



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

\*\*\*\*\*

Số: 2005/2020/KBC/NQ-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 20 tháng 05 năm 2020

## NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(V/v: Thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng vốn và trả nợ Trái phiếu doanh nghiệp và bộ hồ sơ chào bán Trái phiếu ra công chúng)

### 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 Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 ngày 01/07/2010;
- Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật chứng khoán và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật chứng khoán;
- Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2015 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật chứng khoán và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật chứng khoán;
- Thông tư 162/2015/TT-BTC ngày 26 tháng 10 năm 2015 của Bộ tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
- 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 số 2005/2020/KBC/BB-HĐQT ngày 20 tháng 05 năm 2020;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

### QUYẾT NGHỊ:

#### **Điều 1. Phê duyệt việc phát hành trái phiếu**

Phê duyệt toàn văn phương án phát hành trái phiếu ra công chúng năm 2020 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP 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. Phê duyệt phương án sử dụng vốn và bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu**

Phê duyệt phương án sử dụng vốn và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu được nêu tại Phương Án Phát Hành.

## **Điều 3. Phê duyệt hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng và việc đăng ký, niêm yết Trái Phiếu**

1. Phê duyệt bộ Hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng (“**Hồ Sơ Đăng Ký Chào Bán**”) được nộp cho Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và/hoặc các cơ quan chức năng có liên quan để thực hiện việc đăng ký chào bán Trái Phiếu như được nêu trong Phương Án Phát Hành
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 (“**VSD**”) và việc niêm yết Trái Phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán do Tổng Giám Đốc lựa chọn (“**SGDCK**”).

## **Điều 4. Triển khai thực hiện**

Giao và ủy quyền cho Tổng Giám Đốc:

1. Quyết định các vấn đề cụ thể được giao trong Phương Án Phát Hành; 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, bao gồm cả Hồ Sơ Đăng Ký Chào Bán (gọi chung là “**Tài Liệu Giao Dịch**”); (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); (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh đối với Phương Án Phát Hành và các tài liệu khác trong Hồ Sơ Đăng Ký Chào Bán theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các thủ tục liên quan đến việc đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng (nếu có); và (v) các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu (kể cả các vấn đề thuộc phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị) nhằm thực hiện đăng ký chào bán Trái Phiếu và phát hành Trái Phiếu ra công chúng.
2. Ký kết, chuyển giao các Tài Liệu Giao Dịch; tổ chức thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Tổng Công Ty trong các Tài Liệu Giao Dịch;
3. Ký kết và/hoặc chuyển giao tất cả các văn bản, thông báo sẽ được ký và/hoặc chuyển giao bởi Tổng Công Ty theo quy định tại/có liên quan đến các Tài Liệu Giao Dịch;

4. 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;
5. Tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc chào bán trái phiếu ra công chúng, đăng ký và niêm yết Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) lựa chọn SGDCK, (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, VSD, SGDCK, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc chào bán, đăng ký và niêm yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật, (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng, các đơn vị có liên quan về Hồ Sơ Đăng Ký Chào Bán, hồ sơ đăng ký, niêm yết và các vấn đề khác liên quan đến việc chào bán, đăng ký, niêm yết Trái Phiếu và (iv) thực hiện các công việc cần thiết khác nhằm thực hiện thành công việc chào bán Trái Phiếu ra công chúng, đăng ký Trái Phiếu tại VSD và niêm yết Trái Phiếu trên SGDCK; và
6. Quyết định danh sách các nhà đầu tư Trái Phiếu sơ cấp và lựa chọn (các) tổ chức tham gia đợt phát hành/chào bán Trái Phiếu.

**Điều 5: Hiệu lực thi hành**

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc 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**



**ĐẶNG THÀNH TÂM**

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHỨNG NĂM 2020**  
**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**

*(đính kèm Nghị quyết số 2005/2020/KBC/NQ-HĐQT ngày 20/05/2020 của Hội đồng Quản trị)*

Phương án phát hành trái phiếu ra công chứng năm 2020 (sau đây gọi là “**Phương Án Phát Hành**”) của Tổng công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc – CTCP (sau đây gọi là “**KBC**” hay “**Tổ Chức Phát Hành**”) được sử dụng làm cơ sở cho việc chào bán trái phiếu (“**Trái Phiếu**”) ra công chứng năm 2020 của KBC. Phương Án Phát Hành này gồm cả nội dung phát hành Trái Phiếu thông qua chào bán ra công chứng và phương án sử dụng vốn và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán.

## **I. CƠ SỞ PHÁP LÝ**

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2010) (sau đây gọi là “**Luật Chứng Khoán**”);
- Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 20/06/2015 của Chính phủ) (sau đây gọi là “**Nghị Định 58**”);
- Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chứng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của KBC được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 12/04/2019.

## **II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

### **1. Giới thiệu chung**

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

KBC được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 27/03/2002, được sửa đổi, bổ sung lần thứ 16 vào ngày 25/06/2019.

#### **❖ 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</p>

	vụ các mục đích khác.
4100	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)
4290	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)
6810 (Chính)	<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)

❖ **Vốn điều lệ và cơ cấu vốn**

Vốn điều lệ của KBC tại ngày 31/12/2019: 4.757.111.670.000 VND (*Bốn nghìn bảy trăm năm mươi bảy tỷ một trăm mười một triệu sáu trăm bảy mươi nghìn đồng*)

Tổng số cổ phần: 475.711.167

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

**2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh trước và sau khi phát hành**

**(a) Trước khi phát hành (03 năm gần nhất)**

*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Doanh thu thuần	1.260.199	2.491.179	3.209.906
Lợi nhuận trước thuế	811.540	1.047.227	1.364.175
Lợi nhuận sau thuế	618.777	808.906	1.040.759

Tổng tài sản	15.779.768	16.909.732	16.432.990
Tiền và tương đương tiền	504.568	224.081	550.470
Tài sản ngắn hạn	13.730.011	14.862.291	13.939.174
Tài sản dài hạn	2.049.757	2.047.441	2.520.815
Vốn chủ sở hữu	9.038.107	9.837.358	10.381.131
Vay ngắn hạn	1.131.769	1.204.306	804.035
Vay dài hạn	1.590.658	1.282.865	1.121.898
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	7,0%	8,6%	10,0%

(Số liệu từ BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành được các Công ty kiểm toán chấp nhận toàn phần)

**(b) Dự kiến sau khi phát hành**

Đơn vị: Lân

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Sau khi phát hành
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	0,75	0,72	0,58	0,61

(Số liệu từ BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017, 2018 và năm 2019 của KBC được các đơn vị kiểm toán độc lập chấp nhận toàn phần)

### III. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN CHÀO BÁN

Khoản 2 Điều 12 Luật Chứng Khoán và Điều 16 Nghị Định 58 quy định các điều kiện mà KBC phải đáp ứng khi chào bán Trái Phiếu ra công chúng. Dưới đây là đánh giá về việc KBC đáp ứng các điều kiện này:

*Điều kiện tại Khoản 2 Điều 12 Luật Chứng Khoán*

- Điều kiện vốn điều lệ:** Điểm a yêu cầu doanh nghiệp có vốn điều lệ tối thiểu 10 tỷ đồng tại thời điểm đăng ký chào bán. Tính đến 31/12/2019, vốn điều lệ của KBC là 4.757.111.670.000 VND và chưa thay đổi cho đến nay. Do vậy, KBC đáp ứng điều kiện này.
- Điều kiện về kết quả kinh doanh:** Điểm b yêu cầu hoạt động kinh doanh của năm liền trước năm đăng ký có lãi đồng thời không có lỗ lũy kế tính đến năm chào bán. Ngoài ra, doanh nghiệp không được có các khoản nợ phải trả quá hạn trên một năm. Lợi nhuận sau thuế năm 2019 của KBC là 1.040.759.000.000 VND và tính đến 2020 KBC không có lỗ lũy kế. Đồng thời, tính đến thời điểm này, KBC không có bất kỳ khoản nợ quá hạn nào. Do vậy, KBC đáp ứng điều kiện này.

3. **Điều kiện phương án phát hành:** Điểm c quy định doanh nghiệp phải có phương án phát hành, phương án sử dụng vốn và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, KBC đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện về cam kết:** Điểm d quy định doanh nghiệp có cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác. Trong số các tài liệu phát hành Trái Phiếu, sẽ có cam kết của KBC về việc này. Do vậy, khi cam kết được ban hành, KBC đáp ứng điều kiện này.

*Điều kiện tại Điều 16 Nghị Định 58*

5. **Điều kiện về tài sản bảo đảm:** Khoản 2 yêu cầu doanh nghiệp sử dụng tài sản bảo đảm với giá trị tối thiểu bằng tổng giá trị số Trái Phiếu đăng ký chào bán và một số điều kiện khác. Như được đề cập cụ thể tại Đoạn 16 tại Mục IV dưới đây, tài sản bảo đảm ban đầu dự kiến là cổ phần Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng; và tài sản bảo đảm sẽ được định giá để đảm bảo tổng giá trị tài sản bảo đảm vượt tổng giá trị Trái Phiếu đăng ký chào bán. Ngoài ra, giao dịch bảo đảm cho Trái Phiếu cũng sẽ được đăng ký với Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm.
6. **Điều kiện đại diện người sở hữu trái phiếu:** KBC sẽ chỉ định Công ty cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HSC”) làm đại diện người sở hữu Trái Phiếu. HSC đáp ứng đủ tiêu chuẩn để làm đại diện người sở hữu Trái Phiếu gồm:
  - HSC không phải tổ chức bảo lãnh việc thanh toán nợ của KBC;
  - HSC không phải cổ đông lớn của KBC;
  - KBC không phải là cổ đông lớn của HSC;
  - HSC và KBC không có chung cổ đông lớn;
  - KBC và HSC không có chung người điều hành và cũng không cùng chịu sự kiểm soát của KBC.

#### **IV. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái Phiếu Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc -CTCP (“**Trái Phiếu**”)
2. **Tên gọi Trái Phiếu:** **KBC2020.DC**
3. **Loại Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm.
4. **Mệnh giá:** 100.000 VND/Trái Phiếu.



5. Giá phát hành: Tối thiểu bằng mệnh giá (giá chào bán cụ thể do Tổng Giám Đốc quyết định).
6. Đồng tiền phát hành: Việt Nam Đồng.
7. Hình thức phát hành: Trái phiếu được phát hành ra công chúng dưới hình thức ghi sổ kèm giấy chứng nhận sở hữu Trái Phiếu.
8. Phương thức phát hành: Chào bán ra công chúng thông qua đại lý phát hành.
9. Thời hạn Trái Phiếu: 18 (mười tám) tháng.
10. Số lượng Trái Phiếu chào bán: Dự kiến tối đa 4.000.000 Trái Phiếu (số lượng cụ thể do Tổng Giám Đốc quyết định).
11. Tổng mệnh giá phát hành: Dự kiến tối đa 400.000.000.000 VND (bốn trăm tỷ đồng) (khối lượng cụ thể được xác định theo số lượng Trái Phiếu đăng ký chào bán cụ thể).
12. Lãi suất: Cố định 11%/năm.
13. Thời điểm phát hành: Dự kiến trong Quý II, Quý III năm 2020, ngay sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán. Ngày Phát hành cụ thể sẽ theo thông báo của KBC;
14. Phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu:
  - Thanh toán lãi: Định kỳ 6 tháng/lần, tính từ Ngày Phát Hành.
  - Thanh toán gốc: Gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn hoặc vào ngày mua lại trước hạn Trái Phiếu (nếu có).
15. Đối tượng mua Trái Phiếu: Tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài;
16. Bảo đảm cho Trái Phiếu: Trái Phiếu được bảo đảm bằng tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các bên khác phù hợp với quy định của pháp luật. Tài sản bảo đảm ban đầu dự kiến là cổ phần Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng;
17. Mua lại và hoán đổi: Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn khi xảy ra sự kiện vi phạm và trong các tình huống khác quy định trong Các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu.
18. Hạn chế giao dịch: Không có.
19. Số đợt chào bán: 01 (một) đợt
20. Tổ chức tư vấn phát hành, tư vấn đăng ký lưu ký và niêm yết Trái Phiếu: Công ty cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HSC”);
21. Đại lý phát hành: HSC;

22. Đại diện người sở hữu Trái Phiếu: HSC;
23. Đại lý lưu ký: HSC;
24. Đại lý quản lý tài sản đảm bảo: HSC;
25. Đăng ký và lưu ký: Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.
26. Niêm yết: Trái Phiếu có thể được niêm yết trên một sở giao dịch chứng khoán tại Việt Nam trong thời hạn quy định, trên cơ sở đáp ứng các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật. Việc niêm yết, thời điểm và địa điểm niêm yết sẽ do Tổng Giám Đốc quyết định phù hợp với quy định của pháp luật.
27. Các điều kiện và điều khoản khác: Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám Đốc quyết định.
28. Sửa đổi, bổ sung: Việc sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành này sẽ theo quyết định của Tổng Giám Đốc theo ủy quyền được giao của HĐQT Công ty.

## V. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN VÀ TRẢ NỢ VỐN THU ĐƯỢC TỪ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG

### 1. Phương án sử dụng vốn

Phương án sử dụng sử dụng vốn cụ thể sẽ do Tổng Giám Đốc quyết định phù hợp với quy định của pháp luật, với mục đích phát hành và kế hoạch sử dụng vốn dưới đây:

**Mục đích phát hành:** Tổ Chức Phát Hành dùng vốn huy động được từ trái phiếu để tăng quy mô vốn hoạt động của các công ty con nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh bằng việc cho vay các công ty con của Tổ Chức Phát Hành.

#### **Kế hoạch 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 dự kiến sử dụng cho 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:

Số tiền sử dụng	Thời điểm giải ngân	Mục đích
200.000.000.000 (Hai trăm tỷ đồng)	Quý 2 và/hoặc Quý 3 năm 2020	Cho vay Công ty con là Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng
200.000.000.000 (Hai trăm tỷ đồng)	Quý 2 và/hoặc Quý 3 năm 2020	Cho vay Công ty con là Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang

Dự kiến sau khi nhận phần vốn vay từ KBC, Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng và Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang sẽ dùng phần vốn này để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

## **2. Phương án trả nợ vốn**

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn. Thông tin chi tiết về kế hoạch bố trí nguồn trả nợ được trình bày tại Phụ lục 1 đính kèm Phương Án Phát Hành này.

*[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]*

## PHỤ LỤC 1

### KẾ HOẠCH BỔ TRÍ NGUỒN TRẢ NỢ TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành 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 kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê 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 chào bán.

Chi tiết kế hoạch trả nợ như sau:

- Thanh toán Lãi Trái Phiếu: lãi thu được từ hoạt động kinh doanh của toàn Tập Đoàn, bao gồm tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà Nước và chi phí hoạt động sẽ được sử dụng để thanh toán lãi Trái Phiếu cho các nhà đầu tư.
- Thanh toán gốc Trái Phiếu: KBC sẽ sử dụng nguồn tiền từ: (i) nguồn thu nợ từ các dự án được tài trợ vốn từ nguồn vốn phát hành trái phiếu và (ii) nguồn vốn huy động khác, nguồn vốn tích lũy, lợi nhuận hoạt động kinh doanh và tiềm lực tài chính của KBC để thanh toán gốc Trái Phiếu tại thời điểm đáo hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu.