

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 09 năm 2019

**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 30 tháng 09 năm 2019.
- Các văn bản pháp luật khác liên quan.

**QUYẾT NGHỊ:**

- Điều 1.** Phê duyệt toàn văn phương án phát hành trái phiếu được đính kèm theo Nghị quyết này (“**Phương Án Phát Hành**”) và thông qua việc Tổng Công Ty phát hành trái phiếu (“**Trái Phiếu**”) theo Phương Án Phát Hành.
- Điều 2.** Giao 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; và
- (f) quyết định danh sách các nhà đầu tư Trái Phiếu.

**Điều 3:** 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**



**PHỤ LỤC 1:**  
**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**  
**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**

*(đính kèm Biên bản HĐQT số 3009/2019/KBC/BB-HĐQT*

*& Nghị quyết số: 3009/2019/KBC/NQ-HĐQT ngày 30/09/2019)*

**I. Cơ sở pháp lý của Phương án phát hành Trái phiếu**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội khóa XIII thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XI thông qua ngày 29/06/2006 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều luật chứng khoán Luật số 62/2010/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XII thông qua ngày 24/10/2010;
- Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“Công ty” hoặc “Tổ Chức Phát Hành”);
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan;
- Nhu cầu thực tế của Công ty;

**II. Tổ Chức Phát Hành**

**1. Giới thiệu chung**

❖ **Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2300233993 cấp lần đầu ngày 27 tháng 03 năm 2002, sửa đổi lần thứ 16 ngày 25 tháng 06 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp.

❖ **Tên giao dịch**

Tên giao dịch bằng tiếng Việt: **TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: **KINHBAC CITY DEVELOPMENT HOLDING CORPORATION**

Tên viết tắt: **KINHBAC CITY GROUP**

❖ **Trụ sở chính**

Địa chỉ: Lô B7, Khu Công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, Huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh  
Điện thoại: 0222 3634034 Fax: 0222 3634035

❖ **Ngành nghề kinh doanh**

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
	<p>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 đấu thầu. Tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ. Dịch vụ du lịch: lữ hành nội địa và lữ hành quốc tế. Soạn thảo, sản xuất và mua bán CD-ROOM, sách điện tử, CD-VIDEO, CD-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>

❖ **Vốn điều lệ, cơ cấu vốn**

Vốn điều lệ tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2019: 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)

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 475.711.167

## 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Doanh thu thuần	1.972.459	1.260.199	2.491.179
Lợi nhuận trước thuế	921.362	811.540	1.047.227
Lợi nhuận sau thuế	711.285	618.777	808.906
Tổng tài sản	14.657.548	15.779.768	16.909.732
Tiền và tương đương tiền	295.085	504.568	224.081
Tài sản ngắn hạn	13.010.531	13.730.011	14.862.291
Tài sản dài hạn	1.647.017	2.049.757	2.047.441
Vốn chủ sở hữu	8.621.090	9.038.107	9.837.358
Vay ngắn hạn	862.935	1.131.769	1.204.306
Vay dài hạn	1.104.599	1.590.658	1.282.865

(Số liệu từ BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2016, 2017, 2018 của Tổ Chức Phát Hành)

## III. Phương án phát hành trái phiếu

1. Tên Trái Phiếu KBCBOND2019-02
2. Loại 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. Mệnh giá Trái Phiếu 100.000 VNĐ (Đồng Việt Nam);
4. Số lượng Trái Phiếu phát hành 2.000.000 trái phiếu;
5. Tổng mệnh giá Trái Phiếu phát hành Tối đa 200.000.000.000 VNĐ (Hai trăm tỷ Đồng Việt Nam);
6. Hình thức phát hành Phát hành riêng lẻ theo nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp
7. Đối tượng phát hành Nhà đầu tư là các tổ chức, cá nhân trong nước, các tổ chức nước ngoài có trụ sở tại Việt Nam, các cá nhân là người nước ngoài theo quy định của pháp luật;
8. 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.

9. Mục đích 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 Công ty sử dụng linh hoạt cho một, một số hoặc tất cả các mục đích dưới đây trên cơ sở đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật:
- (i) Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
  - (ii) Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái Phiếu;
10. Kỳ hạn Trái Phiếu Tối đa 18 (mười tám) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
11. Ngày Phát Hành Dự kiến trong quý IV năm 2019;
- 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.
12. 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.
13. Lãi Suất Trái Phiếu dự kiến
- (a) đối với 02 kỳ tính lãi đầu tiên: 10,5%/năm; và
  - (b) đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo: 3,8%/năm + Lãi suất tham chiếu.
- Trong đó, kỳ tính lãi là mỗi giai đoạn kéo dài 06 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 (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 Chi nhánh Sở Giao Dịch), Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh 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, 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).*
14. Kỳ Tính Lãi: Các Kỳ Tính Lãi của Trái Phiếu là định kỳ 06 tháng một lần và sẽ được quyết định trên cơ sở kết quả thương thảo với Nhà Đầu Tư, kể từ và bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó, cho đến, nhưng không bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi tiếp theo;
15. 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 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 06 tháng/lần hoặc (ii) cùng với nợ gốc Trái Phiếu. Lãi trên gốc Trái Phiếu sẽ được tính theo lãi suất nêu ở mục III.13 và được tính theo số ngày thực tế đã trôi qua trên cơ sở một năm có ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày.

Nếu Ngày Thanh Toán Lãi không phải là ngày làm việc thì Ngày Thanh Toán Lãi là ngày làm việc liền sau ngày lễ/hoặc ngày nghỉ đó;

16. Tài Sản Bảo Đảm (“TSBD”):

Là tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ 3 và/hoặc các tài sản khác phù hợp với quy định của pháp luật;

17. Chuyển nhượng

Trái Phiếu được tự do chuyển nhượng trong phạm vi pháp luật liên quan quy định;

18. Giao dịch trái phiếu

Trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu chỉ được giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;

19. Dòng tiền Thanh toán

Trái Phiếu phát hành sẽ được trả nợ bằng nguồn thu hợp pháp của Công ty;

20. Cam kết khác với Người Sở Hữu Trái Phiếu

Công ty cam kết:

(a) sử dụng doanh thu và các nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và các khoản tiền khác (nếu có) của Công ty 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 Công ty đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

(b) thực hiện đúng kế hoạch và Phương Án Phát Hành, chỉ sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu 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:

(i) Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc;

(ii) Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái Phiếu;

(c) các cam kết khác theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu được quy định tại các Điều khoản và Điều kiện của Trái Phiếu;

21. Các Tổ chức tham gia (dự kiến)

Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (“**BVSC**”) hoặc một bên thứ ba do Tổ Chức Phát Hành chỉ định;

Đại lý Đăng Ký và Quản Lý Chuyển Nhượng: BVSC hoặc một bên thứ ba do Tổ Chức Phát Hành chỉ định;

Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm: BVSC hoặc một bên thứ ba do Tổ Chức Phát Hành chỉ định;

Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Và Thanh Toán: Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở Giao dịch hoặc một bên thứ ba do Tổ Chức Phát Hành chỉ định;

22. Sửa đổi bổ sung

Việc sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành này sẽ theo quyết định của Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc Tổng Giám đốc.

