

Số: 14.06./2019/KBC/NQ-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 14 tháng 6 năm 2019

**NGHỊ QUYẾT  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

**Căn cứ:**

- ✓ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- ✓ Nghị Định số 163/2018/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 04/12/2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- ✓ Điều lệ hiện hành Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
- ✓ Biên bản họp Hội đồng quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP số: 14.06.../2019/KBC/BB-HĐQT ngày 14/6/2019,

**QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1. Hội đồng quản trị thông qua phương án phát hành trái phiếu & sử dụng tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu với các nội dung sau:**

- (a) Phê duyệt toàn văn phương án phát hành trái phiếu được đính kèm theo Nghị quyết này (“**Phương Án Phát Hành**”) và thông qua việc Tổng Công Ty phát hành trái phiếu (“**Trái Phiếu**”) theo Phương Án Phát Hành.
- (b) Giao và ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc Công ty (mỗi người đều có thẩm quyền quyết định riêng rẽ, không phụ thuộc vào người kia)
  - (i) đàm phán với Nhà đầu tư và quyết định các tài sản được sử dụng để đảm bảo cho toàn bộ các nghĩa vụ của Tổng Công Ty đối với trái phiếu được phát hành theo phương án phát hành trái phiếu đính kèm Nghị quyết này.
  - (ii) quyết định các vấn đề cụ thể được giao trong Phương Án Phát Hành và sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung Phương Án Phát Hành (nếu cần thiết);
  - (iii) quyết định (i) nội dung các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, (ii) nội dung các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu mà Tổng Công Ty là một bên ký kết hoặc ban hành liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ của Tổng Công Ty theo Trái Phiếu (gọi chung là “Tài Liệu Giao Dịch”) và (iii) việc Tổng Công Ty ký kết và thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của



Tổng Công Ty trong các Tài Liệu Giao Dịch cũng như việc sửa đổi, bổ sung các Tài Liệu Giao Dịch (nếu cần thiết);

- (iv) ký kết và chuyển giao các Tài Liệu Giao Dịch và tổ chức thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Tổng Công Ty trong các Tài Liệu Giao Dịch;
- (v) ký kết và/hoặc chuyển giao tất cả các văn bản và thông báo sẽ được ký và/hoặc chuyển giao bởi Tổng Công Ty theo quy định tại hoặc có liên quan đến các Tài Liệu Giao Dịch;
- (vi) 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;
- (vii) tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu (nếu cần), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho TTLKCK, SGDKTPHCM, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật (ii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ đăng ký và niêm yết và các vấn đề khác liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu và (iii) thực hiện các công việc cần thiết khác nhằm thực hiện thành công việc đăng ký Trái Phiếu tại TTLKCK và niêm yết Trái Phiếu trên SGDKTPHCM;
- (viii) quyết định danh sách các nhà đầu tư Trái Phiếu.
- (ix) quyết định nội dung các văn bản, tài liệu mà Tổng Công ty phải ký hoặc ban hành ký liên quan đến việc sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để đảm bảo cho nghĩa vụ của Tổng Công Ty theo Trái Phiếu và ký, đóng dấu và tiến hành việc công chứng/chứng thực (nếu cần) đối với các văn bản, tài liệu đó.

## **Điều 2. Điều khoản thi hành**

- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty, các phòng ban, bộ phận của Tổng Công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.
- Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

### **Nơi nhận:**

- ĐHQĐ
- TV Hội đồng Quản trị;
- TV Ban Tổng Giám đốc;
- Lưu: TK.HĐQT, HCNS.

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH HĐQT**



**Đặng Thành Tâm**

## PHƯƠNG ÁN

### PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP

(Kèm theo Biên bản số: ~~1406~~/2019/KBC/BB-HĐQT, Nghị quyết số ~~1406~~/2019/KBC/NQ-HĐQT ngày ~~14~~/...~~6~~.. /2019 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP)

#### I. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Nghị Định số 163/2018/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 04/12/2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Điều lệ hiện hành Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP;

#### II. Phương án phát hành Trái phiếu

##### 1. Thông tin chung về tổ chức phát hành

Tên giao dịch: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP;

Trụ sở chính: Lô B7, Khu Công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, Huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh

Điện thoại: (+84.222) 363.4034 Fax: (+84.222) 363.4035

Giấy phép hoạt động kinh doanh số 2300233993, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 03 năm 2002, thay đổi lần thứ 15 ngày 30 tháng 1 năm 2015

Vốn điều lệ: 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

Ngành nghề kinh doanh: 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).

#### III. Mục đích phát hành và phương án sử dụng số vốn thu được từ đợt phát hành

##### 1. Mục đích phát hành:

Tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư của doanh nghiệp.

## 2. Phương thức sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành được sử dụng vào mục đích phát hành Trái Phiếu nêu trên.

## IV. Tài liệu và văn bản pháp lý đáp ứng điều kiện phát hành trái phiếu theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP

- (a) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 ngày 30 tháng 01 năm 2015;
- (b) Báo cáo tài chính năm 2018 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (riêng lẻ và hợp nhất)
- (c) Phương án phát hành trái phiếu do Hội Đồng Quản Trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc phê duyệt.

## V. Các điều khoản chính của trái phiếu

Tổ Chức Phát Hành:	Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC)
Loại Chứng Khoán Phát Hành	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm
Phương Thức Phát Hành:	Đại lý phát hành
Đối Tượng Chào Bán:	Các nhà đầu tư tổ chức, cá nhân
Tên Trái Phiếu:	Trái phiếu Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc
Mã Trái Phiếu:	KBCBOND2019-05
Mệnh Giá Trái Phiếu:	100.000 đồng/trái phiếu
Giá Chào Bán:	100% mệnh giá
Tổng Số Trái Phiếu Phát Hành:	Tối đa 2.000.000 trái phiếu
Tổng Giá Trị Trái Phiếu Phát Hành:	Tối đa 200.000.000.000 đồng
Số đợt phát hành	01 đợt
Ngày Phát Hành	Một Ngày Làm Việc dự kiến trong tháng 6 hoặc tháng 7 năm 2019
Kỳ Hạn Trái Phiếu:	24 tháng
Ngày Đáo Hạn:	Là ngày tròn 24 tháng kể từ Ngày Phát Hành
Hình Thức Trái Phiếu:	Trái phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ
Kỳ Tính Lãi:	06 tháng/lần kể từ Ngày phát hành
Kỳ Trả Lãi:	06 tháng/lần kể từ Ngày phát hành
Lãi Suất Trái Phiếu	Theo thỏa thuận giữa KBC và Nhà đầu tư tùy thuộc vào tình hình thị trường và diễn biến lãi suất tại thời điểm phát hành
Giá Chào Bán Trái Phiếu:	100.000 đồng/trái phiếu (100% mệnh giá Trái phiếu)

Mục Đích Phát Hành:	Tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư của doanh nghiệp
Đối Tượng Mua Trái Phiếu:	Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài. (Tổng số lượng dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chuyên nghiệp).
Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn:	<p>(a) Sau thời gian tối thiểu 12 tháng kể từ Ngày Phát hành, Tổ Chức Phát Hành có thể đề nghị mua lại Trái phiếu, hoặc nhờ người khác mua lại Trái phiếu cho mình. Mỗi người sở hữu Trái phiếu có quyền quyết định có bán lại Trái phiếu trước hạn cho Tổ Chức Phát Hành hay không.</p> <p>(b) Người sở hữu Trái phiếu được quyền yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu do Người sở hữu Trái phiếu đó nắm giữ. Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mua lại Trái Phiếu trước hạn theo đề nghị của Người sở hữu Trái Phiếu hay không.</p> <p>(c) Giá mua lại trước hạn bằng mệnh giá của Trái Phiếu tương ứng cộng với (i) tiền lãi kể từ và bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Trả Lãi diễn ra sự kiện mua lại, cho đến nhưng không bao gồm ngày thực hiện mua lại và (ii) tiền lãi chưa được thanh toán (nếu có).</p> <p>(d) Chậm nhất 15 ngày làm việc trước khi tổ chức mua lại trái phiếu trước hạn, Tổ Chức Phát Hành công bố công khai thông tin về phương án mua lại trái phiếu trước hạn cho các Nhà đầu tư.</p>
Mua Lại Bắt Buộc	(a) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn khi phát sinh các Sự Kiện Vi Phạm.
Mua Lại Định Kỳ	Không có
Tích lũy trả nợ	Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ duy trì số dư tiền Đồng trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ như sau: Chậm nhất 3 (ba) Ngày Làm Việc trước mỗi Ngày Thanh Toán Lãi, số trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ ít nhất bằng 100% (một trăm phần trăm) số tiền lãi đến hạn và phải thanh toán vào Ngày Thanh Toán Lãi đó; và Chậm nhất 3 (ba) Ngày Làm Việc trước mỗi Ngày Mua Lại Định Kỳ, hoặc Ngày Đáo Hạn, số dư trong Tài

Khoản Dự Phòng Trả Nợ ít nhất bằng 100% (một trăm phần trăm) tổng số tiền gốc và lãi Trái Phiếu đến hạn và phải thanh toán vào Ngày Mua Lại Định Kỳ tương ứng hoặc Ngày Đáo Hạn (tùy từng trường hợp áp dụng).

Tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu

Là tài sản của Tổ Chức Phát Hành hoặc tài sản của bên thứ 3 trên cơ sở thỏa thuận cụ thể với Nhà Đầu Tư.

Địa điểm tổ chức phát hành

Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành

## VI. Một số chỉ tiêu tài chính trong 03 năm 2016-2018

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	6.331.788	6.899.967	7.444.386
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	0,54	0,57	0,64
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	333.633	568.179	544.418
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	5,27%	8,23%	7,31%
Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	Không có		

*Nguồn: Báo cáo tài chính riêng lẻ được kiểm toán năm 2016, 2017, 2018*

## VII. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành từ 2016-2018

Trong 3 năm 2016 – 2018 công ty luôn đảm bảo thanh toán đúng và đầy đủ các khoản nợ đến hạn phải trả và không có nợ quá hạn.

## VIII. Các tổ chức tham gia giao dịch

- 1 Đại lý đăng ký lưu ký Trái phiếu : Công ty Cổ phần Chứng khoán MB
- 2 Đại lý quản lý tài khoản và thanh toán : Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Minh Khai
- 3 Đại lý quản lý tài sản đảm bảo : Công ty Cổ phần Chứng khoán MB
- 4 Đại lý phát hành : Công ty Cổ phần Chứng khoán MB

## IX. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu

Trái phiếu phát hành sẽ được sử dụng để Tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư của doanh nghiệp.

## X. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến nguồn trả nợ gốc và lãi Trái Phiếu là nguồn thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh; nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành.

## **XI. Ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính riêng/hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng/hợp nhất của Công ty/Tập đoàn tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng/hợp nhất.

## **XII. Cam kết công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc cam kết thực hiện công bố thông tin đầy đủ, chính xác, kịp thời theo quy định của Nghị định 163/2018/NĐ-CP về phát hành trái phiếu doanh nghiệp và chịu trách nhiệm trước Pháp luật về nội dung và tính chính xác của thông tin công bố.

## **XIII. Các cam kết khác Tổ Chức Phát Hành đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu:**

- (a) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc và lãi trái phiếu khi đến hạn;
- (b) Tuân thủ quy định về mục đích sử dụng tiền thu được từ trái phiếu;
- (c) Mua lại Trái Phiếu trước hạn thanh toán trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành vi phạm quy định pháp luật về phát hành trái phiếu, vi phạm phương án phát hành trái phiếu này;
- (d) Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành trái phiếu;
- (e) Tuân thủ quy định về công bố thông tin và các quy định khác áp dụng đối với tổ chức niêm yết;
- (f) Cung cấp thông tin cần thiết cho người sở hữu trái phiếu theo quy định;
- (g) Đảm bảo các quyền lợi kèm theo trái phiếu (nếu có) của người sở hữu trái phiếu;
- (h) Các nghĩa vụ khác quy định trong các điều kiện và điều khoản cụ thể của trái phiếu.

## **XIV. Điều khoản về đăng ký, lưu ký;**

Trái phiếu phát hành được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (MBS) theo đúng quy định tại Nghị Định 163/2018/NĐ-CP. MBS xác nhận quyền sở hữu trái phiếu khi giao dịch đáp ứng quy định về Điều khoản giao dịch trái phiếu. MBS có trách nhiệm cung cấp thông tin về tình hình đăng ký, lưu ký trái phiếu cho Sở Giao dịch chứng khoán theo quy định tại khoản 3 Điều 30 Nghị định 163/2018/NĐ-CP.

## **XV. Điều khoản về giao dịch trái phiếu**

Trái phiếu phát hành được tự do chuyển nhượng trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời gian nêu trên, Trái phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.

## **XVI. Quyền lợi và trách nhiệm của Nhà Đầu tư mua trái phiếu**

### **1. Quyền của Nhà đầu tư mua trái phiếu:**

- (a) Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi trái phiếu khi đến hạn theo các Điều kiện, Điều khoản của trái phiếu khi phát hành.
- (b) Quyền tự do chuyển nhượng trái phiếu trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành phát hành,

trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời gian nêu trên, Trái phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.

- (c) Quyền sử dụng trái phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại, thừa kế, chiết khấu và sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và thương mại theo quy định của pháp luật và Điều khoản Trái phiếu.
- (d) Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu.
- (e) Các quyền khác theo các Điều kiện và điều khoản cụ thể của trái phiếu.

## **2. Trách nhiệm của Nhà đầu tư trái phiếu**

Nhà đầu tư mua trái phiếu tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư trái phiếu, hạn chế về giao dịch trái phiếu được đầu tư và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

## **XVII. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành**

### **1. Quyền của Tổ chức Phát Hành**

Tổ Chức Phát Hành có quyền phát hành trái phiếu để huy động vốn theo đúng quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp tại Nghị Định 163/2018/NĐ-CP.

### **2. Trách nhiệm của Tổ chức Phát hành**

- (a) Tuân thủ quy định của Nghị định 163/2018/NĐ-CP về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo.
- (b) Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP và phương án phát hành trái phiếu do Hội Đồng Quản Trị phê duyệt.
- (c) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi trái phiếu khi đến hạn cho chủ sở hữu trái phiếu.
- (d) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật.

## **XVIII. Trách nhiệm và Nghĩa vụ của các Tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu**

Các Tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu phải tuân thủ các quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ theo Nghị định 163/2018/NĐ-CP và các quy định có liên quan khác (nếu có).