

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 16 ngày 25 tháng 06 năm 2019)



NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số: 598./QĐ-SGDHCM

do Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 10 năm 2020)

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, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (84-28) 3823 3299 Fax: (84-28) 3823 3301

Website: 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: (84-222) 3634 034 Fax: (84-222) 3634 035

BẢN CÁO BẠCH

(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 16 ngày 25 tháng 06 năm 2019)

Trụ sở chính: Lô 7B, 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: www.kinhbaccity.vn

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên trái phiếu	Trái phiếu Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (Trái phiếu KBC12006)
Loại trái phiếu	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo
Mã trái phiếu	KBC12006
Ngày phát hành	28/07/2020
Ngày đáo hạn	28/01/2022
Lãi suất	Cố định cho tất cả các Kỳ tính lãi là 11%/năm (mười một phần trăm) một năm
Kỳ trả lãi	Định kỳ 6 tháng 1 lần kể từ Ngày Phát Hành.
Mệnh giá	100.000 (một trăm nghìn) đồng/trái phiếu
Tổng số lượng niêm yết	4.000.000 (bốn triệu) trái phiếu
Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá)	400.000.000.000 (bốn trăm tỷ) đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIET NAM

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

Điện thoại (84-24) 3831 5100

Fax: (84-24) 3831 5090

Website: www.ey.com

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

MỤC LỤC

	Trang
I. Các Nhân Tố Rủi Ro	4
II. Những Người Chịu Trách Nhiệm Chính Đối Với Nội Dung Bản Cáo Bạch	16
III. Các Khái Niệm	17
IV. Tình Hình Và Đặc Điểm Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	18
V. Trái Phiếu Niêm Yết	100
VI. Các Đối Tác Liên Quan Tới Việc Niêm Yết	128
VII. Các Phụ Lục	130

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 Báo 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 thông tin từ Tổng cục thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2019 đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng 7,02%, vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra từ 6,6%-6,8%, đưa Việt Nam vào nhóm các nước tăng trưởng cao hàng đầu khu vực và thế giới. Đây cũng là năm thứ hai liên tiếp tăng trưởng kinh tế Việt Nam đạt trên 7% kể từ năm 2011. Trong năm qua, năng suất lao động tăng 6,2%; đóng góp của năng suất các nhân tố tổng hợp (TFP) đạt 46,11%. Mô hình tăng trưởng chuyển dịch tích cực, giảm dần phụ thuộc vào khai khoáng và tăng tín dụng trong khi đóng góp của khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo ngày càng tăng. Thu ngân sách Nhà nước năm 2019 đã đạt dự toán năm, trong đó nhiều khoản thu đạt trên 90% và vượt mức dự toán. Chi ngân sách năm 2019 đáp ứng các nhiệm vụ đầu tư phát triển, chi trả nợ, bảo đảm quốc phòng, an ninh và hoạt động của bộ máy Nhà nước. Tổng vốn đầu tư phát triển toàn xã hội đạt 33,9% GDP; tỷ trọng đầu tư của khu vực ngoài nhà nước tăng lên 46%. Vốn đầu tư nước ngoài đăng ký đạt 38 tỷ USD, tăng 7,2%; vốn FDI thực hiện đạt mức kỷ lục 20,4 tỷ USD. Đặc biệt, trong bối cảnh thương mại toàn cầu suy giảm, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa năm 2019 của Việt Nam vẫn ghi nhận mức tăng kỷ lục và vượt mốc 500 tỷ USD. Cán cân thương mại hàng hóa năm 2019 ước tính xuất siêu 9,9 tỷ USD, mức cao nhất trong 4 năm liên tiếp xuất siêu.

Mặc dù nền kinh tế Việt Nam tiếp tục giữ được tốc độ tăng trưởng và triển vọng tăng trưởng kinh tế tiếp tục được cải thiện tuy nhiên vẫn còn tiềm ẩn nhiều rào cản, thách thức. Theo nhận định của

World Bank, tại Việt Nam, 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 trở 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 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh, triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và cũng có thể làm tăng chi phí vốn vay của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Trong 6 tháng đầu năm 2020, diễn biến phức tạp và mức độ nghiêm trọng của dịch viêm phổi do virus corona (COVID-19) đã và đang ảnh hưởng không nhỏ tới hầu hết các nền kinh tế trên thế giới, đặc biệt các nền kinh tế lớn như Trung Quốc, Mỹ, các quốc gia châu Âu. Theo nhận định của các chuyên gia, tác động của dịch COVID-19 lên các quốc gia là tác động nhiều chiều trên tất cả các lĩnh vực của nền kinh tế; với 3 tác động chính vào tăng trưởng, đầu tư và thương mại; gián đoạn các chuỗi giá trị sản xuất quan trọng; suy giảm tiêu dùng; dịch vụ và du lịch.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam 6 tháng đầu năm 2020 đạt 1,81%, là mức tăng thấp nhất của 6 tháng các năm trong giai đoạn 2011-2020. GDP trong quý II năm 2020 chỉ tăng 0,36% so với cùng kỳ, với ngành sản xuất tăng trưởng chậm (tăng 3,20% so với cùng kỳ) do chịu tác động từ sự thu hẹp sản xuất của các ngành chủ chốt như sản xuất gỗ, dệt may, điện tử tiêu dùng và xe máy. Ngành dịch vụ lần đầu ghi nhận tăng trưởng âm (giảm 1,76% so với cùng kỳ).

Tuy nhiên, nếu đặt trong bối cảnh âm ảm của triển vọng toàn cầu (IMF hiện đang dự báo GDP toàn cầu sẽ giảm 4,9%), nền kinh tế Việt Nam vẫn đang hoạt động tốt. Điều này nhờ nỗ lực của Chính phủ và cộng đồng trong việc kiểm soát dịch Covid-19 giúp Việt Nam có thể loại bỏ các biện pháp giãn cách xã hội và mở đường cho sự hồi phục kinh tế. Các lĩnh vực chủ chốt của nền kinh tế đã cho thấy những xu hướng tăng trưởng trở lại – trong tháng 6, sản xuất công nghiệp tăng 7,0% so với cùng kỳ do chỉ số ngành công nghiệp chế biến chế tạo tăng 10,3% so với cùng kỳ, kim ngạch xuất khẩu hồi phục tăng 5,3% so với cùng kỳ trong khi đó kim ngạch nhập khẩu tăng 6,4% so với cùng kỳ. Cùng lúc đó, doanh số bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tăng 5,6% so với cùng kỳ nhờ nhu cầu trong nước đối với hàng hóa và dịch vụ được duy trì.

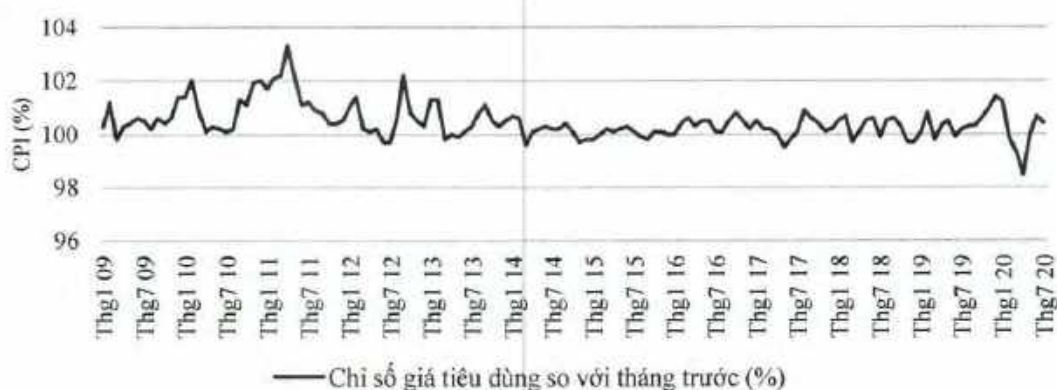
BẢN CÁO BẠCH

Tại bất kỳ thời điểm nào, Chính phủ Việt Nam có thể can thiệp vào nền kinh tế 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 Công ty có thể bị ảnh hưởng bất lợi từ những thay đổi chính sách đó.

Rủi ro lạm phát

Theo số liệu công bố của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2019 tăng 2,79% so với năm 2018, đạt mức thấp hơn so với chỉ tiêu Quốc hội đề ra (dưới 4%) và cũng là mức tăng thấp nhất trong 3 năm qua.

Chỉ số giá tiêu dùng Việt Nam các tháng trong năm



Nguồn: Tổng cục Thống kê

CPI bình quân năm 2019 tăng do một số nguyên nhân chủ yếu sau: (i) Giá điện sinh hoạt điều chỉnh tăng theo Quyết định số 648/QĐ-BCT ngày 20/3/2019 của Bộ Công Thương, cùng với nhu cầu tiêu dùng điện tăng vào dịp Tết và thời tiết nắng nóng trong quý II/2019 và quý III/2019 làm cho giá điện sinh hoạt tăng 8,38%; (ii) Các địa phương điều chỉnh giá dịch vụ y tế, dịch vụ khám chữa bệnh theo Thông tư số 13/2019/TT-BYT và Thông tư số 14/2019/TT-BYT làm giá dịch vụ y tế tăng 4,65% (tác động làm CPI chung tăng 0,18%); (iii) Tiếp tục thực hiện lộ trình tăng học phí theo Nghị định số 86/2015/NĐ-CP làm chỉ số giá nhóm dịch vụ giáo dục năm 2019 tăng 6,11% so với năm 2018 (tác động làm CPI tăng 0,32%); (iv) Việc tăng giá sách giáo khoa năm học 2019-2020 của Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam làm chỉ số giá nhóm văn phòng phẩm tăng 3,32% so với cùng kỳ năm trước.

Bên cạnh các nguyên nhân làm tăng CPI năm 2019, có một số yếu tố góp phần kiềm chế CPI: (i) Giá xăng, dầu trong nước chịu ảnh hưởng của biến động giá nhiên liệu trên thị trường thế giới; (ii) Các cấp, các ngành tích cực triển khai các biện pháp đảm bảo cân đối cung cầu, chuẩn bị tốt nguồn hàng, tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát thị trường, thực hiện công tác quản lý bình ổn giá tại một số địa phương, điều hành tỷ giá theo cơ chế tỷ giá trung tâm linh hoạt.

Trong 6 tháng đầu năm 2020, mặt bằng giá cả thị trường diễn biến tăng, giảm đan xen do chịu ảnh hưởng của các yếu tố cung - cầu trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19. Cụ thể, mặt bằng giá cả thị trường tăng cao vào tháng 1 chủ yếu do yếu tố quy luật dịp lễ Tết; sau đó giảm trong các tháng tiếp theo, do tác động của dịch bệnh và dần hồi phục trở lại bình thường khi dịch Covid-19 được kiểm soát trong tháng 5 và tháng 6. Số liệu của Tổng cục Thống kê cho thấy, CPI tháng 6 tăng 0,66% so với tháng 5/2020, đây là mức tăng cao nhất trong cùng kỳ giai đoạn 2016-2020. CPI bình quân 6 tháng đầu năm 2020 tăng 4,19% so với bình quân cùng kỳ năm 2019.

Các yếu tố góp phần kiềm chế tốc độ tăng CPI 6 tháng đầu năm 2020 bao gồm (i) giá cả các mặt hàng thiết yếu như xăng, dầu trong 6 tháng đầu năm giảm 19,49% so với cùng kỳ năm 2019 (tác động làm CPI giảm 0,81%); (ii) dịch Covid-19 đã ảnh hưởng đến du lịch, hoạt động đi lại của người dân sau Tết giảm khiến giá của nhóm du lịch trọn gói giảm 1,49% so với cùng kỳ năm 2019... Bên cạnh đó, Chính phủ và các bộ, ngành tiếp tục triển khai quyết liệt các biện pháp về quản lý, điều hành giá; Các chính sách về tài khóa, tiền tệ được triển khai đồng bộ, toàn diện; Giá thuê nhà ở giảm do nhiều hộ gia đình giảm giá thuê nhà ở để hỗ trợ người tiêu dùng trong tình hình dịch Covid-19; Chính sách về giảm giá điện cho tất cả các hộ tiêu dùng trong quý II/2020 đã phần nào làm giảm áp lực về mức chi trả tiền điện tiêu thụ trong mùa nắng nóng...

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

Năm 2020 là năm thị trường tài chính quốc tế tiếp tục có nhiều biến động theo hướng không thuận lợi do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh, 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. Bên cạnh

đó, cũng do tác động của dịch bệnh, rủi ro liên quan đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp, đặc biệt nhóm ngành liên quan đến bất động sản, gia tăng, khiến lãi suất phát hành trái phiếu, lãi suất đi vay trung và dài hạn có xu hướng tăng.

Trong 6 tháng đầu năm 2020, lãi suất liên ngân hàng đã giảm về mức thấp lịch sử và hiện đang duy trì trạng thái đi ngang. Cụ thể, lãi suất liên ngân hàng giảm mạnh trong quý II năm 2020 nhờ cung vốn tăng, trong khi cầu vốn khá yếu. Trong những tháng còn lại của năm 2020, lãi suất liên ngân hàng phụ thuộc lớn vào tăng trưởng của tín dụng và tốc độ giải ngân vốn đầu tư công.

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 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Hoạt động kinh doanh chủ chốt của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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.

Các hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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. Công ty 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 Công ty 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 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty hoặc luật thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế tại Việt Nam nhìn chung có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và làm tăng nghĩa vụ thuế mà Công ty 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 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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/m² đã tăng lên 19.500 đồng/m² (theo Nghị định 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010), hiện nay theo Nghị định 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/m²). Tùy theo địa bàn khu vực các tỉnh có sự điều chỉnh giảm. Thực tế hiện nay KCN Quế Võ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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/m² đến 6.500 đồng/m²). Đây vẫn được xem là đơn giá cao, mặc dù tiền thuê đất của các KCN do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

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

ng 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 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Để xử lý vấn đề này, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 BĐS nói chung, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nói riêng sẽ phải chịu đầu tiên, khi tín dụng bị siết chặt thì các doanh nghiệp BĐS sẽ bị siết chặt trước tiên; lãi suất cho vay các doanh nghiệp BĐS bao giờ cũng ở mức cao nhất.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã trải qua các rủi ro này, trong giai đoạn 2011 – 2014, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết gần như không tiếp cận được bất cứ nguồn vốn tín dụng nào. Trong bối cảnh này, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoàn toàn phải dựa vào nội lực, nguồn thu từ hoạt động kinh doanh, nhiều dự án BĐS thương mại phải dừng tiến độ (do một phần không thu xếp được nguồn vốn tín dụng, một phần khi lãi suất tín dụng tăng và thị trường BĐS gặp khó khăn, doanh nghiệp cũng muốn lựa chọn giải pháp tạm dừng thi công dự án).

Năm 2018, mặc dù trên thị trường tiền tệ không có diễn biến bất thường ảnh hưởng tiêu cực đến tình hình thu hút vốn của các doanh nghiệp, KBC cũng không gặp trở ngại khi thu xếp nguồn vốn cần thiết trong năm. Tuy nhiên, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư 16/2018/TT-NHNN, sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 36/2014/TT-NHNN quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và lộ trình trình áp dụng thông tư số 19/2017/TT-NHNN sẽ ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận vốn của các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp BĐS, cụ thể:

Từ 1/1/2019 tín dụng cho vay lĩnh vực bất động sản sẽ có nhiều thay đổi. Điều này xuất phát từ hai quy định quan trọng: (1) Ngân hàng Nhà nước (NHNN) nâng hệ số rủi ro cho vay bất động sản từ mức 200% hiện nay lên mức 250% và (2) tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn giảm từ mức 45% về còn 40% theo quy định của Thông tư 19/2017/TT-NHNN. Cả hai quy định trên, về cơ bản sẽ điều “siết lại” dòng vốn chảy vào lĩnh vực bất động sản. Nâng hệ số rủi ro lên đồng

nghĩa với hệ số an toàn vốn (CAR) của các ngân hàng sẽ suy giảm (trong bối cảnh đa phần các ngân hàng hiện nay đều chưa đảm bảo được CAR theo tiêu chuẩn Basel II) nếu cứ tiếp tục đẩy mạnh cho vay bất động sản. Giảm tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn đương nhiên sẽ khiến các ngân hàng phải cân nhắc giảm cho vay bất động sản vì tín dụng lĩnh vực này hầu hết là trung và dài hạn.

Trong quá khứ cả hai tỷ lệ nêu trên đều đã có nhiều lần thay đổi. Hệ số rủi ro đối với cho vay kinh doanh bất động sản từng được quy định là 100% theo Quyết định số 457/2005/QĐ-NHNN của NHNN. Đến năm 2010, nó đã được tăng lên 250% theo Thông tư số 13/2010/TT-NHNN, rồi sau bốn năm (2014), lại được giảm xuống 100% theo Thông tư số 36/2014/TT-NHNN. Đến năm 2016, NHNN lại ban hành Thông tư số 06/2016/TT-NHNN, trong đó quy định hệ số rủi ro cho vay bất động sản sẽ được giữ ở mức 150% đến hết năm 2016 sau đó nâng lên mức 200% kể từ 1-1-2017.

Hoạt động huy động vốn của các doanh nghiệp nói chung trong năm 2019 gặp khó khăn do nhiều chính sách bắt đầu có hiệu lực. Tuy nhiên, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết vẫn thành công trong việc thu hút dòng tiền, cân đối nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh, phát hành trái phiếu, duy trì quan hệ tín dụng tốt với các Ngân hàng.

Trong năm 2020, việc triển khai Thông tư 22/2019/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước với mục đích siết lại giới hạn dùng vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn theo lộ trình đã và đang hạn chế dần tín dụng vào thị trường bất động sản, kiểm soát tín dụng tiêu dùng có liên quan bất động sản. Tuy nhiên, việc chậm lại không đồng nghĩa với tín dụng bị ngắt hoàn toàn, mà đi theo chiều sâu và được kiểm soát chặt chẽ hơn theo hướng chỉ những dự án có sự chuẩn bị kỹ càng, những chủ đầu tư thực sự uy tín và người mua có nhu cầu ở thực sự mới được ngân hàng cho vay, từ đó tránh được việc đầu cơ, đẩy giá bất động sản, gây bất ổn thị trường.

Riêng đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, do hoạt động phát triển hạ tầng các KCN và các sản phẩm dịch vụ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cung cấp không sử dụng tín dụng tiêu dùng liên quan đến bất động sản, không phục vụ mục đích đầu cơ nên mức độ ảnh hưởng của thông tư 22/2019/TT-NHNN đối với KBC là thấp.

Rủi ro thu hút vốn FDI

Theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), năm 2019, vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào Việt Nam đạt 38,02 tỷ USD, tăng 7,2% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, giải ngân vốn đầu tư đạt 20,38 tỷ USD, tăng 6,7% so với cùng kỳ năm 2018. Về vốn đăng ký góp mới, cả nước có 3.883 dự án được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư là 16,75 tỷ USD, bằng 93,2% so với cùng kỳ năm 2018. Trong 9 tháng đầu năm, những địa phương thu hút FDI nổi bật gồm có Bắc Ninh, Đồng Nai, Bình Dương, Hải Phòng... Trong đó, tại phía Bắc, các tỉnh như Bắc Ninh và

Bắc Giang ghi nhận nguồn vốn FDI tăng mạnh mẽ, lần lượt hơn 79% và 52%. Là một trong những công ty đầu tư và phát triển khu công nghiệp lớn nhất cả nước với kinh nghiệm quản lý dày dặn và sở hữu các khu công nghiệp có vị trí địa lý thuận lợi, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được coi là điểm đến lý tưởng cho các nhà đầu tư nước ngoài trong năm 2019.

Sự tích cực này nhờ ảnh hưởng từ làn sóng dịch chuyển nhà đầu tư từ Trung Quốc sang Việt Nam. Dự kiến trong vài năm tới, triển vọng thu hút FDI tiếp tục duy trì ổn định chất lượng hơn khi mà Bộ kế hoạch và Đầu tư đang xây dựng Đề án thu hút FDI Việt Nam trong 10 năm tới để trình Bộ Chính trị phê duyệt Nghị quyết, coi thu hút FDI là một thành phần kinh tế quan trọng. Trong 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 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chủ yếu thu hút các doanh nghiệp công nghệ cao. Do đó, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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. Tuy nhiên, do tác động của dịch COVID-19 nên kinh tế toàn cầu, việc thu hút FDI trong năm 2020 và đầu năm 2021 có thể giảm sút. Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết vì thế có thể bị ảnh hưởng.

Rủi ro từ thị trường chứng khoán

Ngoài tác động do kết quả hoạt động, định hướng phát triển của Công ty, sự tăng giảm của giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố về tình hình kinh tế và xã hội nói chung, sự thay đổi của khung pháp lý trong lĩnh vực chứng khoán cũng như trong lĩnh vực hoạt động của Công ty... Biến động giá cổ phiếu có thể gây rủi ro cho nhà đầu tư trong việc đưa ra các quyết định kinh tế và ảnh hưởng đến hình ảnh, hoạt động của Công ty, do đó Công ty sẽ nỗ lực tối đa để kịp thời công bố các thông tin cần thiết đến nhà đầu tư, xây dựng hình ảnh Công ty minh bạch về thông tin và hiệu quả trong hoạt động.

Trong 06 tháng đầu năm 2020, diễn biến phức tạp của dịch COVID-19 cùng sự tác động của một loạt các thông tin tiêu cực như giá dầu giảm mạnh hay nguy cơ rơi vào suy thoái của kinh tế toàn cầu đã khiến nhà đầu tư trên thị trường lo ngại và có xu hướng cơ cấu danh mục đầu tư theo hướng thoát khỏi thị trường để bảo toàn vốn. Tương tự với cổ phiếu của hầu hết các công ty trên thị trường chứng khoán, giá cổ phiếu KBC cũng giảm đáng kể bởi áp lực toàn thị trường.

Rủi ro từ việc quản lý dòng tiền không hiệu quả

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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.

Theo ước tính của Công ty, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của Công ty dự kiến thu về trong năm 2020 và các năm tới đảm bảo thanh toán các khoản nợ đến hạn và bổ sung nguồn vốn, đẩy mạnh hoạt động đầu tư kinh doanh. Tuy vậy, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết vẫn luôn chuẩn bị các kế hoạch dự phòng để đảm bảo hoạt động kinh doanh tăng trưởng ổn định và tình hình tài chính lành mạnh trong dài hạn.

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 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết sau khi đã được chi 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

BẢN CÁO BẠCH

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 Đăng Ký Niêm Yết 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, Công ty 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 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 ĐẦU 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

Ông Đặng Thành Tâm	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Chức vụ: Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Bích Ngọc	Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Phạm Phúc Hiếu	Chức vụ: Thành viên HĐQT, Kế Toán Trưởng, Phó Tổng Giám đốc, Người được ủy quyền công bố thông tin

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:	Ông Phạm Ngọc Bích
Chức vụ:	Giám đốc điều hành
Ủy quyền số:	20/2020/GUQ_HSC ngày 16/03/2020 do Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký.

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 - CTCP. 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 - CTCP cung cấp.

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. “**DHĐCĐ**”: Đại Hội Đồng Cổ Đông.
7. “**Điều Lệ**”: Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.
8. “**FDI**”: Đầu tư trực tiếp nước ngoài
9. “**GĐTC**”: Giám đốc Tài chính
10. “**HDQT**”: Hội Đồng Quản Trị.
11. “**HĐTV**”: Hội Đồng Thành Viên.
12. “**KCN**”: Khu công nghiệp.
13. “**KĐT**”: Khu đô thị
14. “**KKT**”: Khu kinh tế
15. “**KTT**”: Kế Toán Trưởng
16. “**MTV**”: Một thành viên
17. “**SGDCK**”: Sở Giao Dịch Chứng Khoán.
18. “**Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**”, hoặc “**Kinh Bắc**” hoặc “**Công ty**” hoặc “**KBC**” hoặc “**Tập đoàn**”: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP.
19. “**SHP**”: Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng;
20. “**Tổ Chức Tư Vấn**”: Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
21. “**TGD**”: Tổng Giám Đốc.

BẢN CÁO BẠCH

22. “TP.HCM”: Thành phố Hồ Chí Minh.
23. “UBCKNN”: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
24. “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.

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, xã Phương Liễu, huyện 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 16 ngày 25 tháng 06 năm 2019.
- Vốn điều lệ (tại thời điểm 30/06/2020) : 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).
- 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

	<p>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: 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>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp. Cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu nhà ở công nhân, khu tái định cư, khu dân cư - đô thị. Kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi)</p>

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Những cột mốc phát triển quan trọng

Ngày 27/3/2002	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
Năm 2003	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.
Năm 2005	Thành lập công ty con CTCP KCN Sài Gòn Bắc Giang, phát triển KCN - KĐT Quang Châu.
Năm 2006	Thành lập công ty CTCP KCN Sài Gòn – Hải Phòng, phát triển KCN Trảng Duệ. Nay KCN này đã trở thành một phần của KKT Đình Vũ – Cát Hải.
Năm 2007	Trở thành công ty đại chúng với 88.000.000 cổ phiếu niêm yết tại Sở GDCK Hà Nội
Năm 2008	Top 10 cổ phiếu hàng đầu Việt Nam do Standard&Poor's bình chọn
Năm 2009	Đổi tên thành Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP; Chuyển sàn niêm yết tại SGDCK Thành Phố Hồ Chí Minh.
Năm 2010	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.
Năm 2012	Thành lập công ty TNHH MTV Trảng Cát, quản lý và phát triển dự án KCN – KĐT Trảng Cát – Hải Phòng
Năm 2013	KCN Trảng Duệ Hải Phòng trở thành một phần của KKT 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.

Những cột mốc phát triển quan trọng

Năm 2014	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.
Năm 2015	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.
Năm 2016	KCN Quang Châu (Bắc Giang) đón nhận 550 triệu đô la Mỹ đầu tư mới từ các nhà đầu tư Hong Kong, KCN Trảng Duệ - Hà Phòng mở rộng giai đoạn 3 với quy mô 687 ha
Năm 2017	Lần đầu tiên niêm yết trái phiếu do KBC phát hành trên SGDCK thành phố Hồ Chí Minh.
Năm 2018	Thu hút dự án đầu tư 150 triệu USD của SAMKWANG
Năm 2019	Lọt vào danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam KBC đứng ở vị trí thứ 19 trong danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam năm 2019 do tạp chí Forbes xếp hạng.

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**

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 2300233993 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.

BẢN CÁO BẠCH

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 ĐHĐCĐ, 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

BẢN CÁO BẠCH

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

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
-----	---------------------	-----------------------------	---------------------	-------------------------	---------------------------------------

BẢN CÁO BẠCH

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

Tăng vốn lần 8: Từ 2.957.111.670.000 đồng lên 3.957.111.670.000 đồng

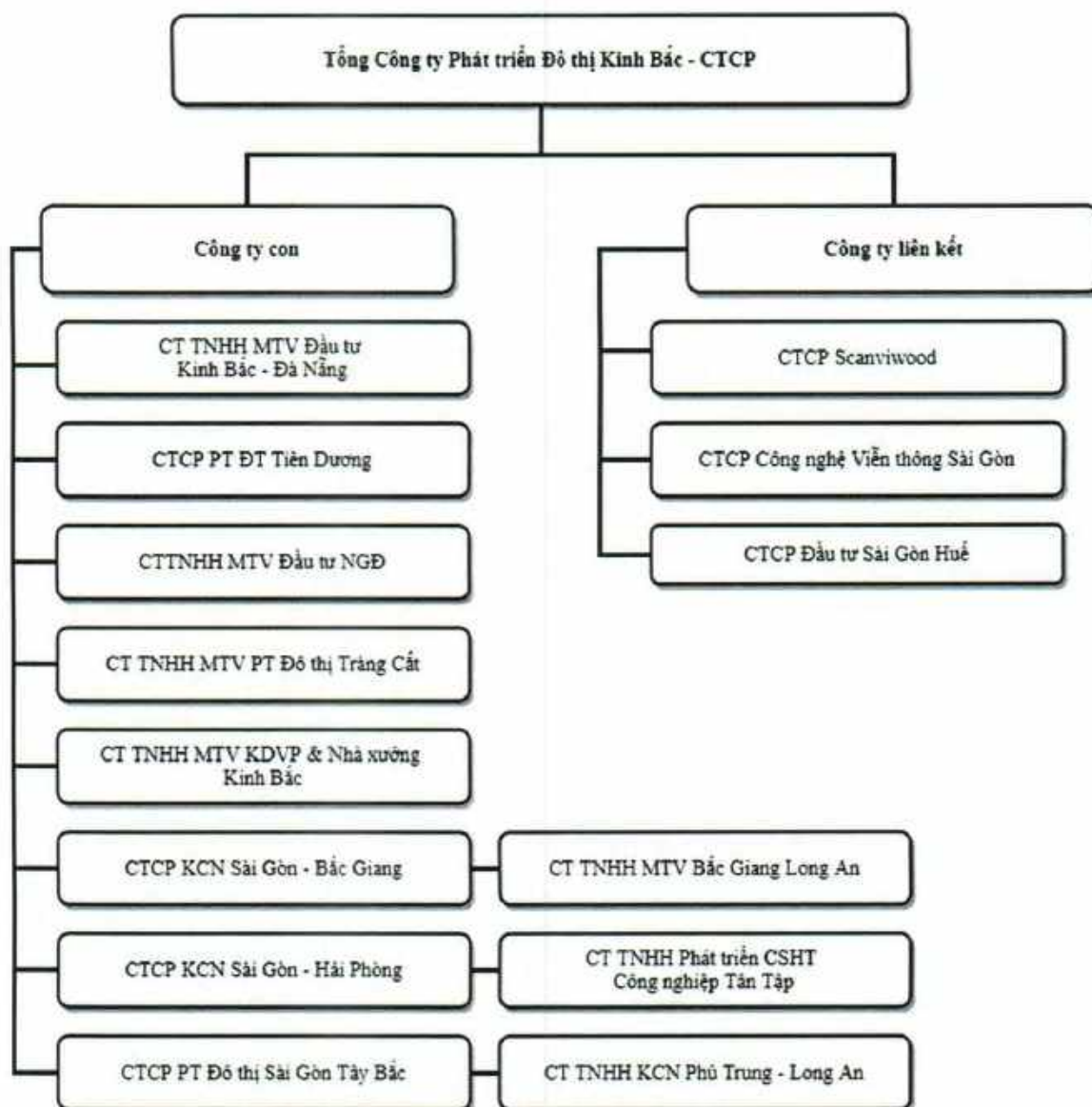
STT	Hình thức phát hành	Giá phát hành	Ngày phát hành	Số lượng phát hành (cp)	Cơ quan chấp thuận phát hành tăng vốn
1	Phát hành riêng lẻ	10.000 đồng/cp (mệnh giá: 10.000 đồng)	17/04/2014	100.000.000	Đại hội đồng cổ đông

Tăng vốn lần 9: Từ 3.957.111.670.000 đồng lên 4.757.111.670.000 đồng

BẢN CÁO BẠCH

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

2. Cơ cấu tổ chức công ty



(*) Công ty kiểm soát các công ty con là Công ty TNHH MTV Bắc Giang Long An, Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Lập, Công ty TNHH KCN Phú Trung – Long An gián tiếp thông qua các công ty con khác.

(Nguồn: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc -CTCP)

Thông tin chi tiết về các Công ty con và Công ty liên kết được thể hiện ở mục IV.5 Bản Cáo Bạch.

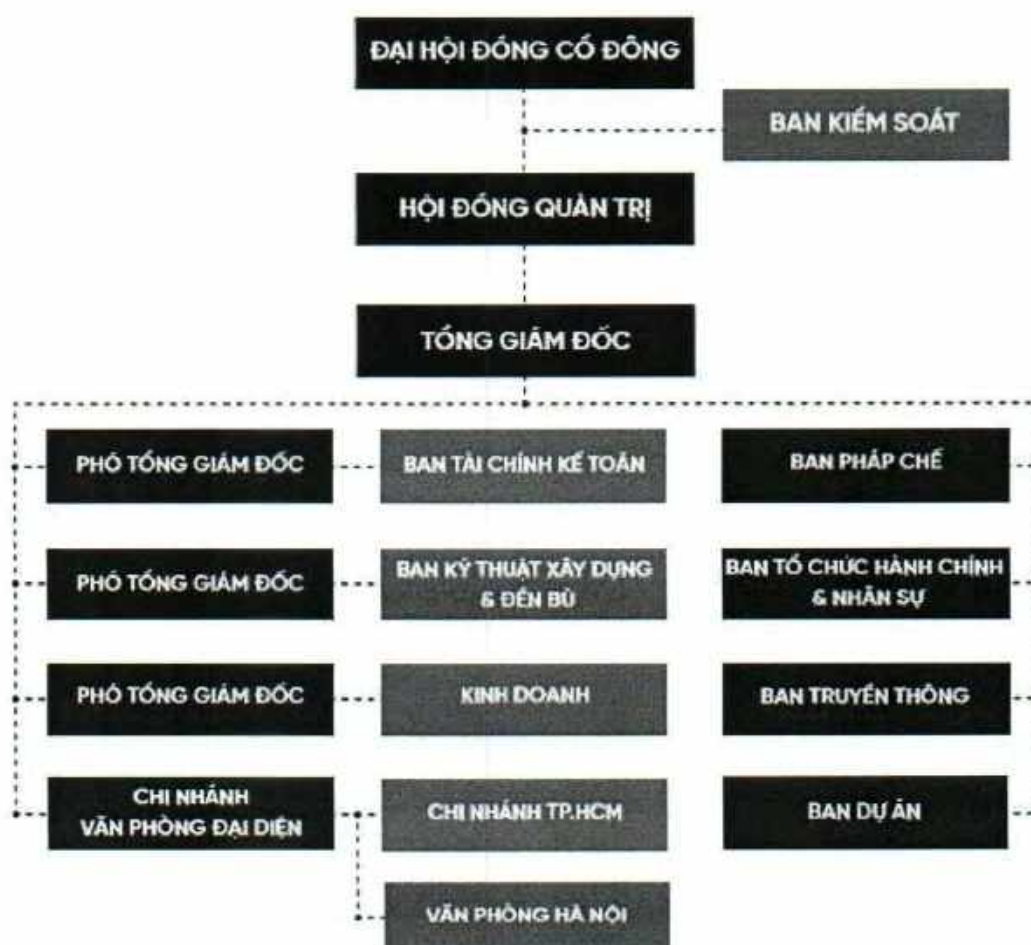
Hiện tại, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP có trụ sở chính tại:

BẢN CÁO BẠCH

- Địa chỉ: Lô 7B, 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: www.kinhbaccity.com.vn

3. Cơ cấu bộ máy quản lý 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 – CTCP)

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

BẢN CÁO BẠCH

Điều lệ 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:

Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên BKS
Bà Thế Thị Minh Hồng	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:

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Phúc Hiếu	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
Ông Huỳnh Phát	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

- Thực hiện và quản lý hồ sơ pháp lý doanh nghiệp của Công ty;

BẢN CÁO BẠCH

- 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 Công ty

- 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 30/06/2020 gồm có 01 TGD, 03 Phó TGD và 01 KTT. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ 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 Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT kiêm TGD
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó TGD
Ông Phan Anh Dũng	Phó TGD
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó TGD kiêm KKT

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 TGD 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 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 HĐQT 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 chi 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 HĐQT, Ban TGD 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 TGD 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

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 SGDKK 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 TGD 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. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày 27/05/2020 được thể hiện như sau:

4.1. Danh sách cổ đông lớn

STT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
1	Ông: Đặng Thành Tâm	85.250.000	18,15%
2	CTCP Tư vấn và Đầu tư Phát triển Kinh Bắc	46.891.290	9,49%

4.2. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Phân loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
-------------------	------------------	-------------------	-----------

BẢN CÁO BẠCH

Trong nước	7.750	365.070.722	76,74%
<i>Cá nhân</i>	7.684	277.719.233	58,38%
<i>Tổ chức</i>	66	87.351.489	18,36%
Nước ngoài	270	104.689.467	22,0%
<i>Cá nhân</i>	176	2.301.063	0,48%
<i>Tổ chức</i>	94	102.388.404	21,52%
Tổng số cổ phiếu lưu hành		469.760.189	98,75%
CP quỹ	1	5.950.978	1,25%
Tổng cộng	8.021	475.711.167	100,00%

((*): Tỷ lệ sở hữu tính trên số lượng cổ phần đã phát hành, bao gồm cổ phiếu quỹ)

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 27/05/2020 của Công ty

5. Danh sách những công ty mẹ và 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 ngày 30/06/2020

Tại ngày 30/06/2020, Công ty có 11 công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty:

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	92,5	88,06	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu,	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

BẢN CÁO BẠCH

				huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp Trảng 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 MTV 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 MTV 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 MTV Kinh doanh Văn phòng và 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
7	Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	100	100	61A Nguyễn Văn Cừ, Phường Hiệp Hòa Bắc, Quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, Phường Cát Linh, quận Đống Đa, TP. Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung - Long An (*)	100	72,44	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
10	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang - Long An (*)	100	88,06	489E tỉnh lộ 824, khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
11	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập (*)	100	86,54	531E tỉnh lộ 824, khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

(*) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này là khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.

BẢN CÁO BẠCH

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2020 của Công ty)

5.2. Danh sách Công ty liên kết của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày 30/06/2020

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	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	202,6
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	226,8
3	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	5,49

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2020 của Công ty)

5.3. Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không có công ty mẹ sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. 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 các công ty con.

📌 Tổng diện tích đất KCN

BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên KCN	Tỷ lệ lợi ích của KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất thương phẩm	Diện tích đất thương phẩm còn lại (ha) 31/12/2019	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2016 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2017 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2018 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2019 (%)
* Các dự án KCN do KBC sở hữu 100%									
1	Quế Võ hiện hữu	100	311	192	-	96	97	97,5	100
2	Quế Võ mở rộng	100	300	171	-	63	67	97,9	100
3	Nam Sơn Hạp Lĩnh	100	432	283,1	283,1	<i>Chuẩn bị ký kết hợp đồng đầu tiên</i>			
* Các dự án thuộc công ty con									
4	Tràng Duệ 1	86,5	187,8	129,3	0,0	99	99	99,1	100
5	Tràng Duệ 2	86,5	214,2	133	0,0	64	76,9	96,2	100
6	Tràng Duệ 3	86,5	687	456	456	<i>Đang hoàn thiện thủ tục pháp lý</i>			
7	Quang Châu	77,9 3	426	278,4	60,7	45,8	48	53,9	78,2
	Quang Châu mở rộng	77,9 3	90	58,5	58,5	<i>Đang thực hiện thủ tục pháp lý chuyển đổi từ KĐT sang KCN</i>			
8	Tân Phú Trung	72,4 4	542,6	314	171,8	26	31	36,5	45,3
* Các dự án thuộc công ty liên kết và các khoản đầu tư dài hạn									
9	Sài Gòn - Nhơn Hội	10	630	445	435	2	2	2	2
10	Sài Gòn - Chân Mây	28,1 4	658	586,1	570,1	-	-	-	2,7
11	Hòa Khánh Mở Rộng	19,5	132,6	107,8	7,1	73	77,5	90,6	93,4
12	Liên Chiểu	19,5	289,4	174,7	11,53	63,6	67,3	67,5	53,2
13	Đại đồng Hoàn Sơn I	21,4 8	268,2	81,6	-	100	-	-	-
14	Chuyển đổi KĐT Đại Đồng Sơn sang KCN	21,4 8	13,2	13,2	-	-	100	<i>Bán Nhà Xưởng</i>	
15	Đại đồng Hoàn Sơn II	21,4 8	96	62	62	<i>Đang đền bù</i>			

BẢN CÁO BẠCH

Tổng KCN	-	5.278	3.486	1.377	-	-	-	-
----------	---	-------	-------	-------	---	---	---	---

Tổng diện tích đất KĐT tại ngày 30/06/2020

STT	Tên dự án	Tỷ lệ lợi ích của KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất đã đền bù (30/06/2020)
1	KĐT Phúc Ninh	100	136,5	87,5
2	Khu Ngoại giao đoàn	100	2	2
3	KĐT Trảng Cát	100	584,9	511
4	KĐT Trảng Duệ	86,5	42,08	
5	Khu nhà ở công nhân Tây Bắc – Củ Chi	72,44	47,7	47,7
6	KĐT Quang Châu	0	Chuyển KCN	
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
Tổng cộng			938,2	773,64

Hầu hết các danh mục dự án của Công ty 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 USD/m² đến 80USD/m² 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.

6.2. 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 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. Năm 2018 được xem là năm thành công của KBC khi doanh thu thuần đạt 2.491 tỷ đồng, gần gấp đôi doanh thu đạt được năm 2017. Trong đó, riêng doanh thu cho thuê đất đạt 2018 tỷ đồng, đóng góp khoảng 78% tổng doanh thu cả năm. Tiếp nối đà tăng trưởng đó, năm 2019, KBC đã tiếp tục tập trung đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, đáp ứng kịp thời làn sóng dịch chuyển các nhà máy từ Trung Quốc sang Việt Nam. Doanh thu thuần năm 2019 của Công ty đạt gần 3.110 tỷ, tăng 20% so với kết quả năm 2018. Trong 06 tháng đầu năm 2020, do ảnh hưởng bởi dịch COVID-19 tác động mạnh mẽ, doanh thu thuần của KBC đạt 727,3 tỷ đồng, giảm hơn 54% so với cùng kỳ năm 2019.

Trong năm 2020, KBC cũng đang đấu thầu nhiều dự án khu đô thị và khu công nghiệp có quy mô lớn, dự kiến cũng sẽ nhận được kết quả thắng thầu và trong năm nay, KBC sẽ tiến hành thành lập thêm các KCN mới và Khu đô thị mới; Thiết lập chương trình xúc tiến đầu tư ở nước ngoài, bám sát mục tiêu phát triển kinh tế của Chính phủ, lợi ích từ các hiệp định thương mại mà Việt Nam đã tham gia ký kết và tiếp cận các thị trường mới.

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

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 Công ty. 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 5000m², 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 Công ty 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 Công ty.

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 5.278 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, tổng cộng KBC sở hữu 15 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, Bắc Giang, Củ Chi-Thành phố Hồ Chí Minh và Bắc Giang. Xét theo địa bàn, trong năm 2019, doanh thu đến từ địa bàn Bắc Ninh là 16,2 % giảm so với năm 2018 là 55,5 %; tại Hải Phòng là 26,3 % tăng so với năm 2018 là 23,9%; tại Bắc Giang là 38,3 % tăng đột biến so với năm 2018 là 8,5%; tại Thành phố Hồ Chí Minh là 19,2% tăng so với năm 2018 là 12%. Trong năm, hoạt động kinh doanh trên địa bàn tỉnh Bắc Giang dẫn đầu so với các địa bàn khác, chủ yếu là do sự đóng góp của quá trình thu hút đầu tư vào KCN Quang Châu – Bắc Giang.

Hiện nay, các Công ty lớn trong KCN đều có nhu cầu xây dựng nhà ở cho công nhân, chuyên gia. Vì vậy, trong năm 2019, KBC đã tập trung hoàn thiện hạ tầng KĐT Tràng Duệ - Hải Phòng, triển khai mạnh các kế hoạch chào bán KĐT này, hiện dự án đã chào bán thăm dò thị trường rất thành công; Tiếp tục đẩy mạnh triển khai kinh doanh KĐT Phúc Ninh. Với quỹ đất nhà ở là 938,6 ha cho kế hoạch phát triển KĐT được KBC kỳ vọng sẽ đem lại nguồn thu lớn cho KBC trong dài hạn.

Trong năm 2020, Tập đoàn sẽ tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Tân Phú Trung, Khu đô thị mới Phúc Ninh, Khu đô thị Trảng Duệ để tạo ra các sản phẩm sẵn có đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư.

6.3. 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 HĐQT - 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 5.278 ha cho phát triển KCN, chiếm gần 5,5% tổng số diện tích đất KCN của cả nước và 938,6 ha cho phát triển KĐT, dân cư, trong đó, có 101,3 ha đất KCN thuộc 4 KCN đã được lấp đầy 100%. 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. KBC đang tiến hành mở rộng quỹ đất tại Hải Dương, Long An và Hà Nội.

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 Nam Sơn Hạp Lĩnh (283,1 ha), KCN Quang Châu (60,69 ha), KCN Quang Châu mở rộng (58,5 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 2020 và các năm tiếp theo

Sân phẩm dịch vụ đa dạng

Với 15 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.

6.4. Tình hình đầu tư thực hiện các Dự án

6.4.1 Các khoản đầu tư vào các dự án chính

Năm 2019, tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án KCN, KĐT của Tập đoàn là 730,6 tỷ đồng bằng 63% so với năm 2018. Cụ thể, KBC tập trung triển khai đầu tư hạ tầng các dự án sau:

- KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh đã đầu tư 98,5 tỷ đồng cho việc san lấp, khảo sát thiết kế trạm nước sạch, v.v.
- KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng đã thực hiện đầu tư trong năm là 43,8 tỷ đồng cho việc hoàn thiện hạ tầng và xây dựng nhà xưởng. Hai KCN này hoàn tất việc đầu tư và đã được lấp đầy 100% diện tích.
- KCN Quang Châu đã đầu tư 196,2 tỷ đồng cho xây dựng cơ sở hạ tầng: Đền bù 15 ha, hoàn thiện san lấp 45,14 ha, hoàn thiện 4,33 km đường giao thông, 3,64 km đường điện, 4 km đường ống cấp nước, hoàn thiện Nhà máy nước sạch, nước thải giai đoạn 2 và hệ thống thoát nước.
- KCN và KĐT Trảng Duệ đã đầu tư 190,7 tỷ đồng, trong đó đầu tư vào KĐT Trảng Duệ là 152 tỷ đồng cho việc hoàn thiện hạ tầng (giải phóng mặt bằng, san lấp, nộp tiền sử dụng đất, làm đường, điện, cấp thoát nước, v.v và xây dựng nhà phố thương mại - Shophouse). KĐT Trảng Duệ đã được cấp sổ đỏ và bắt đầu ghi nhận doanh thu.
- KCN Tân Phú Trung đã đầu tư 104,38 tỷ đồng thực hiện các hạng mục: đền bù, xây dựng hạ tầng (san lấp, làm đường, cấp thoát nước, điện chiếu sáng, cây xanh, ...)
- KĐT Phúc Ninh đã đầu tư trong năm là 125,5 tỷ đồng và việc tiếp tục hoàn thiện hạ tầng tiểu khu 22ha và 6,3ha bao gồm: Đền bù, san lấp, đường giao thông, hệ thống điện, nước và xây dựng hoàn thiện mặt ngoài 46 căn biệt thự.

6.4.2 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 con tính theo giá trị ghi sổ và giá trị thuần tại ngày 31/12/2019 là: 6.093,5 tỷ đồng, gấp 2,1 lần so với năm 2018, chủ yếu do Công ty mẹ góp

BẢN CÁO BẠCH

vốn vào công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát là 2.630 tỷ đồng và Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng là 600 tỷ đồng.

Tại ngày 30/06/2020 tổng giá trị đầu tư của Công ty mẹ vào công ty liên kết tính theo nguyên giá là 641,3 tỷ đồng, không đổi so với thời điểm kết thúc năm 2019. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn không còn là công ty liên kết kể từ ngày 31/12/2019. Giá trị ghi sổ của tổng danh mục đầu tư vào công ty liên kết là 436,9 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 không thay đổi so với năm 2019, trích lập dự phòng 22,8 tỷ đồng làm cho tổng giá trị thuần còn lại là 45,6 tỷ đồng giảm nhẹ so với số ghi nhận tại ngày 31/12/2019.

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 còn lại là 1.085,7 ha là tài sản gia tăng giá trị cho KBC trong tương lai.

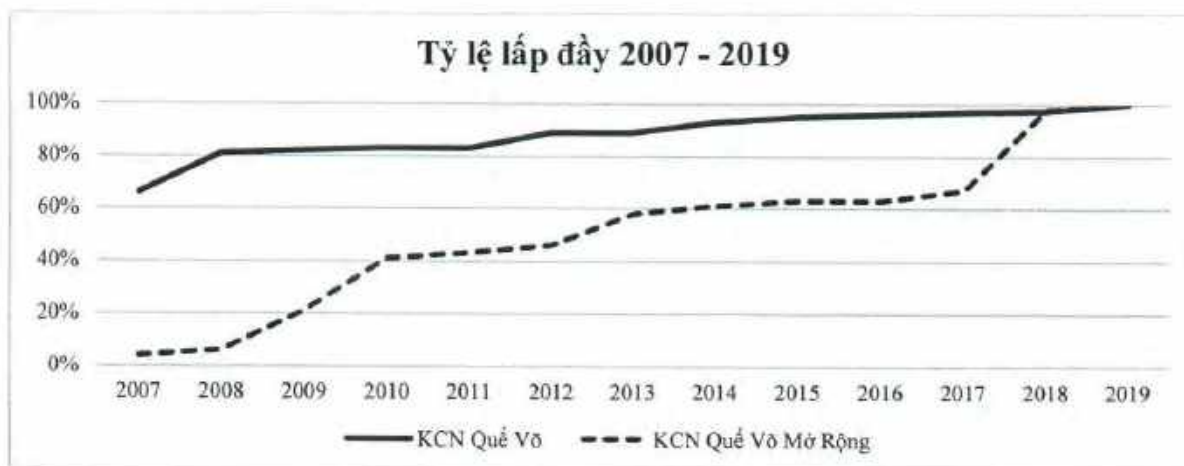
ST T	Tên công nghiệp	Khu	Tỷ lệ sở hữu KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất thương phẩm	Diện tích đất thương phẩm còn lại	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2018 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2019 (%)
1	Sài Gòn – Nhơn Hội		10	630	445	435	10	10
2	Sài Gòn – Chân Mây		28,14	658	586,1	586,1	-	-
3	Hòa Khánh Mở Rộng		19,5	132,6	107,8	6,8	90,6	93,7
4	Liên Chiểu		19,5	289,4	197	78,2	60,3	60,3
5	Đại đồng Hoàn Sơn (giai đoạn 1)		21,48	268,2	81,6	0	100%	100%
6	Chuyển đổi KĐT DDHS sang KCN		21,48	13,2	13,2	0		Bán nhà xưởng
7	Đại đồng Hoàn Sơn (giai đoạn 2)		21,48	96	62	62		Đang đền bù
Tổng			-	2.087,44	1.492,7	1.133,6	-	-

6.5. Các dự án do KBC sở hữu 100%

6.5.1 KCN Quế Võ tại tỉnh Bắc Ninh



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, đã lấp đầy 97,5%; KCN Quế Võ mở rộng (311 ha) đi vào hoạt động từ năm 2003, đã lấp đầy 97,5%. 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, Goertek và hàng loạt doanh nghiệp Đài Loan, Hàn Quốc. Tại hai KCN này KBC đã 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.



6.5.2 KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh

Tổng diện tích 432,5 ha KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh 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 với 100 ha đã đền bù là KCN. Đây là KCN còn lại duy nhất của KBC tại Bắc Ninh để phát triển trong năm tới. Hiện nay nhu cầu của nhà đầu tư vào KCN này ước đạt 100 ha, chúng tôi đang trong quá trình đàm phán hợp đồng và hoàn thiện thủ tục pháp lý liên quan đến KCN này.

Năm 2019, KCN này đã đầu tư thêm 98,5 tỷ đồng cho san lấp và khảo sát xây dựng nhà máy nước sạch trên quy mô diện tích đất 100ha đã đền bù. Tổng giá trị đã đầu tư vào KCN này là 457,7 tỷ đồng tăng 27,4% so với năm 2018.

Kế hoạch phát triển 2020: Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng ngoài phạm vi 100ha đã đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng để bàn giao đất cho những nhà đầu tư đã đăng ký thuê đất đúng thời hạn.

6.5.3 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.

Dự án đã mở bán tiểu khu 6,27 ha và tiểu khu 22ha năm 2017, đã thu hút hàng trăm nhà đầu tư quan tâm và ký các thỏa thuận đặt mua. Hiện nay, tiểu khu 6,27ha (gần 3 ha đất thương phẩm, đã được cấp sổ đỏ) và tiểu khu 22ha (hơn 10,3 ha đất thương phẩm, đã hoàn thiện toàn bộ cơ sở hạ tầng, đang hoàn thiện mặt ngoài 46 căn biệt thự trong tổng số hơn 100 căn biệt thự. Tuy nhiên, trong năm 2018 và 2019 do thị trường BĐS trầm lắng hơn, KBC chủ yếu đang tập trung triển khai cơ sở hạ tầng, chuẩn bị sản phẩm để đón đầu các đợt sóng mới và tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý liên quan.

Tính đến thời điểm 31/12/2019, tổng diện tích đã đặt chỗ là 9,9 ha, tổng diện tích đã ghi nhận doanh thu là 2,47 ha. Tổng giá trị các Thỏa thuận đặt chỗ, chưa bao gồm VAT đã ký kết là 1.666,3 tỷ đồng, tổng số tiền còn phải thu là 1.074,9 tỷ đồng, tổng doanh đã ghi nhận doanh thu là 327,7 tỷ đồng. Riêng trong năm 2019, dự án đã đầu tư là 125,5 tỷ đồng để tiếp tục hoàn thiện hạ tầng tiểu khu 22ha và 6,3ha bao gồm: Đền bù, san lấp, làm đường, xây dựng hệ thống điện, nước và xây dựng hoàn thiện mặt ngoài 46 căn biệt thự.

Kế hoạch phát triển 2020: Tiếp tục triển khai xây dựng khoảng 50 căn biệt thự; Tập trung thúc đẩy triển khai cơ sở hạ tầng trên toàn bộ diện tích đã bàn giao và đã san lấp; Hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với diện tích đã hoàn thiện hạ tầng để sớm bàn giao được cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ.



KĐT Phúc Ninh đã có cư dân sinh sống

6.5.4 Dự án Khu Ngoại Giao Đoàn – Hà Nội

Dự án có tổng diện tích 20.000 m² thuộc khu vực đang phát triển tại Thủ đô, nằm trên đường Phạm Văn Đồng Hà Nội, ngay sát cạnh Công viên Hòa Bình. Năm 2017, công ty đã lập công ty con là Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD để quản lý phát triển dự án. Dự án đang trong quá trình tìm kiếm đối tác để hợp tác phát triển.

6.6. Các dự án thuộc công ty con và công ty liên kết

6.6.1 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, KKT Đình Vũ – Cát Hải, Thành phố Hải Phòng.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ tầng KCN và KĐT.
- Vốn điều lệ: 4.130 tỷ đồng.
- Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại TCC là 100%.

TCC là chủ đầu tư Dự án KĐT và Dịch vụ Trảng 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 3.508,9 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. Trong năm, tổng chi phí đầu tư tăng 30,2 tỷ đồng do vốn hóa lãi vay.

Cập nhật đến 9/1/2019, KBC đã ban hành Nghị quyết HĐQT về việc chuyển khoản Nợ phải thu đối TCC là 2.630 tỷ đồng thành vốn góp vào công ty TCC, nâng vốn điều lệ của TCC lên 4.130 tỷ đồng.

Chiến lược phát triển dự án trong năm 2020 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.

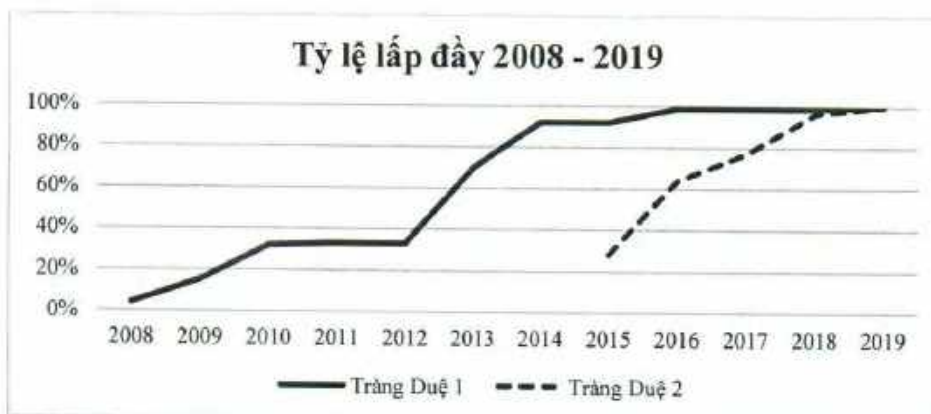
6.6.2 Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng (SHP)

- Địa chỉ: Khu Công nghiệp Trảng 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%.

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. Các nhà đầu tư tại KCN sẽ 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, v.v.

Năm 2019, hai KCN Trảng Duệ 1, Trảng Duệ 2 có tổng quy mô 402 ha đã được lấp đầy 100%, thu hút được 73 nhà đầu tư nước ngoài, một số nhà đầu tư lớn có thể kể đến như LG Electronics, LG Display, Dongjin Techwin Vina, Asia Plastic J.S.C, Haengsung Electronic, Heesung Electronics, Innotek v.v. Sau khi 2 KCN lấp đầy, một số nhà đầu tư lớn không còn thời hạn miễn phí dịch vụ cơ sở hạ tầng trong 5 năm tới, thì tổng doanh thu dịch vụ giá thiết theo đơn giá hiện

hành mà dự án có thể thu được ước tính trên 100 tỷ đồng/năm. Công ty đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với KCN Trảng Duệ 3 có quy mô 687 ha.



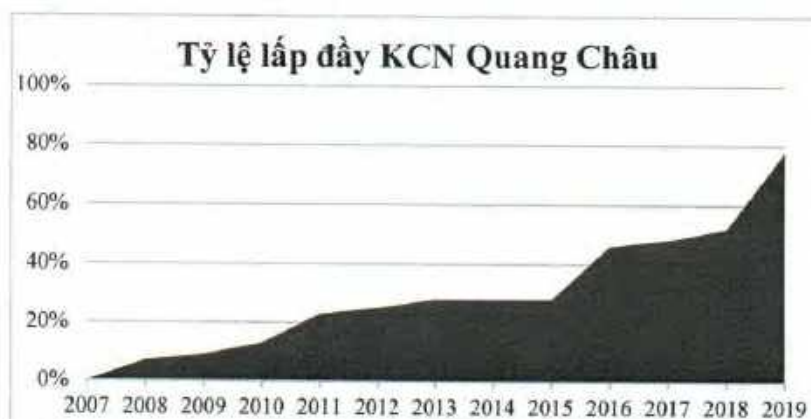
Dự án KĐT Trảng Duệ có diện tích 42,08 ha, tương đương với 22,6 ha, đã được cấp sổ đỏ, năm 2019 Công ty đã triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng và 93 căn Shophouse để sẵn sàng đủ sản phẩm đón các đợt sóng BĐS trong thời gian tới. Trong năm 2019 Công ty bắt đầu ghi nhận doanh thu đối với KĐT Trảng Duệ là 540,2 tỷ đồng, tương đương với 3,6 ha đất đô thị.

Tại ngày 31/12/2019: Tổng tài sản công ty đạt: 3.640,7 tỷ đồng, bằng 115,5% so với năm 2018; Tổng doanh thu ghi nhận từ việc bán 4,3 ha đất KCN, 3,6 ha đất KĐT và doanh thu tài chính đạt 912,2 tỷ đồng bằng 139% so với năm 2018, lợi nhuận sau thuế đạt 754,9 tỷ đồng bằng 253,4% so với năm 2018; Tổng dư nợ gốc các tổ chức tín dụng tại ngày 31/12/2019 là 39,7 tỷ đồng, bằng 30,6% so với năm 2018.

Kế hoạch phát triển 2020: SHP tập trung hoàn thiện cơ sở hạ tầng KĐT Trảng Duệ Hải Phòng và 93 căn nhà phố shophouse, xây mới 28 căn biệt thự; Triển khai các đợt mở bán KĐT; Thúc đẩy tiến độ hoàn thiện thủ tục pháp lý cho KCN Trảng Duệ giai đoạn 3.

6.6.3 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 88,06%, tỷ lệ biểu quyết là 92,5%.



SBG là chủ đầu tư dự án KCN và KĐT Quang Châu: (1) KCN Quang Châu nằm tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, có tổng diện tích 426 ha, tổng diện tích đất thương phẩm là 278,4 ha, đã lấp đầy 78,2%, diện tích đất thương phẩm còn lại 60,69 ha, diện tích đất còn phải đền bù 90 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 17 tập đoàn nước ngoài, các doanh nghiệp tiêu biểu đã đầu tư tại KCN Quang Châu như là: Nichirin Viet Nam Co.,Ltd, Umeç Vietnam, Crystal Việt nam, JA Solar, ZYF, Luxshare – ICT, Samkwang Vina, HIQ Vina, v.v. Kể từ năm 2016 đến nay KCN Quang Châu đã rất thành công trong việc thu hút đầu tư sau nhiều năm không thu hút được khách hàng nào. Riêng năm 2019, KCN Quang Châu đã cho thuê được 67,8 ha tăng 24% so với năm 2018, thu hút một số khách hàng tiêu biểu như Fuju, Jufeng, v.v. Đây cũng là KCN có diện tích cho thuê lớn nhất Tập đoàn.

Tại ngày 31/12/2019: Tổng tài sản công ty đạt 1.999,2 tỷ đồng, bằng 101,6% so với năm 2018; Tổng doanh thu ghi nhận từ việc bán 67,8 ha đất và doanh thu tài chính đạt 1.279,5 tỷ đồng, gấp

5,6 lần so với năm 2018, lợi nhuận sau thuế đạt 672,8 tỷ đồng, gấp 7,8 lần so với năm 2018; Tổng dư nợ gốc các tổ chức tín dụng tại ngày 31/12/2019 là 0 đồng. Dư nợ lãi Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (Pvcombank) đến hạn đến 2020 là 258,6 tỷ đồng đang có kế hoạch làm việc đàm phán với Pvcombank để cơ cấu lại thời gian trả nợ và giảm lãi.

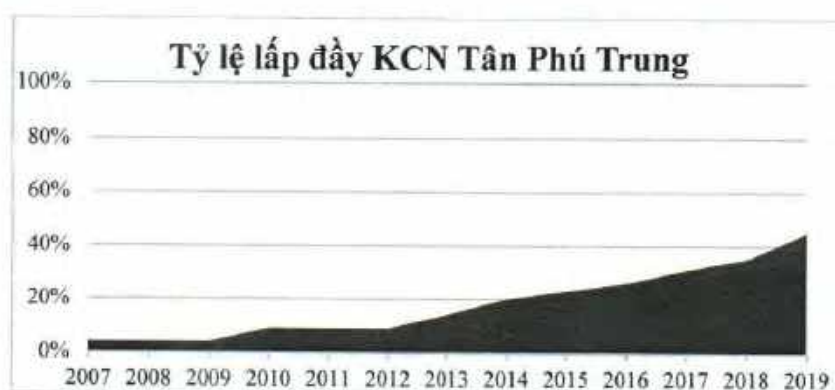
Kế hoạch phát triển trong năm 2020: KCN này sẽ tiếp tục xúc tiến mạnh các hoạt động thu hút đầu tư, triển khai phương án đền bù 90ha đất, chuyển đổi thêm 90ha đất từ KĐT sang KCN và xây dựng một số căn nhà xưởng.

6.6.4 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 TP.HCM 25km, có tổng diện tích 542 ha, diện tích đất thương phẩm 314 ha, tỷ lệ lấp đầy là 45,3%, diện tích đất thương phẩm còn lại 171,8 ha, đất còn phải đền bù 35ha. Ngoài ra, SCD còn là chủ đầu tư dự án khu nhà ở công nhân quy mô 47,7 ha. Dự án BĐS này nhằm cung ứng nhu cầu nhà ở sinh hoạt cho lực lượng lao động trong KCN, dự kiến 7.800 người.

Tại ngày 31/12/2019: Tổng tài sản công ty đạt 1.289,5 tỷ đồng, bằng 89,2 % so với năm 2018; Tổng doanh thu ghi nhận từ việc bán 27,7 ha đất, đạt 632,7 tỷ đồng bằng 202 % so với năm 2018, lợi nhuận sau thuế đạt 116,5 tỷ đồng bằng 133,9 % so với năm 2018; Không có dư nợ các tổ chức tín dụng.



Kế hoạch phát triển Năm 2020: KCN Tân Phú Trung có nhiều lợi thế về vị trí, về quỹ đất sẵn sàng cho thuê, đáp ứng nhu cầu khách hàng, tốc độ phát triển kinh doanh duy trì mức độ tăng trưởng ổn định qua các năm gần đây. KCN này sẽ tập trung xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp duy trì tối thiểu tốc độ bán hàng như các năm và tiến hành hoàn thiện đền bù 100% dự án.



6.6.5 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 (KPTQ) Sài Gòn - Chân Mây. KCN có tổng diện tích 660 ha nằm tại xã Lộc Tiến, Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc Thừa Thiên Huế, trong đó diện tích đất thương phẩm của khu công nghiệp là 135,68 ha, diện tích đất thương phẩm của khu phi thuế quan là 350,43 ha. 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, KCN & KPTQ Sài Gòn - Chân Mây đã chuẩn bị

hơn 100 ha đất sạch sẵn sàng đón nhà đầu tư với hệ thống cơ sở hạ tầng cơ bản hoàn thiện bao gồm các hạng mục hệ thống đường nội bộ, lưới điện quốc gia, hệ thống cung cấp nước sạch với công suất 11.000 m³/ngày đêm, nhà máy xử lý nước thải với công suất 4.900 m³/ngày-đêm, hệ thống cây xanh với mật độ 15-20%,...

6.6.6 Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn (SGT)

- Địa chỉ: Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, TP.HCM
- 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%

SGT là chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Đại Đồng Hoàn Sơn, Bắc Ninh. KCN có quy mô gần 400ha, có tổng diện tích giai đoạn 1 là 268 ha thuộc địa bàn tỉnh Bắc Ninh đã được lấp đầy. SGT đã và đang triển khai giai đoạn 2 của KCN Đại Đồng Hoàn Sơn có diện tích 96ha, có tổng mức đầu tư 1.097 tỉ đồng, đã đền bù được 20ha. Dự kiến dự án sẽ đền bù 100% trong năm 2020. Năm 2019, tổng doanh thu SGT đạt 698 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế sụt giảm mạnh còn 10,3 tỷ đồng do chủ yếu liên quan đến điều chỉnh giá vốn tạm tính

6.6.7 Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương

Trong năm 2019, KBC đã thành lập thêm 01 công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương do KBC sở hữu 51%. Tuy nhiên, công ty này chưa phát sinh số liệu báo cáo.

6.7. Kết quả kinh doanh

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 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

BẢN CÁO BẠCH

tài chính đó của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP năm 2018 (kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018) 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 2019 (kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019) do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán, Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2020 (kết thúc ngày 30/06/2020) do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam soát xét và các thông tin khác có liên quan được trình bày trong Bản cáo bạch này.

Bảng Cơ cấu doanh thu thuần giai đoạn 2018 – 2019 và 6 tháng đầu năm 2020

Khoản mục	Năm 2018		Năm 2019		Lũy kế đến 30/06/2020	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
	(nghìn VND)	(%)	(nghìn VND)	(%)	(nghìn VND)	(%)
Doanh thu cho thuê đất (*) và chuyển nhượng bất động sản/dự án	2.111.560.275	84,76	2.828.647.700	88,12	553.759.041	76,14%
Doanh thu bán nhà xưởng	178.832.038	7,18	100.193.930	3,12	-	-
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	36.964.748	1,48	48.170.136	1,50	48.251.500	6,63%
Doanh thu khác	163.821.818	6,58	232.894.264	7,26	125.322.597	17,23%
Tổng cộng	2.491.178.879	100	3.209.906.030	100	727.333.138	100

BẢN CÁO BẠCH

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên năm 2020 của KBC

Bảng: Cơ cấu lợi nhuận gộp giai đoạn 2018 – 2019 và 6 tháng đầu năm 2020

Khoản mục	Năm 2018		Năm 2019		6 tháng đầu năm 2020	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
	(nghìn VND)	(%)	(nghìn VND)	(%)	(nghìn VND)	(%)
Lợi nhuận gộp về cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản/dự án	1.271.367.888	86,56	1.640.582.735	88,84	268.258.164	75,1
Lợi nhuận gộp về bán nhà xưởng	100.393.662	6,83	65.491.120	3,55	-	-
Lợi nhuận gộp về cho thuê tài sản	24.915.968	1,7	34.989.965	1,89	26.161.911	7,3
Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ	72.157.375	4,91	105.685.388	5,72	62.833.500	17,6
Tổng cộng	1.468.834.893	100	1.846.749.208	100	357.253.575	100

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên năm 2020 của KBC)

Bảng: Chi phí kinh doanh giai đoạn 2018 – 2019 và Lũy kế 30/06/2020

Khoản mục	Năm 2018		Năm 2019		6 tháng đầu năm 2020	
	Giá trị	% trên tổng doanh thu	Giá trị	% trên tổng doanh thu	Giá trị	% trên tổng doanh thu
	(nghìn VND)	(%)	(nghìn VND)	(%)	(nghìn VND)	(%)
Giá vốn hàng bán	1.022.343.985	41	1.363.156.822	42,5	370.079.563	50,88
Chi phí tài chính	193.894.217	7,8	222.620.542	6,9	98.401.148	13,53
- Trong đó chi phí lãi	200.751.707	8,1	195.685.879	6,1	84.334.102	11,59
Chi phí bán hàng	142.014.568	5,7	141.910.414	4,4	24.474.368	3,36
Chi phí QLDN	164.858.435	6,6	171.879.899	5,4	108.326.272	14,89
Tổng cộng	1.523.111.205	61,1	1.899.567.677	59,2	601.281.351	82,7

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên năm 2020 của KBC

Doanh thu: Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2019 của KBC khoảng 3.210 tỷ đồng, tăng 28,9% so với con số tổng doanh thu của năm 2018. Trong đó, tương tự các năm trước, doanh thu đến từ hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản vẫn là nguồn doanh thu chủ yếu của KBC. Trong giai đoạn 2017 - 2019, doanh thu từ hoạt động này chiếm trên 75% tổng doanh thu và có xu hướng tăng thêm qua các năm, đạt 89% vào năm 2019. Hoạt động cung cấp dịch vụ tại các khu công nghiệp tiếp tục giữ đà tăng trưởng ổn định từ 2017 đến nay với doanh thu đạt 233 tỷ đồng trong năm 2019, đóng góp 7,26% trong tổng doanh thu của

BẢN CÁO BẠCH

cả năm. Nguồn doanh thu còn lại đến từ hoạt động bán nhà xưởng và hoạt động cho thuê kho, nhà xưởng, văn phòng giám cá về số tuyệt đối lẫn tỷ trọng, chỉ còn chiếm tổng cộng 4,5% tổng doanh thu toàn công ty năm 2019.

Doanh thu năm 2019 của Công ty chủ yếu đến từ việc các hoạt động cho thuê, chuyển nhượng KCN và KĐT sau: KCN Quế Võ đã cho thuê 8,1 ha, bán 03 căn nhà xưởng có diện tích là 16.800 m² và cho thuê 9 căn nhà xưởng có diện tích là 45.872 m²; KCN Quang Châu đã bán 67,8 ha đất và cho thuê 02 căn nhà xưởng có diện tích là 10.320 m²; KCN Trảng Duệ đã cho thuê 4,2 ha; KCN Tân Phú Trung đã cho thuê 27,7 ha đất, nhà xưởng đang cho thuê. Đặc biệt, KĐT Trảng Duệ Hải Phòng bắt đầu ghi nhận doanh thu cho 3,6ha. Tổng cộng trong năm 2019, Công ty đã bán được 107,3 ha đất với doanh thu đạt 84,6% kế hoạch đầu năm.

Trong 6 tháng đầu năm 2020, do chịu ảnh hưởng đáng kể từ dịch COVID-19, nên doanh thu của Công ty chỉ đạt 727,3 tỷ đồng so với mức gần 1,570 tỷ đồng cùng kỳ năm 2019. Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty đã thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2020, theo đó, kế hoạch tổng doanh thu hợp nhất đạt 3.200 tỷ đồng. Như vậy, trong 6 tháng đầu năm 2020 Công ty đã đạt được 22,7% kế hoạch doanh thu hợp nhất.

Lợi nhuận gộp: Biên lãi gộp các mảng hoạt động trong giai đoạn 2018 – 2019 và lũy kế 6 tháng đầu năm 2020 được trình bày trong bảng dưới:

Khoản mục	Năm 2018	Năm 2019	6 tháng năm 2020
Biên lợi nhuận gộp về cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản/dự án	60,20%	58,00%	48,44%
Biên lợi nhuận gộp về bán nhà xưởng	56,10%	65,36%	-
Biên lợi nhuận gộp về cho thuê tài sản	67,40%	72,64%	54,22%
Biên lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ	44,00%	45,38%	50,32%
Tổng cộng	59,00%	57,53%	49,12%

Lợi nhuận gộp của KBC tiếp tục tăng 25,7% trong năm 2019 đạt hơn 1.847 tỷ đồng, mặc dù không duy trì được mức tăng ấn tượng hơn 126% trong năm liền kề trước đó. Trong năm 2019, biên lãi gộp toàn công ty giảm nhẹ ở mức 57,53%, tuy nhiên vẫn cao hơn mức 51,6% của năm 2017. Mảng hoạt động chính là cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản/dự án của KBC trong năm 2019 không thay đổi đáng kể so với 2018, đạt 58% biên lãi gộp.

Trong 06 tháng đầu năm 2020, biên lợi nhuận các hoạt động có xu hướng giảm còn 49,12%, trong đó, hoạt động cho thuê đất/tài sản và chuyển nhượng bất động sản giảm đáng kể so với năm 2019 trong khi biên lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ ở mức cao nhất kể từ năm 2018.

Cơ cấu lợi nhuận gộp của KBC nhìn chung phù hợp cơ cấu doanh thu khi mà lợi nhuận gộp chủ yếu vẫn đến từ hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản/dự án.

Chi phí kinh doanh: Năm 2019 các yếu tố chi phí tăng 22,4% so với năm 2018. Tuy nhiên, sự gia tăng của các yếu tố chi phí này đặt trong bối cảnh doanh thu cùng kỳ của Công ty cũng tăng 28,9% là hoàn toàn hợp lý, không tác động nghiêm trọng đến lợi nhuận của Công ty.

Năm 2019, khoản chi phí tăng mạnh nhất là chi phí giá vốn, tăng gần 33,3% so với năm 2018, chiếm tới 42,5% tổng doanh thu – là chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí của KBC. Đà tăng của chi phí giá vốn cao hơn tăng trưởng doanh thu cùng kỳ là nguyên nhân chủ yếu giải thích cho việc biên lợi nhuận gộp của Công ty trong năm 2019 có sự suy giảm nhẹ. Nguyên nhân chủ yếu khiến giá vốn hàng bán tăng là do trong kỳ Công ty đẩy mạnh hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản tại KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung. Đây là các KCN có giá vốn cao hơn các KCN khác như Quế Võ, Trảng Duệ,....

Bên cạnh chi phí giá vốn, các chi phí khác không ghi nhận sự thay đổi nhiều (chi phí lãi vay giảm 2,5%, chi phí bán hàng giảm 0,07%, chi phí QLDN tăng 4,3%) trong khi doanh thu vẫn có đà tăng trưởng tốt cho thấy công ty đang quản lý và kiểm soát các chi phí tốt hơn trong năm 2019. Cụ thể, chi phí lãi vay và chi phí bán hàng đều giảm ở mức lần lượt là 2,5% và 0,07%, kéo theo tỷ trọng các chi phí này trên doanh thu cũng giảm so với năm 2018, chiếm lần lượt 6,1% và 4,4%. Đáng chú ý là chi phí bán hàng, sau khi tăng mạnh tới gấp hơn 6 lần trong năm 2018, đã được Công ty kiểm soát tốt trong năm 2019. Trong khi đó, chi phí lãi vay cũng có tỷ trọng trên doanh thu giảm mạnh, cho thấy khả năng quản lý tài chính và thu hút nguồn vốn của Công ty được cải thiện đáng kể trong năm qua. Khoản chi phí QLDN tăng nhẹ 4,3% trong năm 2019 đạt 171,9 tỷ đồng, tuy nhiên, xét về tỷ trọng trên doanh thu thì lại đang trong xu hướng giảm tích cực, chỉ còn chiếm 5,4% doanh thu thuần so với mức 6,6% của năm 2018 và 12,3%

năm 2017. Việc tiếp tục duy trì được cơ cấu chi phí phù hợp như năm 2018 giúp Công ty có kết quả lợi nhuận tốt trong năm vừa qua.

Lũy kế đến 30/06/2020, các yếu tố chi phí chiếm đến 80,74% tổng doanh thu của Công ty cao hơn đáng kể so với mức bình quân năm 2019, tuy nhiên so với cùng kỳ năm trước, tỷ trọng tổng chi phí trên tổng doanh thu khá tương đương.

6.8. 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.

Để hoàn thành mục tiêu trên, trong ngắn hạn, mục tiêu tối ưu của Công ty 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 Công ty.

Bốn giá trị cốt lõi chính xem xét như là lợi thế cạnh tranh của Công ty. Nguồn nhân lực là một trong những quan trọng nhất trong quá trình của Công ty. 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 Công ty là vị trí chiến lược của mỗi dự án đã được KBC 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 Công ty 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 Công ty, hầu hết trong số đó liên quan đến thu hút vốn đầu tư FDI, vì họ là khách hàng mục tiêu của Công ty. 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 97 triệu người, Việt Nam không chỉ phát triển diện tích cho sản xuất mà còn thị trường tiềm năng.

Các khu công nghiệp của KBC được phân bố rộng từ Bắc vào Nam của Việt Nam thông qua các KCN Công ty 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 Công ty, trong khi đó Công ty vẫn tiếp tục phát triển các KCN ở Trung và miền Nam theo mục tiêu mở rộng thị trường. Quỹ đất hiện tại của Công ty bao gồm khoảng 4500 ha để phát triển khu công nghiệp và 1.300 ha đất đô thị. Đối với chiến lược dài hạn, Công ty có kế hoạch 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

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.

6.9. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

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



6.10. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

BẢN CÁO BẠCH

ST T	Số hợp đồng	Tên đối tác	Nội dung	Giá trị (bao gồm VAT)	Năm thực hiện	Thời gian thực hiện
1	2806 /201 9/H Đ-GP MB	Trung tâm Phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp huyện Việt Yên	CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang thuê đối tác thực hiện đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, lập hồ sơ thu hồi, bồi thường hỗ trợ GPMB thực hiện Dự án: Xây dựng KCN Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (thuộc địa bàn xã Vân Trung và thị trấn Nénh)	3.987.270.000 VNĐ	2019	Tháng 6 đến tháng 12 năm 2019
2	TM. LK0 2/20 19/S HP-MA	Công ty TNHH Xây dựng và thương mại dịch vụ Mạnh Anh	CTCP KCN Sài Gòn – Hải Phòng thuê đối tác thực hiện xây thô hoàn thiện mặt ngoài (TM.LK02- 23 căn) tại Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ	33.385.628.000 VNĐ	2019	155 ngày kể từ 27/11/2019
3	1211 /HĐ-KT/ SBG - TP/2 018	Công ty Cổ phần đầu tư Trường Phát	CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang thuê đối tác thực hiện thi công xây dựng công trình “Xây dựng nhà xưởng O1” hạng mục “Nhà xưởng lô O1-1, O1-2, O1-3, O1-4, O1-5, O1-6, O1-7 Phần xây dựng” tại KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	50.015.479.000 VNĐ	2018	Từ 12/11/2018 đến 5/4/2019
4	271/ HĐT Đ/S CD-2019	Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần Sài Gòn	CTCP Phát triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc thuê đối tác thuê lại lô đất có cơ sở hạ tầng tại KCN Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP HCM với tổng diện tích cho thuê lại khoảng 98.001,6m ²	355.754.808.000 VNĐ	2019	Từ tháng 12/2019 đến tháng 12/2054

BẢN CÁO BẠCH

ST T	Số hợp đồng	Tên đối tác	Nội dung	Giá trị (bao gồm VAT)	Năm thực hiện	Thời gian thực hiện
5	87/H ĐTL Đ-QC/2019	Công ty TNHH Hossiden Việt Nam (Bắc Giang)	CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang cho đối tác thuê lại lô đất có cơ sở hạ tầng tại KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với tổng diện tích cho thuê lại là khoảng 22.160 m ²	49.327.761.210 VNĐ	2019	Tháng 10/2019 đến Tháng 1/2056
6	75/H ĐTL Đ-QC/2019	Công ty TNHH Công nghệ chính xác Fuyu	CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang cho đối tác thuê lại 02 lô đất có cơ sở hạ tầng tại KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với tổng diện tích cho thuê lại là khoảng 261.026 m ²	496.149.104.960 VNĐ (chưa bao gồm VAT)	2019	Tháng 12/2019 đến Tháng 1/2056

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 (02) năm gần nhất và quý gần nhất

Bảng: Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty

Chỉ tiêu	Năm 2018 (nghìn)	Năm 2019 (nghìn)	Tăng (giảm) 2019/2018	6 tháng năm 2020 (nghìn)
Tổng giá trị tài sản	16.909.732.2	16.432.989.	-2,82%	18.186.710.8
Vốn chủ sở hữu	9.837.357.79	10.381.131.	5,53%	10.486.248.8
Doanh thu thuần	2.491.178.87	3.209.906.0	28,85%	727.333.138
Lợi nhuận gộp	1.468.834.89	1.846.749.2	25,73%	352.253.575
Doanh thu hoạt động tài chính	91.568.246	79.931.901	-12,71%	27.224.260
Chi phí hoạt động tài chính	193.894.217	222.620.542	14,82%	98.401.148
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.073.489.47	1.390.690.7	29,55%	155.297.625
Lợi nhuận/(lỗ) khác	-26.262.074	-26.515.876	-	9.112.466
Lợi nhuận trước thuế	1.047.227.40	1.364.174.9	30,27%	164.410.091
Lợi nhuận sau thuế	808.906.473	1.040.758.8	28,66%	105.117.787
Tỷ lệ lợi nhuận chia hoặc trả cổ	-	10%	-	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng năm 2020 của KBC)

Tính tại thời điểm 31/12/2019, tổng tài sản KBC giảm nhẹ 2,8% so với con số năm trước. Nguyên nhân chủ yếu làm cho giá trị tổng tài sản giảm khoảng 477 tỷ đồng là do Công ty thực hiện chia cổ tức bằng tiền mặt và các khoản Nợ giảm mạnh, các KCN đã đầy 100% làm cho khoản mục chi phí phải trả giảm mạnh. Ngoài ra, trong năm 2019, Công ty đã thu được một phần các khoản phải thu phát sinh trong năm 2018 liên quan đến các khoản thuê đất, cơ sở hạ tầng dài hạn, các dự án bất động sản và tiền sử dụng dịch vụ (nước sạch, xử lý nước thải, ...) tại các KCN của KBC với tổng giá trị gần 862 tỷ đồng, chủ yếu đến từ Công ty TNHH Goertek Vina và Công ty TNHH Đầu tư Golden Star Việt Nam. Do vậy, mặc dù phát sinh các khoản phải thu lớn do chuyển nhượng một phần KĐT Tràng Duệ và cho thuê đất tại KCN Tân Phú Trung (tổng phải thu từ các khoản này lên tới 449 tỷ), khoản phải thu trong năm 2019 của KBC vẫn thấp hơn nhiều so với năm 2018.

Lợi nhuận gộp năm 2019 tăng 377,9 tỷ đồng, bằng 125,7% so với năm 2018. Lợi nhuận hợp nhất trước thuế năm 2019 tăng 316,9 tỷ đồng, bằng 130,3% so với năm 2018; Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 918,3 tỷ đồng bằng 123% so với năm 2018. Lợi nhuận sau thuế đạt 1.041 tỷ đồng năm 2018, tăng trưởng hơn 28,7% so với năm trước đó và hoàn thành kế hoạch lợi nhuận được giao cho cả năm. Đây cũng là mức lãi lớn nhất công ty đạt được kể từ năm 2010 (lãi 1.110 tỷ đồng). Theo đó, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) cũng cải thiện từ mức gần 8,2% lên tới 10,3%.

Tại thời điểm 31/12/2019, Công ty có khoảng 4.067 tỷ đồng nợ phải trả ngắn hạn và 1.984 tỷ đồng nợ phải trả dài hạn. Tổng nợ phải trả của Công ty ở mức 6.051 tỷ đồng, giảm 14,4% so với tổng nợ phải trả tính tại thời điểm 31/12/2018. Việc nợ phải trả có đã giảm lớn hơn nhiều đã giảm của Tổng tài sản dẫn đến tỷ lệ Nợ phải trả/Tổng tài sản lại giảm từ mức 41,8% tại thời điểm cuối năm 2018 xuống còn 36,8% vào cuối năm 2019. Nhìn chung cơ cấu tài chính của doanh nghiệp tương đối ổn định và tỷ lệ nợ phải trả trên tổng tài sản ở mức vừa phải. Đây cũng là kết quả tích cực của quá trình tái cơ cấu nợ vay trong những năm qua của KBC.

Quy mô tổng nguồn vốn của KBC ở mức 16.433 tỷ đồng tại 31/12/2019, trong đó, vốn chủ sở hữu chiếm 63,17%, tổng các khoản vay dài hạn và ngắn hạn chiếm 11,72%.

Trong 6 tháng đầu năm 2020 lợi nhuận sau thuế giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước đạt 105 tỷ đồng (cùng kỳ năm 2019 là gần 513 tỷ đồng) do ảnh hưởng của dịch COVID-19, tuy nhiên tổng tài sản tăng mạnh lên đến 18 nghìn tỷ đồng, so với khoảng hơn 16 nghìn tỷ đồng ghi nhận vào cuối năm 2019.

BẢN CÁO BẠCH

Một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối tài sản của Công ty tại 30/06/2020

TT	Chỉ tiêu	30/06/2020 (đơn vị: nghìn VND)
BCTC RIÊNG		
1.	Tổng tài sản	12.911.009.291
1.1	Tài sản ngắn hạn	5.328.090.715
1.2	Tài sản dài hạn	7.582.918.576
2.	Nợ phải trả	6.008.566.575
2.1	Nợ ngắn hạn	4.400.891.943
2.2	Nợ dài hạn	1.607.674.631
3	Vốn chủ sở hữu	6.902.442.716
BCTC HỢP NHẤT		
1.	Tổng tài sản	18.186.710.864
1.1	Tài sản ngắn hạn	15.653.448.780
1.2	Tài sản dài hạn	2.533.262.084
2.	Nợ phải trả	7.700.461.976
2.1	Nợ ngắn hạn	5.916.366.198
2.2	Nợ dài hạn	1.784.095.778
3.	Vốn chủ sở hữu	10.486.248.888

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất soát xét bán niên năm 2020 của Công ty

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.

Ngoài ra, khi dịch Covid-19 bùng phát đã ảnh hưởng đến rất nhiều ngành, hàng liên quan đến sản xuất, nhập khẩu, vận chuyển. Theo đó, thị trường bất động sản nói chung và phân khúc bất động sản khu công nghiệp nói riêng cũng không ngoại lệ, dịch Covid-19 kéo dài đã gây những lo ngại về tình trạng thiếu lao động và gián đoạn chuỗi cung ứng trong sản xuất.

Thuận lợi

Năm 2019 được đánh giá là năm khá thuận lợi cho các doanh nghiệp ngành khu công nghiệp khi chiến tranh thương mại đang làm cho nhiều ngành nghề kinh doanh dịch chuyển – điều này làm cho hoạt động thuê khu công nghiệp, nhà xưởng ở Việt Nam diễn biến tốt lên khi nước ta sở hữu những lợi thế về vị trí chiến lược, giao thông thuận tiện giữa các nước trong khu vực.

Bấp chấp những ảnh hưởng khó khăn do dịch bệnh, năm 2020 thị trường bất động sản khu công nghiệp (KCN) được đánh giá là phân khúc có nhiều lợi thế khi nền kinh tế vĩ mô phát triển ổn định cộng thêm việc Việt Nam tham gia vào các Hiệp định thương mại tự do (FTA). Giữa lúc toàn thị trường khó khăn do tác động của đại dịch Covid-19, phân khúc bất động sản khu công nghiệp nổi lên nhờ dòng dịch chuyển sản xuất khỏi Trung Quốc mạnh hơn và các hiệp định thương mại tự do giữa Việt Nam và EU có hiệu lực vào giữa năm nay. Bất động sản khu công nghiệp vì vậy có cơ hội phục hồi mạnh sau dịch, các công ty có quỹ đất lớn sẽ có thể nắm bắt cơ hội từ làn sóng dịch chuyển.

Theo số liệu của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến cuối năm 2019, diện tích đất khu công nghiệp Việt Nam đạt 65.900 ha, tăng 1.900 ha so với năm 2018. Trong tổng số 330 khu công nghiệp trên toàn quốc, có 258 khu đang hoạt động, tăng từ con số 250 vào cuối năm 2018. Tỷ lệ lấp đầy trung bình trên toàn quốc đạt 74,3% vào cuối 2019, tăng 1,3 điểm % so với cuối năm 2018. Ước tính trong 6 tháng năm 2020, các khu công nghiệp (KCN), khu kinh tế (KKT) trên cả nước thu

hút được khoảng 335 dự án FDI với số vốn đăng ký mới và tăng thêm đạt khoảng 6 tỷ USD. Theo đó, lũy kế nâng tổng số dự án FDI đến tháng 6/2020 lên khoảng 9.835 dự án với tổng vốn đăng ký đạt khoảng 197,8 tỷ USD. Vốn đầu tư thực hiện đạt khoảng 72,3%.

Trong năm 2020, dịch COVID-19 và việc kiểm soát dịch bệnh thành công của Việt Nam là lực kéo quan trọng để thu hút nhiều hơn nguồn vốn ngoại vào Việt Nam đồng thời thúc đẩy nhà đầu tư chuyển hướng mạnh vào thị trường trong nước. Thực tế cũng cho thấy nguồn cầu trong thị trường bất động sản công nghiệp luôn ở mức cao kể từ cuối năm 2019 và đang trở nên sôi động trong thời điểm hiện tại với sự tham gia của các nhà đầu tư trong khu vực và quốc tế. Việt Nam được đánh giá là sự lựa chọn lý tưởng so với các quốc gia khác trong khu vực nhờ chi phí ở mức hấp dẫn, cùng với sự phát triển của cơ sở hạ tầng và các chính sách hỗ trợ đến từ Chính phủ.

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 - CTCP 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.

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, 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.

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 2020, với các yếu tố kinh tế nền tảng trong nước vững chắc, tạo tiền đề cho môi trường vốn ổn định.

Khép lại năm 2019 trong bối cảnh kinh tế thế giới, thương mại toàn cầu tăng trưởng chậm lại, căng thẳng thương mại giữa các nền kinh tế lớn gia tăng, thiên tai, biến đổi khí hậu, dịch bệnh ảnh hưởng lớn đến sản xuất và đời sống. Tuy nhiên, những kết quả mà Việt Nam đạt được vẫn ấn tượng: Với tốc độ tăng trưởng GDP đạt 7,02% vượt mục tiêu Quốc hội đã đề ra là 6,6% - 6,8%; lạm phát được kiểm soát dưới 3% thấp hơn mục tiêu đề ra; Thị trường tài chính, tiền tệ và tỷ giá được điều hành chủ động, linh hoạt và duy trì ổn định phù hợp; dự trữ ngoại hối lập kỷ lục đạt 79 tỷ USD. Điều này tiếp tục khẳng định đường lối đúng đắn của Đảng, Nhà Nước trong lãnh đạo, chỉ đạo điều hành Đất nước. Đặc biệt trong năm 2020, yếu tố quan trọng nhất sẽ giúp Việt Nam tiếp tục tăng trưởng phát triển trong dài hạn đó là Việt Nam đã có những cải thiện về thể chế, chính sách, năng lực quản lý, đã được các tổ chức quốc tế uy tín và nhiều quốc gia, đối tác đánh giá cao và khẳng định Việt Nam tiếp tục là một điểm sáng trong khu vực, toàn cầu. Nước ta được xếp thứ 8 trong số các nền kinh tế tốt nhất thế giới để đầu tư năm 2019, tăng 15 bậc so với năm 2018.

Nhờ những cải cách chính sách kinh tế đã giúp Việt Nam trở thành một quốc gia cạnh tranh và hiện đại hơn. Việt Nam cũng đang ngày càng trở nên hội nhập hơn khi trở thành thành viên của các hiệp định thương mại lớn. Hiện Việt Nam đang có 13 hiệp định FTA có hiệu lực, bao gồm cả hiệp định Việt Nam – EU (EVFTA) đã ký tháng 6/2019 có hiệu lực kể từ ngày 01/08/2020,

BẢN CÁO BẠCH

và 03 hiệp định đang đàm phán. Đó là cơ hội vô cùng lớn đối với Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp như KBC nói riêng trong chặng đường phát triển còn rất dài phía trước.

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 30/06/2020 nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư so sánh.

Đơn vị: tỷ VNĐ

Tên doanh nghiệp (Mã cổ phiếu)	Tổng tài sản tại 30/06/2020	Vốn điều lệ tại 30/06/2020	Doanh thu thuần 6 tháng/2020	Lợi nhuận sau thuế 6 tháng/2020
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC)	18.187	4.757	727	105
Công ty Cổ phần Long Hậu (LHG)	2.557	500	388	112
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (SZL)	1.694	200	176	49
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITA)	13.329	9.385	267	75

Nguồn: BCTC hợp nhất soát xét bán niên năm 2020 của các công ty

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. Nhằm 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, 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

Tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2020, tổng số lao động của Kinh Bắc là 520 người trong đó tổng số lao động công ty mẹ là 198 người.

Cơ cấu nhân sự tại công ty mẹ

Trình độ chuyên môn	30/06/2020	Tỷ lệ (%)
Trên Đại học	10	5,05
Đại học	78	39,39
Cao đẳng / Trung học	25	12,62
Công nhân	16	8,08
Lực lượng bảo vệ	72	34,86
Tổng Cộng	198	100%

Chế độ làm việc

Công ty 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.

Chính sách thưởng

Thưởng 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.

Thưởng 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.

Kinh Bắc áp dụng chính sách trọng dụng nhân tài và đãi ngộ thỏa đáng. Vì vậy, Công ty đã tập hợp đội ngũ cán bộ cao cấp có kinh nghiệm thực tiễn, có năng lực trình độ cao làm nòng cốt cho đội ngũ nhân sự của Công ty. Công ty chú trọng hình thức đào tạo nội bộ, các chuyên viên trong Công ty thường được chia sẻ kinh nghiệm, hướng dẫn công việc từ đội ngũ nhân sự cao cấp. Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình giao lưu học tập kinh nghiệp trong lĩnh vực xúc tiến đầu tư, tài chính, phát triển KCN tại các địa bàn Hà Nội, Quảng Ninh, Hải Phòng, Đà Nẵng, Bắc Giang và tổ chức tại nước ngoài kết hợp với xúc tiến đầu tư tại Hàn Quốc, Nhật Bản, Thái Lan, Singapore. Công ty luôn tạo điều kiện cho các cán bộ nhân viên học tập nâng cao nghiệp vụ. Trong thời gian người lao động tham gia đào tạo thì vẫn được hưởng nguyên lương. Hầu hết các nhân viên chuyên trách của Công ty đều tham gia các lớp tập huấn hàng năm do các cơ quan chủ quản tổ chức để cập nhật chính sách, quy định pháp luật; Các lớp tập huấn về nghiệp vụ bảo vệ, nghiệp vụ bảo hiểm, thuế, quy định đối với công ty đại chúng, chương trình phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ. Ngoài ra, các chương trình phát triển kỹ năng mềm về giao tiếp, soạn thảo hợp đồng, chăm sóc khách hàng, tham gia các hội nghị xúc tiến đầu tư, hội nghị quan hệ với nhà đầu tư đều được Công ty chú trọng và cử cán bộ tham gia thường xuyên. Các nghiệp vụ trên đều được chú trọng đào tạo thường xuyên hàng năm.

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.

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

Trái Phiếu được phát hành nhằm huy động vốn cho các mục đích sau của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; và/hoặc
- Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái Phiếu; và/hoặc
- Thực hiện cơ cấu lại các khoản nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nhằm lành mạnh hóa cơ cấu tài chính và giảm thiểu chi phí tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Trên cơ sở nhu cầu vốn cho các dự án đang thực hiện và sẽ triển khai và trên cơ sở tự cân đối nguồn vốn, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể sẽ cần huy động thêm vốn dưới hình thức phát hành trái phiếu riêng lẻ hoặc phát hành trái phiếu ra công chúng hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

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 và bất động sản đầu tư:

Khấu hao tài sản cố định hữu hình, hao mòn tài sản cố định vô hình và hao mòn bất động sản đầu tư 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 (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	8 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	4 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm

BẢN CÁO BẠCH

Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Tài sản khác	3 năm
Phần mềm	3-5 năm

Mức lương bình quân:

Mức lương bình quân cuối năm 2019 đạt 144 triệu đồng/năm, trung bình 15,7 triệu đồng/tháng, mức lương trung bình của người lao động tại các công ty con trên địa bàn tỉnh Bắc Giang là 8,1 triệu đồng/người, tại Hải Phòng là 8,5 triệu đồng/người, tại Củ Chi TP. HCM là 7,5 triệu đồng/người/tháng.

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 hợp nhất soát xét tại ngày 30/06/2020, tổng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Kinh Bắc là hơn 125 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 30/06/2020, tổng số nợ phải thu và phải trả của Công ty là:

Đơn vị: nghìn VNĐ

BẢN CÁO BẠCH

Chỉ tiêu	Số dư tại 31/12/2018	Số dư tại 31/12/2019	Số dư tại 30/06/2020
Các khoản phải thu ngắn hạn	5.842.379.074	5.493.191.454	5.519.570.895
Các khoản phải thu dài hạn	600.969.000	127.852.712	136.777.429
Tổng các khoản phải thu	6.443.348.074	5.621.044.166	5.656.348.324
Nợ ngắn hạn	3.932.877.663	4.067.458.298	5.916.366.198
Nợ dài hạn	3.139.496.760	1.984.400.404	1.784.095.778
Tổng nợ phải trả	7.072.374.423	6.051.858.702	7.700.461.976

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên năm 2020 của KBC

Tổng dư nợ vay:

Tại thời điểm ngày 30/06/2020, số dư các khoản vay và nợ thuê tài chính của Công ty là 2.144 tỷ VNĐ, bao gồm: (i) vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 1.208 tỷ VNĐ, (ii) vay và nợ thuê tài chính dài hạn là 936 tỷ VNĐ, được diễn giải cụ thể như sau:

Đơn vị: nghìn VNĐ

Chỉ tiêu	Số dư tại 31/12/2018	Số dư tại 31/12/2019	Số dư tại 30/06/2020
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</i>	<i>1.204.306.001</i>	<i>804.035.306</i>	<i>1.208.043.875</i>
Vay các đối tượng khác (i)	75.935.379	108.000.000	87.935.379
Vay dài hạn đến hạn trả	1.016.039.792	696.035.305	1.007.908.496
Vay ngắn hạn các bên liên quan	112.330.830	0	112.200.000

Chỉ tiêu	Số dư tại 31/12/2018	Số dư tại 31/12/2019	Số dư tại 30/06/2020
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</i>	<i>1.282.864.916</i>	<i>1.121.897.918</i>	<i>935.814.358</i>
Vay ngân hàng	420.746.371	260.100.654	308.586.515
Trái phiếu (số gốc)	862.118.545	805.861.885	557.227.843
Vay dài hạn các bên liên quan	-	30.000.000	30.000.000
Vay đối tượng khác (ii)	-	25.935.379	40.000.000

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2019 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên năm 2020 của KBC

(i) Bao gồm khoản vay ngắn hạn từ Công ty cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc chịu lãi suất 10,5%/năm, đáo hạn vào ngày 31/12/2020; một khoản vay ngắn hạn từ Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng chịu lãi suất 12%/năm, đáo hạn vào ngày 26/08/2020; một khoản vay cá nhân không lãi suất, đáo hạn vào ngày 15/01/2021; và một khoản vay cá nhân khác chịu lãi suất 12%/năm, đáo hạn vào ngày 11/11/2020. Các khoản vay này không có tài sản bảo đảm.

(ii) Đây là các khoản vay Công ty Thương mại Kim Hà chịu lãi suất 11%/năm, đáo hạn đáo hạn vào ngày 12/05/2022 và không có tài sản đảm bảo.

So với thời điểm cuối năm 2018, tổng dư nợ vay ngắn và dài hạn của Công ty giảm hơn 561,2 tỷ, cụ thể là giảm từ mức hơn 2.487 tỷ đồng tại ngày 31/12/2018 xuống còn khoảng 1.926 tỷ đồng tại thời điểm kết thúc năm 2019. Cơ cấu nợ có sự thay đổi khi mà vay nợ dài hạn chỉ giảm khoảng 161 tỷ đồng trong khi đó nợ vay ngắn hạn lại giảm tới 400 tỷ đồng, do chủ yếu trong năm 2019 KBC đã chi trả khối lượng lớn các khoản vay ngân hàng và Trái phiếu dài hạn đến hạn phải trả. Tuy nhiên, đến hết Quý 2 năm 2020, tổng dư nợ vay của KBC lại tăng nhẹ lên hơn 2.144 tỷ đồng chủ yếu do trong kỳ Công ty đã nhận thêm tiền vay từ Trái phiếu phát hành thành công.

Công ty không có nợ xấu, không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch tỉ giá hối đoái, không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch lãi vay (tất cả các khoản lãi vay của KBC phù hợp với mặt bằng chung của lãi suất cho vay bất động sản trên thị trường). Lãi suất vay các khoản tín dụng của KBC là lãi suất

BẢN CÁO BẠCH

tiết kiệm 12 tháng của 4 ngân hàng lớn của Việt Nam cộng với biên độ từ 3% đến 4,5%. Các khoản lãi trái phiếu chủ yếu dao động trong khoảng 10% -10,5%.

Tại thời điểm 30/06/2020, 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 6 năm 2020 như sau:

NGÂN HÀNG	GIÁ TRỊ (triệu đồng)	LÃI SUẤT	KỶ HẠN TRẢ GỐC VÀ LÃI	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ	52.865	10 %/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 16/11/2022. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25	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
	224.970	10 %/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29/11/2022; Lãi vay 3 tháng trả 1 lần vào ngày 25	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 100 ha giai đoạn 1 Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh cơ sở hạ tầng, đất và tài sản gắn liền với đất của 100 ha giai đoạn 1 dự án này.
	39.700	10,5%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 6/2/2021. Lãi vay được trả vào ngày 25 cuối mỗi quý	Giá trị định giá phần diện tích đất thương phẩm chưa cho thuê theo biên bản định giá số 217.07/2019/BBĐGL được lập vào ngày 10/10/2019 giá trị tài sản là 84.866.000.000 VNĐ

BẢN CÁO BẠCH

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	111.751	10,5%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần kể từ ngày 01/12/2018, lãi vay trả 3 tháng 1 lần kể từ ngày 19/09/2018	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Khu đô thị Phúc Ninh quy mô 22 ha
TỔNG CỘNG	429.287	-	-	-

Trái phiếu phát hành

Tại thời điểm ngày 31/12/2019, tổng giá trị gốc trái phiếu doanh nghiệp đã phát hành và chưa đáo hạn là 1.385 tỷ đồng. Trong đó gốc trái phiếu đến hạn trả là 557 tỷ đồng, gốc trái phiếu phải thanh toán trong dài hạn là 828 tỷ đồng. Sau khi trừ đi chi phí phát hành trái phiếu hơn 22 tỷ đồng thì tổng giá trị gốc trái phiếu doanh nghiệp đã phát hành và chưa đáo hạn ghi sổ là gần 1.363 tỷ đồng.

Đến hết 30/06/2020, tổng giá trị trái phiếu doanh nghiệp đã phát hành và chưa đáo hạn tăng nhẹ lên 1.444 tỷ đồng.

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2020 như sau:

TRÁI PHIẾU	LOẠI TRÁI PHIẾU	LƯỢNG TRÁI PHIẾU	MỆNH GIÁ (nghìn VND)	GIÁ TRỊ (nghìn VND)	LÃI SUẤT TRON G NĂM	THỜI HẠN TRÁI PHIẾU	TÀI SẢN ĐẢM BẢO
KBC Bond1-2017	Trái phiếu doanh	280	1.000.000	280.000.000	10,23%	21 tháng 11 năm 2022	Toàn bộ cổ phần tại Công ty TNHH

BẢN CÁO BẠCH

	ngiệp phát hành cho BIDV Bắc Sài Gòn						MTV Đầu tư Kinh Bắc-Đà Nẵng
KBCB OND20 19-02	Trái phiếu doanh ngiệp	2.000.000	100	200.000.000	10,5%	15 tháng 04 năm 2021	26.000.000 cổ phiếu của KBC
KBCB OND20 19-03	Trái phiếu doanh ngiệp	2.000.000	100	200.000.000	10,5%	05 tháng 01 năm 2021	700.000 cổ phiếu phổ thông công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng
KBCB OND20 19-05	Trái phiếu doanh ngiệp	2.000.000	100	200.000.000	10,5%	28 tháng 06 năm 2021	800.000 cổ phiếu phổ thông công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng
KBCB OND20 19-06	Trái phiếu doanh ngiệp	2.000.000	100	200.000.000	10,8%	06 tháng 06 năm 2021	420.000 cổ phiếu phổ thông công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng
KBCB OND20 20.200	Trái phiếu doanh ngiệp	200.000	1.000	200.000.000	10,5%	08 tháng 05 năm 2022	1.309.000 cổ phiếu của Công ty CP KCN Sài Gòn – Bắc Giang

BẢN CÁO BẠCH

KBCB OND20 20.VB	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100	200.000.000	10,8%	23 tháng 06 năm 2022	Các công trình trên đất (bao gồm nhà xưởng sản xuất, văn phòng), giá trị đầu tư cơ sở hạ tầng tại KCN Quế Võ hiện hữu, KCN Quế Võ mở rộng và KCN Quang Châu
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>				<i>(35.563.975)</i>			
TỔNG CỘNG		10.200.280		1.444.436.02 5			

Nguồn: BCTC hợp nhất soát xét bán niên năm 2020 của KBC

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

CHỈ TIÊU	Đơn vị	2018	2019	30/06/2020
1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán (tại thời điểm cuối kỳ)				
1.1. Hệ số Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	3,78	3,42	2,64
1.2. Hệ số Khả năng thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho - Tài sản ngắn hạn khác)/Nợ ngắn hạn]	Lần	1,54	1,51	1,32
2. Chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn				
2.1. Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,42	0,37	0,42
2.2. Hệ số Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,72	0,58	0,73
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
3.1. Hệ số Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	0,12	0,17	0,05
3.2. Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,15	0,19	0,07
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				

BẢN CÁO BẠCH

4.1. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu	%	32,5	32,4	14,5
4.2. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	32,5	32,4	14,5
4.3. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH bình quân	%	8,6	10,3	1,0
4.4. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	4,9	6,2	0,6
4.5. Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	43,1	43,3	21,4
4.6. Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Tổng tài sản	Lần	0,06	0,08	0,01
4.7. Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	1.588	1.955	108

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018 và 2019 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên năm 2020

Các chỉ số tài chính của KBC cho thấy khả năng thanh toán tốt, cơ cấu tài chính tương đối an toàn và khả năng sinh lợi duy trì ổn định. Cụ thể, hệ số thanh toán nợ ngắn hạn giảm nhẹ từ mức 3,78 trong năm trước xuống còn 3,42 trong năm 2019, còn hệ số khả năng thanh toán nhanh năm 2019 vẫn xấp xỉ các năm trước và các hệ số này đều lớn hơn 1 cho thấy khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn của Công ty vẫn tốt. Tỷ lệ nợ vay trên tổng tài sản và trên vốn chủ sở hữu tương đối ổn định, duy trì ở mức vừa phải, nợ phải trả trong 3 năm vừa qua không vượt quá 75% vốn chủ sở hữu và có xu hướng giảm rõ rệt.

Việc tính toán vòng quay hàng tồn kho chỉ mang tính tham khảo do đặc 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 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.

Các chỉ số về khả năng sinh lời của KBC như tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE), tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bình quân (ROA) trong năm 2019 cho thấy sự cải thiện khi ROE, ROA tăng tương ứng từ mức 8,6% và 4,9% năm 2018 lên con số 10,3% và 6,2% trong năm 2019. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu và tỷ suất lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trên doanh thu duy trì ở mức tốt như năm 2018, đạt 43,3%.

Hầu hết các chỉ số về khả năng sinh lời của KBC trong 6 tháng đầu năm 2020 đều giảm mạnh so với năm 2019 do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh Covid-19. Chỉ số Lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần giảm từ 32,4% xuống còn 14,5%. Bên cạnh đó chỉ số lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bình quân giảm mạnh từ mức 6,2% xuống chỉ còn 0,6% trong 06 tháng đầu năm 2020. Cũng tương tự như vậy với chỉ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trên doanh thu thuần

BẢN CÁO BẠCH

khi chỉ số này sau khi tăng nhẹ trong năm 2019 từ 43,1% lên 43,3% đã giảm mạnh chỉ còn 21,4% trong 6 tháng đầu năm 2020.

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 CCCD: Số 031064005582, ngày cấp 1/10/2018, nơi cấp: CTCCS ĐKQL CT & DLQG Về DC
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 6/35D Khu Phố 3 Phường Bình An, Quận 2, Thành Phố Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại liên lạc: 0222.363.4034
- Địa chỉ email: dttam@kinhbaccity.vn

BẢN CÁO BẠCH

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 Tổng giám đốc Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP; 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;
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

BẢN CÁO BẠCH

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: 85.250.000 cổ phần, chiếm 18,15 % số cổ phần có quyền biểu quyết
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu: 85.250.000 cổ phần, chiếm 18,15 % 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
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
-

BẢN CÁO BẠCH

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;
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 |
| 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 – Hầm 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 |

BẢN CÁO BẠCH

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
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: Phath1966@gmail.com
11. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế tài chính kế toán
12. Quá trình công tác:

BẢN CÁO BẠCH

- 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 tháng 7/2018 Kế Toán trưởng CTCP KCN Sài Gòn – Tây Ninh; Giảng viên khoa Tài chính Kế toán Viện Quản trị doanh nghiệp Hà Nội
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 Không có
- 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

BẢN CÁO BẠCH

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
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

BẢN CÁO BẠCH

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

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 này gồm:

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

- 1.Họ và tên: NGUYỄN BÍCH NGỌC
2.Giới tính: Nữ
3.Ngày tháng năm sinh: 16/07/1976
4.Nơi sinh: Hà Nội
5.Số CMND: 001176012746; Ngày cấp 28/11/2016, Nơi cấp: Cục trưởng cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
6.Quốc tịch: Việt Nam
7.Dân tộc: Kinh
8.Địa chỉ thường trú: 30 Ngõ Thịnh Hào II, Phường Hàng Bột, Đống Đa, Hà Nội
9.Số điện thoại liên lạc:
10.Địa chỉ email: 0914 598 276
ngocnb.kbc@gmail.com
11.Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, ngành Kế toán
12.Quá trình công tác:

BẢN CÁO BẠCH

Từ năm 1995 đến 1997	Kế toán tại Công ty thiết kế quảng cáo Handy
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 Công Vị, phường Công 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: CAThành phố Hà Nội
6. Quốc tịch:	Việt Nam

BẢN CÁO BẠCH

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
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

Ban Tổng Giám đốc

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

BẢN CÁO BẠCH

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
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:	

BẢN CÁO BẠCH

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 - CTCP.
Từ tháng 6/2010 đến nay:	Giám đốc Kỹ thuật Xây dựng, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP.
Từ tháng 11/2010 đến tháng 5/2011:	Quyền Phó Tổng Giám đốc, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP.
Từ tháng 6/2011 đến nay:	Phó Tổng Giám đốc, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP.
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
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

BẢN CÁO BẠCH

✚ 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)	
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	

BẢN CÁO BẠCH

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

Đơn vị: Nghìn VND

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
Tài sản cố định hữu hình	156.823.493	253.543.018	253.304.536
Nhà cửa vật kiến trúc	106.210.219	173.186.798	180.441.779
Máy móc thiết bị	8.949.808	33.434.455	30.716.472
Phương tiện vận tải	34.854.035	29.999.662	26.815.085
Thiết bị văn phòng	6.726.806	16.887.603	15.123.006
Khác	82.625	34.500	208.194

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên năm 2020

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

Các kế hoạch đầu tư kinh doanh trọng điểm trong năm 2020:

Trong năm 2020, Tập đoàn sẽ tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Tân Phú Trung, KĐT mới Phúc Ninh, KĐT Trảng Dục để tạo ra các sản phẩm sẵn có đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư. Các mục tiêu cụ thể như sau:

- KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng ngoài phạm vi 100ha đã đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng để bàn giao đất cho những nhà đầu tư đã đăng ký thuê đất đúng thời hạn.

BẢN CÁO BẠCH

- KCN Quang Châu – Bắc Giang đẩy nhanh tốc độ đền bù 90ha và hoàn thiện thủ tục pháp lý chuyển đổi của 90ha Khu đô thị (đã đền bù) sang khu công nghiệp, tiếp tục đầu tư hạ tầng, nhà xưởng để sẵn sàng ký hợp đồng với các nhà đầu tư đã đặt chỗ.
- KCN Tân Phú Trung có lợi thế về vị trí, về quỹ đất sẵn sàng cho thuê, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu khách hàng. KCN sẽ tập trung tốc độ thu hút đầu tư và thiết lập mặt bằng giá tốt hơn. Tiếp tục hoàn thiện cơ sở hạ tầng, đền bù đạt 100% diện tích của dự án.
- Xây dựng chiến lược kinh doanh cụ thể đối với KCN và Khu phi thuế quan Sài Gòn – Chân Mây ở Huế, dự án đã bắt đầu thu hút được đầu tư nhờ lợi thế về vị trí địa lý thuận lợi ở miền Trung, quỹ đất sạch sẵn sàng, hướng chính sách ưu đãi của Khu kinh tế.
- Tiếp tục triển khai xây dựng khoảng 50 căn biệt thự tại KĐT mới Phúc Ninh – Bắc Ninh; Tập trung triển khai cơ sở hạ tầng trên toàn bộ diện tích đã bàn giao và đã san lấp để đón đầu các đợt sóng mới; Hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với diện tích đã hoàn thiện hạ tầng để sớm bàn giao được cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ.
- Triển khai đồng bộ kế hoạch đầu tư hạ tầng, kế hoạch kinh doanh KĐT Trảng Duệ Hải Phòng, hoàn thiện 93 căn nhà phố thương mại, xây mới 28 căn biệt thự, tiếp tục hoàn thiện hạ tầng
- Triển khai các đề án thành lập các dự án KĐT – KCN mới tại Hải Dương, Long An.
- Hoàn thiện thủ tục pháp lý KCN Trảng Duệ giai đoạn 3.
- Triển khai dự án khu Ngoại giao đoàn và một khu đô thị ở Hà Nội.
- Thiết lập chương trình xúc tiến đầu tư ở nước ngoài, bám sát mục tiêu phát triển kinh tế của Chính phủ, lợi ích từ các hiệp định thương mại mà Việt Nam đã tham gia ký kết, tiếp cận các thị trường mới.

Kế hoạch thu xếp nguồn vốn:

Năm 2020, Tập đoàn dự kiến sẽ thu xếp nguồn vốn khoảng từ 1.500 tỷ đồng đến 2.000 tỷ đồng để đầu tư hạ tầng các dự án cũ và mới và bổ sung nguồn vốn kinh doanh cho doanh nghiệp thông qua hình thức vay tín dụng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

Kế hoạch lợi nhuận năm 2020:

Ngày 29/6/2020, Tổng công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc – CTCP đã tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2020. Theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 số 2906/2020/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2020, ĐHĐCĐ đã thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2020 của Ban Tổng Giám đốc đã được trình bày tại Đại hội. Trong đó, Ban Tổng Giám đốc đã đặt ra kế hoạch kinh doanh năm 2020 (hợp nhất toàn Tổng Công ty) như sau:

Chỉ tiêu tài chính	Năm 2020	
	Kế hoạch dự kiến (tỷ đồng)	% tăng giảm so với năm 2019
Doanh thu thuần	3200-3600	(0%)-12,14%
Lợi nhuận sau thuế	816-1000	(21,61%)-(3,94%)
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	25,5%-27,78%	(21,37%)-(14,35%)
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	7,3%-8,2%	(21,61%)-(3,94%)

Nguồn: KBC

Căn cứ để đạt được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận 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.

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 2020 như đã đề ra ở mục trên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là khá 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 Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP.

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

Cho đến ngày phát hành Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có các Trái Phiếu đã được phát hành nhưng chưa đến hạn thanh toán chi tiết như sau:

TRÁI PHIẾU	LOẠI TRÁI PHIẾU	LƯỢNG TRÁI PHIẾU	MỆNH GIÁ (nghìn VND)	GIÁ TRỊ (nghìn VND)	LÃI SUẤT TRON G NĂM	THỜI HẠN TRÁI PHIẾU	TÀI SẢN ĐẢM BẢO
KBC Bond1-2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho BIDV Bắc Sài Gòn	280	1.000.000	280.000.000	10,23%	21 tháng 11 năm 2022	Toàn bộ cổ phần tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc-Đà Nẵng

BẢN CÁO BẠCH

KBCBOND 2019-02	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.00 0	100	200.000.000	10,5%	15 tháng 04 năm 2021	26.000.000 cổ phiếu của KBC
KBCBOND 2019-03	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.00 0	100	200.000.000	10,5%	05 tháng 01 năm 2021	700.000 cổ phiếu phổ thông công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng
KBCBOND 2019-05	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.00 0	100	200.000.000	10,5%	28 tháng 06 năm 2021	800.000 cổ phiếu phổ thông công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng
KBCBOND 2019-06	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.00 0	100	200.000.000	10,8%	06 tháng 06 năm 2021	420.000 cổ phiếu phổ thông công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng
KBCBOND 2020.200	Trái phiếu doanh nghiệp	200.000	1.000	200.000.000	10,5%	08 tháng 05 năm 2022	1.309.000 cổ phiếu của Công ty CP KCN Sài Gòn – Bắc Giang
KBCBOND 2020.VB	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.00 0	100	200.000.000	10,8%	23 tháng 06 năm 2022	Các công trình trên đất (bao gồm nhà xưởng sản xuất, văn phòng), giá trị đầu tư cơ sở hạ tầng tại KCN Quế Võ hiện hữu, KCN Quế Võ mở rộng và KCN Quang Châu

BẢN CÁO BẠCH

<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>				<i>(35.563.975)</i>			
TỔNG CỘNG	10.200.280	-	1.444.436.025	-	-	-	-
<i>- Trái phiếu phải thanh toán trong năm tới</i>				<i>900.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>- Chi phí phát hành trái phiếu phải phân bổ trong năm tới</i>				<i>(12.791.818)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>- Trái phiếu phải thanh toán trong dài hạn</i>				<i>580.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>- Chi phí phát hành trái phiếu phải phân bổ trong dài hạn</i>				<i>(22.772.157)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Nguồn: BCTC hợp nhất bán niên năm 2020

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

Mục V này chỉ trình bày tóm tắt (mà không phải toàn bộ) các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu đang ký niêm yết theo Bản Cáo Bạch này. Các điều khoản và điều kiện đầy đủ của Trái Phiếu (“Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu”) được quy định tại Phụ lục I của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu số 012020/HĐDD/KBC-HSC ngày 25/05/2020 ký kết giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Loại Chứng khoán:

Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm.

2. Mệnh giá

100.000 VND (một trăm nghìn đồng Việt Nam)/Trái Phiếu

3. Tổng số chứng khoán niêm yết

4.000.000 (bốn triệu) trái phiếu, tương đương 100% tổng số lượng trái phiếu đã phát hành.

Cơ cấu trái phiếu niêm yết theo danh sách chốt ngày 24/08/2020 gồm 108 trái chủ (bao gồm 01 cá nhân nước ngoài; 01 pháp nhân nước ngoài; 06 tổ chức trong nước và 100 cá nhân trong nước).

4. Giá Niêm Yết Trái Phiếu: 100.000 đồng (một trăm nghìn đồng Việt Nam)/Trái Phiếu

5. Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Không có

6. Xếp hạng tín nhiệm

Không có

7. Phương pháp tính giá

Giá của Trái Phiếu là giá trị hiện tại của những dòng tiền trong tương lai dự tính thu được từ Trái Phiếu, được chiết khấu về thời điểm hiện tại với tỷ lệ lợi tức yêu cầu thích hợp của mỗi Nhà Đầu Tư.

Công thức tổng quát tính giá Trái Phiếu trả lãi theo định kỳ như sau:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

Trong đó: PV: là Giá của Trái Phiếu.

FV: là Mệnh giá (gốc) của Trái Phiếu

CF_i: là lãi của Trái Phiếu nhận kỳ trả lãi thứ i

n: là số kỳ trả lãi còn lại của Trái Phiếu

k: là mức sinh lời kỳ vọng đối với lợi suất Trái Phiếu

Việc xác định giá trái phiếu có thể khác nhau giữa các Nhà Đầu Tư do lợi suất yêu cầu khác nhau, áp dụng các thông lệ thị trường (market convention) khác nhau trong tính toán và khả năng tiếp cận các thông tin thị trường khác nhau.

8. Phương pháp tính lợi suất khi đáo hạn

Lợi suất đáo hạn - YTM (Yield To Maturity) là đại lượng đo lường lợi suất (tỷ suất lợi nhuận) mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu từ khi mua và nắm giữ trái phiếu đến khi đáo hạn. Nói cách khác, YTM là mức lãi suất làm cho giá trị hiện tại của các dòng tiền mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu bằng với giá trị đầu tư ban đầu (giá mua/giá trị thị trường của Trái Phiếu).

Để xác định YTM, nhà đầu tư có thể áp dụng công thức tương tự công thức định giá Trái Phiếu được trình bày tại mục trên đây:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$
$$YTM = (1+k)^2 - 1$$

Ví dụ minh họa:

Giá sử một trái phiếu mệnh giá 100.000 đồng, thời gian đáo hạn là 18 tháng, lãi suất trái phiếu 11%/năm, kỳ trả lãi 06 tháng/lần, hiện đang được bán với giá 105.000 đồng. Lợi suất Trái Phiếu khi đáo hạn sẽ được tính như sau:

$$105.000 = 1 + \frac{5.500}{(1+k)^1} + \frac{5.500}{(1+k)^2} + \frac{5.500}{(1+k)^3} + \frac{100.000}{(1+k)^3}$$

Áp dụng phương pháp nội suy: k = 3,71%/năm. Do đó, YTM = 7,55%.

9. Lãi Trái phiếu

- 9.1. Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi với lãi suất cố định 11%/năm (“**Lãi Suất**”).
- 9.2. 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 Kiện Trái Phiếu này (gọi chung là “**Ngày Thanh Toán/ Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu**”).
- 9.3. 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 Kiện Trái Phiếu này.

- 9.4. Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Kỳ Tính Lãi ngay trước đó đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đó.

- 9.5. Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu cho giai đoạn không tròn một kỳ tính 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 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.

- 9.6. Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu bị quá hạn mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = (\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times 16,5\% \times \text{Số ngày quá hạn thực tế})/365$$

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.

- 9.7. Nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chậm thanh toán lãi Trái Phiếu quá hạn, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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:

$$\text{Số tiền phạt} = 16,5\% \times \frac{\text{Số ngày quá hạn thực tế}}{365} \times \text{Số dư lãi Trái Phiếu quá hạn}$$

Số ngày quá hạn thực tế được xác định tương tự Điều Khoản 7.5. Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu.

10. Thanh toán

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

Việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định dưới đây. Tuy nhiên, nếu Trái Phiếu đã được đăng ký 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).

- (a) 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.
- (b) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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. Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu Khi thanh toán lãi trên gốc Trái Phiếu cùng với thanh toán gốc theo Điều Khoản 8.1(b) Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu này, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã được coi là hoàn thành việc thanh toán lãi quy định trong Điều Khoản 7.4 Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu hoặc 7.5 Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu (tùy trường hợp áp dụng).
- (c) 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 tại Điều Khoản 7.4 Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu cho Ngày Thanh Toán Lãi tương ứng.
- (d) 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết chưa.
- (e) 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.

10.2 Thanh Toán Vào Ngày Làm Việc

Nếu ngày đến hạn của một khoản thanh toán theo Trái Phiếu không phải là Ngày Làm

Việc thì Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết sẽ thanh toán lãi trên tiền gốc Trái Phiếu theo Lãi Suất cho giai đoạn tính từ (và gồm cả) Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu 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.

10.3 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.

11. Hoàn trả, mua và hủy bỏ

11.1 Hoàn Trả

Trừ khi đã mua lại Trái Phiếu trước hạn theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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.

11.2 Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn Tự Nguyện

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết khi Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thực hiện việc mua Trái Phiếu.

11.3 Mua Lại Trái Phiếu Bắt Buộc

- (a) Vì bất kỳ lý do gì, 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 Đăng Ký Niêm

Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu.
- (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 Đăng Ký Niêm Yết thanh toán giá mua lại trên thực tế.

11.4 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 Đăng Ký Niêm Yết mua lại theo Điều Khoản 9 Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu này sẽ được hủy bỏ ngay và không được phát hành lại hoặc bán lại.

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

12.1 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.
- (b) Trái Phiếu có thời hạn 18 tháng, bắt đầu từ ngày 28 tháng 07 năm 2020 (“Ngày Phát Hành”) và đáo hạn vào ngày 28 tháng 01 năm 2022 (“Ngày Đáo Hạn”).

12.2 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 Đăng Ký Niêm Yết;
 - (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 Đăng Ký Niêm Yết 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 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 Đăng Ký Niêm Yết) 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.

12.3 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 Chức Đăng Ký Niêm Yết, 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 Hợp Đồng Đại Lý, cụ thể là phí chuyển nhượng cho mỗi lần chuyển nhượng tối đa sẽ bằng mức thấp nhất trong ba 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 05 (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 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 Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 đối với số Trái Phiếu nhận chuyển nhượng hay chưa).

Quyền lợi của Bên Nhận Chuyển Nhượng đối với Trái Phiếu nhận chuyển nhượng sẽ phụ thuộc vào quy định về Thời Điểm Khóa Sổ tại Các Điều Khoản Trái Phiếu này

13. Sự kiện vi phạm

13.1 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 [07 (bảy) Ngày Làm Việc liên tục] từ ngày đến hạn có liên quan;
- (b) *Không thanh toán các khoản tiền khác*: Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 03 (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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Khoản 4 Các Điều Khoản và Điều

Kiện Trái Phiếu hay Hợp Đồng Bảo Đám có liên quan và vi phạm đó không được khắc phục trong thời hạn 07 (bảy) Ngày Làm Việc liên tục từ ngày bắt đầu;

- (d) *Vi phạm mục đích phát hành:* Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết vi phạm mục đích phát hành nêu tại Phương Án Phát Hành và Bản Cáo Bạch 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;
- (e) *Không thực hiện cam kết tại Điều Khoản 5 Các Điều Khoản và Điều Kiện:* Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thực hiện đúng các cam kết như quy định tại Điều Khoản 5 Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu (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) Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc 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 Đám 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 Đám của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và/hoặc Bên Bảo Đám khác có liên quan đối với Tài Sản Bảo Đám mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thu xếp được Tài Sản Bảo Đám khác thay thế được Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 quyền yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết, hoặc khi Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã tiến hành bất cứ thủ tục phá sản, thanh lý hay giải thể nào (trừ khi Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Chức Đăng Ký Niêm Yết 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;

BẢN CÁO BẠCH

- (j) *Ngừng hoạt động kinh doanh:* Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết hoặc bất kỳ người nào khác thực hiện hoặc tiến hành dẫn tới việc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Cáo Bạch (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 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 Đăng Ký Niêm Yết:* Có phán quyết đã có hiệu lực pháp luật chống lại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết mà không được khắc phục/chấm dứt trong thời hạn sáu mươi (60) ngày;
- (m) *Bất hợp pháp:* Việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này trở nên bất hợp pháp;
- (n) *Cho phép và chấp thuận:* Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết để: (i) cho phép Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phát hành Trái Phiếu; 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 Đăng Ký Niêm Yết theo Trái Phiếu là có tính ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mà vi phạm này không khắc phục được trong vòng 15 (mười lăm) ngày từ ngày Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nhận được thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về vi phạm đó; hoặc
- (o) *Vi phạm chéo:*
- (i) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết vi phạm nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó;
- (iii) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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**” là tổng khoản nợ có tổng số tiền gốc từ 50.000.000.000 VND (năm mươi 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 Khoản 11.1(o) Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu 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;
- (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.

13.2 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 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) Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu, 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 Đăng Ký Niêm Yết 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) Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu 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 Đăng Ký Niêm Yết và các Bên Bảo Đảm về việc đó; và
 - (ii) Trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được Thông Báo Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải mua lại tất cả Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó.

Nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết, 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 Đăng Ký Niêm Yết theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Đảm và Các Điều Khoản Trái Phiếu này.

14. Bảo Đảm Cho Trái Phiếu

Nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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):

14.1 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 Đăng Ký Niêm Yết đối với và liên quan đến Trái Phiếu bao gồm nhưng

BẢN CÁO BẠCH

không giới hạn phí tổn, phí và chi phí mà Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gánh chịu liên quan tới việc bảo vệ, duy trì và thực thi các quyền của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu và nghĩa vụ hoàn trả, thanh toán, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại cho Người Sở Hữu Trái Phiếu trong trường hợp Trái Phiếu bị vô hiệu hoặc không có giá trị vì bất kỳ lý do nào (“**Nghĩa vụ Được Bảo Đảm**”) đều sẽ được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm được tạo lập theo các Hợp Đồng Bảo Đảm.

14.2 Phương Thức Bảo Đảm

Để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết theo Trái Phiếu, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 25 tháng 05 năm 2020 giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và SHP (“**Hợp Đồng Thế Chấp Cổ Phần SHP**”) theo đó Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 cổ phần phổ thông của SHP 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 Đăng Ký Niêm Yết 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

Các hợp đồng, thoả thuận, xác nhận hoặc tài liệu thuộc loại khác được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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.

14.3 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 trong bất kỳ tình huống nào được quy định tại Điều kiện 4.3 Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu, Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 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 Đăng Ký Niêm Yết về tình hình giá trị của Tài Sản Bảo Đảm. Trong vòng 07 (bảy) Ngày Làm Việc từ ngày Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nhận được thông báo bằng văn bản nêu trên của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải bổ sung Tài Sản Bảo Đảm cho toàn bộ Trái Phiếu này bằng (1) tiền mặt; (2) cổ phần SHP; (3) cổ phần Công ty Cổ Phần Phát triển Sài Gòn Tây Bắc (4) 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết có yêu cầu bằng văn bản, sau 06 hoặc 12 tháng 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 hợp nhất 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).
- (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 Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu 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 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 Đăng Ký Niêm Yết đối với hoặc liên quan đến Trái Phiếu thì Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Khoản 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.

14.4 Cam Kết Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết Về Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 chuyển nhượng nào bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết cam kết sẽ phối hợp với Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo

BẢN CÁO BẠCH

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 hợp nhất 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:

$$GTSSMCP = \frac{TGTVCSSH}{TSCPLH}$$

- GTSSMCP: Giá trị sổ sách mỗi Cổ Phần SHP;
- TGTVCSSH: Tổng giá trị vốn chủ sở hữu SHP;
- TSCPLH: Tổng số Cổ Phần SHP đang lưu hành;
- GTSSMCP, TGTVCSSH, TSCPLH được tính theo Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết cam kết rằng trước hoặc vào Ngày Phát Hành, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết phải duy trì tài khoản lưu ký chứng khoán nêu trên trong suốt thời hạn của Trái Phiếu. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đám 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 Đăng Ký Niêm Yết và các Bên Bảo Đám cam kết và đảm bảo về tính hợp pháp của các tài sản được sử dụng làm Tài Sản Bảo Đám cho Trái Phiếu.
- (f) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đám có liên quan hoặc được những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ không (và bảo đảm rằng các Bên Bảo Đám khác, nếu có, sẽ không):
 - (i) bán, chuyển nhượng, trao đổi, hoán đổi, cho thuê, cho mượn, góp vốn bất kỳ Tài Sản Bảo Đám 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 Đám 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 Đám;
 - (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 Đám 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;
- (g) Các thông tin chi tiết và cam kết khác về Tài Sản Bảo Đám, quản lý Tài Sản Bảo Đám, xử lý Tài Sản Bảo Đám, quyền và nghĩa vụ của các Bên Bảo Đám, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám và Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết liên quan đến Tài Sản Bảo Đám được quy định chi tiết trong các Hợp Đồng Bảo Đám được ký kết giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, các Bên Bảo Đám và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám.

14.5 Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám

- (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 Đám**") 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 Đám và các Hợp Đồng Bảo Đám, kể cả:
 - (i) ký kết và thực hiện các Hợp Đồng Bảo Đám;
 - (ii) quản lý hồ sơ, giấy tờ và tài liệu liên quan đến Tài Sản Bảo Đám; quản lý Tài Sản Bảo Đám được giao cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám theo các Hợp Đồng Bảo Đám;

- (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 Khoản 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 Khoản 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 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.
- 15. Cam Kết Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm Và Bên Bảo Đảm**

15.1 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cam kết:

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cam kết với những Người Sở Hữu Trái Phiếu như sau:

- (a) Thực hiện đúng mục đích phát hành nhằm (i) tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; (ii) đầu tư vào các chương trình dự án của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cam kết 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 Khoản 9.3 Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu;
- (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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết sẽ tạo điều kiện cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu kiểm tra việc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tuân thủ các cam kết liên quan đến Trái Phiếu, 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;
- (g) Tuân thủ các Văn Kiện Trái Phiếu khác và các cam kết, bảo đảm liên quan đến Tài Sản Bảo Đám; và
- (h) Chỉ thực hiện chi trả cổ tức, phân chia lợi nhuận sau thuế hàng năm từ năm tài chính 2020 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 có chấp thuận khác của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).

15.2 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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;
- (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 Đăng Ký Niêm Yết 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 mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết, Đại Lý Trái Phiếu hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám 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 (i) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có trách nhiệm lưu giữ và (ii) 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 Đăng Ký Niêm Yết cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Trái Phiếu và thông báo cho

BẢN CÁO BẠCH

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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.

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

Trước khi Trái Phiếu được đăng ký với Trung Tâm Lưu Ký, Đại Lý Trái Phiếu cam kết với những Người Sở Hữu Trái Phiếu như sau:

- (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 Kiện 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 Kiện Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý và cập nhật việc chuyển nhượng này vào Sổ Đăng Ký; và
- (c) Vào Ngày Làm Việc ngay sau mỗi Ngày Đăng Ký Cuối Cùng, Đại Lý Trái Phiếu phải gửi đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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

15.4 Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám cam kết:

- (a) Chỉ sử dụng Tài Sản Bảo Đám cho mục đích xử lý Tài Sản Bảo Đám theo Các Điều Kiện 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 Đám nhận được theo các Hợp Đồng Bảo Đám;
- (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:
 - (i) đã được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc nguồn tin đáng tin cậy khác thông báo cho cán bộ của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám là người trực tiếp chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám; hoặc
 - (ii) được cán bộ của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám là người trực tiếp chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám biết.

- (d) Thực hiện tất cả các hành động và công việc quy định tại các Văn Kiện Trái Phiếu mà phải được Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám thực hiện, kể cả các hành động và công việc sau:
- (i) ký kết và nhận bảo đảm theo mỗi Hợp Đồng Bảo Đám, vì quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu;
 - (ii) giữ các Hợp Đồng Bảo Đám và các văn kiện liên quan, vì quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu;
 - (iii) nhận bằng chứng về 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 Đám đã được thực hiện và theo quy định của pháp luật Việt Nam;
 - (iv) thực hiện các biện pháp xử lý Tài Sản Bảo Đám theo quy định tại Các Hợp Đồng Bảo Đám, bao gồm nhưng không giới hạn việc ra thông báo xử lý Tài Sản Bảo Đám, bán, chuyển nhượng, cho thuê hoặc xử lý Tài Sản Bảo Đám (tùy từng trường hợp) phù hợp với quy định của luật pháp Việt Nam và các Hợp Đồng Bảo Đám, và ngay lập tức sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đám (sau khi trừ đi các chi phí xử lý Tài Sản Bảo Đám theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Đám tương ứng) để thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ sở hữu tương ứng của Người Sở Hữu Trái Phiếu.
 - (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 Đám với tinh thần trách nhiệm cao nhất và vì lợi ích của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, các Bên Bảo Đám và Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Để làm rõ, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám 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 Đăng Ký Niêm Yết đối với các điều kiện, điều khoản và cam kết của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đám và/hoặc bất kỳ Hợp Đồng Bảo Đám nào hay (3) chịu trách nhiệm với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đám, trừ trường hợp Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám cố ý làm sai cam kết tại các Hợp Đồng Bảo Đám.

15.5 Các Bên Bảo Đám cam kết:

Mỗi Bên Bảo Đám cam đoan và cam kết với những Người Sở Hữu Trái Phiếu như sau:

- (a) Tài Sản Bảo Đám là:
 - (A) tài sản thuộc sở hữu hợp lệ, hợp pháp của Bên Bảo Đám tương ứng;
 - (B) được tự do chuyển 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 toả, 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 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; và
 - (d) Thực hiện các nghĩa vụ, thỏa thuận khác của mình quy định trong các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan.

16. Quyết Định Của Người Sở Hữu Trái Phiếu

16.1 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 Đăng Ký Niêm Yết.
- (c) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm thực hiện. Để làm rõ, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu 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 kiến của Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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.

Các nghị quyết của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua bằng 100% tổng số mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục thông qua nghị quyết đó không được thực hiện đúng như quy định.

16.2 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 Đăng Ký Niêm Yết (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 Đăng Ký Niêm Yết) 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 Đăng Ký Niêm Yết 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;
 - (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 Đám để xin chỉ thị của Người Sở Hữu Trái Phiếu về các vấn đề liên quan đến việc thực hiện các Hợp Đồng Bảo Đám.
- (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 Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó.

16.3 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 đề 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).

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

Theo công bố của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) quý 4 năm 2018 tăng 0,6% so với quý trước và tăng 3,44% so với Quý 4 năm 2017. Tính đến cuối - quý 3 năm 2019, CPI bình quân 9 tháng năm 2019 tăng 2,5% so với bình quân cùng kỳ năm 2018, thấp hơn mức 3,57% của 9 tháng năm 2018 và là mức thấp nhất so cùng kỳ 3 năm qua (3,8% và 2,1% của cùng kỳ năm 2017 và 2016) nhờ giá xăng dầu và lương thực, thực phẩm nhìn chung tương đối ổn định. Lạm phát cơ bản năm 2018 là 3,54%, đạt mục tiêu dưới 4% được Quốc hội phê chuẩn. Lạm phát cơ bản bình quân 9 tháng năm 2019 tăng

1,91% so với bình quân cùng kỳ năm 2018.

Theo Tổng cục Thống kê, nguyên nhân khiến CPI quý I/2020 tăng do nhiều mặt hàng lương thực, thực phẩm, đặc biệt là giá thịt lợn tăng cao, liên tục thiết lập mặt bằng giá mới. Việc hạ nhiệt giá thịt lợn sẽ góp phần kiểm soát tốt chỉ số giá tiêu dùng CPI. CPI tháng 6 tăng 0,66% so với tháng 5/2020, đây là mức tăng cao nhất trong cùng kỳ giai đoạn 2016-2020. CPI bình quân 6 tháng đầu năm 2020 tăng 4,19% so với bình quân cùng kỳ năm 2019.

Lạm phát cơ bản tháng 6/2020 tăng 0,07% so với tháng 5/2020 và tăng 2,45% so với cùng kỳ năm 2019. Lạm phát cơ bản bình quân 6 tháng đầu năm tăng 2,81% so với bình quân cùng kỳ năm 2019.

Tỷ lệ lạm phát giữ ở mức thấp và ổn định sẽ tạo điều kiện cho các chính sách tiền tệ tích cực và kích thích sản xuất kinh doanh phát triển. Một số thay đổi trong điều hành lãi suất những năm qua luôn được Ngân hàng Nhà nước tuân thủ nguyên tắc đảm bảo tính ổn định và thực hiện các mục tiêu kiểm soát lạm phát, tăng trưởng kinh tế. Việc quy định trần lãi suất cho vay, đặc biệt đối với lĩnh vực ưu tiên, đã góp phần gia tăng cơ hội tiếp cận vốn cho các doanh nghiệp.

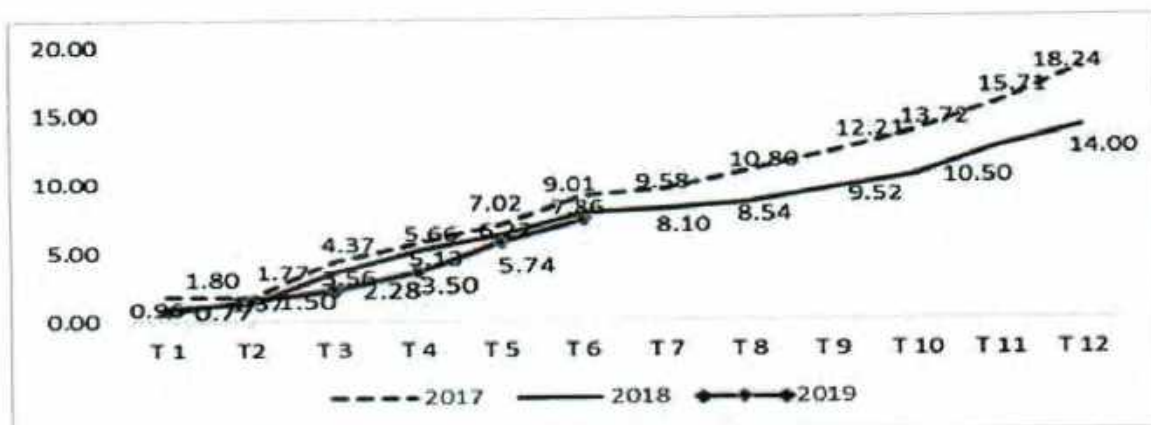
Chỉ số giá tiêu dùng qua từ 2014 đến nay



Nguồn: Tổng Cục Thống Kê

Biến động lãi suất liên ngân hàng theo các kỳ hạn

Đơn vị: %



(Nguồn: Ngân hàng Nhà nước)

Giá trị Trái Phiếu được tính toán dựa trên cơ sở chiết khấu (các) dòng tiền phát sinh trong tương lai về thời điểm hiện tại, do đó chịu tác động trực tiếp bởi lãi suất thị trường hay còn gọi là rủi ro lãi suất. Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị Trái Phiếu sẽ giảm khi lãi suất thị trường tăng, và ngược lại. Khi tỷ lệ lạm phát gia tăng, lãi suất thị trường sẽ có xu hướng tăng tương ứng, khiến cho nhà đầu tư đòi hỏi mức sinh lời từ Trái Phiếu cao hơn, làm tăng lãi suất chiết khấu, do đó làm giảm giá trị hiện tại của Trái Phiếu. Ngược lại, nếu tỷ lệ lạm phát giảm kéo theo lãi suất thị trường giảm làm giảm chi phí đi vay của doanh nghiệp, tăng khả năng thanh toán nợ và trực tiếp làm tăng giá trị Trái Phiếu. Có thể kết luận rằng, tỷ lệ lạm phát và lãi suất thị trường có mối quan hệ ngược chiều với giá của Trái Phiếu.

Trong trường hợp diễn biến kinh tế vĩ mô trong thời hạn Trái Phiếu không có biến động bất thường, Trái Phiếu niêm yết dự kiến sẽ không chịu ảnh hưởng quá lớn đến từ tình hình lạm phát và lãi suất do một số các nguyên nhân sau đây:

- Trái Phiếu được bán bằng mệnh giá và có mức biên độ cố định và kỳ xác định lãi suất 6 tháng/lần sẽ giúp Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết giảm thiểu những rủi ro bởi việc tăng giảm lãi suất thị trường.
- Ngoài ra, xét về tình hình kinh tế vĩ mô, Việt Nam đang trong quá trình phục hồi sau khủng hoảng, luôn đưa ra mục tiêu kiềm chế lạm phát qua các năm, do đó rủi ro của lạm phát tăng trưởng cao trong các năm tới dự kiến sẽ không nằm ở mức cao.

18. 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

19. Các loại thuế có liên quan

a) Thuế thu nhập cá nhân

Thu nhập từ lãi Trái Phiếu và thu nhập từ việc Chuyển Quyền Sở Hữu Trái Phiếu của cá nhân được xem là thu nhập chịu thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 111/2013/TT-BTC được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 92/2015/TT-BTC và sẽ được khấu trừ với mức thuế như sau:

- Thu nhập từ lãi Trái Phiếu được xem là thu nhập đầu tư vốn. Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập từ đầu tư vốn là 5%.
- Thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu được xem là khoản thu nhập từ chuyển nhượng vốn (chứng khoán). Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập từ chuyển nhượng vốn là 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần

b) Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của Pháp luật Việt Nam và các tổ chức được thành lập và hoạt động theo pháp luật nước ngoài (tổ chức nước ngoài) đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai và nộp thuế Thu nhập Doanh nghiệp trên cơ sở kê khai doanh thu chi phí theo hướng dẫn tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC được sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 96/2015/TT-BTC sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các tổ chức nước ngoài không đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai Thuế thu nhập Doanh nghiệp trên cơ sở kê khai doanh thu chi phí sẽ được khấu trừ và nộp Thuế thu nhập Doanh nghiệp trên thu nhập từ lãi thu được từ trái phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng trái phiếu theo quy định tại Thông tư 103/2014/TT-BTC với mức thuế suất áp dụng như sau:

- Mức thuế suất áp dụng đối với tiền lãi từ Trái Phiếu là 5%;
 - Mức thuế suất áp dụng đối với thu nhập từ việc chuyển nhượng trái phiếu là 0,1% trên tổng doanh thu chuyển nhượng trái phiếu tại thời điểm chuyển nhượng
- c) Thuế giá trị gia tăng**

Theo các quy định tại Thông tư 219/2013/TT-BTC, lãi trái phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu thuộc đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng.

d) Khấu trừ thuế

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thanh toán sau khi đã khấu trừ bất kỳ loại thuế, phí hoặc bất cứ loại lệ phí nào (“Thuế”) do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế.

Chi phí hành chính liên quan đến Chuyển Quyền Sở Hữu Trái Phiếu sẽ do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký hoặc Trung Tâm Lưu Ký (tùy từng trường hợp áp dụng) ấn định khi Trái Phiếu được Chuyển Quyền Sở Hữu, theo quy định của pháp luật Việt Nam và thông lệ thị trường. Để làm rõ, khoản tiền mà Tổ Chức Phát Hành thanh toán theo Trái Phiếu sẽ là khoản tiền còn lại sau khi đã khấu

trừ Thuế và Tổ Chức Phát Hành không phải thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào để bù đắp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

20. Các điều khoản và điều kiện Trái phiếu

Trái Phiếu được điều chỉnh bởi các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu (“Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu”). Với việc nhận Chuyển Quyền Sở Hữu Trái Phiếu và trở thành chủ sở hữu Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu được xem là đã hiểu và đồng ý với tất cả các nội dung và quy định của Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu và chịu sự ràng buộc của các quy định có liên quan của văn bản này.

Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu được quy định chi tiết tại Phụ lục I Của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu số 012020/HĐDD/KBC-HSC ngày 25/05/2020 ký kết giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

5. 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

BẢN CÁO BẠCH

Số fax : +84 24 3823 3299

Số điện thoại : +84 24 3823 3301

Website : www.hsc.com.vn

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 2018 và 2019 và Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2020 (Công ty mẹ và hợp nhất)
4. Phụ lục IV: Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.
5. Phụ lục V: Báo cáo về những tranh chấp pháp luật
6. Phụ lục VI: Biên bản định giá Tài Sản Đám Bảo

BẢN CÁO BẠCH

Bản Cáo Bạch này được ban hành ngày 06 tháng 10 năm 2020

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP





Đặng Thành Tâm

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thu Hương

TRƯỞNG

BAN KIỂM SOÁT



Nguyễn Bích Ngọc

KẾ TOÁN TRƯỞNG



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

Phạm Ngọc Bích