành phố Hà Nội
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh

## BẢN CÁO BẠCH

---

8. Địa chỉ thường trú Phòng 1403 – C2, Khu Đô Thị Mỹ Đình 1, Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
9. Số điện thoại liên lạc 0222.363.4034
10. Địa chỉ email: hieupp@kinhbaccity.vn
11. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính- Ngân hàng/Thạc sỹ quản trị kinh doanh
12. Quá trình công tác:
- Trước năm 2004 Làm việc tại Công ty TNHH Hà Việt và một số việc khác;
- Từ năm 2004 đến nay Làm việc tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Kinh Bắc nay là Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP;
13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức niêm yết Phó Tổng giám đốc; Kế Toán trưởng; Người được ủy quyền công bố thông tin; Thành viên HĐQT của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Không có
15. Số CP nắm giữ: 22.817 cổ phần, chiếm 0,0057% số cổ phần có quyền biểu quyết
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu: 22.817 cổ phần, chiếm 0,0057% số cổ phần có quyền biểu quyết.
16. Các cam kết nắm giữ khác: Không có
17. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
18. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
19. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty: Không có
-



## BẢN CÁO BẠCH

---

### Ban Kiểm soát:

Dưới đây là các thành viên Ban Kiểm Soát của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tính đến ngày của Bản Cáo Bạch:

Họ tên	Chức danh
Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên Ban Kiểm soát

#### ↓ Bà Nguyễn Bích Ngọc

- Họ và tên: NGUYỄN BÍCH NGỌC
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 16/07/1976
- Nơi sinh: Hà nội
- Số CMND: 001176012746; Ngày cấp 28/11/2016, Nơi cấp: Cục trưởng cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 30 Ngõ Thịnh Hòa II, Phường Hàng Bột, Đống Đa, Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc: 0914 598 276
- Địa chỉ email: ngocnb.kbc@gmail.com
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, ngành Kế toán
- Quá trình công tác:  
Từ năm 1995 đến 1997: Kế toán tại Công ty thiết kế quảng cáo Handy

## BẢN CÁO BẠCH

---

Từ năm 1998 đến 2014	Kế toán Trưởng tại Tạp chí Khoa học và Tổ quốc
Từ năm 2015 đến nay	Cán bộ quản lý tổng hợp – Văn phòng Đại diện Hà Nội của Tổng Công ty Phát triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP
13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức niêm yết	Trưởng Ban kiểm soát
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
15. Số CP nắm giữ:	0
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	Không có.
16. Các cam kết nắm giữ khác:	Không có
17. Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
18. Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
19. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty:	Không có

### ✚ Bà Thế Thị Minh Hồng

1. Họ và tên:	THẾ THỊ MINH HỒNG
2. Giới tính:	Nữ
3. Ngày tháng năm sinh:	10/07/1984
4. Nơi sinh	Hà Nội
5. Số CMND	001184018108; Ngày cấp 12/10/2016, Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
6. Quốc tịch	Việt Nam
7. Dân tộc	Kinh

---

## BẢN CÁO BẠCH

---

8. Địa chỉ thường trú	50 Cống Vị, phường Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội
9. Số điện thoại liên lạc	097.940.2575
10. Địa chỉ email:	theminhhong84@gmail.com
11. Trình độ chuyên môn:	Cử nhân tài chính - kế toán
12. Quá trình công tác:	
Từ năm 2007 đến 2009	Nhân viên kế toán tại Công ty TNHH Tốt Việt Nam
Từ năm 2007 đến 2009	Nhân viên kế toán tại Công ty TNHH Tốt Việt Nam
Từ năm 2009 đến 2017	Chuyên viên kế toán tại Công ty CP chứng khoán Navibank
13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức niêm yết	Thành viên Ban kiểm soát
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Chuyên viên kế toán tại Công ty CP chứng khoán Navibank
15. Số CP nắm giữ:	0
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	Không có
16. Các cam kết nắm giữ khác:	Không có
17. Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
18. Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
19. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty:	Không có

### ➡ Ông Trần Tiến Thành

1. Họ và tên:	TRẦN TIẾN THÀNH
2. Giới tính:	Nam
3. Ngày tháng năm sinh:	08/06/1975
4. Nơi sinh	Quảng Ninh
5. Số CMND	012449145; Ngày cấp 07/09/2013, Nơi cấp: CA Thành phố Hà Nội

---

## BẢN CÁO BẠCH

---

6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: Phòng 406, tập thể 125B Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội.
9. Số điện thoại liên lạc: 0942.935.989
10. Địa chỉ email: [thanh.tt@sgicapital.com.vn](mailto:thanh.tt@sgicapital.com.vn)
11. Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
12. Quá trình công tác:
- Trước năm 2013: Trưởng phòng lưu ký chứng khoán Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Công ty Cổ phần Chứng khoán Trường Sơn, Trưởng phòng nghiệp vụ chứng khoán Công ty cổ phần chứng khoán Navibank;
  - Từ năm 2013 đến 2015: Giám đốc khối nghiệp vụ chứng khoán Công ty cổ phần chứng khoán Navibank;
  - Từ năm 2015 đến nay: Chuyên viên phòng kiểm soát nội bộ Công ty cổ phần quản lý quỹ đầu tư SGI;
13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chuyên viên phòng kiểm soát nội bộ Công ty cổ phần quản lý quỹ đầu tư SGI
15. Số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0,0% số cổ phần có quyền biểu quyết
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,0% số cổ phần có quyền biểu quyết.
16. Các cam kết nắm giữ khác: Không có
17. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
18. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
19. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty: Không có
-

## BẢN CÁO BẠCH

---

### Ban Tổng Giám đốc

Hiện tại, Công ty có một (01) Tổng Giám đốc và sáu (03) Phó Tổng Giám đốc.

Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc.

Bảng dưới đây liệt kê từng thành viên của Ban Giám đốc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày phát hành Bản Cáo Bạch này:

Họ tên	Chức danh
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

Dưới đây là chi tiết về các thành viên trong Ban Giám đốc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

✦ Bà Nguyễn Thị Thu Hương: *như trên*

✦ Ông Phạm Phúc Hiếu: *như trên*

✦ Ông Phan Anh Dũng

Họ và tên: PHAN ANH DŨNG  
Giới tính: Nam  
Ngày tháng năm sinh: 27/08/1969  
Nơi sinh: Huyện Yên Phong, tỉnh Hà Bắc  
CMND: 011363687 Ngày cấp: 03/07/1996 (Ngày cấp mới: 04/07/2011) Nơi cấp: Công an TP Hà Nội  
Quốc tịch: Việt Nam  
Dân tộc: Kinh  
Địa chỉ thường trú: Phòng 1103 – 15T, phố Nguyễn Thị Định, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội

## BẢN CÁO BẠCH

---

Số ĐT liên lạc:	(84.241) 3634 034
Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác:	
Từ tháng 3/1995 đến tháng 10/1996:	Cán bộ Công ty Đầu tư Phát triển hạ tầng Đô thị Hà Nội
Từ tháng 11/1996 đến tháng 3/2003:	Giám đốc Xí nghiệp Xây lắp Thương mại số 10, Công ty Đầu tư Xây lắp Thương mại Hà Nội
Từ tháng 4/2003 đến tháng 5/2006:	Giám đốc Xí nghiệp Xây lắp số 1, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 22
Từ tháng 6/2006 đến tháng 10/2007:	Giám đốc Xí nghiệp Khảo sát, Tư vấn và Thi công xây lắp, Công ty CP Tư vấn Thiết kế xây dựng công trình vật liệu xây dựng – Bộ Xây dựng.
Từ tháng 12/2007 đến tháng 3/2009:	Cán bộ Quản lý Dự án, Công ty CP Phát triển Đô thị Kinh Bắc, (nay là Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP).
Từ tháng 4/2009 đến tháng 5/2010:	Phó Ban Quản lý Công trình, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc.
Từ tháng 6/2010 đến nay:	Giám đốc Kỹ thuật Xây dựng, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc.
Từ tháng 11/2010 đến tháng 5/2011:	Quyền Phó Tổng Giám đốc, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc.
Từ tháng 6/2011 đến nay:	Phó Tổng Giám đốc, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc.
Các chức vụ công tác hiện nay tại Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	Phó Tổng Giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số Cổ phần nắm giữ:	11.500 cổ phần, chiếm 0,002% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	11.500 cổ phần, chiếm 0,002% vốn điều lệ

## BẢN CÁO BẠCH

---

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu: 1- Mối quan hệ: Vợ  
2- Tên cá nhân: Phan Hồng Anh  
nắm giữ: 4.700 CP, chiếm 0,0011% vốn điều lệ

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

### ✦ Bà Nguyễn Mỹ Ngọc

Họ và tên: NGUYỄN MỸ NGỌC

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 17/05/1972

Nơi sinh: Hà Nội

CMND: 011792645 Ngày cấp: 29/08/2012 Nơi cấp: CA. TP. Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 37 E Văn Miếu, Phường Văn Miếu, Quận Đống Đa, Hà Nội

Số điện thoại công ty: 0222. 3634034

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại Ngữ Anh – Trung, Cử nhân Tài chính Ngân hàng

Quá trình công tác:

Từ năm 1993 đến năm 1994 Tập đoàn China – Machine Building Corporation International (Công ty Trung Quốc)

Từ năm 1995 đến năm 1996 Nhân viên bán hàng  
Ngân hàng Vid Public

Từ năm 1996 đến năm 1999 Nhân viên thanh toán quốc tế và quan hệ khách hàng  
Công ty TNHH Farnia Enterprise (Công ty Đài Loan)

Từ năm 2000 đến năm 2007 Trưởng Văn phòng đại diện Việt Nam  
Công ty TNHH Đông Thái Dương (Đài Loan)

## BẢN CÁO BẠCH

Từ năm 2008 đến năm nay	Phó Giám đốc; Giám đốc Kinh doanh Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
Các chức vụ công tác hiện nay:	- Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng Giám đốc Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP - Chức vụ tại tổ chức khác: Không
Tổng số CP nắm giữ:	0 Cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

### 13. Tài sản

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>124.169</b>	<b>118.085</b>	<b>122.008</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	81.780	76.336	76.053
Máy móc thiết bị	12.803	11.923	9.355
Phương tiện vận tải	24.722	25.631	29.075
Thiết bị, dụng cụ quản lý	4.650	4.029	7.419
Khác	213	165	103

Đơn vị: triệu VND

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất quý 3/2018



## BẢN CÁO BẠCH

### 14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh và lợi nhuận năm tiếp theo

Chi tiêu	2018		2019	
	Giá trị, %	% tăng giảm	Giá trị, %	% tăng giảm
Doanh thu thuần	2.371	88,2%	3.245	36,9%
Lợi nhuận từ HĐKD	1.194	46,9%	1.427	19,5%
Lợi nhuận trước thuế	1.105	36,3%	1.348	22,0%
Lợi nhuận sau thuế	884	43,0%	1.078	21,9%
Cổ tức	Dự kiến tiếp tục giữ lại LNST để tái đầu tư	-	Dự kiến tiếp tục giữ lại LNST để tái đầu tư	-

#### Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên:

- Xu hướng thu hút FDI vào Việt Nam nói chung, các KCN của KBC nói riêng ngày một tăng;
- Giá cho thuê đất KCN đang theo xu hướng tăng nhanh.
- Ghi nhận được doanh thu nhà ở tại một số KĐT
- Đàm phán thành công chuyển nhượng một số dự án BĐS thương mại.

#### Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua:

Trong năm 2018, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng các KCN Quang Châu, Nam Sơn, Hạp Lĩnh, Quế Võ, Trảng Duệ, Tân Phú Trung và giai đoạn 1 KĐT Phúc Ninh. Dự án KĐT Phúc Ninh có tổng diện tích 136,47 ha; Giai đoạn 1 của dự án là 55,8 ha, có 18,1 ha đất thương phẩm đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phân lô bán nền 10,4 ha đất). Các mục tiêu cụ thể như sau:

- Mở bán tiểu khu 6,27 ha KĐT Phúc Ninh, tiểu khu dự án đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tất cả các lô đất biệt thự, đủ tất cả các điều kiện đưa vào kinh doanh trong năm 2018.
- Tăng tốc thu hút đầu tư vào KCN Quang Châu, sẵn sàng cung cấp hỗ trợ các dịch vụ trước và sau đầu tư để nhà đầu tư an tâm ra quyết định đầu tư, an tâm xây dựng nhà máy, kết nối thêm các nhà đầu tư mới, dự kiến xây dựng 10 căn nhà xưởng tại KCN này.
- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho KCN Trảng Duệ - Hải phòng giai đoạn 3 là 687 ha, để nhanh chóng tiến hành giải phóng mặt bằng.

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

- Tăng tốc hoàn thiện cơ sở hạ tầng, song song với thu hút đầu tư vào KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh, Bắc Ninh trong phạm vi 100 ha đã đền bù.
- Hoàn thiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho 83,8 ha tại KCN Quế Võ mở rộng (dự kiến xây dựng 30 căn nhà xưởng tại KCN này)
- Xem xét đầu tư mua bán một số dự án bất động sản thương mại
- Công ty tiếp tục thiết lập chương trình xúc tiến đầu tư bám sát mục tiêu phát triển của Chính phủ, lợi ích từ các hiệp định thương mại mà Việt Nam đã ký kết tiếp cận thị trường mới

Kê hoạch thu xếp nguồn vốn:

- Phát hành trái phiếu doanh nghiệp hoặc vay tổ chức nước ngoài cho việc đầu tư xây dựng nhà xưởng tại các KCN của Công ty
- Phát hành trái phiếu doanh nghiệp trong nước cho các tổ chức cá nhân để đầu tư KĐT Phúc Ninh, đầu tư mua mới các dự án và các tài sản, bổ sung Nguồn vốn kinh doanh cho Công ty.

Căn cứ vào kết quả thu hút FDI năm 2018 và triển vọng thu hút FDI của Việt Nam trong năm 2019, căn cứ vào nhu cầu thuê đất và nhà xưởng của các khách hàng tiềm năng đã và đang đàm phán với KBC, căn cứ vào các chương trình xúc tiến đầu tư của KBC ... Ban Tổng giám đốc KBC đặt kế hoạch doanh thu lợi nhuận hợp nhất của Công ty trong năm 2019 như sau:

Tổng doanh thu hợp nhất dự kiến: 3.245 tỷ đồng

Tổng lợi nhuận sau thuế hợp nhất dự kiến: 1.078 tỷ đồng

### **15. Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**

Kế hoạch lợi nhuận của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được đưa ra trên cơ sở các dự báo về kinh tế nói chung, các rủi ro dự đoán cũng như thực trạng và triển vọng kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nói riêng. Trên cơ sở phân tích kết quả hoạt động kinh doanh mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã đạt được trong việc kinh doanh bất động sản qua các năm, cũng như tình hình tài chính khả quan của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết nhận thấy khả năng đạt được kế hoạch lợi nhuận năm 2018 như đã đề ra ở mục trên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là khả thi nếu không gặp phải những rủi ro bất khả kháng và phát sinh các biến động lớn ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, kinh tế vĩ mô và chu kỳ tăng trưởng của ngành bất động sản.

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của toàn Tập đoàn, bao gồm tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh nhà ở, cho thuê tài sản để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà Nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu niêm yết. Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết nhận thấy rằng kế hoạch và khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể thực hiện được nếu không xảy ra các rủi ro bất khả kháng và phát sinh các biến động lớn ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, kinh tế vĩ mô và chu kỳ tăng trưởng của ngành bất động sản. Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý bảo đảm giá trị chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo đối với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư Trái Phiếu của Tổng Công ty CP Phát triển Đô thị Kinh Bắc.

**16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**

Không có

**17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan đến công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết**

Không có

## BẢN CÁO BẠCH

---

### V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT

#### 1. Quy Định Chung

1.1 Các điều khoản và điều kiện này (“**Các Điều Kiện Trái Phiếu**”) điều chỉnh trái phiếu (“**Trái Phiếu**”) được Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“**Tổ Chức Phát Hành**”) phát hành với tổng mệnh giá 400.000.000.000 VND (Bốn trăm tỷ đồng Việt Nam) (i) theo phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt tại Nghị quyết số 0711/2018/KBC/NQ-HĐQT ngày 07 tháng 11 năm 2018 của Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành (“**Phương Án Phát Hành**”) và (ii) trên cơ sở bản công bố thông tin ngày 13 tháng 11 năm 2018 được Tổ Chức Phát Hành công bố (“**Bản Công Bố Thông Tin**”). Các thuật ngữ viết hoa khi được sử dụng trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này có nghĩa được quy định tại Điều Kiện 19.1.

1.2 Chừng nào còn Trái Phiếu đang lưu hành, sẽ luôn có một tổ chức đại diện cho quyền lợi của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ khác quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này và các Văn Kiện Trái Phiếu (“**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”). Căn cứ hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu giữa Tổ Chức Phát Hành và HSC ngày 13 tháng 11 năm 2018 (“**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”), Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định HSC làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu duy nhất, không thay đổi và không hủy ngang.

1.3 Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, Tổ Chức Phát Hành sẽ chỉ định một tổ chức làm đại lý đăng ký và đại lý quản lý chuyển nhượng đối với Trái Phiếu (“**Đại Lý Trái Phiếu**”). Căn cứ hợp đồng đại lý đăng ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu giữa Tổ Chức Phát Hành và HSC ngày 13 tháng 11 năm 2018 (“**Hợp Đồng Đại Lý**”), Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định HSC làm Đại Lý Trái Phiếu ban đầu.

1.4 Mọi nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu được bảo đảm bởi các biện pháp bảo đảm được xác lập theo các Hợp Đồng Bảo Đảm. Việc bảo đảm cho Trái Phiếu được quy định cụ thể trong Điều Kiện 4 và các Hợp Đồng Bảo Đảm.

1.5 Các Điều Kiện Trái Phiếu này, cùng với các quy định có liên quan của các Văn Kiện Trái Phiếu khác, quy định các quyền và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu và

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

các bên liên quan khác đối với Trái Phiếu. Các Văn Kiện Trái Phiếu được lưu giữ tại địa chỉ đăng ký của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Trái Phiếu và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể nghiên cứu, xem xét hoặc sao chụp hợp lệ.

1.6 Bằng việc mua Trái Phiếu hoặc nhận chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác, mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu (i) chấp nhận việc lựa chọn HSC làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Trái Phiếu ban đầu, (ii) đồng ý ủy quyền cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để, nhân danh những Người Sở Hữu Trái Phiếu, ký kết Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ được quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu này, Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu khác, (iii) được xem là đã nghiên cứu và chấp thuận toàn bộ nội dung của Các Điều Kiện Trái Phiếu này, Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu khác và (iv) có các quyền, lợi ích và nghĩa vụ gắn với Người Sở Hữu Trái Phiếu trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác.

## **2. Tính Chất**

Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản và được tự do chuyển nhượng. Các Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không Trái Phiếu nào sẽ có quyền ưu tiên thanh toán hơn so với các Trái Phiếu còn lại vì bất kỳ lý do nào. Nếu khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm còn tồn đọng nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu do số tiền thu được từ việc xử lý không đủ thì phần nghĩa vụ còn tồn đọng đó sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung, không phải là nợ thứ cấp và không có bảo đảm hiện tại hoặc tương lai khác của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật).

## **3. Hình Thức, Mệnh Giá, Kỳ Hạn, Quyền Sở Hữu, Sổ Đăng Ký Và Giao Dịch Trái Phiếu**

### **3.1 Hình Thức, Mệnh Giá Và Kỳ Hạn**

- (a) Trái Phiếu được phát hành và duy trì dưới hình thức bút toán ghi sổ với mệnh giá 100.000 VND (một trăm nghìn đồng Việt Nam)/Trái Phiếu.

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

- (b) Trái Phiếu có thời hạn 18 tháng, bắt đầu từ ngày 14 tháng 11 năm 2018 (“Ngày Phát Hành”) và đáo hạn vào ngày 14 tháng 05 năm 2020 (“Ngày Đáo Hạn”).

### **3.2 Quyền Sở Hữu Và Sổ Đăng Ký**

- (a) Quyền sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký. Trước khi Trái Phiếu được đăng ký với Trung Tâm Lưu Ký, Đại Lý Trái Phiếu sẽ lập và duy trì Sổ Đăng Ký chứa đựng những chi tiết sau:

- (1) Tên địa chỉ trụ sở chính và mã số doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành;
- (2) Thông tin chính của Trái Phiếu gồm tên, mệnh giá, thời hạn, Ngày Phát Hành, Ngày Đáo Hạn, lãi suất, phương thức trả lãi và gốc, tổng số Trái Phiếu đã phát hành, tổng số Trái Phiếu đang lưu hành và các thông tin khác mà Tổ Chức Phát Hành cho là cần thiết;
- (3) Họ tên, số Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, ngày cấp và nơi cấp (nếu là cá nhân) hoặc tên tổ chức, số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Quyết định thành lập, ngày cấp và nơi cấp (nếu là tổ chức) và địa chỉ, số điện thoại/số fax của Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm họ sở hữu Trái Phiếu;
- (4) Thông tin chi tiết về Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ (trong đó có cả thông tin về việc sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm và các hạn chế chuyển nhượng Trái Phiếu mà đã được đăng ký với Đại Lý Trái Phiếu và thông tin về Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó); và
- (5) Chi tiết về tài khoản ngân hàng của Người Sở Hữu Trái Phiếu để nhận các khoản tiền thanh toán liên quan đến Trái Phiếu.

Từ khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, việc lập, cập nhật và lưu giữ Sổ Đăng Ký và nội dung Sổ Đăng Ký sẽ theo quy định có liên quan của pháp luật và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký.

- (b) Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đối với việc
-

## BẢN CÁO BẠCH

---

sở hữu Trái Phiếu của mình.

Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, việc cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu sẽ do Đại Lý Trái Phiếu chịu trách nhiệm theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này, Hợp Đồng Đại Lý và Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu. Mỗi Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được đánh số riêng biệt để nhận biết và sẽ được ghi trong Sổ Đăng Ký. Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu sẽ theo mẫu đính kèm Các Điều Khoản Trái Phiếu này. Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu do Đại Lý Trái Phiếu (thay mặt cho Tổ Chức Phát Hành) phát hành, ký và đóng dấu xác nhận. Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu là bằng chứng pháp lý hợp pháp về việc sở hữu Trái Phiếu của người được ghi tên trong giấy này.

Từ khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, việc cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định có liên quan của pháp luật và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký, Các Điều Khoản Trái Phiếu này và Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (trong phạm vi các quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu này và Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không trái với quy định của pháp luật và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký).

- (c) Khi Trái Phiếu chưa được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu được ghi tên trong Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu hoặc trong Sổ Đăng Ký sẽ được coi là chủ sở hữu duy nhất của Trái Phiếu đó về mọi phương diện.

Trường hợp Trái Phiếu đã đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, quyền sở hữu đối với Trái Phiếu đó sẽ theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán. Sổ Đăng Ký có giá trị hợp lệ và cao nhất để xác định quyền sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu trừ trường hợp có lỗi hoặc sai sót hiển nhiên.

### 3.3 Giao Dịch Trái Phiếu

- (a) Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền tự do bán, chuyển nhượng, tặng, cho, góp vốn, hoán đổi, trao đổi, để lại thừa kế, chiết khấu hoặc chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác (sau đây được gọi chung là “**chuyển nhượng**”) mà không cần phải có sự chấp thuận của Tổ

## BẢN CÁO BẠCH

---

Chức Phát Hành, Đại Lý Trái Phiếu hay bất kỳ bên thứ ba nào khác. Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng được sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc tham gia các quan hệ dân sự/thương mại hợp pháp khác phù hợp với các quy định của pháp luật.

- (b) Trước khi Trái Phiếu được đăng ký với Trung Tâm Lưu Ký, mọi giao dịch chuyển nhượng Trái Phiếu phải được đăng ký trong Sổ Đăng Ký do Đại Lý Trái Phiếu quản lý và được thực hiện theo thủ tục quy định dưới đây và các quy định khác của Hợp Đồng Đại Lý:
- (i) Để chuyển nhượng Trái Phiếu cho một tổ chức/cá nhân khác (sau đây gọi là “**Bên Nhận Chuyển Nhượng**”), Người Sở Hữu Trái Phiếu (sau đây gọi là “**Bên Chuyển Nhượng**”) phải gửi cho Đại Lý Trái Phiếu một giấy đăng ký chuyển nhượng theo mẫu quy định tại Hợp Đồng Đại Lý đã được điền đầy đủ thông tin và ký kết hợp lệ cùng với Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu của Bên Chuyển Nhượng và các tài liệu định danh của Bên Nhận Chuyển Nhượng và nộp phí chuyển nhượng cho Đại Lý Trái Phiếu (phí chuyển nhượng được quy định tại Điều 1.1(a) của Phụ lục I của Hợp Đồng Đại Lý, cụ thể là phí chuyển nhượng cho mỗi lần chuyển nhượng tối đa sẽ bằng mức thấp nhất trong 3 mức sau:
- (1) 0,02% tổng giá chuyển nhượng;
  - (2) 0,02% tổng mệnh giá Trái Phiếu chuyển nhượng; và
  - (3) 2.000.000 VND (hai triệu Đồng)).
- (ii) Trong thời hạn 5 (năm) Ngày Làm Việc sau ngày nhận được các tài liệu quy định tại đoạn trên và đã được thanh toán phí chuyển nhượng, Đại Lý Trái Phiếu sẽ:
- (A) đăng ký các chi tiết của Bên Nhận Chuyển Nhượng và việc sở hữu Trái Phiếu của Bên Nhận Chuyển Nhượng vào Sổ Đăng Ký; và
  - (B) điều chỉnh các chi tiết của việc sở hữu Trái Phiếu còn lại của Bên Chuyển Nhượng trong trường hợp Bên Chuyển Nhượng chỉ chuyển nhượng một số Trái Phiếu của mình hoặc xóa toàn bộ thông tin về Bên Chuyển Nhượng



## BẢN CÁO BẠCH

---

trong Sổ Đăng Ký trong trường hợp Bên Chuyển Nhượng chuyển nhượng toàn bộ số Trái Phiếu của mình.

- (iii) Trong thời hạn 7 (bảy) Ngày Làm Việc từ ngày Đại Lý Trái Phiếu đăng ký việc chuyển nhượng vào Sổ Đăng Ký, Đại Lý Trái Phiếu sẽ cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu cho (A) Bên Nhận Chuyển Nhượng đối với số Trái Phiếu nhận chuyển nhượng, và (B) Bên Chuyển Nhượng đối với số Trái Phiếu còn lại nếu chỉ chuyển nhượng một phần. Đại Lý Trái Phiếu sẽ giao Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu cho (các) bên đó tại địa chỉ đăng ký của Đại Lý Trái Phiếu hoặc nếu (các) bên đó có yêu cầu, gửi đến địa chỉ tương ứng của (các) bên đó phù hợp với Điều Khoản 14 với rủi ro do (các) bên đó tự chịu
- (iv) Việc chuyển nhượng bất kỳ Trái Phiếu nào sẽ chỉ có hiệu lực đối với và ràng buộc Tổ Chức Phát Hành khi thông tin về Bên Nhận Chuyển Nhượng và việc sở hữu Trái Phiếu của Bên Nhận Chuyển Nhượng đã được đăng ký trong Sổ Đăng Ký (để tránh nhầm lẫn, Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ trở thành Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với số Trái Phiếu nhận chuyển nhượng ngay khi quyền lợi của Bên Nhận Chuyển Nhượng đối với số Trái Phiếu đó được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký, bất kể việc Bên Nhận Chuyển Nhượng đã được cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đối với số Trái Phiếu nhận chuyển nhượng hay chưa).

### 4. Bảo Đảm Cho Trái Phiếu

Nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Trái Phiếu được bảo đảm bởi các biện pháp bảo đảm quy định trong các Hợp Đồng Bảo Đảm với các nội dung cơ bản dưới đây (phụ thuộc vào việc sửa đổi các Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan tại từng thời điểm):

#### 4.1 Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm

Tất cả nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn nợ gốc và lãi Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu ("**Nghĩa vụ Được Bảo Đảm**").

---

## BẢN CÁO BẠCH

---

### 4.2 Phương Thức Bảo Đảm

Để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) Bên Bảo Đảm khác sẽ tạo lập các biện pháp bảo đảm theo các hợp đồng, thỏa thuận và văn kiện dưới đây (gọi chung là “**Hợp Đồng Bảo Đảm**”):

- (a) Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (b) Hợp đồng thế chấp cổ phần được ký ngày 13 tháng 11 năm 2018 giữa Tổ Chức Phát Hành với tư cách là bên thế chấp và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (“**Hợp Đồng Thế Chấp Cổ Phần SHP**”) theo đó Tổ Chức Phát Hành sẽ thế chấp cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu (hành động thông qua Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm) 1.680.000 (*Bằng chữ: Một triệu sáu trăm tám mươi nghìn*) cổ phần phổ thông của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng và các tài sản khác được quy định tại Điều 3.1 của hợp đồng đó;
- (c) các hợp đồng và/hoặc thỏa thuận khác giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành và/hoặc một Bên Bảo Đảm có hiệu lực xác lập một biện pháp bảo đảm để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm; và
- (d) các hợp đồng, thỏa thuận, xác nhận hoặc tài liệu thuộc loại khác được Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý là một “Hợp Đồng Bảo Đảm” vì mục đích của Các Điều Kiện Trái Phiếu này.

### 4.3 Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Trong trường hợp giá trị Tài Sản Bảo Đảm (được xác định theo Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm) sau khi được đánh giá lại tại mỗi thời điểm sau 6 tháng, 12 tháng, 18 tháng kể từ ngày phát hành thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu tại cùng thời điểm thì Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành về tình hình giá trị của Tài Sản Bảo Đảm. Trong vòng 07 (bảy) Ngày Làm Việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo bằng văn bản nêu trên của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành phải bổ sung Tài Sản Bảo Đảm cho toàn bộ Trái Phiếu này bằng

## BẢN CÁO BẠCH

---

- (1) Cổ Phần SHP, (2) tiền hoặc (3) các tài sản khác (các tài sản này phải được những Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu tối thiểu 75% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó đồng ý) sao cho tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm luôn không thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu tại cùng thời điểm. Nếu Tổ Chức Phát Hành không tuân thủ quy định bổ sung Tài Sản Bảo Đảm nêu trên thì Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm ngay lập tức được thực hiện xử lý Tài Sản Bảo Đảm cho đến khi đủ nguồn để thanh toán tiền gốc, tiền lãi Trái Phiếu và các chi phí khác có liên quan cho Người Sở Hữu Trái Phiếu mà không cần đến sự chấp thuận của Tổ Chức Phát Hành và các Bên Bảo Đảm khác. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm cam kết phải thanh toán tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm cho toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu hiện hữu.
- (b) Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành có yêu cầu bằng văn bản, sau mỗi 06 tháng kể từ Ngày Phát Hành, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ yêu cầu một trong bốn công ty kiểm toán dưới đây đánh giá lại giá trị Tài Sản Bảo Đảm dựa trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất của SHP (được kiểm toán bởi một trong bốn công ty kiểm toán sau: E&Y, KPMG, PWC hoặc Deloitte). Nếu tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm theo định giá lại vượt quá 200% tổng giá trị mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại cùng thời điểm thì Tổ Chức Phát Hành được rút một phần Tài Sản Bảo Đảm tối đa trong phạm vi giá trị vượt quá. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ gửi thông báo cho Tổ Chức Phát Hành về kết quả định giá. Nếu Tổ Chức Phát Hành có nhu cầu rút một phần Tài Sản Bảo Đảm nêu trên thì Tổ Chức Phát Hành phải gửi công văn yêu cầu Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm thực hiện và Tổ Chức Phát Hành chịu mọi phí tổn liên quan đến việc rút Tài Sản Bảo Đảm nêu trên.
- (c) Ngoài các trường hợp xử lý khác được quy định trên đây, trong Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và các Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có quyền xử lý toàn bộ hoặc bất kỳ phần nào của Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Điều Khoản 11.2 để thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm còn tồn đọng.
- (d) Một khi quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm đã phát sinh, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm phải thực hiện việc xử lý để bảo vệ quyền lợi của những Người Sở Hữu Trái Phiếu. Đại Lý Quản

## BẢN CÁO BẠCH

---

Lý Tài Sản Bảo Đảm có nghĩa vụ sử dụng số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo đúng quy định của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và các Hợp Đồng Bảo Đảm khác.

- (e) Nếu số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm (sau khi đã được sử dụng theo quy định tại các Hợp Đồng Bảo Đảm) không đủ để thanh toán các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với hoặc liên quan đến Trái Phiếu thì Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- (f) Trừ trường hợp Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan hoặc Các Điều Kiện Trái Phiếu này có quy định khác, Người Sở Hữu Trái Phiếu không tự mình (mà sẽ thông qua Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và/hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) thực hiện việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định của các Hợp Đồng Bảo Đảm.

#### 4.4 Cam Kết Của Tổ Chức Phát Hành Về Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Tổ Chức Phát Hành cam kết rằng trong trường hợp một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Thế Chấp (được định nghĩa trong Hợp Đồng Thế Chấp Cổ Phần SHP) bị phong tỏa hoặc áp dụng bất kỳ biện pháp hạn chế chuyên nhượng nào bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại Trái Phiếu trước hạn hoặc mua Trái Phiếu vô điều kiện theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu với giá mua lại trước hạn tối thiểu bằng với khoản tiền gốc của Trái Phiếu tương ứng cộng với tiền lãi cộng dồn kể từ và bao gồm ngày trả lãi gần nhất cộng (+) với tiền lãi chưa được thanh toán của kỳ trước (nếu có) cộng (+) với lãi phạt phát sinh (nếu có), cho đến, nhưng không bao gồm ngày thực hiện mua lại.
- (b) Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ phối hợp với Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm định giá lại Tài Sản Bảo Đảm định kỳ theo nguyên tắc định giá: giá trị định giá mỗi Cổ Phần SHP trong khối Tài Sản Bảo Đảm sẽ bằng giá trị sổ sách của mỗi Cổ Phần SHP theo báo cáo tài chính được kiểm toán bởi một trong bốn công ty kiểm toán sau: E&Y, KPMG, PWC hay Deloitte của kì gần nhất trước thời điểm định giá lại của SHP.

Giá trị sổ sách mỗi Cổ Phần SHP được tính theo công thức sau:

---

## BẢN CÁO BẠCH

---

$$\text{GTSSMCP} = \frac{\text{TGTVC SH}}{\text{TSCPLH}}$$

- GTSSMCP: Giá trị sổ sách mỗi Cổ Phần SHP;
- TGTVC SH: Tổng giá trị vốn chủ sở hữu SHP;
- TSCPLH: Tổng số Cổ Phần SHP đang lưu hành;
- GTSSMCP, TGTVC SH, TSCPLH được tính theo báo cáo tài chính được kiểm toán bởi một trong bốn công ty kiểm toán sau: E&Y, KPMG, PWC hay Deloitte của kì gần nhất trước thời điểm định giá lại của SHP.

Tài Sản Bảo Đảm được đánh giá lại định kỳ 06 (sáu) tháng một lần kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn, định giá lại theo yêu cầu của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hoặc trong các tình huống khác theo quy định của các Hợp Đồng Bảo Đảm. Tổ Chức Phát Hành cam kết cũng sẽ thực hiện các công việc/nghĩa vụ khác phù hợp với quy định tại các Điều Kiện Trái Phiếu này và Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan hoặc khi có Tài Sản Bảo Đảm mới được bổ sung.

- (c) Trong suốt thời hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải bảo đảm rằng giá trị Tài Sản Bảo Đảm (được xác định theo Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm) không thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu tại cùng thời điểm.
- (d) Tổ Chức Phát Hành cam kết rằng trước hoặc vào Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành sẽ chuyển giao toàn bộ số Cổ Phần Thế Chấp Ban Đầu (được định nghĩa trong Hợp Đồng Thế Chấp Cổ Phần SHP) để quản lý tại Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm thông qua việc mở tài khoản lưu ký chứng khoán tại Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và chuyển mọi Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Thế Chấp (được định nghĩa trong Hợp Đồng Thế Chấp Cổ Phần SHP) đã có tính đến trước Ngày Phát Hành cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm. Tổ Chức Phát Hành phải duy trì tài khoản lưu ký chứng khoán nêu trên trong suốt thời hạn của

## BẢN CÁO BẠCH

---

Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm phối hợp chịu trách nhiệm đảm bảo hoàn tất tất cả các thủ tục liên quan đến việc thế chấp Tài Sản Thế Chấp nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc công chứng Hợp Đồng Thế Chấp Cổ Phần SHP và đăng ký giao dịch bảo đảm theo Hợp Đồng Thế Chấp Cổ Phần SHP tại Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm (NRAST) trước hoặc vào Ngày Phát Hành.

Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm phải cung cấp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu các tài liệu chứng minh việc hoàn tất tất cả các thủ tục liên quan đến việc thế chấp theo quy định tại đoạn trên.

- (e) Tổ Chức Phát Hành và các Bên Bảo Đảm cam kết và đảm bảo về tính hợp pháp của các tài sản được sử dụng làm Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu.
- (f) Tổ Chức Phát Hành cam kết rằng trừ các trường hợp được phép, quy định hoặc dự kiến trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này hoặc Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan hoặc được những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận, Tổ Chức Phát Hành sẽ không (và bảo đảm rằng các Bên Bảo Đảm khác, nếu có, sẽ không):
  - (i) bán, chuyển nhượng, trao đổi, hoán đổi, cho thuê, cho mượn, góp vốn bất kỳ Tài Sản Bảo Đảm nào cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào;
  - (ii) thực hiện hoặc cho phép thực hiện bất kỳ giao dịch nào (không phải là một trong số các giao dịch quy định tại đoạn (i) trên) mà kết quả là quyền sở hữu và/hoặc quyền sử dụng bất kỳ Tài Sản Bảo Đảm nào bị chuyển cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác;
  - (iii) tạo lập hoặc cho phép tồn tại bất kỳ biện pháp bảo đảm, hạn chế chuyển nhượng hay quyền của bên thứ ba nào đối với Tài Sản Bảo Đảm;
  - (iv) cấp bất kỳ lợi ích hay quyền tài sản thuộc bất kỳ loại nào trên, đối với hoặc liên quan đến bất kỳ Tài Sản Bảo Đảm nào; hoặc
  - (v) ký kết bất kỳ thỏa thuận, hợp đồng nào nhằm thực hiện bất kỳ hành động nào nêu tại các đoạn từ (i) đến (iv) nêu trên;

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

- (g) Các thông tin chi tiết và cam kết khác về Tài Sản Bảo Đảm, quản lý Tài Sản Bảo Đảm, xử lý Tài Sản Bảo Đảm, quyền và nghĩa vụ của các Bên Bảo Đảm, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm được quy định chi tiết trong các Hợp Đồng Bảo Đảm được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành, các Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

### **4.5 Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**

- (a) Chừng nào còn Trái Phiếu đang lưu hành, sẽ có một tổ chức được lựa chọn làm tổ chức nhận và quản lý tài sản bảo đảm ("**Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**") đại diện cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu, hành động nhân danh và vì quyền lợi của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu về mọi khía cạnh liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm và các Hợp Đồng Bảo Đảm, kể cả:
- (i) ký kết và thực hiện các Hợp Đồng Bảo Đảm;
  - (ii) quản lý hồ sơ, giấy tờ và tài liệu liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm; quản lý Tài Sản Bảo Đảm được giao cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm theo các Hợp Đồng Bảo Đảm;
  - (iii) thực hiện và thi hành bất kỳ quyền, quyền lợi, quyền hạn và thẩm quyền nào của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo các Hợp Đồng Bảo Đảm và Các Điều Kiện Trái Phiếu đối với Tài Sản Bảo Đảm và các biện pháp bảo đảm được tạo lập theo các Hợp Đồng Bảo Đảm, kể cả xử lý Tài Sản Bảo Đảm; và
  - (iv) chiếm giữ, nắm giữ, nhận, sử dụng và định đoạt bất kỳ Tài Sản Bảo Đảm nào hoặc bất kỳ khoản tiền nào được theo các giao dịch bảo đảm được tạo lập theo các Hợp Đồng Bảo Đảm.
- (b) Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm sẽ thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm và Các Điều Kiện Trái Phiếu này.
- (c) Căn cứ Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, HSC đã được lựa chọn làm Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm ban đầu. Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc mua và trở thành chủ
-

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

sở hữu Trái Phiếu, chấp thuận việc lựa chọn Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm ban đầu như vậy. Việc thay thế Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ theo quy định của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

### **5. Đăng Ký, Lưu Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu**

5.1 Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm hoàn tất việc đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký ngay khi có thể sau ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Đại Lý Trái Phiếu về việc Trái Phiếu đủ điều kiện niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán nhưng không chậm hơn 9 (chín) tháng từ Ngày Phát Hành và sau đó sẽ duy trì việc đăng ký Trái Phiếu chừng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành nhằm đảm bảo đủ điều kiện niêm yết và giao dịch tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

5.2 Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ tự mình thực hiện việc lưu ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký theo các quy định có liên quan của pháp luật và của Trung Tâm Lưu Ký. Nếu muốn, Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng có thể thực hiện việc lưu ký Trái Phiếu thông qua dịch vụ lưu ký của Đại Lý Trái Phiếu.

5.3 Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm hoàn tất niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán ngay khi có thể sau ngày hoàn tất đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký nhưng không chậm hơn 9 (chín) tháng từ Ngày Phát Hành và sau đó sẽ duy trì việc niêm yết Trái Phiếu chừng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành. Thời gian thực hiện hoàn tất niêm yết kể trên không bao gồm thời gian do cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền trì hoãn phê duyệt. Tổ Chức Phát Hành được hủy niêm yết Trái Phiếu nếu việc hủy niêm yết là nhằm mục đích mua lại Trái Phiếu trước hạn hay vào Ngày Đáo Hạn.

### **6. Cam Kết Của Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm Và Bên Bảo Đảm**

6.1 Tổ Chức Phát Hành cam kết:



## BẢN CÁO BẠCH

---

- (a) Thực hiện đúng mục đích phát hành nhằm (i) tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (ii) đầu tư vào các chương trình dự án của Tổ Chức Phát Hành và chỉ sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu trên cơ sở đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan (kể cả pháp luật về môi trường và quản trị doanh nghiệp);
- (b) Đảm bảo thực hiện đúng phương án trả nợ gốc và lãi Trái Phiếu;
- (c) Tuân thủ việc mua lại Trái Phiếu trước hạn theo đúng quy định tại Điều Kiện 9.3;
- (d) Sử dụng toàn bộ doanh thu và các nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và các khoản tiền khác (nếu có) để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn hoặc thanh toán cho việc mua lại Trái Phiếu trước hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu;
- (e) Cung cấp đầy đủ, kịp thời cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu: báo cáo tình hình sử dụng vốn định kỳ sáu (06) tháng cho đến khi giải ngân hết số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu;
- (f) Định kỳ 06 (sáu) tháng một lần Tổ Chức Phát Hành sẽ tạo điều kiện cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu được quyền kiểm tra việc Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các cam kết, bao gồm nhưng không giới hạn các cam kết liên quan đến phát hành và thanh toán Trái Phiếu, sử dụng tiền thu từ phát hành Trái Phiếu theo đúng các mục đích nêu trên và theo cam kết với Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu khác và các cam kết, bảo đảm liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm;
- (g) Chỉ thực hiện chi trả cổ tức, phân chia lợi nhuận sau thuế hàng năm kể từ năm tài chính 2018 sau khi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán tiền gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và các nghĩa vụ thanh toán khác liên quan đến Trái Phiếu phát sinh trong năm tài chính đó (trừ khi được sự chấp thuận bằng văn bản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu); và

## BẢN CÁO BẠCH

---

(h) Niêm Yết Và Giao Dịch Trái Phiếu:

- (i) Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm hoàn tất việc đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng khoán Việt Nam (“**Trung Tâm Lưu Ký**”) ngay khi có thể sau ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Đại Lý Trái Phiếu về việc Trái Phiếu đủ điều kiện niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán nhưng không chậm hơn 09 tháng kể từ Ngày Phát Hành và sau đó sẽ duy trì việc đăng ký Trái Phiếu chừng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành nhằm đảm bảo đủ điều kiện niêm yết và giao dịch tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán.
- (ii) Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ tự mình thực hiện việc lưu ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký theo các quy định có liên quan của pháp luật và của Trung Tâm Lưu Ký. Nếu muốn, Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng có thể thực hiện việc lưu ký Trái Phiếu thông qua dịch vụ lưu ký của Đại Lý Trái Phiếu.
- (iii) Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm hoàn tất niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán ngay khi có thể sau ngày hoàn tất đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký nhưng không chậm hơn 09 tháng kể từ Ngày Phát Hành và sau đó sẽ duy trì việc niêm yết Trái Phiếu chừng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành. Thời gian thực hiện hoàn tất niêm yết kể trên không bao gồm thời gian do cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền trì hoãn phê duyệt.

6.2 Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cam kết:

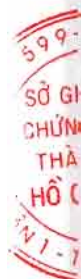
- (a) Giám sát việc tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, trách nhiệm và nhiệm vụ của Tổ Chức Phát Hành quy định trong các Văn Kiện Trái Phiếu bao gồm nhưng không giới hạn các văn bản quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu; thông báo ngay cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu khi biết có bất kỳ vi phạm nào của Tổ Chức Phát Hành đối với bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào. Để làm rõ, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ phải thông báo về việc xảy ra một Sự Kiện Vi Phạm khi biết rõ ràng về việc xảy ra Sự Kiện Vi Phạm đó;

## BẢN CÁO BẠCH

---

- (b) Triệu tập và tổ chức Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu hợp lệ của Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Phát Hành hoặc khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm; ký các Quyết định/Nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo thẩm quyền được giao;
- (c) Nhận và thông báo ngay cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu về nội dung của toàn bộ thông báo, giấy chứng nhận, tài liệu hoặc các thư từ trao đổi bằng văn bản khác liên quan đến Trái Phiếu, và Tổ Chức Phát Hành yêu cầu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (d) Thông báo và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành hoặc Đại Lý Trái Phiếu hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm thực hiện các quyết định/nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Trái Phiếu trong phạm vi các quyết định/nghị quyết đó được đưa ra phù hợp với các Văn Kiện Trái Phiếu;
- (e) Tạo điều kiện cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu rà soát, nghiên cứu và sao chụp các văn bản, tài liệu liên quan đến Trái Phiếu (kể cả các Văn Kiện Trái Phiếu) mà (A) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có trách nhiệm lưu giữ và (B) Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền tiếp cận;
- (f) Tính toán mọi khoản tiền phát sinh và phải được thanh toán bởi Tổ Chức Phát Hành cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Trái Phiếu và thông báo cho Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu về khoản tiền phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu; và
- (g) Nhận và phân phối lại tiền lãi hoặc gốc Trái Phiếu cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu trong danh sách được chốt vào Thời Điểm Khóa Sổ có liên quan.

6.3 Đại Lý Trái Phiếu cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung dưới đây:



## BẢN CÁO BẠCH

---

- (a) Trong vai trò đại lý đăng ký, Đại Lý Trái Phiếu lập và duy trì Sổ Đăng Ký ghi tên những Người Sở Hữu Trái Phiếu và cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý.
- (b) Trong vai trò đại lý quản lý chuyển nhượng, Đại Lý Trái Phiếu sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng Trái Phiếu theo đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý và cập nhật việc chuyển nhượng này vào Sổ Đăng Ký cho đến khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký.
- (c) Vào Ngày Làm Việc ngay sau mỗi Ngày Đăng Ký Cuối Cùng, Đại Lý Trái Phiếu phải gửi đến Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu được chốt nhằm phục vụ cho việc thực hiện quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Ngày Đăng Ký Cuối Cùng đó.

### 6.4 Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm cam kết:

- (a) Chỉ sử dụng Tài Sản Bảo Đảm cho mục đích xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo Các Điều Khoản Trái Phiếu nhằm đảm bảo tốt nhất quyền và lợi ích của Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (b) Kịp thời gửi thông tin đến toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu – muộn nhất trong vòng 07 (bảy) Ngày Làm Việc (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) bản sao tất cả các thông báo hoặc văn kiện mà Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm nhận được theo các Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (c) Kịp thời thông báo cho toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào mà:

## BẢN CÁO BẠCH

---

- (i) đã được Tổ Chức Phát Hành hoặc nguồn tin đáng tin cậy khác thông báo cho cán bộ của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm là người trực tiếp chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm; hoặc
  - (ii) được cán bộ của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm là người trực tiếp chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm biết.
- (d) Thực hiện tất cả các hành động và công việc bao gồm, nhưng không giới hạn bởi các hành động và công việc sau:
- (i) ký kết và nhận bảo đảm theo mỗi Hợp Đồng Bảo Đảm, vì quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu;
  - (ii) giữ các Hợp Đồng Bảo Đảm và các văn kiện liên quan, vì quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu;
  - (iii) nhận bằng chứng về việc phong tỏa Tài Sản Bảo Đảm/đăng ký và tất cả các hành động và thủ tục liên quan đến việc đăng ký các giao dịch bảo đảm (nếu có) theo quy định tại các Hợp Đồng Bảo Đảm đã được thực hiện và theo quy định của pháp luật Việt Nam;
  - (iv) thực hiện các biện pháp xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Các Hợp Đồng Bảo Đảm, bao gồm nhưng không giới hạn việc ra thông báo xử lý Tài Sản Bảo Đảm, bán, chuyển nhượng, cho thuê hoặc xử lý Tài Sản Bảo Đảm (tùy từng trường hợp) phù hợp với quy định của luật pháp Việt Nam và các Hợp Đồng Bảo Đảm, và ngay lập tức sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm (sau khi trừ đi các chi phí xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Đảm tương ứng) để thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ sở hữu tương ứng của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

## BẢN CÁO BẠCH

---

- (v) thực hiện, thực thi các quyền và nghĩa vụ của mình với tư cách là bên nhận bảo đảm theo các Hợp Đồng Bảo Đảm với tinh thần trách nhiệm cao nhất và vì lợi ích của Tổ Chức Phát Hành, các Bên Bảo Đảm và Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Để làm rõ, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm không bị buộc: (1) phải kiểm tra xem có Sự Kiện Vi Phạm xảy ra hay không, (2) phải biết chắc chắn hay đảm bảo sự tuân thủ tuyệt đối và chấp hành của Tổ Chức Phát Hành đối với các điều kiện, điều khoản và cam kết của Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ Hợp Đồng Bảo Đảm nào hay (3) chịu trách nhiệm với Tổ Chức Phát Hành hoặc những Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào về bất kỳ chi phí, phí, thua lỗ, nghĩa vụ tài chính hoặc phí tổn liên quan đến hoặc phát sinh từ việc thi hành các biện pháp bảo đảm theo các Hợp Đồng Bảo Đảm, trừ trường hợp Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm cố ý làm sai cam kết tại các Hợp Đồng Bảo Đảm.

### 6.5 Các Bên Bảo Đảm cam kết:

- (a) Tài Sản Bảo Đảm là:
  - (A) tài sản thuộc sở hữu hợp lệ, hợp pháp của Bên Bảo Đảm tương ứng;
  - (B) được tự do chuyên nhượng và không thuộc đối tượng bị tranh chấp;
  - (C) chưa được bán, chuyển đổi, thế chấp, cầm cố, cho, tặng, biếu hoặc làm đảm bảo dưới bất cứ hình thức nào cho bất cứ cơ quan, pháp nhân hoặc cá nhân nào khác;
  - (D) không bị cơ quan có thẩm quyền tạm giữ, niêm phong, phong tỏa, không phải là tài sản đang xử lý theo thủ tục quy định hiện hành của pháp luật có liên quan hay đảm bảo trách nhiệm dân sự cho bất kỳ nghĩa vụ nào khác.
- (b) Không chấm dứt Hợp Đồng Bảo Đảm hoặc thay đổi bất kỳ nội dung nào thuộc Hợp Đồng Bảo Đảm nếu không có chấp thuận của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (c) Trong phạm vi Tài Sản Bảo Đảm của mình, Bên Bảo Đảm có liên quan sẽ thực hiện các nghĩa vụ đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra một trong các Sự Kiện Vi Phạm

## BẢN CÁO BẠCH

---

quy định tại Điều Khoản 11 và Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan hoặc theo yêu cầu của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm phù hợp với Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan;

- (d) Thực hiện các nghĩa vụ, thỏa thuận khác của mình quy định trong các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan.

### 7. Lãi Trái Phiếu

7.1 Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi với lãi suất (“**Lãi Suất**”) được xác định như sau:

- (i) áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên, Lãi Suất bằng 10,5% (mười phẩy năm phần trăm) một năm; và
- (ii) áp dụng cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau Kỳ Tính Lãi đầu tiên, Lãi Suất bằng Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó cộng 3,8% (ba phẩy tám phần trăm) một năm.

“**Lãi Suất Tham Chiếu**”, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau Kỳ Tính Lãi đầu tiên, có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) bằng Đồng kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) do Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh Hà Nội), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao dịch) và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh Sở Giao dịch 1) công bố vào Ngày Làm Việc thứ bảy (7) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó (“**Ngày Xác Định Lãi Suất Tham Chiếu**”) (để làm rõ, (i) lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân để tính Lãi Suất Tham Chiếu nêu trên là lãi suất áp dụng chung (mà không chỉ áp dụng cho một hoặc một số đối tượng cụ thể) và (ii) nếu không có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân nêu trên hoặc nếu Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu không xác định được hay không có cơ sở để xác định một hay nhiều mức lãi suất tiền gửi đó, Lãi Suất Tham Chiếu sẽ được xác định theo Hợp Đồng Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu).

Nếu pháp luật điều chỉnh khoản tương tự như Trái Phiếu không cho phép áp dụng bất kỳ Lãi Suất nào nêu trên, Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ nỗ lực tối đa và trên cơ sở thiện chí thống nhất một mức lãi suất mới để thay thế Lãi Suất đó và thời điểm áp dụng mức

---

## BẢN CÁO BẠCH

---

lãi suất mới đó ngay khi có thể thực hiện được trên thực tế. Khi đó, Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo mức lãi suất mới đó. Trong khoảng thời gian mà Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu đang thỏa thuận về mức lãi suất mới như trên, các Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo mức tối đa được pháp luật cho phép áp dụng đối với các chứng khoán có tính chất tương tự như Trái Phiếu tại thời điểm đó.

7.2 Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi cho giai đoạn từ và gồm cả Ngày Phát Hành cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc) theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này (gọi chung là “**Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu**”).

7.3 Trái Phiếu sẽ ngừng hưởng lãi từ Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu trừ khi tiền gốc của Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán vào ngày đó không phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu này. Trong trường hợp đó, khoản tiền gốc Trái Phiếu bị chậm thanh toán sẽ tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất quá hạn bằng 150% Lãi Suất áp dụng vào ngày ngay trước Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu đó (kể cả trước và sau khi có phán quyết) cho số ngày quá hạn thực tế.

7.4 Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất} \times \text{Số ngày dư nợ thực tế}/365$$

Trong đó, số ngày dư nợ thực tế (i) đối với Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, sẽ được tính từ và gồm cả Ngày Phát Hành đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên và (ii) đối với mỗi Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo, sẽ được tính từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi của lần thanh toán lãi ngay trước đó đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đó. Lãi Suất sẽ là Lãi Suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi có ngày cuối cùng là Ngày Thanh Toán Lãi đó.

7.5 Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu cho giai đoạn không tròn một kỳ tính lãi được tính theo công thức sau:



## BẢN CÁO BẠCH

---

$$\text{Tiền lãi} = \text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất} \times \text{Số ngày dư nợ thực tế}/365$$

Trong đó, số ngày dư nợ thực tế là số ngày thực tế trôi qua từ và gồm cả ngày bắt đầu giai đoạn đó đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của giai đoạn đó. Lãi Suất sẽ là Lãi Suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi mà ngày cuối cùng của giai đoạn đó rơi vào.

7.6 Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu bị quá hạn mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \frac{150\%}{\text{Lãi Suất}} \times \text{Số ngày dư nợ thực tế}/365$$

Trong đó, số ngày quá hạn thực tế sẽ được tính từ và gồm cả ngày đến hạn thanh toán có liên quan đến nhưng không gồm cả ngày mà vào ngày đó khoản tiền gốc có liên quan được thanh toán đầy đủ cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu. Lãi Suất áp dụng là Lãi Suất được xác định theo Điều Khoản 7.3.

7.7 Nếu Tổ Chức Phát Hành chậm thanh toán lãi Trái Phiếu quá hạn, Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu tiền phạt trên số dư lãi chậm trả của Trái Phiếu với số tiền phạt được tính theo công thức sau:

$$\text{Số tiền phạt} = \frac{150\%}{\text{Suất}} \times \text{Lãi} \times \frac{\text{Số ngày quá hạn thực tế}}{365} \times \text{Số dư lãi Trái Phiếu quá hạn}$$

Số ngày quá hạn thực tế được xác định tương tự Điều Khoản 7.5. Lãi Suất là Lãi Suất áp dụng để tính khoản lãi bị chậm thanh toán.

## 8. Thanh Toán

### 8.1 Thanh Toán Gốc, Lãi Và Các Khoản Tiền Khác Theo Trái Phiếu

(a) Việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

quy định dưới đây. Tuy nhiên, nếu Trái Phiếu đã được lưu ký tập trung tại Trung Tâm Lưu Ký, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký và các quy định dưới đây (trong phạm vi các quy định dưới đây không trái hoặc xung đột với các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký).

(b) Gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu sẽ được thanh toán vào ngày đến hạn có liên quan bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu được đăng ký trong Sổ Đăng Ký.

(c) Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán gốc Trái Phiếu (cùng với lãi, tiền phạt đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán) trong các trường hợp mua lại vào Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu. Để tránh nhầm lẫn, gốc của mỗi Trái Phiếu chính là mệnh giá của Trái Phiếu đó, lãi (gồm cả lãi trên gốc Trái Phiếu hoặc lãi quá hạn, nếu có) và tiền phạt sẽ được tính theo Điều Khoản 7. Khi thanh toán lãi trên gốc Trái Phiếu cùng với thanh toán gốc theo Điều Khoản 8.1(c) này, Tổ Chức Phát Hành đã được coi là hoàn thành việc thanh toán lãi quy định trong Điều Khoản 7.4 hoặc 7.5 (tùy trường hợp áp dụng).

(d) Lãi trên gốc Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán sau, định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi. Lãi phải thanh toán trên Trái Phiếu là lãi được xác định theo quy định tương ứng tại Điều Khoản 7 cho Ngày Thanh Toán Lãi tương ứng.

(e) Để tránh nhầm lẫn, đối với Trái Phiếu đã được mua lại (kể cả mua lại vào Ngày Đáo Hạn), Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan sẽ tự động chấm dứt hiệu lực (và theo đó, Tổ Chức Phát Hành không còn bất kỳ nghĩa vụ nào theo Trái Phiếu hay theo Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đó) từ thời điểm hoàn tất mua lại không phụ thuộc vào việc Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đã được chuyển lại cho Tổ Chức Phát Hành chưa.

(f) Chỉ những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trên Sổ Đăng Ký tại Thời Điểm Khóa Sổ cho một lần thanh toán mới được nhận tiền thanh toán trong lần thanh toán đó.

### **8.2 Thanh Toán Vào Ngày Làm Việc**

---

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

Nếu ngày đến hạn của một khoản thanh toán theo Trái Phiếu không phải là Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản tiền đó vào Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó (và không bị coi là vi phạm nghĩa vụ thanh toán). Trừ trường hợp quy định tại đoạn dưới đây, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi hay bất kỳ lợi ích nào khác trên số tiền bị chậm thanh toán do ngày đến hạn thanh toán không phải là Ngày Làm Việc.

Nếu Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu không phải là Ngày Làm Việc thì đối với mỗi Trái Phiếu đang lưu hành vào ngày đó, Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán lãi trên tiền gốc Trái Phiếu theo lãi suất vào ngày đó cho giai đoạn tính từ (và gồm cả) ngày đó đến (nhưng không gồm cả) Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.

### **8.3 Tài Khoản Đăng Ký**

Tài khoản đăng ký của Người Sở Hữu Trái Phiếu là tài khoản ngân hàng bằng đồng Việt Nam được duy trì bởi hoặc nhân danh Người Sở Hữu Trái Phiếu với thông tin chi tiết được ghi trong Sổ Đăng Ký tại Thời Điểm Khóa Sổ tương ứng.

## **9. Hoàn Trả, Mua Và Hủy Bỏ**

### **9.1 Hoàn Trả**

Trừ khi đã mua lại Trái Phiếu trước hạn theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này, Tổ Chức Phát Hành phải hoàn trả tiền gốc, lãi và các khoản phát sinh liên quan đến Trái Phiếu cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu vào Ngày Đáo Hạn bằng cách mua lại và thanh toán cho toàn bộ số Trái Phiếu đang lưu hành vào ngày đó. Giá mỗi Trái Phiếu được mua lại vào Ngày Đáo Hạn sẽ bằng tổng mệnh giá, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Đáo Hạn.

### **9.2 Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn Tự Nguyện**

Tổ Chức Phát Hành không được mua lại Trái Phiếu trước hạn khi Trái Phiếu chưa được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán và trong vòng mười hai (12) tháng từ Ngày Phát Hành. Nếu Trái Phiếu được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán thì trừ trường hợp pháp luật có liên quan

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

hoặc các quy định, quy chế của Sở Giao Dịch Chứng Khoán và/hoặc của Trung Tâm Lưu Ký có quy định khác, Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại Trái Phiếu từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào và theo bất kỳ giá nào phù hợp với quy chế giao dịch có liên quan của Sở Giao Dịch Chứng Khoán. Để tránh nhầm lẫn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền từ chối việc bán lại Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Phát Hành khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc mua Trái Phiếu.

### **9.3 Mua Lại Trái Phiếu Bất Buộc**

- (a) Nếu Trái Phiếu chưa được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán trong vòng chín (09) tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trong vòng bảy (7) Ngày Làm Việc sau khi nhận được văn bản yêu cầu mua lại của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- (b) Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trong trường hợp Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu khi phát sinh Sự Kiện Vi Phạm theo quy định tại Điều Khoản 11.
- (c) Tổ chức Phát Hành phải thực hiện việc mua lại Trái Phiếu trước hạn đối với tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu theo cùng điều kiện và điều khoản và theo tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu hiện hữu.
- (d) Giá mua lại trước hạn bằng với mệnh giá của Trái Phiếu tương ứng cộng (+) tiền lãi cộng dồn kể từ và bao gồm ngày trả lãi gần nhất cộng (+) tiền lãi chưa được thanh toán của các kỳ trước (nếu có) và cộng (+) tiền lãi phạt (nếu có), cho đến nhưng không bao gồm ngày Tổ Chức Phát Hành thanh toán giá mua lại trên thực tế.

### **9.4 Hủy Bỏ**

Tất cả Trái Phiếu được hoàn trả đầy đủ cả gốc và lãi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc được Tổ Chức Phát Hành mua lại theo Điều Khoản 9 này sẽ được hủy bỏ ngay và không được phát hành lại hoặc bán lại.

## **10. Thuế**

---

## BẢN CÁO BẠCH

---

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành thực hiện sau khi khấu trừ bất kỳ các loại thuế, phí, phí thẩm định hoặc bất cứ loại lệ phí nhà nước nào (“Thuế”) do bất kỳ bộ, ban, ngành, cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế.

### 11. SỰ KIỆN VI PHẠM

#### 11.1 Sự Kiện Vi Phạm

Bất kỳ sự kiện nào sau đây được gọi là “**Sự Kiện Vi Phạm**”:

- (a) *Không thanh toán gốc Trái Phiếu*: Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ gốc Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán có liên quan và việc không thanh toán đó không được khắc phục trong thời hạn 7 (bảy) Ngày Làm Việc liên tục từ ngày đến hạn có liên quan;
- (b) *Không thanh toán các khoản tiền khác*: Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ lãi hay bất kỳ khoản tiền nào khác (mà không phải gốc) theo Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán có liên quan và việc không thanh toán đó không được khắc phục trong thời hạn 3 (ba) Ngày Làm Việc liên tục từ ngày đến hạn có liên quan;
- (c) *Vi phạm nghĩa vụ hay cam kết về Tài Sản Bảo Đảm*: Tổ Chức Phát Hành hay bất kỳ Bên Bảo Đảm nào khác (nếu có) vi phạm nghĩa vụ hay không thực hiện cam kết về Tài Sản Bảo Đảm quy định tại Điều Kiện 4 hay Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan và vi phạm đó không được khắc phục trong thời hạn 7 (bảy) Ngày Làm Việc liên tục từ ngày bắt đầu;
- (d) *Vi phạm mục đích phát hành*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành nêu tại Phương Án Phát Hành và Bản Công Bố Thông Tin và vi phạm này vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 07 (bảy) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được thông báo về vi phạm đó từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;

## BẢN CÁO BẠCH

---

- (e) *Không thực hiện cam kết tại Điều Khoản 6:* Tổ Chức Phát Hành không thực hiện đúng các cam kết như quy định tại Điều Khoản 6 (ngoại trừ các cam kết đã được điều chỉnh theo Sự Kiện Vi Phạm nêu tại Điều Khoản 11.1(a), 11.1(b), 11.1(c) hoặc 11.1(d) và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo về vi phạm đó từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào và/hoặc kể từ ngày nhận được thông báo về vi phạm đó từ Trung Tâm Lưu Ký và/hoặc Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu có, sau khi đã niêm yết Trái Phiếu);
- (f) *Quyết định hành chính:* Có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được ban hành làm ảnh hưởng đến quyền sở hữu Tài Sản Bảo Đảm của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Bảo Đảm khác có liên quan đối với Tài Sản Bảo Đảm mà Tổ Chức Phát Hành không thu xếp được Tài Sản Bảo Đảm khác thay thế được Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm chấp thuận và làm ảnh hưởng đến khả năng thanh toán nợ gốc và lãi Trái Phiếu;
- (g) *Mất khả năng thanh toán:* Tổ Chức Phát Hành mất khả năng thanh toán hoặc không thể thanh toán, hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn hoặc lâm vào tình trạng khác làm phát sinh yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với Tổ Chức Phát Hành của chủ nợ nói chung theo quy định của pháp luật về phá sản và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 07 (bảy) Ngày Làm Việc;
- (h) *Phá sản, giải thể:* Nếu có lệnh hoặc một nghị quyết được thông qua về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể đối với Tổ Chức Phát Hành, hoặc khi Tổ Chức Phát Hành đã tiến hành bất cứ thủ tục phá sản, thanh lý hay giải thể nào (trừ khi Tổ Chức Phát Hành được thanh lý liên quan đến việc sáp nhập, hợp nhất và công ty được thành lập sau khi sáp nhập, hợp nhất tiếp nhận toàn bộ nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu); hoặc
- (i) *Cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ:* Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác đối với trên 51% tổng giá trị tài sản theo báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán tại thời điểm gần nhất của Tổ

## BẢN CÁO BẠCH

---

Chức Phát Hành và việc *thi* hành án, tịch thu, tịch biên hoặc thủ tục pháp lý đó không được dỡ bỏ hoặc chấm dứt trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày từ ngày bắt đầu;

- (j) *Ngừng hoạt động kinh doanh*: Tổ Chức Phát Hành ngừng hoạt động, tạm ngừng hoặc có kế hoạch tạm ngừng toàn bộ hoặc một phần đáng kể hoạt động của mình; hoặc bất cứ hành động hoặc thủ tục nào được Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ người nào khác thực hiện hoặc tiến hành dẫn tới việc Tổ Chức Phát Hành ngừng toàn bộ hoặc một phần đáng kể hoạt động kinh doanh của mình; hoặc ngừng hoặc có nguy cơ ngừng thực hiện tất cả hoặc một phần đáng kể hoạt động kinh doanh như được tiến hành vào Ngày Phát Hành;
- (k) *Vi phạm các nghĩa vụ khác*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm cam kết hoặc nghĩa vụ của mình trong bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào hoặc Các Điều Kiện Trái Phiếu này hoặc Bản Công Bố Thông Tin (mà không phải là các nghĩa vụ được điều chỉnh bởi các Sự Kiện Vi Phạm nêu trên) mà vi phạm đó không có khả năng khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo vi phạm từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào;
- (l) *Kiện tụng liên quan đến Tổ Chức Phát Hành*: Có phán quyết đã có hiệu lực pháp luật chống lại Tổ Chức Phát Hành của tòa án hoặc cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến khả năng thanh toán của Tổ Chức Phát Hành mà không được khắc phục/chấm dứt trong thời hạn sáu mươi (60) ngày; hoặc
- (m) *Bất hợp pháp*: Việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này trở nên bất hợp pháp;
- (n) *Cho phép và chấp thuận*: Tổ Chức Phát Hành không tiến hành hay thực hiện bất kỳ hành động, yêu cầu hoặc thủ tục nào (kể cả việc xin các chấp thuận, phê chuẩn, cho phép hoặc tiến hành việc đăng ký, thông báo) mà cần phải được tiến hành hoặc thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành để: (i) cho phép Tổ Chức Phát Hành phát hành Trái Phiếu;

## BẢN CÁO BẠCH

---

thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu một cách hợp pháp và/hoặc (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu là có tính ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành mà vi phạm này không khắc phục được trong vòng 15 (mười lăm) ngày từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về vi phạm đó; hoặc

(o) *Vi phạm chéo:*

- (i) Tổ Chức Phát Hành không thanh toán bất kỳ Khoản Nợ nào (như được định nghĩa dưới đây) của mình khi đến hạn hoặc bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định (hoặc khi kết thúc thời gian ân hạn áp dụng đối với Khoản Nợ đó, nếu có);
- (ii) có bất kỳ Khoản Nợ nào của Tổ Chức Phát Hành bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định do Tổ Chức Phát Hành vi phạm nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó;
- (iii) Tổ Chức Phát Hành không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi đến hạn (hoặc khi kết thúc thời gian ân hạn áp dụng đối với nghĩa vụ bảo lãnh đó, nếu có) cho bất kỳ Khoản Nợ nào của bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác sau khi đã nhận được yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

“**Khoản Nợ**” có nghĩa là tổng khoản nợ có tổng số tiền gốc từ 1.000.000.000.000 VND (một nghìn tỷ Đồng Việt Nam) trở lên (hoặc các khoản tiền tương đương nếu được ghi nhận bằng loại tiền tệ khác tính theo tỷ giá giữa đồng Việt Nam và loại tiền tệ đó do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày xảy ra Sự Kiện Vi Phạm quy định tại Điều Kiện 11.1(o)) đối với:

- (i) các khoản tiền vay;
  - (ii) giấy nhận nợ, trái phiếu, hối phiếu nhận nợ hoặc các chứng khoán nợ tương tự khác;
  - (iii) thư tín dụng chấp nhận thanh toán;
-



## BẢN CÁO BẠCH

---

- (iv) các khoản phải thu đã bán hoặc chiết khấu (trừ trường hợp được bán hoặc chiết khấu trên cơ sở không truy đòi);
- (v) chi phí mua bất kỳ tài sản nào phải thanh toán trước hoặc sau thời điểm người có nghĩa vụ thanh toán mua hoặc sở hữu tài sản đó nếu khoản thanh toán trước hoặc khoản tiền trả chậm chủ yếu được thu xếp như một phương thức huy động vốn hoặc tài trợ tài chính cho việc mua tài sản đó;
- (vi) bất kỳ hợp đồng thuê nào được ký kết chủ yếu với phương thức nhằm huy động vốn hoặc tài trợ tài chính cho việc mua tài sản đó;
- (vii) bất kỳ giao dịch hoán đổi tiền tệ hay hoán đổi lãi suất nào, giao dịch về mức trần hoặc mức sàn hoặc bất kỳ giao dịch phái sinh nào được ký kết nhằm tránh bị ảnh hưởng bởi hoặc nhằm thu lợi từ việc biến động lãi suất hoặc giá (và trừ trường hợp đối với một khoản tiền không được thanh toán, khoản tiền đó sẽ được tính bằng cách sử dụng giá trị được điều chỉnh theo giá trị trường của bất kỳ giao dịch phái sinh nào);
- (viii) bất kỳ khoản tiền nào được huy động theo bất kỳ giao dịch nào khác có ảnh hưởng về mặt thương mại như là một khoản vay hoặc hoạt động huy động vốn;
- (ix) bất kỳ nghĩa vụ bồi hoàn đối ứng nào đối với bất kỳ bảo lãnh, bồi hoàn, trái phiếu, thư tín dụng hoặc bất kỳ công cụ nào khác do một ngân hàng hoặc một định chế tài chính cấp; hoặc
- (x) bất kỳ bảo lãnh, bồi hoàn hoặc các biện pháp bảo đảm tương tự nào khác đối với tổn thất tài chính của bất kỳ người nào liên quan đến bất kỳ mục nào được nêu tại các đoạn trên.

### 11.2 Biện Pháp Xử Lý Khi Có Sự Kiện Vi Phạm

Ngoài các biện pháp xử lý và chế tài quy định tại các điều khoản khác của Các Điều Khoản Trái Phiếu này (kể cả các quy định về lãi chậm trả và tiền phạt lãi quá hạn), các Văn Kiện Trái Phiếu khác và

---

## BẢN CÁO BẠCH

---

pháp luật có liên quan, nếu xảy ra một Sự Kiện Vi Phạm thì áp dụng biện pháp xử lý tương ứng dưới đây:

- (a) Ngay sau khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm “*Không thanh toán gốc Trái Phiếu*” và “*Không thanh toán các khoản tiền khác*” quy định tại Điều Khoản 11.1(a) và 11.1(b), Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có quyền theo cách có lợi nhất để bảo vệ quyền và lợi ích cho Người Sở Hữu Trái Phiếu, tiến hành xử lý Tài Sản Bảo Đảm để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại các Hợp Đồng Bảo Đảm trừ trường hợp những Người Sở Hữu Trái phiếu có quyết định khác;
- (b) Nếu xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào khác mà không phải Sự Kiện Vi Phạm “*Không thanh toán gốc Trái Phiếu*” và “*Không thanh toán các khoản tiền khác*” quy định tại Điều Khoản 11.1(a) và 11.1(b) thì:
  - (i) bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có thể gửi thông báo bằng văn bản cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để yêu cầu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và phải được thanh toán bằng cách gửi thông báo bằng văn bản (“**Thông Báo Buộc Mua Lại Trước Hạn**”) cho Tổ Chức Phát Hành và các Bên Bảo Đảm về việc đó; và
  - (ii) Trong vòng 5 (năm) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được Thông Báo Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại tất cả Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó.

Nếu Tổ Chức Phát Hành không thực hiện việc mua lại Trái Phiếu trước hạn theo Thông Báo Buộc Mua Lại Trước Hạn trong thời hạn trên hoặc trong các trường hợp bắt buộc phải mua lại quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu này thì không cần thông báo cho Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có quyền, tùy thuộc vào quyết định của mình, tiến hành xử lý Tài Sản Bảo Đảm để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Đảm và Các Điều Khoản Trái Phiếu này.

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

### **12. Cấp Lại Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu**

Nếu Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu bị thất lạc, mất cắp, rách nát, bị nhòe hoặc huỷ bỏ thì Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đó có thể được cấp lại tại địa chỉ đăng ký của Đại Lý Trái Phiếu (theo đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu) theo quy định của Đại Lý Trái Phiếu sau khi người yêu cầu cấp lại Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đã thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc cấp lại Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu. Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu bị rách hoặc bị nhòe phải được nộp lại trước khi được cấp lại.

### **13. Quyết Định Của Người Sở Hữu Trái Phiếu**

#### **13.1 Quy Định Chung**

- (a) Quyết định của những Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được thông qua dưới hình thức nghị quyết tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- (b) Quyết định của những Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu được thông qua hợp lệ sẽ có giá trị ràng buộc tất cả những Người sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành.
- (c) Tổ Chức Phát Hành chịu chi phí phát sinh cho việc triệu tập và tổ chức hội nghị hoặc tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản (chi phí thuê địa điểm họp, in ấn tài liệu, các phương tiện thông tin cần thiết phục vụ hội nghị) nếu việc triệu tập hoặc tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản do Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm thực hiện. Để làm rõ, Tổ Chức Phát Hành không chịu chi phí phát sinh cho việc tổ chức hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản trong trường hợp người triệu tập/tổ chức lấy ý kiến là Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc nhóm Người Sở Hữu Trái Phiếu).
- (d) Không phụ thuộc vào các quy định khác của Điều Khoản 13 này, trong trường hợp chỉ có một Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất sở hữu 100% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành thì không cần triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hay tổ chức lấy ý

## BẢN CÁO BẠCH

---

kiến của Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất sẽ thỏa thuận thông qua các nội dung cần sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung liên quan đến Các Điều Kiện Trái Phiếu bằng văn bản thỏa thuận giữa hai bên hoặc bằng bộ văn bản gồm văn bản của bên xin ý kiến và văn bản trả lời trực tiếp của bên được xin ý kiến về nội dung cần sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung đó, và trong trường hợp này, văn bản thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất và/hoặc bộ văn bản gồm văn bản của bên xin ý kiến và văn bản trả lời trực tiếp của bên được xin ý kiến sẽ có giá trị pháp lý như một nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu đã được Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận thông qua.

- (e) Chỉ những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trên Sổ Đăng Ký tại Thời Điểm Khóa Sổ cho một lần triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu mới được tham dự và biểu quyết tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu đó hoặc đưa ra ý kiến trong lần lấy ý kiến đó.
- (f) Trình tự và thủ tục tổ chức hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và lấy ý kiến bằng văn bản được quy định trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

### 13.2 Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu

- (a) Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu là cuộc họp của những Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm triệu tập cuộc họp đó. Hội nghị được triệu tập bằng một thông báo bằng văn bản gửi tới tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành (trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu thì có thể thông báo hoặc không cần thông báo cho Tổ Chức Phát Hành) ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc trước ngày dự kiến họp.
- (b) Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được triệu tập:
  - (i) theo yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc nhóm Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng nhau) nắm giữ ít nhất 20% (hai mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái phiếu tại thời điểm đó;

## BẢN CÁO BẠCH

---

- (ii) theo quyết định của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (đối với các vấn đề cần hành động theo chỉ thị của tất cả hoặc đa số những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo mỗi Văn Kiện Trái Phiếu); hoặc
  - (iii) theo yêu cầu của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để xin chỉ thị của Người Sở Hữu Trái Phiếu về các vấn đề liên quan đến việc thực hiện các Hợp Đồng Bảo Đảm.
- (c) Số đại biểu tham dự cần thiết để tiến hành:
- (i) hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập để quyết định (các) vấn đề không phải là Vấn Đề Loại Trừ lần thứ nhất là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị và lần thứ hai (do lần triệu tập thứ nhất không đủ điều kiện về số đại biểu cần thiết) là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu bất kỳ số lượng Trái Phiếu nào; và
  - (ii) hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập để quyết định (các) Vấn Đề Loại Trừ lần thứ nhất là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu 75% (bảy mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị và lần thứ hai (do lần triệu tập thứ nhất không đủ điều kiện về số đại biểu cần thiết) là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị.
- (d) Nghị quyết của hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu (1) về bất kỳ vấn đề nào không phải là một Vấn Đề Loại Trừ được coi là thông qua hợp lệ nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu ít nhất 51% (năm mươi một phần trăm) tổng mệnh giá số Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó và (2) về bất kỳ Vấn Đề Loại Trừ nào được coi là thông qua hợp lệ nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu ít nhất 75% (bảy mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá số Trái

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó.

### **13.3 Lấy Ý Kiến Bằng Văn Bản**

- (a) Người có thẩm quyền yêu cầu triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng có thể yêu cầu lấy ý kiến bằng văn bản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu. Thông báo gửi cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu để lấy ý kiến bằng văn bản phải được gửi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu trước ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc trước ngày đến hạn đưa ra ý kiến (trong đó nêu rõ hạn trả lời đưa ra ý kiến).
- (b) Một vấn đề được coi như thông qua bởi những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản nếu được chấp thuận bởi (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu ít nhất (i) 51% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó (đối với vấn đề không phải là Vấn Đề Loại Trừ) hoặc (ii) 75% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó (đối với Vấn Đề Loại Trừ).

## **14. Thông Báo**

14.1 Mọi thông báo, thư liên lạc gửi cho hoặc từ Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Trái Phiếu, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ được coi là được gửi hợp lệ bằng cách giao trực tiếp tận tay, gửi qua fax, hoặc công bố tại website của Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc website của Sở Giao Dịch Chứng Khoán, hoặc gửi chuyển phát qua tổ chức cung cấp dịch vụ chuyển phát đến địa chỉ và số fax theo quy định tại Điều Khoản 14.3 và Điều Khoản 14.4.

14.2 Bất kỳ thông báo hoặc thư liên lạc nào như vậy sẽ được coi là đã nhận được:

- (i) nếu được chuyển giao tận tay, tại thời điểm giao, với điều kiện là thông báo được gửi trong khoảng thời gian từ 8h00' đến 17h00' vào Ngày Làm Việc;
- (ii) nếu được gửi qua fax, khi bên gửi nhận được báo cáo chuyển fax xác nhận fax đã được chuyển thành công được ghi nhận trên máy fax của bên gửi;

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

- (iii) nếu được gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi qua dịch vụ chuyển phát của đơn vị cung cấp dịch vụ chuyển phát, vào Ngày Làm Việc thứ ba (03) sau ngày gửi.

14.3 Địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc. Địa chỉ của Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Trái Phiếu và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm là các địa chỉ tương ứng quy định tại Điều Kiện 14.4.

14.4 Địa chỉ đăng ký:

**Địa chỉ đăng ký của Tổ Chức Phát Hành:**

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

- Địa chỉ: Lô B7, Khu Công nghiệp Quế Võ, Xã Phương Liễu, Huyện Quế Võ, Bắc Ninh.
- Người nhận: Ông Phạm Phúc Hiếu – Phó Tổng Giám đốc - Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP.
- Điện thoại: (84) 222 363 4034
- Fax: (84) 222 363 4035

**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Đại Lý Trái Phiếu:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Địa chỉ: Tầng 5&6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Người nhận: Ông Phạm Thành Văn
- Điện thoại: (84) 28 3823 3299 & (84) 28 3829 3826

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

- Fax: (84) 28 3823 3301

### **15. Hiệu Lực**

15.1 Các Điều Khoản Trái Phiếu này là một phần không tách rời Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và cũng được đính kèm vào hợp đồng mua bán Trái Phiếu ký giữa Tổ Chức Phát Hành và bên mua Trái Phiếu ban đầu và Bản Công Bố Thông Tin.

15.2 Tất cả Các điều kiện, điều khoản và cam kết khác, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các điều kiện và điều khoản Tài Sản Bảo Đảm, quản lý và xử lý Tài Sản Bảo Đảm, quyền và nghĩa vụ của các Bên Bảo Đảm, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm được quy định chi tiết trong Hợp Đồng Bảo Đảm được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành, các Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, không được bất lợi hơn cho Người Sở Hữu Trái Phiếu so với quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu này.

15.3 Trường hợp bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào có quy định khác biệt với quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu này thì quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu này sẽ được ưu tiên áp dụng.

15.4 Bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền yêu cầu bất kỳ bên có nghĩa vụ theo tài liệu này phải thực thi một phần hoặc toàn bộ Các Điều Khoản Trái Phiếu này mà không cần có sự đồng ý của bất kỳ bên nào khác.

15.5 Các Điều Khoản Trái Phiếu này, cùng với các Văn Kiện Trái Phiếu, có hiệu lực pháp lý và ràng buộc các bên sau đây:

- (a) Tổ Chức Phát Hành
- (b) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (c) Đại Lý Trái Phiếu;
- (d) Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm
- (e) Các Bên Bảo Đảm; và





## **BẢN CÁO BẠCH**

---

(f) Người Sở Hữu Trái Phiếu

### **16. Luật Áp Dụng**

Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ được điều chỉnh và giải thích theo luật pháp Việt Nam.

### **17. Trọng Tài**

Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu này, kể cả bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc tồn tại, hiệu lực hoặc việc chấm dứt của Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu này, sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung tâm Trọng tài quốc tế Việt Nam (“VIAC”) theo quy tắc tổ tụng trọng tài của VIAC. Số lượng trọng tài viên là ba (3) người được chỉ định theo quy tắc tổ tụng trọng tài của VIAC. Địa điểm trọng tài là Hà Nội và ngôn ngữ sử dụng trong trọng tài là tiếng Việt.

### **18. Sửa Đổi**

18.1 Bất kỳ sửa đổi nào đối với Các Điều Kiện Trái Phiếu này phải được những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận theo phương thức quy định tại Điều Kiện 13.

18.2 Việc sửa đổi, bổ sung bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào sẽ theo phương thức quy định tại chính Văn Kiện Trái Phiếu đó.

### **19. Thanh toán gốc và lãi trái phiếu:**

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của toàn Tổ Chức Phát Hành để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và Trái Phiếu đang dự kiến phát hành. Chi tiết dự tính kết quả hoạt động kinh doanh và kế hoạch trả nợ như sau:

***Dự tính kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:***

---

## BẢN CÁO BẠCH

Đơn vị: triệu đồng

	2017 F	2018 F	2019 F	2020 F	2021 F
<b>Doanh thu</b>	<b>2.791.966</b>	<b>2.877.573</b>	<b>3.174.949</b>	<b>3.572.863</b>	<b>3.949.741</b>
Doanh thu từ bán đất KCN và BĐS	2.162.226	2.058.390	2.888.348	3.320.362	3.651.635
Doanh từ bán nhà xưởng	-	174.064	123.464	72.864	101.200
Doanh thu từ chuyển nhượng dự án BĐS	500.000	500.000	-	-	-
Doanh thu dịch vụ khác	129.740	145.118	163.136	179.636	196.906
<b>Chi phí</b>	<b>223.357</b>	<b>190.205</b>	<b>253.995</b>	<b>285.829</b>	<b>315.979</b>
Chi phí quản lý chung	167.518	142.654	190.496	214.371	236.984
Chi phí bán hàng	55.839	47.551	63.498	71.457	78.994
<b>EBITDA</b>	<b>2.568.609</b>	<b>2.687.367</b>	<b>2.920.953</b>	<b>3.287.034</b>	<b>3.633.762</b>
Giá vốn bán đất KCN	1.170.748	1.096.980	1.333.292	1.520.823	1.617.102
Giá vốn nhà xưởng	-	86.000	61.000	36.000	50.000
Chi phí giá vốn dự án BĐS	165.000	106.000	-	-	-
Khấu hao và phí quản lý	64.870	72.559	81.568	89.818	98.453
<b>EBIT</b>	<b>1.167.991</b>	<b>1.325.827</b>	<b>1.445.093</b>	<b>1.640.392</b>	<b>1.868.206</b>
Chi phí tài chính	98.530	112.086	59.007	42.803	21.636
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1.069.461</b>	<b>1.213.740</b>	<b>1.386.085</b>	<b>1.597.589</b>	<b>1.846.570</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	212.776	242.748	277.217	319.517	369.314
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>856.685</b>	<b>970.992</b>	<b>1.108.868</b>	<b>1.278.071</b>	<b>1.477.256</b>

Nguồn: KBC

### Cân đối trả nợ

Đơn vị: triệu đồng

	2017F	2018F	2019F	2020F	2021F
<b>Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>585.446</b>	<b>2.141.411</b>	<b>32.197</b>	<b>1.145.460</b>	<b>672.141</b>

## BẢN CÁO BẠCH

Lợi nhuận trước thuế	1.069.459	1.213.740	1.386.085	1.597.589	1.846.570
Chi phí lãi vay	98.530	112.086	59.007	42.803	21.636
Khấu hao	23.222	36.279	40.784	44.909	11.406
Khấu trừ, dự phòng	10.756	188	872	1.168	1.106
Thay đổi vốn lưu động	(616.523)	779.186	(1.454.552)	(541.009)	(1.208.578)
<b>Dòng tiền thuần từ đầu tư</b>	<b>72.039</b>	<b>(8.924)</b>	<b>(8.924)</b>	-	-
Vay thêm trong kỳ	720.000	220.000	250.000	200.000	150.000
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Dòng tiền dùng để trả nợ</b>	<b>1.377.485</b>	<b>2.429.728</b>	<b>273.273</b>	<b>1.345.460</b>	<b>822.141</b>
<b>Trả nợ</b>	<b>(1.004.863)</b>	<b>(1.247.259)</b>	<b>(462.391)</b>	<b>(281.633)</b>	<b>(205.636)</b>
Trả lãi	(98.530)	(112.086)	(59.007)	(42.803)	(21.636)
Trả gốc	(906.333)	(1.135.173)	(403.383)	(238.830)	(184.000)
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>(213.891)</b>	<b>(242.748)</b>	<b>(277.217)</b>	<b>(319.517)</b>	<b>(369.314)</b>
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>453.815</b>	<b>1.316.294</b>	<b>849.959</b>	<b>1.594.267</b>	<b>1.841.459</b>

Nguồn: KBC

### 20. Sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành

Tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu, sau khi đã khấu trừ các khoản phí, chi phí có liên quan, sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng linh hoạt cho một, một số hoặc tất cả các mục đích dưới đây trên cơ sở bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật, trong đó có pháp luật về môi trường và quản trị doanh nghiệp:

- tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành;
- đầu tư vào các chương trình dự án của Tổ Chức Phát Hành

### 21. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với trái phiếu niêm yết:

Từ mức lạm phát 2 con số trước năm 2012, Chính phủ đã điều hành chính sách kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô một cách quyết liệt, từ đó lạm phát đã giảm ở mức 9,21% năm 2012 xuống

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

còn 0,63% năm 2015; 2,66% năm 2016 và 3,53% năm 2017. Trong năm 2018, Chính phủ đặt mục tiêu kiềm chế lạm phát bình quân ở mức 4%, nhằm thúc đẩy nền kinh tế phát triển, tuy nhiên chỉ số giá bình quân trong 10 tháng đầu năm nay đã tăng 3,6% so với mức bình quân cùng kỳ năm ngoái. Điều này tạo nhiều áp lực cho nỗ lực kiềm chế lạm phát trong các tháng cuối năm nói riêng và trong tương lai gần nói chung, nhất là khi những nỗ lực tăng tín dụng của Chính phủ sẽ bắt đầu có hiệu lực trong thời gian tới.

Những động thái tiêu cực này của tình hình lạm phát sẽ một mặt ảnh hưởng xấu đến nhu cầu mua bán Trái phiếu Công ty do lãi suất năm đầu tiên sẽ cố định ở mức 10,5%/năm, khi lạm phát tăng cao sẽ làm mất đi sự hấp dẫn của Trái phiếu đối với các nhà đầu tư. Mặt khác do lãi suất năm thứ 2 của Trái phiếu dựa trên lãi suất huy động tiền gửi 12 tháng của 4 ngân hàng lớn nên khi lạm phát tăng cao thường buộc Ngân hàng trung ương phải đối phó bằng cách nâng lãi suất để giảm bớt áp lực. Nhìn chung, sau thời gian dài được kiểm soát, lạm phát có nhiều khả năng sẽ tăng cao trong thời gian tới, ảnh hưởng tiêu cực đến Trái phiếu của Công ty.

### **22. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài (theo quy định của pháp luật về chứng khoán và pháp luật chuyên ngành):**

Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 và Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không giới hạn về tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu đối với nhà đầu tư nước ngoài

### **23. Các loại thuế có liên quan**

#### **a) Thuế Thu Nhập Cá Nhân**

Theo hướng dẫn của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 và Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về thuế ngày 26/11/2014 (“Luật Thuế thu nhập cá nhân”), và các văn bản hướng dẫn thi hành (Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008 của Chính phủ, Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 và các văn bản sửa đổi, bổ sung), thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán của nhà đầu tư cá nhân là đối tượng chịu thuế. Cụ thể, tiền lãi của trái phiếu do các nhà đầu tư cá nhân nắm giữ sẽ chịu mức thuế suất 5% tính trên số tiền lãi trái phiếu nhận được, áp dụng đối với cả cá nhân cư trú tại Việt Nam và cá nhân không cư trú tại Việt Nam (trong đó cá nhân cư trú, theo quy định của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12, là cá nhân (i) có mặt tại Việt Nam từ

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

183 ngày trở lên tính trong một năm dương lịch hoặc tính theo 12 tháng liên tục kể từ ngày đầu tiên có mặt tại Việt Nam; hoặc (ii) có nơi ở thường xuyên tại Việt Nam, bao gồm có nơi ở đăng ký thường trú hoặc có nhà thuê để ở tại Việt Nam theo hợp đồng thuê có thời hạn).

Luật Thuế thu nhập cá nhân cũng quy định mức thuế suất áp dụng đối với thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu như sau: *“Đối với người chuyển nhượng trái phiếu (là cá nhân cư trú tại Việt Nam và cá nhân không cư trú tại Việt Nam) mức thuế suất áp dụng là 0,1% tính trên tổng số tiền thu được từ mỗi lần chuyển nhượng trái phiếu (có thể được miễn giảm tùy theo hiệp định tránh đánh thuế hai lần)”*.

### **b) Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp**

Theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của luật về thuế ngày 26/11/2014 (“Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp”), thuế thu nhập doanh nghiệp Việt Nam được áp dụng đối với mọi tổ chức thực hiện hoạt động thương mại, dịch vụ hoặc kinh doanh tại Việt Nam có lợi nhuận phát sinh tại Việt Nam từ hoạt động thương mại, dịch vụ hoặc kinh doanh đó.

(a) Đối với nhà đầu tư là doanh nghiệp Việt Nam (gồm các doanh nghiệp và tổ chức kinh doanh được thành lập và hoạt động tại Việt Nam), thì theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 và hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thu nhập từ lãi trái phiếu và thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu được coi là thu nhập chịu thuế khác của doanh nghiệp và được cộng gộp với thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp để xác định thuế thu nhập doanh nghiệp chung cho doanh nghiệp theo mức thuế suất cụ thể được áp dụng cho doanh nghiệp đó (hiện nay mức thuế suất chung được áp dụng là 20 - 22%).

(b) Đối với nhà đầu tư là doanh nghiệp nước ngoài (gồm các doanh nghiệp và tổ chức được thành lập theo pháp luật nước ngoài, còn được gọi là nhà thầu nước ngoài hay nhà thầu phụ nước ngoài) thì theo quy định tại Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 06/08/2014:

(i) Doanh nghiệp nước ngoài có thu nhập từ lãi trái phiếu sẽ phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 5% trên lãi nhận được.

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

(ii) Thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu của doanh nghiệp nước ngoài sẽ phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 0,1% trên tổng giá trị trái phiếu bán ra.

**c) Thuế Giá Trị Gia Tăng**

Hiện tại, phát hành và chuyển nhượng trái phiếu không phải là đối tượng chịu thuế GTGT.

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

### **VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT**

#### **1. TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT:**

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

Địa chỉ : Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

Số fax : 84-(241) 3634 034

Số điện thoại : 84-(241) 3634 035

Website : <http://www.kinhbaccity.com.vn>

#### **2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

##### **CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM**

Địa chỉ : Tầng 8, tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số fax : +84 24 3831 5100

Số điện thoại : +84 24 3831 5090

Website : <http://www.ey.com/vn/en/home>

#### **3. TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT:**

##### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ : Tầng 5&6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, TP.HCM

Số fax : (84-24) 3823 3299

Số điện thoại : (84-24) 3823 3301

Website : [www.hsc.com.vn](http://www.hsc.com.vn)

#### **4. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:**

##### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ : Tầng 5&6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, TP.HCM

Số fax : (84-24) 3823 3299

Số điện thoại : (84-24) 3823 3301

Website : [www.hsc.com.vn](http://www.hsc.com.vn)

#### **5. ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ VÀ QUẢN LÝ CHUYỂN NHƯỢNG:**

---

## **BẢN CÁO BẠCH**

---

### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ : Tầng 5&6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, TP.HCM  
Số fax : (84-24) 3823 3299  
Số điện thoại : (84-24) 3823 3301  
Website : [www.hsc.com.vn](http://www.hsc.com.vn)

### **6. ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ : Tầng 5&6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, TP.HCM  
Số fax : (84-24) 3823 3299  
Số điện thoại : (84-24) 3823 3301  
Website : [www.hsc.com.vn](http://www.hsc.com.vn)



## **BẢN CÁO BẠCH**

---

### **VII. CÁC PHỤ LỤC**

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
2. Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
3. Phụ lục III: Báo cáo tài chính đã kiểm toán của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cho năm tài chính 2016 và 2017 và Báo cáo tài chính Quý 3 - 2018 (Công ty mẹ và hợp nhất)
4. Phụ lục IV: Bản sao Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu
5. Phụ lục V Biên bản xác định giá trị tài sản

# **BẢN CÁO BẠCH**

---

Bản Cáo Bạch này được ban hành ngày 25 tháng 12 năm 2018

## **TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT**

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**




**Đặng Thành Tâm**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**TRƯỞNG**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**BAN KIỂM SOÁT**



---

**Nguyễn Thị Thu Hương**

**Nguyễn Bích Ngọc**

**Phạm Phúc Hiếu**

---

# **BẢN CÁO BẠCH**

---

## **TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH**



**Phạm Ngọc Bích**

---