

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(V/v: Thông qua phương án phát hành trái phiếu)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“**Tổng Công Ty**”);
- Biên bản họp Hội đồng quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 07 tháng 11 năm 2018.

QUYẾT NGHỊ:

- Điều 1.** Phê duyệt toàn văn phương án phát hành trái phiếu được đính kèm theo Nghị quyết này (“**Phương Án Phát Hành**”) và thông qua việc Tổng Công Ty phát hành trái phiếu (“**Trái Phiếu**”) theo Phương Án Phát Hành.
- Điều 2.** Thông qua việc đăng ký Trái Phiếu được phát hành thành công theo Phương Án Phát Hành tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (“**TTLKCK**”) và việc niêm yết Trái Phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“**SGDCKTPHCM**”).
- Điều 3.** Giao và ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc Công ty (mỗi người đều có thẩm quyền quyết định riêng rẽ, không phụ thuộc vào người kia):
- (a) quyết định các vấn đề cụ thể được giao trong Phương Án Phát Hành và sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung Phương Án Phát Hành (nếu cần thiết);
 - (b) quyết định (i) nội dung các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, (ii) nội dung các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu mà Tổng Công Ty là một bên ký kết hoặc ban hành liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ của Tổng Công Ty theo Trái Phiếu (gọi chung là “**Tài Liệu Giao Dịch**”) và (iii) việc Tổng Công Ty ký kết và thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Tổng Công Ty trong các Tài Liệu Giao Dịch cũng như việc sửa đổi, bổ sung các Tài Liệu Giao Dịch (nếu cần thiết);



- (c) ký kết và chuyển giao các Tài Liệu Giao Dịch và tổ chức thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Tổng Công Ty trong các Tài Liệu Giao Dịch;
- (d) ký kết và/hoặc chuyển giao tất cả các văn bản và thông báo sẽ được ký và/hoặc chuyển giao bởi Tổng Công Ty theo quy định tại hoặc có liên quan đến các Tài Liệu Giao Dịch;
- (e) quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Tổng Công Ty, các Tài Liệu Giao Dịch và Nghị quyết này để hoàn tất đợt phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành;
- (f) tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho TTLKCK, SGDCCKTPHCM, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật (ii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ đăng ký và niêm yết và các vấn đề khác liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu và (iii) thực hiện các công việc cần thiết khác nhằm thực hiện thành công việc đăng ký Trái Phiếu tại TTLKCK và niêm yết Trái Phiếu trên SGDCCKTPHCM; và
- (g) quyết định danh sách các nhà đầu tư Trái Phiếu.

Điều 4: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty và các Phòng, Ban, cá nhân liên quan của Tổng Công Ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

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

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



ĐẶNG THÀNH TÂM

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU LẦN 2/2018 CỦA
TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**

(đính kèm Biên bản số: 0711/2018/KBC/BB-HĐQT và Nghị quyết số: 0711/2018/KBC/NQ-HĐQT/2018/KBC/NQ-HĐQT ngày 07/11/2018)

Phương án phát hành này (“**Phương Án Phát Hành**”) là cơ sở cho việc phát hành trái phiếu riêng lẻ (“**Trái Phiếu**”) của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“**Tổ Chức Phát Hành**”) theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tên Tiếng Việt: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
- Tên Tiếng Anh: Kinhbac City Development Holding Corporation
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô B7, Khu Công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, Huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh
- Mã số doanh nghiệp: 2300233993
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Vốn điều lệ: 4.757.111.670.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư, xây dựng và 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
- Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành:

Chỉ tiêu	<i>(Đơn vị tính: triệu Đồng)</i>	
	31/12/2016	31/12/2017
Doanh thu thuần	1.972.459	1.260.199
Lợi nhuận trước thuế	921.362	811.540
Lợi nhuận sau thuế	711.285	618.777
Tổng tài sản	14.657.548	15.779.768
Tiền và tương đương tiền	295.085	504.568
Tài sản ngắn hạn	13.010.531	13.730.011
Tài sản dài hạn	1.647.017	2.049.757
Vốn chủ sở hữu	8.621.090	9.038.107
Vay ngắn hạn	862.935	1.131.769
Vay dài hạn	1.104.599	1.590.658

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán tại ngày 31/12/2016 và 31/12/2017)

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích: Trái Phiếu được phát hành nhằm mục đích (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.

2. Phương án sử dụng vốn: 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 nêu trên 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.

III. CÁC ĐIỀU KIỆN CƠ BẢN CỦA TRÁI PHIẾU

1. Tên trái phiếu: Trái phiếu KBCBOND2018-02
2. Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành.
3. Khối lượng phát hành: Tối đa 400.000.000.000 VND (Bốn trăm tỷ đồng). Khối lượng phát hành cụ thể sẽ do Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.
4. Lãi suất:
 - (a) đối với kỳ tính lãi đầu tiên: 10,5%/năm; và
 - (b) đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo sau kỳ tính lãi đầu tiên: 3,8%/năm + Lãi suất tham chiếu.

Trong đó, kỳ tính lãi là mỗi giai đoạn kéo dài 6 tháng liên tục trong thời hạn Trái Phiếu và lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng VNĐ do Vietcombank, Vietinbank, BIDV và Agribank công bố vào ngày xác định lãi suất tham chiếu của kỳ tính lãi có liên quan
5. Mệnh giá: 100.000 VND (một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu.
6. Giá phát hành: Do Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định, tối thiểu 100% mệnh giá.
7. Số lượng Trái Phiếu phát hành: Do Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định phù hợp với khối lượng phát hành và mệnh giá Trái Phiếu.
8. Loại tiền tệ phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam.
9. Số đợt phát hành: Một đợt.
10. Thời điểm phát hành: Dự kiến trong Quý IV năm 2018. Thời điểm phát hành cụ thể sẽ do Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị hoặc Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.
11. Thời hạn Trái Phiếu: Dự kiến 18 tháng.
12. Ngày đáo hạn: Ngày cuối cùng của thời hạn.
13. Hình thức Trái Phiếu: Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận sở hữu Trái Phiếu.
14. Tài sản bảo đảm: Là tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các tài sản khác phù hợp với quy định của pháp luật.

15. Nhà đầu tư: Các nhà đầu tư tổ chức, cá nhân trong nước, các tổ chức nước ngoài có trụ sở tại Việt Nam theo quyết định của Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành.
16. Chuyển nhượng: Trái Phiếu được tự do chuyển nhượng.
17. Phương thức phát hành: Trái Phiếu được phát hành riêng lẻ theo phương thức đại lý phát hành theo quy định của Nghị định số 90/2011/NĐ-CP ngày 14 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
18. Đăng ký và niêm yết: Trái phiếu có thể được đăng ký với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
19. Tổ chức đại diện người sở hữu Trái Phiếu: Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh (“HSC”) hoặc một bên thứ ba do Tổ Chức Phát Hành chỉ định.
20. Đại lý quản lý tài sản bảo đảm ban đầu: HSC hoặc một bên thứ ba do Tổ Chức Phát Hành chỉ định.
21. Đại lý đăng ký và quản lý chuyển nhượng: HSC hoặc một bên thứ ba do Tổ Chức Phát Hành chỉ định.
22. Tổ chức tư vấn phát hành: HSC hoặc một bên thứ ba do Tổ Chức Phát Hành chỉ định.
23. Thanh toán gốc và lãi:
 - (a) Khoản nợ gốc của Trái Phiếu sẽ được thanh toán như sau:
 - (i) thanh toán một lần vào ngày đáo hạn Ngày Đáo Hạn, hoặc vào ngày mà các Trái Phiếu đến hạn thanh toán do bị thu hồi nợ trước hạn hoặc do nguyên nhân khác; và
 - (ii) thanh toán một lần các Trái Phiếu phải mua lại trước hạn do vi phạm nghĩa vụ bổ sung tài sản bảo đảm hoặc các trường hợp khác quy định trong các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu.
 - (b) Lãi trên gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán (i) định kỳ 6 tháng/lần hoặc (ii) cùng với nợ gốc Trái Phiếu. Lãi trên gốc Trái Phiếu sẽ được tính theo lãi suất nêu trên và cho số ngày thực tế đã trôi qua trên cơ sở một năm có ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày.
24. Phương thức thanh toán: Việc thanh toán theo Trái Phiếu sẽ được thực hiện bằng cách chuyển khoản vào ngày đến hạn. Nếu ngày đến hạn thanh toán không phải là một ngày làm việc thì việc thanh toán sẽ được thực hiện vào ngày làm việc ngay sau ngày đó.
25. Cam kết của Tổ Chức Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện các nghĩa vụ sau:
 - (a) thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn;
 - (b) tuân thủ quy định về mục đích sử dụng tiền thu được từ Trái Phiếu;
 - (c) tuân thủ quy định về công bố thông tin và các quy định khác áp dụng đối với tổ chức có trái phiếu được niêm yết;

- (d) cung cấp thông tin cần thiết cho người sở hữu Trái Phiếu;
 - (e) thực hiện niêm yết Trái Phiếu và duy trì niêm yết; và
 - (f) các nghĩa vụ khác quy định trong các điều kiện và điều khoản cụ thể của Trái Phiếu và các văn kiện Trái Phiếu khác.
26. Sửa đổi bổ sung: Việc sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành này sẽ theo quyết định của Hội đồng Quản trị hoặc Tổng Giám đốc (nếu được Hội đồng Quản trị ủy quyền).

IV. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN CHO VIỆC THANH TOÁN GÓC, 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:

1. Dự tính kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

	2018 F	2019 F	2020 F	2021 F
Doanh thu	2.371.320.836.042	3.245.360.167.059	3.470.278.275.059	3.814.961.591.497
Doanh thu từ bán đất KCN và BĐS	2.203.831.100.000	2.975.083.772.000	3.237.401.880.000	3.539.449.196.438
Doanh thu từ bán nhà xưởng	-	123.464.000.000	72.864.000.000	101.200.000.000
Doanh thu từ chuyển nhượng dự án BĐS	-	-	-	-
Doanh thu dịch vụ khác	167.489.736.042	146.812.395.059	160.012.395.059	174.312.395.059
Chi phí	186.778.471.605	259.628.813.365	277.622.262.005	320.916.927.320
Chi phí quản lý chung	140.083.853.704	194.721.610.024	208.216.696.504	228.897.695.490
Chi phí bán hàng	46.694.617.901	64.907.203.341	69.405.565.501	92.019.231.830
Giá vốn	990.521.533.168	1.558.811.354.442	1.690.602.323.133	1.773.149.082.760
Giá vốn bán đất KCN và BĐS	925.071.635.638	1.424.405.156.912	1.574.596.125.604	1.635.992.885.231
Giá vốn nhà xưởng	-	61.000.000.000	36.000.000.000	50.000.000.000
Giá vốn dự án BĐS	-	-	-	-
Giá vốn dịch vụ khác	65.449.897.530	73.406.197.530	80.006.197.530	87.156.197.530
EBIT	1.194.020.831.269	1.426.919.999.253	1.502.053.689.921	1.720.895.581.417
Chi phí tài chính	88.922.190.183	78.939.001.238	52.299.373.914	10.813.766.820
Lợi nhuận trước thuế	1.105.098.641.086	1.347.980.998.014	1.449.754.316.007	1.710.081.814.597
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN	221.019.728.217	269.596.199.603	289.950.863.201	342.016.362.919
Lợi nhuận sau thuế	884.078.912.869	1.078.384.798.411	1.159.803.452.806	1.368.065.451.678
Tỷ lệ tăng trưởng (LNST)	43%	22%	8%	18%
Chi số lãi trên vốn chủ sở hữu (ROE)	19%	23%	24%	29%

2. Cân đối trả nợ

	2018F	2019F	2020F	2021F
Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh	1.089.668.297.882	13.156.668.758	1.172.387.315.565	1.025.606.188.914
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>1.105.098.641.086</i>	<i>1.347.980.998.014</i>	<i>1.449.754.316.007</i>	<i>1.710.081.814.597</i>
<i>Chi phí lãi vay</i>	<i>88.922.190.183</i>	<i>78.939.001.238</i>	<i>52.299.373.914</i>	<i>10.813.766.820</i>
<i>Khấu hao</i>	<i>6.159.781.458</i>	<i>36.703.098.765</i>	<i>40.003.098.765</i>	<i>26.502.243.686</i>
<i>Khấu trừ, dự phòng</i>	<i>18.207.064.426</i>	<i>(1.470.289.136)</i>	<i>769.875.721</i>	<i>1.179.821.932</i>
<i>Thay đổi vốn lưu động</i>	<i>(128.719.379.271)</i>	<i>(1.448.996.140.123)</i>	<i>(370.439.348.842)</i>	<i>(722.971.458.120)</i>
Dòng tiền thuần từ đầu tư	152.525.273.350	(8.924.127.755)	-	-
Vay thêm trong kỳ	640.000.000.000	1.250.000.000.000	-	500.000.000.000
Dòng tiền dùng để trả nợ	1.882.193.571.232	1.254.232.541.002	1.172.387.315.565	1.525.606.188.914
<i>Trả nợ</i>	<i>(1.257.595.614.873)</i>	<i>(1.160.939.001.238)</i>	<i>(1.482.455.698.446)</i>	<i>(443.754.161.732)</i>
<i>Trả lãi</i>	<i>(88.922.190.183)</i>	<i>(78.939.001.238)</i>	<i>(52.299.373.914)</i>	<i>(10.813.766.820)</i>
<i>Trả gốc</i>	<i>(1.168.673.424.690)</i>	<i>(1.082.000.000.000)</i>	<i>(1.430.156.324.532)</i>	<i>(432.940.394.912)</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(221.019.728.217)	(269.596.199.603)	(289.950.863.201)	(342.016.362.919)
Số dư cuối kỳ	908.145.735.622	731.843.075.783	131.823.829.700	871.659.493.963