

Số: 2203/2021/KBC/NQ-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 22 tháng 03 năm 2021

**NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

(V/v: Thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu ra công chúng, thông qua việc niêm yết trái phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán)

**SAO Y BẢN CHÍNH**

Ngày 16 tháng 7 năm 2021

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Phạm Phúc Hiếu*

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“Tổng Công Ty”);
- Biên bản họp Hội đồng quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP số 2203/2021/KBC/BB-HĐQT ngày 22 tháng 03 năm 2021;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1. Phê duyệt việc chào bán trái phiếu ra công chúng và phương án phát hành trái phiếu**

Phê duyệt toàn văn phương án phát hành trái phiếu ra công chúng năm 2021 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP được đính kèm theo Nghị quyết này (“**Phương Án Phát Hành**”) và thông qua việc Tổng Công ty phát hành trái phiếu (“**Trái Phiếu**”) theo Phương Án Phát Hành.

**Điều 2. Phê duyệt phương án sử dụng vốn và bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu**

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

### **Điều 3. Phê duyệt việc đăng ký, niêm yết Trái Phiếu**

Phê duyệt việc đăng ký Trái Phiếu được phát hành thành công theo Phương Án Phát Hành tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (“VSD”) và việc niêm yết Trái Phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán do Tổng Giám Đốc lựa chọn (“SGDCK”) sau khi hoàn tất việc phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành.

### **Điều 4. Triển khai thực hiện**

Giao và ủy quyền cho Tổng Giám Đốc:

1. Quyết định các vấn đề cụ thể được giao trong Phương Án Phát Hành; quyết định: (i) nội dung các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, (ii) nội dung các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu mà Tổng Công Ty là một bên ký kết hoặc ban hành liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ của Tổng Công Ty theo Trái Phiếu, bao gồm cả hồ sơ đăng ký chào bán (gọi chung là “Tài Liệu Giao Dịch”); (iii) việc Tổng Công Ty ký kết và thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Tổng Công Ty trong các Tài Liệu Giao Dịch cũng như việc sửa đổi, bổ sung các Tài Liệu Giao Dịch (nếu cần thiết); (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh đối với Phương Án Phát Hành và các tài liệu khác trong Hồ Sơ Đăng Ký Chào Bán theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các thủ tục liên quan đến việc đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng (nếu có); và (v) các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu (kể cả các vấn đề thuộc phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị) nhằm thực hiện đăng ký chào bán Trái Phiếu và phát hành Trái Phiếu ra công chúng.
2. Ký kết, chuyển giao các Tài Liệu Giao Dịch; tổ chức thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Tổng Công Ty trong các Tài Liệu Giao Dịch;
3. Ký kết và/hoặc chuyển giao tất cả các văn bản, thông báo sẽ được ký và/hoặc chuyển giao bởi Tổng Công Ty theo quy định tại/có liên quan đến các Tài Liệu Giao Dịch;
4. Quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Tổng Công Ty, các Tài Liệu Giao Dịch và Nghị quyết này để hoàn tất đợt phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành;
5. Tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc chào bán trái phiếu ra công chúng, đăng ký và niêm yết Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) lựa chọn SGDCK, (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, VSD, SGDCK, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc chào bán, đăng ký và niêm yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật, (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng, các đơn vị có liên quan về hồ sơ đăng ký chào bán, hồ sơ đăng ký, niêm yết và các vấn đề khác liên quan đến việc chào bán, đăng ký, niêm yết Trái Phiếu;
6. Quyết định danh sách các nhà đầu tư Trái Phiếu sơ cấp và lựa chọn (các) tổ chức tham gia đợt phát hành/chào bán Trái Phiếu.



7. Thực hiện các công việc cần thiết khác nhằm thực hiện thành công việc chào bán Trái Phiếu ra công chúng, đăng ký Trái Phiếu tại VSD và niêm yết Trái Phiếu trên SGDCK và các nội dung phát sinh trong thời gian Trái Phiếu lưu hành;

**Điều 5: Hiệu lực thi hành**

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

Nơi nhận:

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

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**ĐẶNG THÀNH TÂM**

## PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHỨNG NĂM 2021

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

(đính kèm Nghị quyết số 2203/2021/KBC/NQ-HĐQT và biên bản họp số 2203/2021/KBC/BB-HĐQT ngày 22/03/2021 của Hội đồng Quản trị)

Phương án phát hành trái phiếu ra công chứng năm 2021 (sau đây gọi là “**Phương Án Phát Hành**”) của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (sau đây gọi là “**KBC**” hay “**Tổ Chức Phát Hành**”) được sử dụng làm cơ sở cho việc chào bán trái phiếu (“**Trái Phiếu**”) ra công chứng năm 2021 của KBC. Phương Án Phát Hành này gồm cả nội dung phát hành Trái Phiếu thông qua chào bán ra công chứng và phương án sử dụng vốn và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán.

#### I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 (sau đây gọi là “**Luật Chứng Khoán**”);
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (sau đây gọi là “**Nghị Định 155**”);
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của KBC được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 12/04/2019.

#### II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

##### 1. Giới thiệu chung

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

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

###### ❖ Tên giao dịch

Tên giao dịch bằng tiếng Việt:	Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP
Tên giao dịch bằng tiếng Anh:	KINHBAC CITY DEVELOPMENT HOLDING CORPORATION
Tên viết tắt:	KINHBAC CITY GROUP

###### ❖ Trụ sở chính



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

Điện thoại: 0222 3634034

Fax: 0222 3634035

❖ **Ngành nghề kinh doanh**

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
	<p>Tư vấn xây dựng. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội ngoại thất công trình. Xây dựng công nghiệp và dân dụng, giao thông. Xây dựng các công trình điện đến 35 KV. Sản xuất: vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, kết cấu bê tông, cầu kiện sắt thép. Sản xuất, gia công và lắp dựng khung kèo thép. Kinh doanh khách sạn, nhà hàng. Kinh doanh và xây dựng sân golf. Tư vấn đầu tư trong và ngoài nước. Tư vấn đấu thầu. Tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ. Dịch vụ du lịch: lữ hành nội địa và lữ hành quốc tế. Soạn thảo, sản xuất và mua bán CD-ROOM, sách điện tử, CD-VIDEO, CD-AUDIO, VCD. Dịch vụ giao nhận hàng hoá. Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác. Dịch vụ thương mại. Dịch vụ điện tử và tin học. Mua bán: máy móc, thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên vật liệu, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, rượu bia, nước giải khát, máy tính, thiết bị điện, điện tử. Đại lý mua bán, ký gửi hàng hoá. Dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hoá xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ. Dịch vụ làm đại lý giao nhận, vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ. Dịch vụ cho thuê kho bãi, xếp dỡ, lưu giữ, đóng gói hàng hoá. Kho thông quan nội địa – ICD (chỉ hoạt động khi được phép của Bộ Tài chính). Trồng và khai thác cây công nghiệp: cao su, điều, cà phê và các cây công nghiệp khác. Mua bán, chế biến gỗ và sản xuất kinh doanh các sản phẩm từ gỗ. Sản xuất và gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy tiêu dùng trong nước và xuất khẩu; Thăm dò và khai thác khoáng sản. Đầu tư, tham gia liên kết, liên doanh xây dựng các dự án năng lượng, thủy điện, nhiệt điện. Mua bán, phân phối thiết bị điện. Đầu tư tài chính (bao gồm cả các hoạt động liên doanh, liên</p>

	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.
4100	Xây dựng nhà các loại (Chi tiết: Đầu tư, xây dựng khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân)
4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: Đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, xây dựng sân golf).
6810 (Chính)	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)

❖ **Vốn điều lệ và cơ cấu vốn**

Vốn điều lệ của KBC tại ngày 31/12/2020: 4.757.111.670.000 VND (Bốn nghìn bảy trăm năm mươi bảy tỷ một trăm mười một triệu sáu trăm bảy mươi nghìn đồng)

Tổng số cổ phần: 475.711.167 cổ phần

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

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

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

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Doanh thu thuần	1.260.199	2.491.179	3.209.906	2.154.247



Chi tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Lợi nhuận trước thuế	811.540	1.047.227	1.364.175	430.089
Lợi nhuận sau thuế	618.777	808.906	1.040.759	297.387
Tổng tài sản	15.779.768	16.909.732	16.432.990	23.570.793
Tiền và tương đương tiền	504.568	224.081	652.005	999.127
Tài sản ngắn hạn	13.730.011	14.862.291	13.912.175	21.210.132
Tài sản dài hạn	2.049.757	2.047.441	2.520.815	2.360.660
Vốn chủ sở hữu	9.038.107	9.837.358	10.381.131	10.630.568
Vay ngắn hạn	1.131.769	1.204.306	804.035	1.546.682
Vay dài hạn	1.590.658	1.282.865	1.121.898	4.218.162
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	7,0%	8,6%	10,0%	2,83%

(Số liệu từ BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017, 2018, 2019 của Tổ Chức Phát Hành và BCTC tự lập hợp nhất quý IV/2020)

(b) Dự kiến sau khi phát hành

Đơn vị: Làn

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Sau khi phát hành
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	0,75	0,72	0,58	1,36

(Số liệu từ BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017, 2018, năm 2019 và báo cáo tài chính hợp nhất quý IV/2020 của KBC)

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

Khoản 3, Điều 15 Luật Chứng Khoán và Điều 19 Nghị định 155 quy định các điều kiện mà KBC phải đáp ứng khi chào bán Trái Phiếu ra công chúng. Dưới đây là đánh giá về việc KBC đáp ứng các điều kiện này.

*Điều kiện tại Khoản 3 Điều 15 Luật Chứng Khoán*

1. **Điều kiện vốn điều lệ:** Điểm a yêu cầu doanh nghiệp có vốn điều lệ tối thiểu 30 tỷ đồng tại thời điểm đăng ký chào bán. Tính đến 31/12/2020, vốn điều lệ của KBC là 4.757.111.670.000 VND và chưa thay đổi cho đến nay. Do vậy, KBC đáp ứng điều kiện này.
2. **Điều kiện về kết quả kinh doanh:** Điểm b yêu cầu hoạt động kinh doanh năm liền trước năm đăng ký có lãi đồng thời không có lỗ lũy kế tính đến năm chào bán. Ngoài ra, doanh nghiệp không được các khoản nợ phải trả quá hạn trên một năm. Lợi nhuận sau thuế năm 2020 của KBC là 297.386.863.945 VND và không có lỗ lũy kế.  
Đồng thời, tính đến thời điểm này, KBC không có bất kỳ khoản nợ quá hạn nào. Do vậy, KBC đáp ứng điều kiện này.
3. **Điều kiện phương án phát hành:** Điểm c quy định doanh nghiệp phải có phương án phát hành, phương án sử dụng vốn và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, KBC đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện và cam kết:** Điểm d quy định doanh nghiệp có cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác. Trong số các tài liệu phát hành Trái Phiếu, sẽ có cam kết của KBC về việc này. Do vậy, khi cam kết được ban hành, KBC đáp ứng điều kiện này.
5. **Tổ chức tư vấn:** Điểm đ quy định doanh nghiệp có công ty chứng khoán tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng. Theo phương án phát hành thì Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình sẽ tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng, KBC đáp ứng điều kiện này.
6. **Vi phạm pháp luật:** Điểm e quy định tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích. KBC đáp ứng điều kiện này.
7. **Tài khoản phong tỏa:** Điểm h quy định tổ chức phát hành phải mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu của đợt chào bán. KBC đã thực hiện mở và phong tỏa tài khoản tại Ngân hàng ABBANK – chi nhánh Hà Nội. KBC đáp ứng điều kiện này.
8. **Cam kết niêm yết:** Điểm i quy định Tổ chức phát hành có cam kết và phải thực hiện niêm yết trái phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán. KBC cam kết thực hiện việc niêm yết trái phiếu, do đó KBC đáp ứng điều kiện này.

*Điều kiện tại Điều 19 Nghị định 155*



9. **Xếp hạng tín nhiệm:** Khoản 2 Điều 19 quy định các trường hợp mà Tổ chức phát hành hoặc trái phiếu đăng ký chào bán phải được xếp hạng tín nhiệm bởi tổ chức xếp hạng tín nhiệm được Bộ Tài chính cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh. Tuy nhiên, KBC và trái phiếu KBC đăng ký chào bán đợt này không thuộc trường hợp phải thực hiện xếp hạng tín nhiệm.
10. **Điều kiện đại diện người sở hữu trái phiếu:** KBC sẽ chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (“ABS”) làm đại diện người sở hữu Trái Phiếu. ABS đáp ứng đủ tiêu chuẩn để làm đại diện người sở hữu Trái Phiếu gồm:
  - ABS không phải tổ chức bảo lãnh việc thanh toán nợ của KBC;
  - ABS không phải cổ đông lớn của KBC;
  - KBC không phải cổ đông lớn của ABS;
  - ABS và KBC không có chung cổ đông lớn
  - KBC và ABS không có chung người điều hành và cũng không cùng chịu sự kiểm soát của KBC.

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

1. **Tên Trái Phiếu:** KBC2021.AB (“Trái Phiếu”)
2. **Loại Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có tài sản bảo đảm
3. **Mệnh giá:** 100.000 VND/Trái Phiếu
4. **Giá phát hành:** Tối thiểu bằng mệnh giá (giá chào bán cụ thể do Tổng Giám Đốc quyết định).
5. **Đồng tiền phát hành:** Việt Nam Đồng
6. **Hình thức phát hành:** Trái phiếu được phát hành ra công chúng dưới hình thức bút toán ghi sổ
7. **Phương thức phát hành:** Chào bán ra công chúng thông qua đại lý phát hành.
8. **Thời hạn Trái Phiếu:** 24 tháng.
9. **Số lượng Trái Phiếu chào bán:** Dự kiến tối đa 15.000.000 Trái Phiếu (số lượng cụ thể do Tổng Giám Đốc quyết định)
10. **Tổng mệnh giá phát hành:** Dự kiến tối đa 1.500.000.000.000 VND (Một nghìn năm trăm tỷ đồng) (khối lượng cụ thể được xác định theo số lượng Trái Phiếu đăng ký chào bán cụ thể)
11. **Lãi suất:** Cố định 10,8%/năm
12. **Thời điểm phát hành:** Dự kiến trong Quý II năm 2021, ngay sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán. Ngày Phát Hành cụ thể sẽ theo thông báo của KBC;

**13. Phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu:**

- Thanh toán lãi: Lãi trả sau, định kỳ 6 tháng/lần, tính từ Ngày Phát Hành.
- Thanh toán gốc: Gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn hoặc vào ngày mua lại trước hạn Trái phiếu (nếu có).

**14. Đối tượng mua Trái Phiếu:** Tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài;

**15. Mua lại và hoán đổi:** Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn khi xảy ra sự kiện vi phạm và trong các tình huống khác quy định trong Các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu.

**16. Hạn chế giao dịch:** Không có.

**17. Số đợt chào bán:** 01 (một) đợt

**18. Tổ chức tư vấn phát hành, tư vấn đăng ký lưu ký và niêm yết Trái Phiếu:** Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (“ABS”)

**19. Đại lý phát hành:** ABS;

**20. Đại diện người sở hữu Trái Phiếu:** ABS

**21. Đại lý đăng ký lưu ký ban đầu:** ABS;

**22. Đăng ký và lưu ký:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

**23. Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được niêm yết trên một sở giao dịch chứng khoán tại Việt Nam trong thời hạn quy định, trên cơ sở đáp ứng các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật. Việc niêm yết, thời điểm và địa điểm niêm yết sẽ do Tổng Giám Đốc quyết định phù hợp với quy định của pháp luật.

**24. Các điều kiện và điều khoản khác:** Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám Đốc quyết định.

**25. Sửa đổi, bổ sung:** Việc sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành này sẽ theo quyết định của Tổng Giám Đốc theo ủy quyền được giao của HĐQT Công ty.

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

**1. Phương án sử dụng vốn**

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

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

**Kế hoạch sử dụng vốn:**



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

STT	Nội dung	Số tiền dự kiến (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Cho vay Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Bắc Giang	500.000.000.000	Quý II đến quý IV/2021
2	Cho vay Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng	600.000.000.000	Quý II đến quý IV/2021
3	Cho vay Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc	400.000.000.000	Quý II đến quý IV/2021
Tổng		1.500.000.000.000	

Số tiền thực tế phân bổ cho các công ty con có thể sẽ được điều chỉnh phù hợp tình hình kinh doanh thực tế của các công ty con tại từng thời điểm để đảm bảo tính hiệu quả của dòng tiền của Công ty. Tổng Giám Đốc được ủy quyền quyết định việc điều chỉnh số tiền phân bổ thực tế cho việc cho vay đối với từng công ty con nêu trên.

## 2. Phương án trả nợ vốn

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

[Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống]

## Phụ Lục 1

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

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của toàn Tập Đoàn, bao gồm tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh, 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 hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và Trái Phiếu đang dự kiến chào bán.

**Chi tiết kế hoạch trả nợ như sau:**

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