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 15 ngày 30 tháng 1 năm 2015)

KINHBAC CITY®
LEADING WITH SAIGON INVEST GROUP

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (TRÁI PHIẾU KBC_BOND2017) TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số: 381./QĐ-SGDHCM

do Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 10 năm 2017)

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***

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, thành phố 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: 02223634034 Fax: 02223634035

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CÔNG TY CỔ PHẦN

(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 15 ngày 30 tháng 1 năm 2015)

Trụ sở chính: *Lô 7B, Khu Công nghiệp Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh*

Điện thoại: *84-(222) 3634 034* ***Fax:*** *84-(222) 3634 035*

Website: *http://www.kinhbaccity.vn*

Scanned by CamScanner

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU
TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên trái phiếu: KBC_BOND2017

Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo

Ngày phát hành: 08/05/2017

Ngày đáo hạn: 08/11/2018

Thời hạn trái phiếu: 18 tháng

Lãi suất: Cố định 10,5%/năm

Kỳ trả lãi: Lãi trên Trái Phiếu được thanh toán vào mỗi ngày tròn sáu (6) tháng, mười hai (12) tháng, từ Ngày Phát Hành và bất kỳ ngày tròn năm nào của các ngày như vậy trong bất kỳ năm dương lịch nào trong suốt thời hạn Trái Phiếu và nếu ngày đó không phải là một Ngày Làm Việc thì là Ngày Làm Việc ngay sau đó

Mệnh giá: 100.000 (*một trăm nghìn*) đồng/trái phiếu

Tổng số lượng niêm yết: 5.000.000 trái phiếu

Tông giá trị niêm yết (theo mệnh giá): 500.000.000.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIETNAM

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

Điện thoại +84 24 3831 5100 Fax: +84 24 3831 5090

Website: http://www.ey.com/vn/en/home

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 13

III. CÁC KHÁI NIỆM 14

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT 15

V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT 83

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT 115

VII. CÁC PHỤ LỤC 117

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 Cáo 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

Theo báo cáo kinh tế Việt Nam năm 2016 của World Bank, kinh tế Việt Nam đã vượt qua được những biến động toàn cầu 1 cách ngoạn mục. Sau giai đoạn suy giảm năm 2012 và 2013, nền kinh tế đã tăng trưởng trở lại, đạt mức 6% năm 2014 và tiếp tục tăng lên mức 6,68% năm 2015. Năm 2016, tăng trưởng GDP 2016 đạt 6,21%, tuy không đạt mục tiêu 6,7% đã đặt ra, song mức tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) đã được giữ ở mức thấp hơn so với kế hoạch. Sang đến năm 2017, nền kinh tế đã bắt đầu chậm lại do những thay đổi về khí hậu dẫn đến sụt giảm sản lượng nông nghiệp, song song với sự hạ nhiệt định kỳ đầu năm của ngành công nghiệp. Tất cả những yếu tố trên dẫn đến nền kinh tế Việt Nam chỉ đạt tăng trưởng 5,1% trong 3 tháng đầu năm, kém hơn nhiều so với những hy vọng của Chính phủ và các nhà phân tích.

Bên cạnh đó, tỷ lệ tăng trưởng vẫn không đồng đều, xét cả trên khía cạnh về mặt địa lý lẫn khía cạnh về ngành kinh tế. Trong các năm vừa qua, Chính phủ đã thực hiện nhiều biện pháp khác nhau để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và hướng dẫn phân bổ các nguồn lực. Gần đây nhất trong kỳ họp thứ 3 Quốc hội khóa XIV, Quốc hội đã đề ra nhiều dự án tái cơ cấu nền kinh tế, huy động nguồn lực, thu hút vốn đầu tư nước ngoài, cũng như triển khai kết hoạch cải tổ nhiều tổ chức tín dụng ... Những dự án này trong thời gian tới ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của các doanh nghiệp trong và ngoài nước, trực tiếp ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ngoài ra, tình hình giao thương giữa Việt Nam và các nước khác cũng sẽ ảnh hưởng ít nhiều đến triển vọng phát triển của Công ty. Trong các năm vừa qua, Nhà nước đã chủ động ký kết 10 hiệp định thương mại tự do (FTA), trong đó 6 FTA ký kết với tư cách là thành viên ASEAN và 4 FTA ký kết với tư cách thành viên độc lập. Ngoài ra, còn có 5 FTA khác với các nước như Israel, Hồng Kông, hay với khối châu Âu cũng đã và đang trong quá trình đàm phán. Đặc biệt, Hiệp định Thương mại xuyên Thái Bình Dương (TPP) cũng đã dần khởi động lại sau cuộc họp giữa các bộ trưởng của 11 nước còn lại vào tháng 3 năm 2017, nếu thành công đây sẽ là cơ hội lớn cho các doanh nghiệp Việt Nam mở rộng thị trường và thêm cơ hội đầu tư cho các doanh nghiệp nước ngoài. Do đó, sự thành công hay thất bại của các hiệp định thương mại sẽ ảnh hưởng nhiều đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong tương lai.

Rủi ro lạm phát

Từ năm 2010 đến nay, trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều bất ổn, sản xuất trong nước gặp nhiều khó khăn, Chính phủ đã tập trung chỉ đạo quyết liệt các ngành, các cấp thực hiện ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô. Tỉ lệ lạm phát qua các năm đã được kiểm soát đáng kể, từ mức 6,04% trong năm 2013, giảm xuống còn 4,09% trong năm 2014, và chỉ còn 0,63% trong năm 2015 – mức thấp nhất trong 15 năm qua. Sang đến năm 2016, tỉ lệ lạm phát tuy có tăng đáng kể, 4,74%, nhưng vẫn thấp hơn mục tiêu đề ra của Chính phủ, khẳng định tính đúng đắn, kịp thời, và hiệu quả của các chương trình giảm lạm phát của Nhà nước. Tuy nhiên trong những tháng đầu năm 2017, lạm phát đã quay đầu tăng mạnh trở lại, tăng 4,96% so với bình quân cùng kỳ năm 2016, mức cao nhất trong vòng 3 năm trở lại đây. Điều này ảnh hưởng không nhỏ đến chỉ tiêu kiểm soát dưới 4% của Chính phủ, đồng thời gây nhiều khó khăn cho người dân và doanh nghiệp, và do đó sẽ ảnh hưởng gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

Theo nhận định của Ngân Hàng Nhà Nước, năm 2017 là năm thị trường tài chính quốc tế có nhiều biến động theo hướng không thuận lợi, 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. NHNN đã có lưu ý về nguy cơ lạm phát quay trở lại trong năm 2017, đồng thời, đã có những cân nhắc điều chỉnh chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng trong thời gian tới.
Thách thức trong điều hành thị trường tiền tệ đối với NHNN trong năm 2017 vẫn rất lớn khi tăng trưởng tín dụng hồi phục cũng đồng thời tạo ra quán tính tăng thêm lớn hơn cho những năm sau, gây áp lực lên mặt bằng lãi suất và lạm phát. Thêm vào đó, những biến động trên thị trường tài chính quốc tế đặc biệt là lộ trình tăng lãi suất của FED đi cùng rủi ro tỉ giá có thể tạo ra những tác động không nhỏ trong việc đẩy lãi suất cho vay tăng trong năm tới.

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động kinh doanh chủ chốt của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và Khu Đô thị; do đó Công ty 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. Những thay đổi đó có thể đòi hỏi Công ty phải sửa đổi cơ chế hoạt động hoặc gia tăng chi phí, ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty.

Các hoạt động kinh doanh của chúng tôi cần nhiều loại giấy phép và chấp thuận từ các cơ quan nhà nước, các giấy phép 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 thể bảo đảm với các nhà đầu tư tiềm năng rằng cơ quan nhà nước có liên quan sẽ cấp các giấy phép mới, cho phép sửa đổi hoặc gia hạn giấy phép hiện có cũng như sẽ cấp các giấy phép nói trên trong thời hạn mà chúng tôi 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 chúng tôi 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 chúng tôi.

Khối lượng và chất lượng thông tin được công bố về Tổ Chức Phát Hành 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 Tổ Chức Phát Hành được cung cấp cho các 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 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. Cụ thể nghị định 139 và thông tư 302 liên quan đến thuế môn bài, thông tư 173 liên quan đến thuế giá trị gia tăng, và luật kế toán số 88 đã bắt đầu có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 sẽ làm tăng nghĩa vụ thuế mà Công ty phải chịu và từ đó ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

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, các rủi ro này bao gồm có: dự án mới khó thành lập; 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 suốt 15 năm qua, KBC đã trải qua các loại rủi ro nói trên. Tất các vấn đề đã và đang được KBC xử lý 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 những thay đổi về chính sách có thể mang lại.

Hiện nay, Bộ Kế hoạch và Đầu tư cùng Chính Phủ đã xem nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2017 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, 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 và nghiên cứu hoàn thiện cơ sở pháp lý để xây dựng, triển khai các mô hình 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 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 KBC 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/m^2 đã tăng lên 19.500/m^2 (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/m^2. Tùy theo địa bàn khu vực các tỉnh có sự điều chỉnh giảm. Thực tế hiện nay KCN Quế Võ của KBC 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/m^2 đến 6.500 đồng/m^2). Đây vẫn được xem là đơn giá cao mặc dù tiền thuê đất của các KCN do KBC 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 KBC.

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 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 KBC. Để xử lý vấn đề này, KBC 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 KBC đã được Bộ tài chính ban hành văn bản trình Chính phủ xem xét.

Thay đổi về quy định, giá đất đền bù

Tại các tỉnh thành trên cả nước hiện nay có nhiều thay đổi so với thời kỳ đầu phát triển các KCN như Quế Võ hay Tràng Duệ. Mặc dù, KBC có nhiều lợi thế do thực hiện công tác đền bù sớm với giá đền bù thấp hơn hiện tại nhiều lần (chỉ bằng 30% đến 50% giá đền bù quy định tại các tỉnh Bắc Ninh và Thành phố Hồ Chí Minh năm 2014). Tuy nhiên, rủi ro thay đổi về giá đất đền bù cũng gây ảnh hưởng đến kế hoạch phát triển dài hạn khi mở rộng các KCN mới. Ví dụ

giá đất đền bù tại tỉnh Bắc Ninh hiện nay khoảng 439.000 đồng/m2 gấp 4 lần giá đất đền bù mà KBC đã thực hiện. Nếu phát triển một KCN mới trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh thì giá vốn hạ tầng KCN sẽ tăng lên khoảng 45$/m2. Như vậy, giá cho thuê đất phải đạt từ 80$ đến 85$ mới hiệu quả. Đây cũng là một thách thức đối với KBC trong việc đầu tư vào các KCN có chi phí đền bù cao hay không.

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 và 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 từ kinh doanh Khu Công nghiệp

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp. Với doanh thu chính của các khu công nghiệp đến từ việc cho thuê đất và cung cấp các dịch vụ đi kèm, do đó các biến động về kinh tế vĩ mô nói chung và tình hình doanh nghiệp nói riêng, môi trường hoạt động kinh doanh, cũng như các điều chỉnh liên quan đến văn bản pháp luật sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến nhu cầu thuê và sử dụng khu công nghiệp. Bên cạnh đó, cạnh tranh từ các khu công nghiệp khác cũng sẽ tạo nên sức ép cung cầu, ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình kinh doanh của Công ty.

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đòi hỏi vốn đầu tư lớn và tính sẵn có của nguồn vốn đó có thể bị hạn chế

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty đòi hỏi nguồn vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn khác nhau, do đó Công ty sẽ cần nguồn tài trợ bổ sung lớn để tài trợ cho các dự án mà Công ty đang có kế hoạch mua, đầu tư và phát triển.

Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố vượt quá khả năng kiểm soát của Công ty, như là:

- các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng;
- các quy định khắt khe hơn của pháp luật về các tổ chức tín dụng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn; và
- tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Với những lý do kể trên, không thể bảo đảm rằng Công ty sẽ nhận được tài trợ cần thiết từ các

nguồn lực bên ngoài, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các kế hoạch kinh doanh mà Công ty đề ra. Nếu Công ty không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản và khu công nghiệp, khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Công ty.

Rủi ro từ việc quản lý dòng tiền không hiệu quả

KBC 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 KBC 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. Năm 2017, Ban tài chính của KBC sẽ tiến hành tiếp cận các tổ chức tài chính, các quỹ đầu tư tài trợ vốn, mua cổ phần, mua trái phiếu của doanh nghiệp để phục vụ đầu tư và phát triển các KCN, tiếp tục cơ cấu lại các khoản nợ cũ mặc dù năm 2016 đã giảm đi đáng kể.

Rủi ro của Trái Phiếu

Trái Phiếu sẽ được đảm bảo bằng tài sản bảo đảm sau khi hợp đồng bảo đảm được ký kết và hoàn thành các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm. Người sở hữu Trái Phiếu cần đọc kỹ và cân nhắc các rủi ro liên quan tới Tài Sản Bảo Đảm như trình bày dưới đây.

Rủi ro từ thị trường Chứng khoán

Cuối năm 2015, cổ phiếu KBC đã chịu thiệt hại đáng kể từ những yếu tố thị trường như tin đồn, yếu tố cung cầu và diễn biến của thị trường chứng khoán làm cho cổ phiếu của Tổng Công ty có biến động mạnh từ mức giá 15.000 đồng/cổ phiếu xuống 11.000 đồng/cổ phiếu. Sự biến động này gây ra khó khăn cho Ban điều hành và HĐQT trong việc công bố thông tin đến thị trường và quản trị doanh nghiệp. Tuy nhiên giá cổ phiếu KBC trong năm 2016 và các tháng đầu năm 2017 đã dao động trở lại ở mức trên 14.000 đồng/ cổ phiếu và có lúc lên đến 19.000 đồng/ cổ phiếu, và hiện đang giao dịch ở mức 17.000 đồng/ cổ phiếu. Điều này có được nhờ việc Tổng Công ty đã khắc phục các yếu tố rủi ro này bằng chính sách công bố thông tin công khai và minh bạch, đảm bảo tuân thủ theo các quy định của Thị trường Chứng khoán giúp giảm thiểu sự thiệt hại không đáng có cho nhà đầu tư.

Giá Trái Phiếu không ổn định và có thể biến động mạnh

Thị trường Trái phiếu tuy đã hình thành nhưng hiện nay chưa sôi động bằng thị trường Cổ phiếu, do đó không có gì đảm bảo được tính thanh khoản của các Trái phiếu trên thị trường thứ cấp. Hơn nữa, giá trái phiếu trên thị trường thứ cấp có thể sẽ tăng giảm tùy vào nhiều yếu tố như lãi suất trên thị trường, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Công ty.

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 Nhận Tài Sản Bảo Đảm.

Việc Đại Lý Nhận Tài Sản Bảo Đảm thực hiện các quyền này cũng phụ thuộc vào các điều kiện khác, như Đại Lý Nhận Tài Sản Bảo Đảm chỉ được tuyên bố xảy ra sự kiện vi phạm và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu nếu có nghị quyết chấp thuận của các chủ sở hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Nhận Tài Sản Bảo Đảm chỉ được tiến hành các thủ tụng tố tụng đối với Tổ Chức Phát Hành sau khi đã được chị 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 Nhận 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 Nhận Tài Sản Bảo Đảm.

Rủi Ro Liên Quan Đến Biện Pháp Bảo Đảm Và Tài Sản Bảo Đảm

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 Phát Hành đối với Trái Phiếu. Khi xảy ra một sự kiện vi phạm, tài sản bảo đảm có thể được Đại Lý Nhận 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.

4. 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 nhiêm 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.

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

Ông **Đặng Thành Tâm**	Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà **Nguyễn Thị Thu Hương**	Chức vụ : Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm TGĐ
Bà **Nguyễn Mỹ Ngọc**	Chức vụ : Phó TGĐ
Bà **Nguyễn Bích Ngọc**	Chức vụ : Trưởng Ban Kiểm soát
Ông **Phạm Phúc Hiếu**	Chức vụ : KTT

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 theo pháp luật:	Ông **Johan Nyvene**
Chức vụ:	Tổng Giám đốc
Đại diện:	Ông **Phạm Ngọc Bích**
Chức vụ:	Giám đốc điều hành
Uỷ quyền số:	Số 011/2016/UQ-CT ngày 27 tháng 10 năm 2016 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên

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. 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 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. "**ĐHĐCĐ**"**:** Đại Hội Đồng Cổ Đông.

7. "**Điều Lệ**"**:** Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

8. "**GĐTC**": Giám đốc Tài chính

9. "**HĐQT**"**:** Hội Đồng Quản Trị.

10. "**HĐTV**"**:** Hội Đồng Thành Viên.

11. "**KTT**": Kế Toán Trưởng

12. "**SGDCK**"**:** Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

13. "**Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**", hoặc "**Kinh Bắc**" hoặc "**Công ty**" hoặc "**KBC**"**:** Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc

14. "**Tổ Chức Tư Vấn**"**:** Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

15. "**TGĐ**": Tổng Giám Đốc.

16. "**TP.HCM**"**:** Thành phố Hồ Chí Minh.

17. "**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, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
- Điện thoại : 84-(2) 3634 034
- 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 15 ngày 30 tháng 01 năm 2015.
- Vốn điều lệ (tại thời điểm 30/11/2016) : 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 điện đến 35 KV. Sản xuất: vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, kết cấu bêtông, cấu kiện sắt thép. Sản xuất, gia công và lắp dựng khung kèo thép. Kinh doanh khách sạn, nhà hàng. Kinh doanh và xây dựng sân golf. Tư vấn đầu tư trong và ngoài nước. Tư vấn đấu thầu. Tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ. Dịch vụ du lịch: lữ hành nội địa và lữ hành quốc tế. Soạn thảo, sản xuất và mua bán CD-ROOM, sách điện tử, CD-VIDEO, CD-AUDIO, VCD. Dịch vụ giao nhận

	hàng hoá. Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác. Dịch vụ thương mại. Dịch vụ điện tử và tin học. Mua bán: máy móc, thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên vật liệu, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, rượu bia, nước giải khát, máy tính, thiết bị điện, điện tử. Đại lý mua bán, ký gửi hàng hoá. Dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hoá xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ. Dịch vụ làm đại lý giao nhận, vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ. Dịch vụ cho thuê kho bãi, xếp dỡ, lưu giữ, đóng gói hàng hoá. Kho thông quan nội địa – ICD (chỉ hoạt động khi được phép của Bộ Tài chính). Trồng và khai thác cây công nghiệp: cao su, điều, cà phê và các cây công nghiệp khác. Mua bán, chế biến gỗ và sản xuất kinh doanh các sản phẩm từ gỗ. Sản xuất và gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy tiêu dùng trong nước và xuất khẩu; Thăm dò và khai thác khoáng sản. Đầu tư, tham gia liên kết, liên doanh xây dựng các dự án năng lượng, thuỷ 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.
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)

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 Tràng Duệ. Nay KCN này đã trở thành một phần của Khu kinh tế 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 Sở giao dịch Chứng khoán 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 Tràng Cát, quản lý và phát triển dự án KCN – KĐT Tràng Cát – Hải Phòng

Những cột mốc phát triển quan trọng	
Năm 2013	KCN Tràng Duệ Hải Phòng trở thành một phần của Khu kinh tế 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.
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 Tràng Duệ - Hả Phòng mở rộng giai đoạn 3 với quy mô 687 ha

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 2103000012 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.

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 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	

2	Trả cổ tức năm 2007 bằng cổ phiếu	20/06/2008	43%	37.290.460	UBCKNN, Đại hội đồng cổ đông

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
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

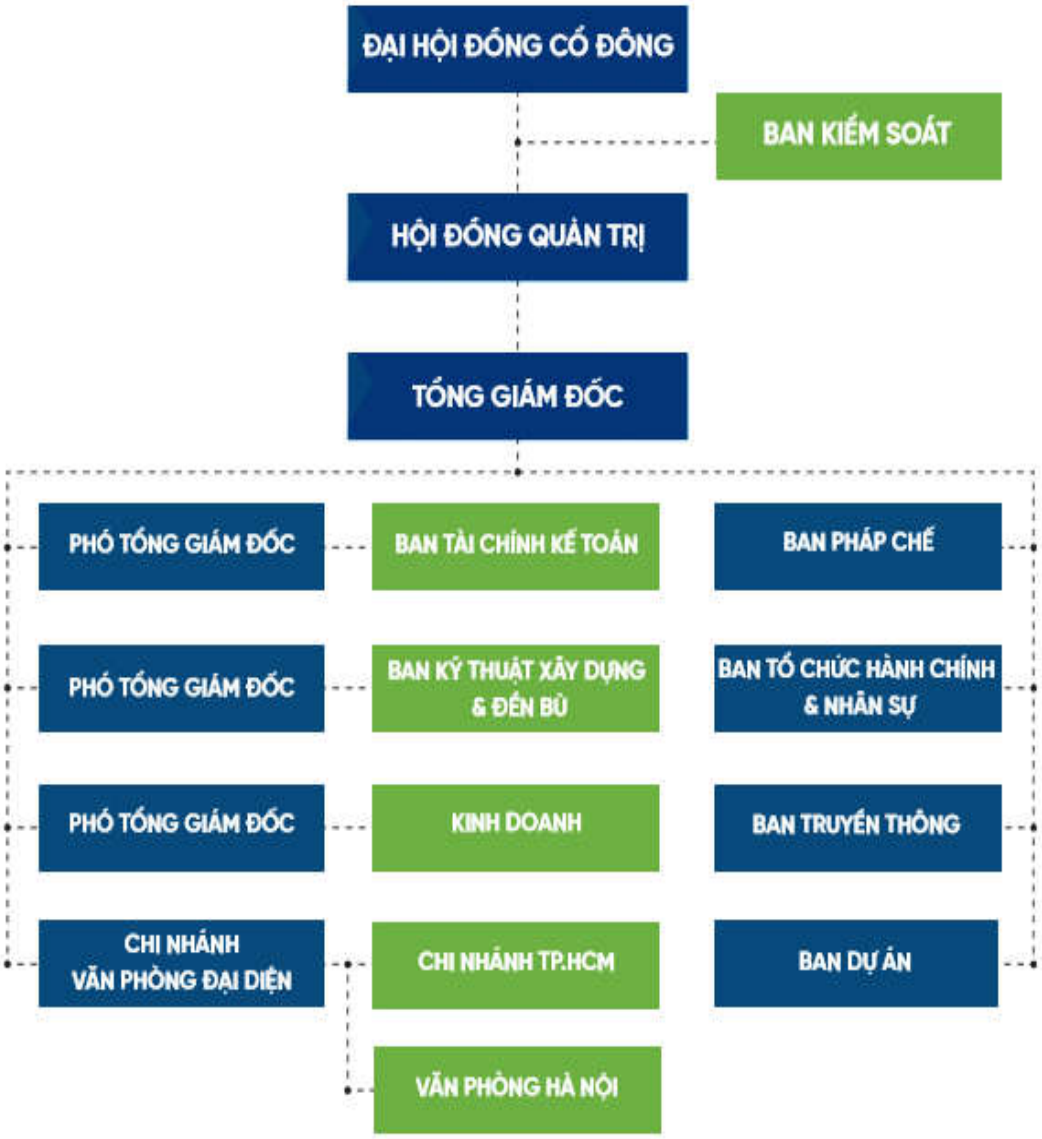
Tăng vốn lần 9: Từ 3.957.111.670.000 đồng lên 4.757.111.670.000 đồng

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

Cơ cấu tổ chức 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

2. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

2.1. 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 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.

2.2. 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
Ông **Thế Thị Minh Hồng**	Thành viên BKS

2.3. 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 TGĐ
Ông **Nguyễn Vĩnh Thọ**	Thành viên HĐQT
Ông **Phạm Phúc Hiếu**	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ
Ông **Huỳnh Phát**	Thành viên HĐQT độc lập

2.4. 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:

2.4.1. Văn phòng Hội đồng quản trị

- Thực hiện và quản lý hồ sơ pháp lý doanh nghiệp của Công ty;
- Quản lý và sử dụng con dấu pháp nhân của Công ty.

2.4.2. 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.

2.4.3. Quản trị thương hiệu Tập đoàn

- 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.

2.4.4. Quan hệ báo chí

- Quan hệ với giới truyền thông và chính quyền;
- Xử lý khủng hoảng truyền thông.

2.5. Ban Tổng Giám đốc

Ban TGĐ của Công ty tại ngày 31/12/2016 gồm có 01 TGĐ, 03 Phó TGĐ và 01 KTT. TGĐ do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ 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 TGĐ và KTT do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGĐ.

Ban TGĐ 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 TGĐ
Bà **Nguyễn Mỹ Ngọc**	Phó TGĐ
Ông **Phan Anh Dũng**	Phó TGĐ
Ông **Phạm Phúc Hiếu**	Phó TGĐ kiêm Kế toán trưởng

2.6. Các phòng ban chức năng của Công ty

Ban Quản lý Dự án

Ban Quản lý Dự án là bộ phận tham mưu cho Tổng Giám đốc 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 Hội đồng quản trị 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 TGĐ 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 TGĐ; Thông báo chỉ thị của Ban TGĐ cho các phòng ban.

Ban Pháp chế

Cập nhật và hệ thống hóa các văn bản pháp luật mới; Tư vấn cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc 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 Sở Giao dịch chứng khoán 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 Tổng Giám đốc 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. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày của Bản Cáo Bạch được thể hiện như sau:

4.1. Cổ đông sáng lập:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND /ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần tại ngày 21/03/2017
1.	Công Ty CP Phát Triển Xây dựng Cửu Long	0302425471	Lô 9C, Đường C, KCN Tân Tạo, P.Tân Tạo A, Quận Bình Tân, HCM	1
2.	Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn	0302664670	Tầng Trệt, số nhà 12 Phạm Đình Toái, phường 06, quận 3, TP Hồ Chí Minh	1.350.000

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 21/03/2017

4.2. Danh sách cổ đông lớn:

STT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
1	Ông: Đặng Thành Tâm	75.250.000	*16,02%*
2	CTCP Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	38.384.320	*8,17%*
3	Nhóm cổ đông Dragon Capital	37.996.973	*8,09%*
4	PYN Elite Fund	32.062.620	*6,83%*

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 21/03/2017

4.3. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày 21/03/2017

Phân loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
Trong nước		322.296.231	67,75%
Cá nhân	6.589	256.892.280	54,00%
Tổ chức	71	65.403.951	13,75%
Nước ngoài		147.463.958	31,00%
Cá nhân	152	3.160.155	0,66%
Tổ chức	67	144.303.803	30,33%
Tổng số cổ phiếu lưu hành		469.760.189	
CP quỹ	1	5.950.978	1,25
Tổng cộng	**6.884**	**475.711.167**	**100,00**

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 21/03/2017

5. Danh sách 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 thời điểm 31/12/2016:

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Địa chỉ	Ngành nghề	Giá trị đầu tư vốn thực góp	Vốn điều lệ thực góp
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	76,81	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	119	220
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	468	416
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	62,68	Ấp 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	662	500
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng 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	1.500	1.500
5	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen	100	Số 100 phố An Trạch, Phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	145	145

Ghi chú: Tại ngày 20/6/2017 Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen không còn là công ty con của KBC, sở hữu của KBC tại công ty này là 0%

Nguồn: KBC

5.2. Danh sách Công ty liên kết của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm 31/12/2016

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Giá trị đầu tư	Vốn điều lệ thực góp
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	210,6	288,8
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	423,5	740
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn	27,44%	Lô 6-1, tòa nhà REE, số 364 đường Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, Tp Hồ Chí Minh.	Đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật	82,3	310,6
4	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	7,2	31.69

Nguồn: KBC

6. Hoạt động kinh doanh

1. TỔNG QUAN

KBC là một trong những doanh nghiệp phát triển các KCN công nghệ cao đầu tiên ở phía Bắc. Công ty đã tạo lập quỹ đất lớn với ước tính 5.174 ha đất KCN, gần 1.063 ha cho phát triển KĐT 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 công ty con, chiếm 8% tổng diện tích đất KCN đang hoạt động trên toàn quốc.

- ***Tổng diện tích đất KCN***

STT	Tên Khu công nghiệp	Tỷ lệ lợi ích của KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất thương phẩm	Diện tích đất thương phẩm còn lại	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2015 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2016 (%)
*	**Các dự án KCN do KBC sở hữu 100%**						
1	Quế Võ hiện hữu	100	311	192	6,97	95	96
2	Quế Võ mở rộng	100	300	171	59,5	63	63
3	Nam sơn Hạp lĩnh	100	432,5	283,1	283,1	-	-
*	**Các dự án thuộc công ty con**						
4	Tràng Duệ 1	86,5	187,8	129,3	1,1	99	99
5	Tràng Duệ 2	86,5	214.2	133	47,3	28	64
6	Tràng Duệ 3	86,5	687	456	456	-	-
7	Tân Phú Trung	62,68	542	314	231,1	23	26
8	Quang Châu	76,81	426	275,7	149,4	26,6	45,8
*	**Các dự án thuộc công ty liên kết và các khoản đầu tư dài hạn**						
9	Sài Gòn – Nhơn Hội	10	630	445	400,5	10	10
10	Sài Gòn – Chân Mây	28,14	650	586,1	586,1	-	-
11	Hòa Khánh Mở Rộng	19,5	132,6	107,8	29,2	65,37	73
12	Liên Chiểu	19,5	289,4	174,7		63,6	63,6
13	Đại đồng Hoàn Sơn I	21,48	264,3	81,6	1	65%	99,8%
14	Đại đồng Hoàn Sơn II	21,48	96	62	62	-	-
	Tổng	**-**	**5.174**	**3.193**	**2.164**	**-**	**-**

Nguồn: KBC

- ***Tổng diện tích đất KĐT***

STT	Tên dự án	Tỷ lệ lợi ích của KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất đã đền bù (ha)
1	KĐT Phúc Ninh	100	136	75
2	Dự án khách sạn Hoa Sen Hà Nội	100	4	-
3	Khu Ngoại giao đoàn	100	2	-
4	KĐT Tràng Cát	100	584,9	511
5	KĐT Tràng Duệ	86,5	42	Bắt đầu đền bù T6/2017
6	Khu nhà ở công nhân Tây Bắc – Củ Chi	62,68	47,7	47,7
7	KĐT Quang Châu	76,81	120	60
8	Dragon City Park (Đà Nẵng)	19,5	78,3	78,3
9	Bầu Tràm Lakeside Park	19,5	19,5	19,5
	Tổng cộng		**1.063**	

Ghi chú: *Dự án Khách sạn Hoa Sen đã chuyển nhượng toàn bộ ngày 20/6/2017*

Nguồn: KBC

Trong năm 2016 một số KĐT của Tập đoàn đã được chuyển nhượng như Khu nhà ở thu nhập thấp tại Quế Võ 6,3 ha, Khu dân cư mở rộng Hòa Khánh tai Đà Nẵng 11,87 ha, Khu Đô thị An Viên tại Đà Nẵng 1,95 ha.

Hầu hết các danh mục dự án của Tập đoàn nêu trên không có danh mục nào thuộc dự án xấu, các dự án KCN đều có giá thị trường trị 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$/1m2 đến 80$/1m2 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.

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 -2016. 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 những danh mục đầu tư ngoài ngành cuối cùng để tạo đà cho việc tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh chính trong năm 2016 và các năm tiếp theo.

KBC đã xác định lĩnh vực cốt lõi của Tập đoàn Kinh Bắc là đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị và các dịch vụ liên quan,v.v.

Tổng 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 Tập đoàn. 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 gộp khoảng 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 tập đoàn 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 tập đoàn.

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 5.174 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, 14 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 năm qua, KCN ở phía nam của KBC đã có những bước tiến quan trọng, có tốc độ thu hút đầu tư vượt trội so với những năm trước.

Trong 2 năm 2014, 2015, địa bàn kinh doanh chính của KBC tập trung chủ yếu ở Bắc Ninh và Hải Phòng và Củ Chi – Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính đem lại đạt 82% vào năm 2015; đạt 88% năm 2014; 95 % vào năm 2013. Trong đó, năm 2015 doanh thu đến từ địa bàn Bắc Ninh là 28,1%, Hải Phòng là 49,7%, Thành phố Hồ Chí Minh là 21,4%. Trong năm 2016, KBC đón nhận nhiều tin tích cực về hoạt động kinh doanh tại các KCN của mình như: KCN Tràng Duệ được thành phố Hải Phòng giao cho Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng lập dự án mở rộng và làm chủ đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng, KCN Tràng Duệ được trao tặng Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ; KCN Quang Châu – Bắc Giang liên tiếp ký được những hợp đồng lớn như hợp đồng thuê kí kết với JA Solar – một trong những nhà sản xuất pin năng lượng mặt trời lớn nhất thế giới. Với diện tích cho thuê 88 ha, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang sẽ thu được hơn 1000 tỷ đồng từ nhà đầu tư JA Solar.

Ngoài ra, KBC đang phát triển một số dự án phát triển khu đô thị, khu dân cư nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở dân sinh cho lực lượng lao động trong các KCN đã phát triển. Mô hình này đã gặt hái nhiều thành công tại các nước như Thái Lan và Singapore, vì vậy, với quỹ đất 1.063 ha cho kế hoạch phát triển khu đô thị được KBC kỳ vọng sẽ đem lại nguồn thu lớn cho KBC trong tương lai.

Ưu thế cạnh tranh nổi bật của KBC là việc kết hợp giữa KCN và đô thị dịch vụ. Ý tưởng độc đáo này không những mang lại giá trị kinh tế cho đất nước, cho doanh nghiệp mà còn thể hiện giá trị xã hội. Hơn thế nữa, các Khu Công nghiệp và đô thị dịch vụ của KBC luôn là những địa bàn thuận lợi về mọi mặt: Nằm trên vị trí giao thông thuận lợi, gần cảng biển, sân bay… Hội tụ tất cả những tiềm năng, thuận lợi cùng vốn kinh nghiệm dày dặn, trong những năm gần đây, những dự án hàng đầu về bất động sản tại Việt Nam mà KBC đang nắm quyền quản lý như: KCN Quế Võ – Bắc Ninh; KCN Tràng Cát – Hải Phòng; Tổ hợp văn phòng, Trung tâm thương mại, Khách sạn 6 sao – Mỹ Đình – Hà Nội… là ước mơ cạnh tranh của các doanh nghiệp bất động sản khác. Hiện nay, KBC không chỉ giữ vững vị trí số 1 về Bất động sản mà bằng những hướng đi đúng đắn trong kinh doanh, KBC hiện còn là doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam về

thu hút mạnh mẽ nguồn đầu tư nước ngoài FDI, nhất là thu hút đầu tư công nghệ cao (CNC) từ các Tập đoàn lớn nổi tiếng thế giới như: Canon, Foxconn, MITAC, Panasonic, Sanyo, Wintek, UMEC, Tenma, Mitsui, VS, Sentec, Toyo Ink, Yamato Industries, … Sản phẩm của Canon và Foxconn sản xuất tại KCN Quế Võ của KBC được Chính phủ Việt Nam đánh giá là sản phẩm công nghệ cao nhất ở Việt Nam hiện nay.

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 Hội đồng quản trị - 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 5.174 ha cho phát triển KCN và 1.063 ha cho phát triển khu đô thị, dân cư. 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.

Sản phẩm dịch vụ đa dạng

Với 14 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.

4. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

4.1. *Các khoản đầu tư vào các dự án chính*

Trong năm 2016, KBC đã chi đầu tư vào các dự án thuộc Công ty mẹ, công ty con là 697,6 tỷ đồng. Trong đó: KCN Tràng Duệ Hải Phòng, giai đoạn 2 (214 ha) tổng giá trị đầu tư là 246,9 tỷ đồng cho xây dựng cơ sở hạ tầng; KCN Tân Phú Trung tổng giá trị đầu tư là 131,3 tỷ đồng cho việc đền bù, xây dựng cơ sở hạ tầng, v.v; KCN Quế Võ mở rộng tổng giá trị đầu tư 106 tỷ đồng cho việc xây dựng 04 căn nhà xưởng, đền bù, hạ tầng, v,v KCN Quang Châu đã đầu tư thêm trong năm 81 tỷ đồng; KĐT Phúc Ninh đã đầu tư thêm 33,6 tỷ đồng; KCN Nam sơn Hạp lĩnh đã đầu tư thêm 27,8 tỷ đồng và các chi phí đầu tư khác.

Trong năm, KBC không thực hiện đầu tư vào dự án mới nào, thực hiện chuyển nhượng hoàn toàn dự án Nhà ở thu nhập thấp tại Quế Võ Bắc Ninh có diện tích 6,3ha, tổng giá trị chuyển nhượng là 218 tỷ đồng cho 01 Tập đoàn Đài Loan đã đầu tư nhà máy tại KCN Quế Võ; nhận lại vốn góp từ Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản việt là 4,36 tỷ đồng.

Xét về giá trị thuần của các dự án theo các khoản mục hàng tồn kho, chi phí xây dưng cơ bản dở dang cho thấy sự biến động không đáng kể so với năm 2015, cụ thể hàng tồn kho tại ngày 31/12/2006 là 8.243,6 tỷ đồng, giảm 1,4% so với năm 2015, trong đó giá trị hàng tồn kho của KCN Tràng Duệ, KCN Quế Võ mở rộng, KCN Quang Châu lần lượt giảm 29,74%, 14,4%, 12,28% so với năm 2015. Trong khi đó trong năm 2016, các KCN này đều tăng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng với tổng giá trị đáng kể nêu trên. Điều này có nghĩa là hoạt động bán hàng khá tích cực, vòng quay hàng tồn kho nhanh hơn, giá vốn của hàng hóa bánđược nhiều hơn giá trị đầu tư tăng thêm.

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 liên kết tính theo nguyên giá 723,7 tỷ đồng, giá trị thuần tại ngày 31/12/2016 còn là 361,3 tỷ đồng, trích lập dự phòng 362,3 tỷ đồng. Việc trích lập dự phòng chủ yếu do việc giảm giá của cổ phiếu Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (SGT). Tuy nhiên, từ 2015, 2016 SGT đã có lãi trở lại, giúp Tập đoàn ghi nhận khoản lãi vào khoản mục "lãi/lỗ từ công ty liên kết" là 24,3 tỷ đồng trong 2016, tăng 156% so với năm 2015.

Các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn, Công ty Cổ phần Scanviwood làm cho Tập đoàn phải ghi nhận khoản lỗ vào khoản mục "lỗ từ công ty liên kết" trong năm 2016 là: 2,8 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, trích lập dự phòng 39,7 tỷ đồng do ảnh hưởng từ khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn (SQC). Trong số các khoản đầu tư dài hạn thì khoản đầu tư vào SQC là 339 tỷ đồng, chiếm 75,6 % tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn; các khoản đầu tư vào KCN 68 tỷ đồng, chiếm 15,2% tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn (bao gồm các KCN ở Đà Nẵng, Bình Phước, Nhơn Hội); các khoản đầu tư khác 41,5 tỷ chiếm 9,3% tổng giá trị đầu tư dài hạn.

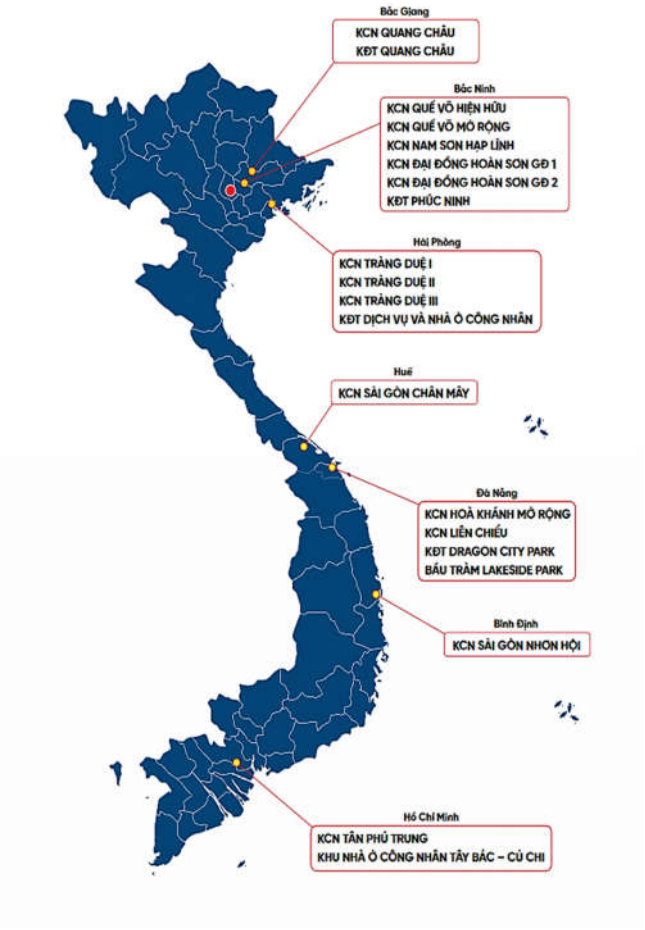
Mặc dù, các danh mục đầu tư vào công ty liên kết, các khoản đầu tư dài hạn chưa mang lại lợi nhuận cho KBC song các doanh nghiệp này hiện đang sở hữu quỹ đất KCN là 2074ha tương đương với 1.457ha đất thương phẩm, đất thương phẩm còn lại là 1.143ha, cụ thể như sau.

STT	Tên Khu công nghiệp	Tỷ lệ sở hữu KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất thương phẩm (ha)	Diện tích đất thương phẩm còn lại (ha)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2015 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2016 (%)
1	Sài Gòn – Nhơn Hội	10	630	445	400,5	10	10
2	Sài Gòn – Chân Mây	28,14	650	586,1	586,1	-	-
3	Hòa Khánh Mở Rộng	19,5	132,6	107,8	29,2	65,37	73
4	Liên Chiểu	19,5	289,4	174,7		63,6	63,6
5	Đại đồng Hoàn Sơn (giai đoạn 1)	21,48	264,3	81,6	1	65%	99,8%
6	Đại đồng Hoàn Sơn (giai đoạn 2)	21,48	96	62	62	-	-
	Tổng	**-**	**2.074**	**1.457**	**1.143**	**-**	**-**

Nguồn: KBC

(*) Trong năm 2016, KCN Đại đồng Hoàn Sơn (giai đoạn 1) của SGT lấp đầy 99,8%, năm 2017 SGT sẽ triển khai giai đoạn 2 có tổng diện tích 96ha.

Các dự án chính của Kinh Bắc:



4.3. *Các dự án do KBC sở hữu 100%*

(1) KCN Quế Võ tại tỉnh Bắc Ninh

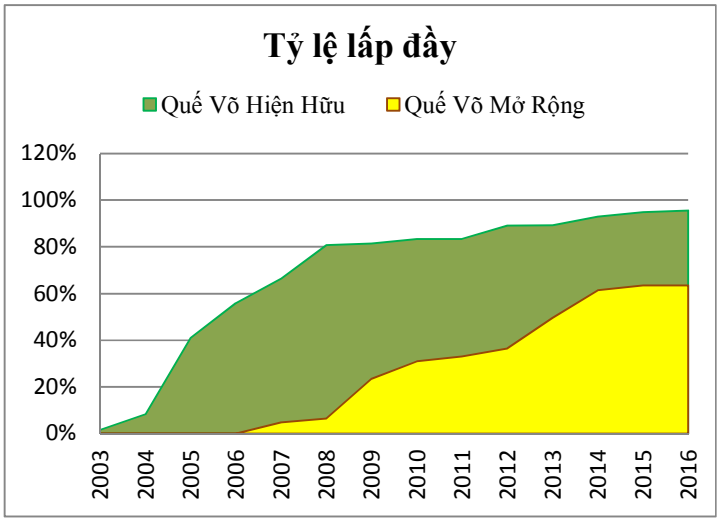
KCN có tổng diện tích 611 ha, trong đó KCN Quế Võ hiện hữu (300ha) đi vào hoạt động từ năm 2003; KCN Quế Võ mở rộng (311 ha) đi vào hoạt động từ năm 2006. Đây là 2 KCN tạo

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, ngay từ những ngày đầu đã thu hút được nhiều tập đoàn có tên tuổi lớn như Canon, Foxconn, Tokyo Ink, VS Industryvà hàng loạt doanh nghiệp Đài Loan, Hàn Quốc. Cập nhật đến hết 2015, KCN Quế Võ đã thu hút gần 120 doanh nghiệp nước ngoài với tổng vốn FDI ước tính hơn 1,2 tỷ đô la Mỹ.

Ngoài ra, tại hai KCN này KBC đã tiến hành xây dựng 50 nhà xưởng và văn phòng với mục đích cho thuê và bán. Sản phẩm nhà xưởng này 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. Toàn bộ 50 căn nhà xưởng đã được bán và cho thuê 100%, năm 2016 xây mới 04 căn hiện đang cho thuê.

Trong năm 2016, Tổng doanh thu của công ty mẹ đạt 569,3 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 333,6 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu từ việc chuyển nhượng dự án nhà ở thu nhập thấp chiếm 38,4%, doanh thu tài chính 37,9%, doanh thu từ dịch vụ cung cấp nước sạch, thu phí hạ tầng chiếm 14%, doanh thu từ cho thuê đất chiếm 9,4% tổng doanh thu của Công ty mẹ.

Kế hoạch phát triển 2017: KCN Quế Võ hiện hữu còn lại 6,97 ha đất thương phẩm, tỷ lệ lấp đầy 96%; KCN Quế Võ mở rộng còn lại 59,5ha đất thương phẩm, tỷ lệ lấp đầy 63%. Năm 2017, KCN Quế Võ dự **sẽ xây mới khoảng 30 căn nhà xưởng**, tập trung thu hút các khách hàng đến từ Đài Loan, Hàn Quốc và vệ tinh của SamSung, v.v.



(2) KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh

Tổng diện tích 432,5 ha 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, có 100 ha đã đền bù là KCN có tiềm năng phát triển nhất của Tập đoàn.

Năm 2016, KCN này đã đầu tư thêm 27,8 tỷ đồng cho san lấp, dự án chậm đưa vào thu hút đầu tư so với kế hoạch năm 2016. Tuy nhiên, tại tỉnh Bắc Ninh diện tích đất dành cho hoạt động

trong KCN đang cạn kiệt dần, các KCN đang hoạt động của KBC có tỷ lệ lấp đầy đã đặt ở mức cao. Trong khi đó, nhu cầu của các nhà đầu tư vẫn không ngừng tăng lên đặc biệt là các nhà đầu tư đến từ Hàn Quốc, vệ tinh mới của SamSung khi mà SamSung tiếp tục mở rộng quy mô và đầu tư thêm 2,5 tỷ đô vào tỉnh Bắc Ninh trong năm 2017. Vì vậy, KCN này là quỹ đất quan trọng cho kế hoạch phát triển kinh doanh của Tập đoàn trong những năm tới.

Mặc dù, dự án đang trong quá trình khởi đầu xây dựng, có tổng giá trị đã đầu tư 234,6 tỷ đồng, nhưng nếu xét theo giá trị hiện tại tính theo đơn giá đất đã đền bù của tỉnh Bắc Ninh hiện nay thì với hiện trạng dự án như hiện nay dự án có giá trị tối thiểu 500 tỷ đồng (chưa bao gồm chi phí xây dựng và chi phí khác).

Kế hoạch phát triển 2017: Tiếp tục đẩy mạnh hoàn thiện cơ sở hạ tầng, thậm chí dự án có thể thực hiện xây dựng 05 căn nhà xưởng song song với việc hoàn thiện hạ tầng nếu Công ty thu xếp được nguồn vốn từ tổ chức tín dụng nước ngoài mà tổ chức này đang trong quá trình thẩm định ở giai đoạn cuối.

(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 75ha, nộp tiền sử dụng đất gần 18,1 ha đất thương phẩm, đã xây thô 16 căn biệt thự, đầu tư hoàn thiện hạ tầng 6,27 ha. 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. Vì vậy tháng 10/2015 KBC đã được Bộ Xây Dựng và UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt đầu tư xây dựng và kinh doanh giai đoạn 1 với diện tích 55,8 ha trong đó ước tính có 10,4 ha được phép phân lô bán nền. Năm 2016 KBC sẽ đưa vào kinh doanh 6,27 ha (tương đương với 3,46 ha đất thương phẩm, 2,5 ha được phân lô bán nền).

Năm 2016, dự án đã được đầu tư thêm 33,6 tỷ đồng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ các lô đất biệt thự trong phạm vi 6,27ha (3,46 ha đất thương phẩm), di chuyển

toàn bộ trên 500 ngôi mộ. Năm 2016, dự án vẫn chưa mở bán do chưa hoàn thành phê duyệt thiết kế nhà mẫu, một số thủ tục khác.

Kế hoạch phát triển 2017: Mở bán khu 6,27 ha, phát hành 1.000 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp thu xếp nguồn vốn cho dự án để tiếp tục đầu tư cơ sở hạ tầng.

Dự án BĐS cao cấp tại Hà Nội

Tại Hà Nội, KBC sở hữu 02 dự án lớn đó là: Dự án Khách sạn Hoa Sen có diện tích 40.000 m2 nằm tại trung tâm hành chính mới của thủ đô, trên đường Phạm Hùng và Dự án Khu ngoại giao đoàn có tổng diện tích 20.000 m2 thuộc khu vực đang phát triển nóng của thủ đô tại khu Ngoại giao đoàn, đường Phạm Văn Đồng Hà Nội, ngay sát cạnh Công viên Hòa Bình.

Năm 2016, Công ty đã thành lập công ty con là "Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen". Ngày 20/6/2017 KBC đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của tại Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen, tỷ lệ sở hữu hiện tại của KBC là 0%.

Đối với dự án Khu ngoại giao đoàn, KBC chưa có kế hoạch chi tiết trong ngắn hạn

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

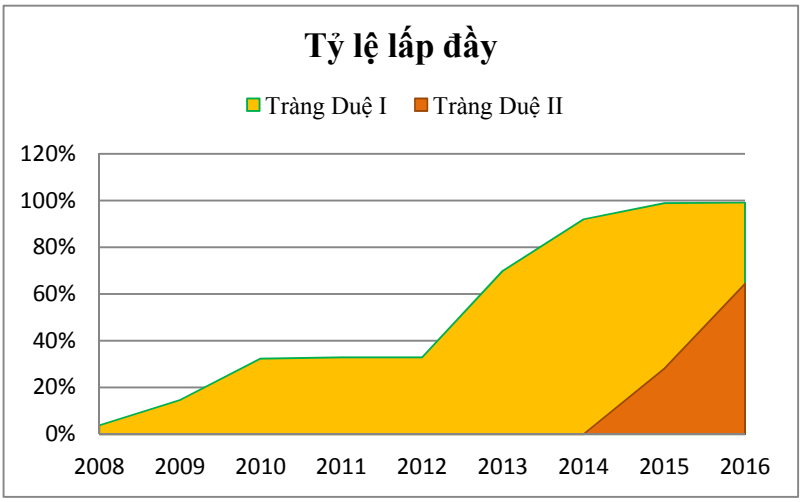
(1) Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát (TCC)

– Địa chỉ: Khu Bãi Triều, Phường Tràng Cát, Quận Hải An, Khu KT Đình Vũ – Cát Hải, T.P Hải Phòng
– Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ KCN và KDT
– Vốn điều lệ: 1.500 tỷ đồng
– Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại TCC là 100%

TCC là chủ đầu tư Dự án KĐT và Dịch vụ Tràng 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 đồng (Sáu nghìn ba trăm tỷ đồng). Tổng giá trị đã đầu tư 3.545,4 tỷ đồng chủ yếu là chi phí đền bù, vốn hóa lãi vay đã thực hiện, xây dựng hầm chui dẫn từ đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng đến Dự án.

Chiến lược phát triển dự án 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 quan hệ đầu tư giữa Việt Nam và các nước trong những năm tới thì KBC sẽ xây dựng kế hoạch phát triển cụ thể.

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



– Địa chỉ: Khu Công nghiệp Tràng 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 Tràng Duệ thuộc khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải Hải Phòng, có chính sách ưu đãi cao nhất ở Việt Nam. Giai đoạn 1 có diện tích là 187,8 ha, đã lấp đầy 99%, giai đoạn 2 bắt đầu triển khai đầu tư và kinh doanh từ đầu năm 2015, có diện tích 214,2 ha tương đương với 133 ha đất thương phẩm, diện tích còn phải đền bù 22,7 ha, đất thương phẩm còn lại 47,3 ha, tỷ lệ lấp đầy giai đoạn 2 là 64,4 %. Đây là KCN có tốc độ lấp đầy nhanh nhất trong các KCN của KBC.

Sự thành công của KCN Tràng Duệ đánh dấu bước ngoặt phát triển của Tập đoàn sau thời kỳ khó khăn. Các nhà đầu tư tại KCN này 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 đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định, miễn 50% thuế thu nhập đối với người lao động làm việc trong KCN, miễn 100% tiền thuê đất cùng với các chính sách ưu đãi hỗ trợ của TP. Hải Phòng. KCN Tràng Duệ đã thu hút một số nhà đầu tư lớn có thể kể đến như là LG Electronics, Dongjin Techwin Vina, Asia Plastic J.S.C, Haengsung Electronic, Heesung

Electronics, v.v. Trong những năm tới, làn sóng đầu tư của các doanh nghiệp Hàn Quốc vào Việt Nam nói chung và KCN Tràng Duệ nói riêng đang trở nên mạnh mẽ hơn bao giờ hết.

Tại ngày 31/12/2016, tổng tài sản SHP đạt 2.560,5 tỷ đồng, dư nợ ngân hàng số tiền 339,4 tỷ đồng giảm 19,5 so với cuối năm 2015. Tổng doanh thu của SHP cho năm 2016 đạt 850,2 tỷ đồng tương ứng lợi nhuận sau thuế đạt 318,2 tỷ đồng, tăng 8 % so với năm 2015.

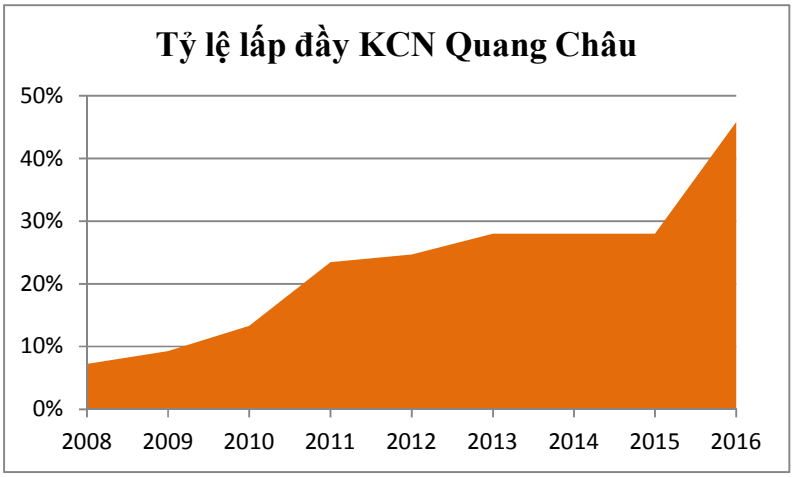
Kế hoạch phát triển 2017 của công ty SHP sẽ tập trung hoàn thiện hạ tầng, thu hút đầu tư, lấp đầy KCN Tràng Duệ giai đoạn 2. Hoàn thiện thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng cho giai đoạn 3 của KCN Tràng Duệ có diện tích 687 ha; tiền bù, giải phóng mặt bằng cho KĐT Tràng Duệ có diện tích 42 ha.

(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 76,81%.



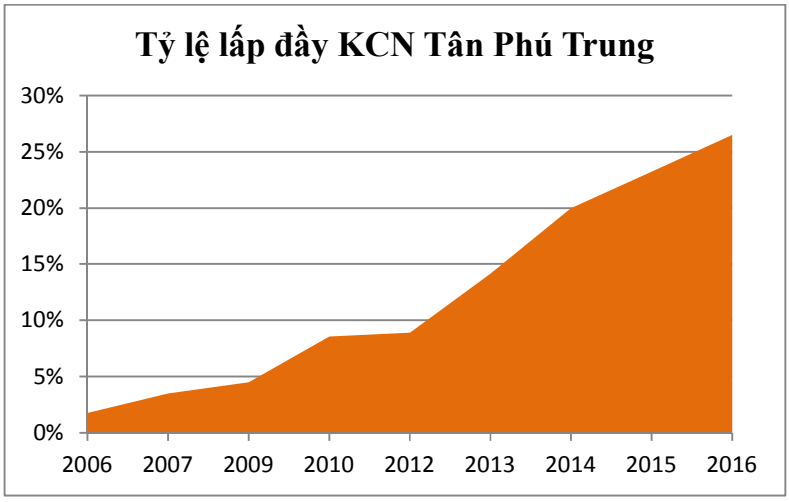
SBG là chủ đầu tư dự án KCN và KĐT Quang châu: (1) KCN Quang Châu nằm tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, có tổng diện tích 426 ha, tổng diện tích đất thương phẩm là 275,6 ha, đã lấp đầy 45,8%, diện tích đất thương phẩm còn lại 149,9 ha, diện tích đất còn phải đền bù 111,8 ha. Dự án có vị trí thuận lợi 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 11 tập đoàn nước ngoài, các doanh nghiệp tiêu biểu đã đầu tư tại KCN Quang Châu như là: Nichirin Viet Nam Co.,Ltd, Umec Vietnam, Crystal Việt Nam, JA Solar, ZYF, Luxshare – ICTv.v. Năm 2016, KCN Quang Châu đã rất thành công trong việc thu hút đầu tư và đã ghi nhận doanh thu của 52,8 ha.

Tại ngày 31/12/2016, tổng tài sản SBG đạt 1.529,8 tỷ đồng, dư nợ ngân hàng số tiền 370,8 tỷ đồng. Tổng doanh thu của SBG cho năm 2016 đạt 644 tỷ đồng tương ứng lợi nhuận sau thuế đạt 111,5 tỷ đồng, tăng 262 % so với năm 2015.

Kế hoạch phát triển trong năm 2017: KCN này sẽ vẫn tích cực xúc tiến các hoạt động thu hút đầu tư, được kỳ vọng là điểm sáng của KBC bởi nhu cầu thuê đất của các Tập đoàn đến và khảo sát tại KCN này gần như đảm hết quỹ đất thương phẩm còn lại. Ngoài ra, SBG đang xây dựng 10 căn nhà xưởng để cho thuê.

(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 62,68%.



SCD là chủ đầu tư dự án KCN Tân Phú Trung tại huyện Củ Chi, cách trung tâm Thành phố HCM 25 km, có tổng diện tích 542 ha, diện tích đất thương phẩm 314 ha, tỷ lệ lấp đầy là 26%, diện tích đất thương phẩm còn lại 231,1 ha, đất còn phải đền bù 29,65 ha. Năm 2016, KCN Tân Phú Trung đã cho thuê 10,2 ha. Ngoài ra, SCD còn là chủ đầu tư dự án khu nhà ở công nhân quy mô 47,36 ha. Dự án bất động sản này nhằm cung ứng nhu cầu nhà ở sinh hoạt cho lực lượng lao động trong KCN, dự kiến 7.800 người.

Tại ngày 31/12/2016, tổng tài sản SGTB đạt 1362,7 tỷ đồng, dư nợ ngân hàng số tiền 177,8 tỷ đồng. Tổng doanh thu của SGTB cho năm 2016 đạt 168,9 tỷ đồng tương ứng lợi nhuận sau thuế đạt 42,8 tỷ đồng, bằng 63,7% so với năm 2015. KCN Tân Phú Trung có nhiều lợi thế về vị trí, về quỹ đất sẵn sàng cho thuê, đáp ứng nhu cầu khách hàng, đón đầu làn sóng đầu tư mới.

(5) Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen

Ngày 20/6/2017 KBC đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của tại Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen, tỷ lệ sở hữu hiện tại của KBC là 0%.

(6) 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 Sài Gòn - Chân Mây. KCN có tổng diện tích 650 ha nằm tại xã Lộc Tiến, Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc Thừa Thiên Huế. 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, dự án đã đền bù 73,24 ha, xây dựng 7 căn nhà xưởng có diện tích 25.515 m2. Dự án chưa thu hút được đầu tư, KBC kỳ vọng trong những năm tới nhờ khu vực kinh tế miền trung phát triển, giúp cho SGH sẽ thu hút được khách hàng đến với KCN.

(7) Công ty Cổ phần Viễn Thông Sài Gòn (SGT)

– Địa chỉ: Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

– 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 nghành thông tin; tư vấn kỹ thuật nghành 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 tổng diện tích giai đoạn 1 là 268 ha thuộc địa bàn tỉnh Bắc Ninh, có diện tích đất thương phẩm là 81,6 ha (tỷ lệ đất thương phẩm thấp là do khi SGT tiếp quản dự án đã tồn tại các nhà đầu tư được tỉnh giao đất trực tiếp trừ trước, nằm trong phạm vi dự án). Nhờ vị trí thuận lợi cùng với nhu cầu của các nhà đầu tư không ngừng tăng, KCN đã được lấp đầy trong năm 2016. Hiện SGT đang chuẩn bị triển khai giai đoạn 2 với diện tích 96 ha.

Năm 2016, SGT đạt doanh thu 723,4 tỷ đồng tăng 34% so với năm trước, lợi nhuận sau thuế đạt 69,7 tỷ đồng tăng gấp 3 lần so với năm 2015.

5. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Các báo cáo tài chính của Tổng Công ty được lập theo Hệ Thống Kế Toán Việt Nam và Chuẩn Mực 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 Tổng Công ty chịu trách nhiệm cung cấp, các thông tin được trích từ và nên được đọc cùng với: Báo cáo tài chính và thuyết minh cho báo cáo tài chính đó của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP năm 2014 (kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014) do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán; Báo cáo tài chính và thuyết minh cho báo cáo tài chính đó của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP năm 2015 (kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015) do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán; Báo cáo tài chính và thuyết minh cho báo cáo tài chính đó của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP năm 2016 (kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016) do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán và các thông tin khác có liên quan được trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này.

5.1. Cơ cấu doanh thu thuần năm 2015 – 2016 và 6 tháng đầu năm 2017

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		6 Tháng 2017	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	1.129.432	78,71%	1.632.119	82,75%	214.725	44,33%
Doanh thu chuyển nhượng dự án	-	-	218.749	11,09%	193.574	39,97%
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	72.587	5,06%	112.611	5,71%	-	-
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	8.145	0,57%	8.979	0,46%	10.858	2,24%
Doanh thu bán nhà xưởng	224.685	15,66%	-	-	5.515	1.14%
Doanh thu khác	-	-	-	-	59.672	12,32%
Tổng cộng	**1.434.852**	**100%**	**1.972.459**	**100%**	**484.343**	**100%**

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2015, 2016 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2017

5.2. Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2015 – 2016 và 6 tháng đầu năm 2017

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		6 Tháng 2017	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận gộp về bán bất động sản	439.759	73,72	841.424	75,98	236.076	57,82
Lợi nhuận gộp về bán Nhà xưởng	126.423	21,19	-	-	-	-
Lợi nhuận gộp về chuyển nhượng dự án	-	-	194.804	17,59	-	-
Lợi nhuận gộp về cho thuê tài sản	5.228	0,88	6.757	0,61	7.214	44,06
Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ	25.143	4,21	64.406	6,39	30.315	50,80
Tổng cộng	**596.554**	**100%**	**1.107.393**	**100%**	**273.605**	**100%**

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2015, 2016 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2017

5.3. Chi phí kinh doanh năm 2015 – 2016 và 6 tháng đầu năm 2017

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		6 Tháng 2017	
	Giá trị	Tỷ trọng/ (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ (%)
Giá vốn hàng bán	861.405	87,0%	865.066	84,88%	210. 738	72.51%
Chi phí bán hàng	34.888	3,53%	33.213	3,26%	7.374	2.54%
Chi phí QLDN	92.999	9,40%	120.944	11,87%	72.532	24.96%
Tổng cộng	**989.292**	**100%**	**1.019.223**	**100%**	**290.644**	**100%**

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2015, 2016 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2017

Năm 2016 KBC đạt mức tăng trưởng cao với doanh thu thuần đạt 1.972 tỷ đồng, tăng gần 38% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt hơn 711 tỷ đồng tăng 18,3% so với kết quả năm 2015 và hoàn thành 113% kế hoạch khả quan. Biên lợi nhuận gộp năm 2016 tăng mạnh lên 56,1% do phần lớn doanh thu của công ty đến từ hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng dự án có tỷ suất lợi nhuận cao. Tính riêng trong năm 2016, KBC đã bán 112,8 ha đất KCN, tăng khoảng 40% so với năm 2015 (80 ha). Trong phần diện tích đất KCN đã bán bao gồm 52,8 ha tại KCN Quang Châu, 48,3 ha tại KCN Tràng Duệ, 10,2 ha tại KCN Tân Phú Trung và 1,5 ha tại KCN Quế Võ hiện hữu. Hoạt động cung cấp dịch vụ tại các khu công nghiệp tiếp tục giữ đà tăng trưởng ổn định với doanh thu đạt 113 tỷ đồng trong năm 2016, đóng góp 5,7% trong tổng doanh thu của cả năm. Ngoài ra, theo báo cáo hợp nhất tài chính 2016,

KBC ghi nhận gần 218 tỷ doanh thu đến từ hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở công nhân tại Quế Võ.

5.4. Hoạt động Marketing và chiến lược hỗ trợ kinh doanh

Trong vòng 20 năm tới, KBC sẽ là nhà quản lý 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 chúng tôi 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 chúng tôi.

Bốn giá trị cốt lõi chính xem xét như là lợi thế cạnh tranh của chúng tôi. Nguồn nhân lực là một trong những quan trọng nhất trong quá trình của chúng tôi. 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 chúng tôi là vị trí chiến lược của mỗi dự án chúng tôi đã 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 chúng tôi 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 chúng tôi, hầu hết trong số đó liên quan đến thu hút vốn đầu tư FDI, vì họ là khách hàng mục tiêu của chúng tôi. 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 thưởng 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

90 triệu người, Việt Nam không chỉ phát triển diện tích cho sản xuất mà còn thị trường tiềm năng. Trong ngắn hạn, chúng tôi cũng rất mong được quan hệ ngoại giao mạnh mẽ giữa Việt Nam và một số khu vực như Hàn Quốc, Japan và Đài Loan và một số hợp tác quốc tế lớn như TPP, ASEAN Cộng đồng kinh tế mà Việt Nam nói chung và KBC nói riêng sẽ được hưởng nhiều ưu đãi và dễ dàng hơn để tiếp cận thị trường lớn hơn.

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

5.5. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

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

- **Logo Công ty:**

6. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong hai (02) năm gần nhất

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Tăng (giảm) 2016/2015	6 tháng/ 2017
Tổng giá trị tài sản	13.653.707	14.657.547	7,35%	14.365.362
Vốn chủ sở hữu	8.036.005	8.621.089	7,28%	8.904.539
Doanh thu thuần	1.434.852	1.972.459	37,47%	484.383
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	730.903	914.643	25,14%	557.718
Doanh thu hoạt động tài chính	317.123	39.041	-87,69%	394.646
Chi phí hoạt động tài chính	41.371	99.196	139,77%	(40.235)
Lợi nhuận/(lỗ) khác	(928)	6.719	-824.03%	1.513
Lợi nhuận trước thuế	729.975	921.361	26,22%	559.231
Lợi nhuận sau thuế	602.062	711.285	18,14%	413.179
Tỷ lệ cổ tức cho cổ phần phổ thông bằng tiền mặt đã trả/vốn điều lệ (%)	-	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức cho cổ phần phổ thông bằng cổ phiếu đã trả/vốn điều lệ (%)	-	-	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%)	7,49%	8,25%	10,12%	4.64%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2015, 2016 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2017

Tính tại thời điểm 31/12/2016, tổng tài sản KBC tăng 7,4% so với số đầu năm. Nguyên nhân chủ yếu làm cho giá trị tổng tài sản tăng hơn 1.000 tỷ đồng là do KBC hoạt động bán hàng tăng mạnh làm cho các khoản phải thu tăng mạnh theo. Trong đó, các khoản phải thu từ các tập đoàn JA Solar, KCT Ltd, ZYF, LG Display, Hoàng Hải ... chiếm 70% tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn. Ngoài ra các khoản trả trước cho người bán tăng 313 tỷ đồng do Công ty

ứng trước tiền để thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho các đơn vị thi công.

Tại thời điểm 31/12/2016, Công ty có khoảng 863 tỷ đồng nợ vay ngắn hạn và gần 1.104 tỷ đồng nợ vay dài hạn. Tổng nợ vay của Công ty giảm xuống còn 1.947 tỷ đồng, giảm 23% so với tổng nợ tính tại thời điểm 31/12/2015. Đây là kết quả tích cực của quá trình tái cơ cấu nợ vay trong những năm qua của KBC.

Về nguồn vốn, tổng Nợ phải trả tăng 418,7 tỷ đồng tương đương với 7,45% nguyên nhân chủ yếu do Người mua trả tiền trước tăng 449,3 tỷ đồng tăng 105% so với năm 2015, đây là khoản tiền có thể tạo ra doanh thu tương lai hơn 1.000 tỷ đồng. Trong khi đó Nợ dài hạn giảm đi 299,3 tỷ đồng. Đây là những tín hiệu tốt đối với KBC, tạo đà cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp trong các năm tới. Vốn chủ sở hữu của công ty tăng 585 tỷ đồng, tăng 7,28% chủ yếu là do lợi nhuận chưa phân phối tăng lên 537,2 tỷ đồng.

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2016 tăng 537,6 tỷ đồng tương ứng 37,4% so với doanh thu thuần của năm 2015 là do trong năm Công ty đã bán 112,8 ha đất tăng 29,1% so với năm 2015 (đã bán 80 ha); đất đã bán tại các KCN Quang Châu (SBG là 52,8 ha), Tràng Duệ (SHP là 48,3 ha), KCN Tân Phú Trung (10,2 ha) và KCN Quế Võ hiện hữu (1,5 ha), chuyển nhượng 6,3 ha Dự án nhà ở Công nhân và cho thuê 15.824 m2 nhà xưởng tại các KCN Quế Võ mở rộng. Như vậy, Lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng 109,2 tỷ đồng, tương ứng với tăng 18% so với năm 2015 đều đến từ hoạt động kinh doanh cốt lõi.

6.2. 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.

Thuận lợi

Giai đoạn 2014 đến 2016 đánh dấu nền kinh tế được phục hồi và có nhiều chuyển biến tích cực về kinh tế vĩ mô. Cụ thể, GDP năm 2015 tăng 6,68%, mức tăng cao nhất kể từ năm 2012 đến nay. Năm 2016, GDP của Việt Nam ước tính đạt 6,21%, tuy thấp hơn năm 2015 nhưng trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều bất ổn và những khó khăn trong nước thì mức tăng trưởng này là một thành công. Giá trị xuất khẩu năm 2016 tăng 8,6% so với năm 2015, trong khi giá trị nhập khẩu năm 2016 tăng trưởng ở mức 4,6% so với năm trước. Đầu tư trực tiếp của nước ngoài từ đầu năm đến thời điểm 26/12/2015 thu hút 2.556 dự án được cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 15,18 tỷ USD, tăng 27% về số dự án và giảm 2,5% về số vốn so với cùng kỳ năm 2015. Đồng thời có 1.225 lượt dự án đã cấp phép từ các năm trước được cấp vốn bổ sung với tổng vốn đăng ký bổ sung là 5,76 tỷ USD. Như vậy tổng vốn đăng ký của các dự án cấp mới và vốn cấp bổ sung đạt 20,94 tỷ USD. Trong năm 2016 có 2.547 doanh nghiệp, tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài góp vốn mua cổ phần với tổng vốn đầu tư là 3,4 tỷ USD. Như vậy, tính chung tổng vốn đăng ký của các dự án cấp mới, cấp vốn bổ sung và đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần trong năm 2016 đạt 24,37 tỷ USD, tăng 7,1% so với năm trước.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện năm 2016 ước tính đạt 15,8 tỷ USD, tăng 9% so với năm 2015, đạt mức giải ngân vốn FDI lớn nhất từ trước đến nay. Thêm vào đó, các hiệp định hợp tác vừa được ký kết như Hiệp định thương mại tự do với Châu Âu (EFTA) và Cộng đồng Kinh tế ASEAN cũng sẽ tạo ra đà tăng cho kinh tế trong những năm tiếp theo. Với lợi thế lớn về nguồn nhân lực năng động và giá thành thấp, Việt Nam tiếp tục sẽ là điểm thu hút vốn đầu tư của các tổ chức tài chính và doanh nghiệp nước ngoài.

7. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH

7.1. 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 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, Tổng 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. Phát huy tinh thần từ những năm trước, riêng năm 2010, số tiền ủng hộ và làm công tác xã hội của Tổng Công ty Kinh Bắc cũng lên tới 15 tỷ đồng.

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.

7.2. 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 2016, với các yếu tố kinh tế nền tảng trong nước vững chắc, tạo tiền đề cho môi trường vốn ổn định. Tuy nhiên, với những thay đổi của thị trường thế giới và khu vực, bao gồm cả việc tăng lãi suất gần đây của Cục Dự trữ Liên bang Hoa Kỳ (FED) và sự suy giảm của các thị trường mới nổi, lãi suất ở Việt Nam được điều chính tăng nhẹ trong cuối năm 2016 và duy trì ổn định trong đầu năm 2017. Mặc dù vậy, Việt Nam được cho là có triển vọng tương đối vững vàng bất chấp bối cảnh kinh tế khu vực, đặc biệt là khi Việt Nam được kỳ vọng sẽ tiếp nhận một dòng vốn đầu tư mới sau khi trở thành thành viên và đối tác của các hiệp định thương mại tự do khu vực và quốc tế, bao gồm Hiệp định thương mại tự do với Châu Âu (EFTA) và Cộng đồng Kinh tế ASEAN. Theo các báo cáo của các tổ chức kinh tế, FDI vào Việt nam vẫn tăng

trưởng tốt, tăng 10-12% so với năm trước. Chỉ riêng tháng 1 năm 2017, đã có gần 200 dự án được triển khai, với số vốn đăng ký đạt 1.423 triệu USD, và đã giải ngân được 850 triệu USD; tăng 1,5 lần so với cùng kỳ năm 2016 và gấp 3 lần so với cùng kỳ năm 2015. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến và chế tạo vẫn được các nhà đầu tư ưu tiên hàng đầu, chiếm 67% tổng số lượng vốn FDI. Điều này cho thấy Việt Nam vẫn là điểm đến thu hút các nhà đầu tư nước ngoài với lợi thế cạnh tranh về giá nhân công của mình và nhờ đó mà nhu cầu về xây dựng và kinh doanh các khu công nghiệp sẽ còn tăng cao trong thời gian sắp tới.

7.3. 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 30/06/2017 nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư so sánh.

Đơn vị: triệu VNĐ

Tên doanh nghiệp (Mã cổ phiếu)	Tổng tài sản tại 30/06/2017	Vốn điều lệ tại 30/06/2017	Doanh thu thuần 6 tháng/ 2017	Lợi nhuận sau thuế 6 tháng/ 2017
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc	14.365.362	4.757.112	484.383	413.656
Công ty Cổ phần Long Hậu	1.548.124	260.826	115.145	26.754
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	1.562.798	200.000	142.079	41.334
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo	12.979.974	9.384.636	259.610	37.303

Nguồn: BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2017

7.4. 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. Nắm 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 Tràng 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.

8. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tổng số lao động của Kinh Bắc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 163 người

Trình độ chuyên môn	31/12/2016	Tỷ lệ (%)
Trên Đại học	12	7,36%
Đại học	59	36,2%
Cao đẳng / Trung học	20	12,27%
Công nhân / Bảo vệ	72	44,17%

Chế độ làm việc

Tập đoàn 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 đầu 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 chiêm 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.

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.

9. 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

9.1. 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.

9.2. 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).

10. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

10.1. Các chỉ tiêu cơ bản:

Trích khấu hao tài sản cố định:

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình 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	5 - 7 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm

Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 7 năm
Phần mềm	2 - 7 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
Tài sản khác	3 - 4 năm

Mức lương bình quân:

Mức lương bình quân cuối năm 2016 đạt 12.000.000 đồng, tăng 9,1% so với năm 2015.

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 ngày 30/06/2017, tổng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Kinh Bắc là hơn 214 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 31/12/2016 và 30/06/2017, tổng số nợ phải thu và phải trả của Công ty là:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Số dư tại 31/12/2016	Số dư tại 30/06/2017
Các khoản phải thu ngắn hạn	4.381.552	4.221.718
Các khoản phải thu dài hạn	303.758	293.048
Tổng các khoản phải thu	**4.685.310**	**4.514.767**

Chỉ tiêu	Số dư tại 31/12/2016	Số dư tại 30/06/2017
Nợ ngắn hạn	3.372.804	2.137.983
Nợ dài hạn	2.663.654	3.322.840
Tổng nợ phải thu	**6.036.458**	**5.460.823**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán 2016 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2017

Tổng dư nợ vay:

Tại thời điểm ngày 30/06/2017, số dư các khoản vay và nợ thuê tài chính của Công ty là 1.902 tỷ VNĐ, bao gồm: (i) vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 369 tỷ VNĐ, (ii) vay và nợ thuê tài chính dài hạn là 1.533 tỷ VNĐ, được diễn giải cụ thể như sau:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Số dư tại 31/12/2016	Số dư tại 30/06/2017
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**862.935**	**369.093**
Vay ngân hàng	50.797	-
Vay các đối tượng khác	25.935	25.935
Vay dài hạn đến hạn trả	672.371	230.827
Vay ngắn hạn các bên liên quan	113.831	112.330
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**1.104.599**	**1.533.058**
Vay ngân hàng	725.093	684.224
Trái phiếu	379.506	848.834

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán 2016 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2017

Chi tiết về các khoản vay và nợ ngắn hạn của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm ngày 31/12/2016 bao gồm: (i) các khoản vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả có giá trị 50.797 triệu VND; (ii) vay dài hạn đến hạn trả có giá trị 672.371 triệu VND; (iii) các khoản vay các đối tượng khác có giá trị 25.935 triệu VND và (iv) các khoản vay ngắn hạn từ các bên liên quan có giá trị 113.831 triệu VND.

Chi tiết về các khoản vay và nợ dài hạn của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm ngày 31/12/2016 bao gồm: (i) các khoản vay ngân hàng dài hạn có giá trị 725.093 triệu VND; và (ii) các khoản nợ trái phiếu phát hành có giá trị 379.506 triệu VND.

Chi tiết về các khoản vay và nợ ngắn hạn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm ngày 30/06/2017 bao gồm: (i) các khoản vay các đối tượng khác có giá trị 25.935 triệu VND; (ii) các khoản vay dài hạn đến hạn trả có giá trị 230.827 triệu VND; (iii) một số khoản vay từ các ngân hàng có giá trị 112.330 triệu VND.

Chi tiết về các khoản vay và nợ dài hạn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm ngày 30/06/2017 bao gồm:(i) các khoản vay ngân hàng dài hạn có giá trị 684.224 triệu VND; và (ii) các khoản nợ trái phiếu phát hành có giá trị 848.834 triệu VND

So với thời điểm cuối năm 2016, tổng dư nợ vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty không có thay đổi đáng kể về giá trị nhưng lại có thay đổi lớn về cấu trúc. Trong đó phần vay nợ ngắn hạn giảm rõ rệt từ gần 860 tỷ xuống còn 370 tỷ, sự sụt giảm đáng kể này đến từ việc Công ty đã thanh toán nhiều khoản vay dài hạn đến hạn trả và các khoản vay ngân hàng. Tuy nhiên bên cạnh đó phần vay nợ dài hạn lại tăng mạnh, từ 1.104 tỷ đầu năm đã tăng lên 1.533 tỷ vào thời điểm giữa năm 2017. Lý do cho việc tăng đột biến này là việc nguồn nợ từ trái phiếu tăng hơn gấp đôi, từ 379 tỷ lên thành 848 tỷ chỉ trong 6 tháng.

Tại thời điểm 30/06/2017, công ty không có khoản nợ quá hạn nào.

Vay dài hạn:

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hang tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

Đơn vị tính: VND

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM	LÃI SUẤT	KỲ HẠN TRẢ GỐC VÀ LÃI	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Quế Võ	228.197.188.000	10,5/năm	Gốc vay và lãi trả vào ngày 6 tháng 2 năm 2020. Lãi vay được trả vào ngày 25 cuối mỗi quý	Cơ sở hạ tầng và các tài sản khác gắn liền với đất, hình thành trong tương lai tại Khu công nghiệp Tràng Duệ II với diện tích là 214,02 ha. Tất cả các khoản thu nhập, lợi tức, lợi ích, quyền tài sản phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh cơ sở hạ tầng, đất của Dự án, liên quan đến Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
	69.913.022.832	10,5/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 16 tháng 11 năm 2022	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 83,8 ha Khu công nhiệp Quế Võ Mở rộng và các quyền tài sản phát sinh từ hợp đồn gkinh tế phát sinh từ các giao dịch

				nhằm kinh doanh cơ sở hạ tầng đất và tài sản gắn liền với đất của 83,8 ha Khu công nghiệp Quế Võ Mở rộng.
	36.980.678.000	10,5/năm	Gốc trả 6 tháng một lần. Lãi vay trả vào ngày 25 cuối quý	Nhà xưởng lô L tại Khu công nghiệp Quế Võ, các tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại lô L và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế (hợp đồng cho thuê/bán nhà xưởng lô L).
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	10.000.000.000	10,5/năm		
	30.342.045.200		Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 27 tháng 5 năm 2018. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần kể từ ngày 27 tháng 2 năm 2017	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án 100ha giai đoạn 1 Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế nhằm kinh doanh cơ sở hạ tầng, đất và tài sản gắn liền với đất của dự án này.
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	320.000.000.000	9,7/năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Giá trị tài sản hình thành trong tương lai của 120 ha Khu công nghiệp Quang Châu.
Ngân hàng TMCP Quốc dân (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt)	72.293.632.014	11% - điều chỉnh 6 tháng 1 lần	Trả nợ gốc 6 tháng 1 lần trong vòng 5 lần kể từ ngày 1 tháng 8 năm 2016	Giá trị quyền sử dụng đất lô B1, B2, B4, B5, B6 Khu công nghiệp Tân Phú Trung.
TỔNG CỘNG	**767.726.566.046**			
Trong đó:				
- *Vay dài hạn đến hạn trả*	*73.502.560.000*			
- *Vay dài hạn*	*684.224.006.046*			

Nguồn: BCTC soát xét bán niên 2017

Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

Đơn vị: triệu VND

TRÁI PHIẾU	LOẠI TRÁI PHIẾU	LƯỢNG TRÁI PHIẾU	MỆNH GIÁ VND	GIÁ TRỊ VND	LÃI SUẤT TRONG NĂM	THỜI HẠN TRÁI PHIẾU	TÀI SẢN ĐẢM BẢO
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	4.000.000	100.000	400.000.000.000	9,7%	31 tháng 12 năm 2019	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	500.000	100.000	50.000.000.000	9,7%	31 tháng 12 năm 2017	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát
KBC Bond 2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	5.000.000	100.000	500.000.000.000	10,5%	8 tháng 11 năm 2018	Thế chấp bằng cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng ("SHP")
	Chi phí phát hành trái phiếu			(8.303.030.303)			
003/2009/ TPSCD01 /HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân	644.628	100.000	64.462.777.676	12,5%	18 tháng 12 năm 2019	Lô đất B1, B2, B4, B5, B6 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 570/14/HĐTC-BĐS/101-11 ngày 31 tháng 12 năm 2014
TỔNG CỘNG		**10.144.628**		**1.006.159.747.373**			

Trong đó:

Trái phiếu phải thanh toán trong năm tới *157.324.777.676*

Trái phiếu phải trả dài hạn *848.834.969.697*

Nguồn: BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2017

10.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

CHỈ TIÊU	Đơn vị	2015	2016	6 tháng/ 2017
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	4,08	3,86	5,99
1.2. Hệ số Khả năng thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	1,24	1,41	2,15
2. Chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn				
2.1. Hệ số nợ vay/Tổng tài sản	Lần	0,41	0,41	0,38
2.2. Hệ số nợ vay/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,70	0,70	0,61
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	0,11	0,10	0,03
3.2. Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,11	0,14	0,03
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
4.1. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	41,96	36,06	85,31
4.2. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH bình quân	%	8,42	8,57	4,72
4.3. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	4,53	5,02	2,85
4.4. Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	50,94	46,37	115,15

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2017

Các chỉ số tài chính của KBC đang cải thiện tích cực, thể hiện sự nỗ lực của Tổng công ty trong việc tăng năng lực vốn chủ sở hữu và cải thiện đòn bẩy tài chính góp phần gia tăng lợi nhuận đáng kể cho cổ đông. Tuy các hệ số nợ vay trên Tổng tài sản hay trên Vốn chủ sở hữu có tăng so với các năm trước nhưng bù lại Công ty lại đã kiểm soát tốt khả năng thanh toán của mình.

Hệ số thanh toán ngắn hạn là 5,99 lần, tăng cao so với các năm trước, thể hiện khả năng thanh toán tốt của Công ty. Hệ số thanh toán nhanh của Công ty có xu hướng tăng là dấu hiệu tích cực và vẫn đang ở mức an toàn, đảm bảo khả năng thanh toán được các khoản nợ đến hạn.

Việc tính toán vòng quay hàng tồn kho chỉ mang tính tham khảo do đặt 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. Tỷ lệ doanh thu trên tổng tài sản tiếp tục tăng trưởng trừ 11% năm 2015 lên 13% năm 2016 có thể thấy KBC đã hoạt động hiệu quả hơn trong năm 2016 trong khi tài sản tăng 7,4% nhưng doanh thu thuần đã tăng mạnh 37,5%.

Hầu hết các chỉ số về khả năng sinh lời của KBC trong năm 2016 đều tăng so với năm 2015. Riêng chỉ số Lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần sau khi giảm nhẹ trong năm 2016 đã tăng mạnh lên 85% trong nửa đầu năm 2017. Các chỉ số khác như Lợi nhuận sau thuế trên Vốn chủ sở hữu bình quân hay Lợi nhuận sau thuế trên Tổng tài sản bình quân đều được giữ ở mức ổn định trong thời gian qua. Đáng chú ý nhất là tỉ lệ Lợi nhuận từ Hoạt động kinh doanh trên Doanh thu thuần tăng vọt ở mức 45-50% trong các năm trước lên đến mức hơn 115% trong 6 tháng đầu năm, điều này chủ yếu do Công ty vừa thu về một khoản lợi nhuận hơn 354 tỷ đồng từ việc thanh lý công con.

Tại thời điểm 31/12/2015, tổng tài sản của KBC được tài trợ bởi cơ cấu vốn bao gồm 41% từ nợ và 59% từ vốn chủ sở hữu. Cơ cấu này đã giảm đáng kể so với năm 2014 và được giữ tại mức ổn dịnh trong năm 2016. Kết quả này là do trong năm 2015, KBC đã trả nợ vay ngân hàng với số tiền là 1.209 tỷ đồng trong đó bao gồm 1.067 tỷ đồng tiền gốc. Trong năm 2016, tỉ lệ tổng nợ/tổng tài sản vẫn giữ ở mức 41% dù tổng tài sản của KBC tăng từ 13,654 tỷ đồng lên mức 14,715 tỷ đồng do KBC tiếp tục giảm nợ vay ngân hàng, đặc biệt là nợ vay ngắn hạn giảm từ 1.205 tỷ năm 2015 xuống còn 863 tỷ năm 2016.

11. 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 HĐTV**

1.Họ và tên:	ĐẶNG THÀNH TÂM
2.Giới tính:	Nam
3.Ngày tháng năm sinh:	15/4/1964
4.Nơi sinh	Thành phố Hồ Chí Minh
5.Số CMND	022756956; Ngày cấp 5/8/2013, Nơi cấp: Công an Thành phố Hồ Chí Minh
6.Quốc tịch:	Việt Nam
7.Dân tộc:	Kinh
8.Địa chỉ thường trú	6/35D Khu Phố 3 Phường Bình An , Quận 2, Thành Phố Hồ Chí Minh.
9.Số điện thoại liên lạc	0222.363.4034
10.Địa chỉ email:	dttam@kinhbaccity.vn
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
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:	75.250.000 cổ phần, chiếm 16,02 % số cổ phần có quyền biểu quyết
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	75.250.000 cổ phần, chiếm 16,02 % 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

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 HDQT Công ty CP KCN Sài Gòn – Bắc Giang; Tháng 7/2012 bổ nhiệm làm Chủ tịch HDQT;
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 HDQT 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 – Hàm 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
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

9.Số điện thoại liên lạc 10.Địa chỉ email:	350/68 Bùi Hữu Nghĩa F.2, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh 0913927015 Phath1966@gmail.com
11.Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế tài chính kế toán
12.Quá trình công tác:	
- Trước năm 2010	Kế toán Trưởng Bến xe Văn Thánh, Bến xe Miền Đông
- Từ năm 2010 đến 2016 - Từ năm 2010 đến nay	Kế toán trưởng – Giám đốc Tài Chính Công ty CPĐT KCN Lê Minh Xuân 2; 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	Kế Toán trưởng CTCP KCN Sài Gòn – Tây Ninh; Giảng viên khoa Tài chính Kế toán Viện Quản trị doanh nghiệp Hà Nội
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
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

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:

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	0914 598 276
10.Địa chỉ email:	ngocnb.kbc@gmail.com
11.Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế, ngành Kế toán
12.Quá trình công tác:	
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
8. Địa chỉ thường trú	50 Cống Vị, phường Cống 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
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.

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

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
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

12. TÀI SẢN

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017
Tài sản cố định hữu hình	**141.005**	**124.169**	**114.691**
Nhà cửa vật kiến trúc	96.971	81.780	75.922
Máy móc thiết bị	15.605	12.804	11.224
Phương tiện vận tải	23.024	24.722	23.179
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5.377	4.650	4.194
Khác	29	213	172

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2017

13. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ LỢI NHUẬN NĂM TIẾP THEO

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2017		2018	
	Giá trị, %	% tăng giảm	Giá trị, %	% tăng giảm
Doanh thu thuần	2.800	41,99%	2.877	2.8%
Lợi nhuận sau thuế	850	19,55%	970	14%
Vốn chủ sở hữu	9.648	11,9%	10.432	8%
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	30,36%	(15,9%)	33.72%	11.07
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	8.8%	6,5%	9,3%	5,7%
Cổ tức	ĐHĐCĐ đã thông qua giữ LNST để lại tái đầu tư	-	Dự kiến tiếp tục giữ lại LNST để tái đầu tư	

Nguồn: KBC

Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức 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.

Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua:

Trong năm 2017, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng các KCN Quang Châu, Nam Sơn, Hạp Lĩnh, Quế Võ, Tràng Duệ, Tân Phú Trung và giai đoạn 1 KĐT Phúc Ninh. Dự án KĐT Phúc Ninh có tổng diện tích 136,47 ha; Giai đoạn 1 của dự án là 55,8 ha, có 18,1 ha đất thương phẩm đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phân lô bán nền 10,4 ha đất). Các mục tiêu cụ thể như sau:

- Mở bán tiểu khu 6,27 ha KĐT Phúc Ninh, tiểu khi dự án đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tất cả các lô đất biệt thự, đủ tất cả các điều kiện đưa vào kinh doanh trong năm 2017.

- Tăng tốc thu hút đầu tư vào KCN Quang Châu, sẵn sàng cung cấp hỗ trợ các dịch vụ trước và sau đầu tư để nhà đầu tư an tâm ra quyết định đầu tư, an tâm xây dựng nhà máy, kết nối thêm các nhà đầu tư mới, dự kiến xây dựng 10 căn nhà xưởng tại KCN này.

- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho KCN Tràng Duệ - Hải phòng giai đoạn 3 là 687 ha, để nhanh chóng tiến hành giải phóng mặt bằng.

- Tăng tốc hoàn thiện cơ sở hạ tầng, song song với thu huét đầu tư vào KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh, Bắc Ninh trong phạm vi 100 ha đã đền bù.

- Hoàn thiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho 83,8 ha tại KCN Quế Võ mở rộng (dự kiến xây dưng 30 căn nhà xưởng tại KCN này)

- Xem xét đầu tư mua bán một số dự án bất động sản thương mại

- Công ty tiếp tục thiệt lập chương trình xúc tiến đầu tư bám sát mục tiêu phát triển của Chính phủ, lợi ích từ các hiệp định thương mại mà Việt Nam đã ký kết tiếp cận thị trường mới

Kê hoạch thu xếp nguồn vốn:

- Năm 2017 Công ty dự kiến sẽ thu xếp nguồn vốn từ 300 đến 500 tỷ đồng để đầu tư hạ tầng và xây dựng 30 căn nhà xưởng KCN Quế Võ mở rộng từ các tổ chức tín dụng trong nước

- Phát hành trái phiếu doanh nghiệp hoặc vay tổ chức nước ngoài khoảng 20 triệu đô cho việc đầu tư xây dựng nhà xưởng tại các KCn của Công ty

- Phát hành trái phiếu doanh nghiệp trong nước cho các tổ chức cá nhân khoảng 1.000 tỷ đồng để đầy tư KĐT Phúc Ninh, đầu tư mua mới các dự án và các tài sản, cơ cấu nợ, bổ sung Nguồn vốn kinh doanh cho Công ty.

Căn cứ vào kết quả thu hút FDI năm 2016 và triển vọng thu hút FDI của Việt Nam trong năm 2017, căn cứ vào nhu cầu thuê đất và nhà xưởng của các khách hàng tiềm năng đã và đang đàm phán với KBC, căn cứ vào các chương trình xúc tiến đầu tư của KBC ... Ban Tổng giám đốc KBC đặt kế hoạch doanh thu lợi nhuận hợp nhất của Công ty trong năm 2017 như sau:

Tổng doanh thu hợp nhất dự kiến: 2.800 tỷ đồng

Tổng lợi nhuận sau thuế hợp nhất dự kiến: 850 tỷ đồng

14. 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 2017 như đã đề ra ở mục trên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là khả 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.

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 CP Phát triển Đô thị Kinh Bắc.

15. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

Không có

16. 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

V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT

Các điều khoản và điều kiện này ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") điều chỉnh trái phiếu ("**Trái Phiếu**") được Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ("**Tổ Chức Phát Hành**") phát hành với tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 VND (năm trăm tỷ đồng) (i) theo phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt tại Nghị quyết số 2704/2017/KBC/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 04 năm 2017 của Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành ("**Phương Án Phát Hành**") và (ii) trên cơ sở bản công bố thông tin ngày 05 tháng 05 năm 2017 được Tổ Chức Phát Hành công bố ("**Bản Công Bố Thông Tin**").

Khi còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành, sẽ luôn có một tổ chức làm tổ chức đại diện cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu ("**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**") để giám sát việc Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu này, bảo vệ quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ khác theo thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành. Theo hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và HSC ngày 05 tháng 05 năm 2017 ("**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**"), Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("**HSC**") làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu duy nhất, không thay đổi và không hủy ngang. Việc thay thế Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu cần thiết) phải theo quy định của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, Tổ Chức Phát Hành chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán MB ("**MBS**") thực hiện vai trò đại lý đăng ký và đại lý quản lý chuyển nhượng duy nhất đối với Trái Phiếu ("**Đại Lý Đăng Ký**") theo hợp đồng đại lý đăng ký và quản lý chuyển nhượng ký ngày 05 tháng 05 năm 2017 giữa Tổ Chức Phát Hành và MBS ("**Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký**"). MBS là Đại Lý duy nhất, không thay đổi và không hủy ngang. Những Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc mua Trái Phiếu hoặc nhận chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác chấp nhận việc lựa chọn MBS làm Đại Lý. Việc thay thế Đại Lý Đăng Ký (nếu cần thiết) phải theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu này và Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký.

Trong vai trò đại lý đăng ký, Đại Lý Đăng Ký 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 Đăng Ký.

Trong vai trò đại lý quản lý chuyển nhượng, Đại Lý Đăng Ký 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 Đăng Ký và cập nhật việc chuyển nhượng này vào Sổ Đăng Ký cho đến khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký.

Vào Ngày Làm Việc ngay sau mỗi Ngày Đăng Ký Cuối Cùng, Đại Lý Đăng Ký phải gửi đến Tổ Chức Phát Hành 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.

Tổ Chức Phát Hành chỉ định HSC làm đại lý quản lý Tài Sản Bảo Đảm duy nhất cho Trái Phiếu, đại diện cho và nhân danh tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu ("**Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**") theo hợp đồng đại lý quản lý tài sản bảo đảm ký ngày 05/05/2017 giữa Tổ Chức Phát Hành và HSC ("**Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**"). Những Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc mua Trái Phiếu hoặc nhận chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác chấp nhận việc lựa chọn HSC làm Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm. Việc thay thế Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (nếu cần thiết) phải theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu này và Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm cam kết sẽ chịu trách nhiệm về việc thực hiện xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Điều Kiện 13.2.(b) để đảm bảo quyền lợi ngang nhau của Người Sở Hữu Trái Phiếu. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có nghĩa vụ xử lý toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm khi phát sinh Sự Kiện Vi Phạm bằng nỗ lực tối đa.

Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có các quyền hạn và nhiệm vụ khác quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và các Văn Kiện Trái Phiếu khác mà Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm là một bên.

Những Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc mua Trái Phiếu hoặc nhận chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác (i) chấp nhận việc lựa chọn HSC làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu, (ii) đồng ý ủy quyền cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để, nhân danh những Người Sở Hữu Trái Phiếu, ký kết Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ được quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu này và Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu , (iii) được xem là đã nghiên cứu và chấp thuận toàn bộ nội dung của Các Điều Kiện Trái Phiếu này, Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và các Hợp Đồng Bảo Đảm (gọi chung là các "**Văn Kiện Trái Phiếu**") và (iv) có các quyền, lợi ích và nghĩa vụ gắn với Người Sở Hữu Trái Phiếu trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này và các Văn Kiện Trái Phiếu. Bản sao của các Văn Kiện Trái Phiếu sẽ được cung cấp cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu

trong giờ làm việc thông thường tại địa chỉ đăng ký tương ứng của Đại Lý Đăng Ký và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

1. Loại trái phiếu: Trái phiếu của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP là trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, được tự do chuyển nhượng

2. Ngày phát hành: 08/05/2017

3. Ngày đáo hạn: 08/11/2018

4. Thời hạn trái phiếu: 18 tháng

5. Mệnh giá: 100.000 *(một trăm nghìn)* đồng / trái phiếu

6. Tổng số lượng trái phiếu đăng ký niêm yết: 5.000.000 *(năm triệu)* trái phiếu

7. Phương pháp tính lãi suất:

a. Lãi Suất Và Xác Định Tiền Lãi Trái Phiếu

(i) Lãi suất của Trái Phiếu ("**Lãi Suất**") được cố định ở mức 10,5%/ năm trong suốt thời hạn Trái Phiếu;

(ii) Mỗi Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi kể từ và bao gồm 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 "**Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu**").

(iii) Mỗi Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi kể từ và bao gồm 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. Trong trường hợp đó, Trái Phiếu sẽ tiếp tục được hưởng lãi với mức lãi suất quá hạn bằng 150% Lãi Suất (kể cả trước và sau khi có phán quyết) cho số ngày quá hạn thực tế.

(iv) Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất} \times \frac{\text{Số ngày dư nợ thực tế}}{360}$$

Trong đó, số ngày dư nợ thực tế (1) 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 (2) đối với mỗi Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo, sẽ được tính từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi của lần thanh toán lãi ngay trước đó đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đó.

(v) Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu bị quá hạn mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu được tính theo công thức sau:

Tiền lãi = Mệnh giá Trái Phiếu x 150% Lãi Suất x Số ngày quá hạn thực tế/360

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.

(vi) Nếu Tổ Chức Phát Hành để phát sinh nợ lãi Trái Phiếu quá hạn, Tổ Chức Phát Hành 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:

Số tiền phạt = 150% Lãi Suất x Số ngày quá hạn thực tế/360 x Số dư lãi Trái Phiếu quá hạn

b. Phương Thức Thanh Toán Gốc, Lãi Trái Phiếu

(i) 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 lưu ký tập trung 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).

(ii) 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.

(iii) Tổ Chức Phát Hành 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 Kiện 3(a).

(iv) Lãi trên gốc Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán sau, định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi. "**Ngày Thanh Toán Lãi**" có nghĩa là bất kỳ ngày nào tròn 6 (sáu) tháng và 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành và bất kỳ ngày tròn năm nào của các ngày như vậy trong bất kỳ năm dương lịch nào trong suốt thời hạn Trái Phiếu.

(v) Nếu ngày đến hạn của một khoản thanh toán theo Trái Phiếu không phải là Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành sẽ thanh toán lãi trên tiền gốc Trái Phiếu theo lãi suất vào ngày đó cho giai đoạn tính từ (và gồm cả) ngày đó đến (nhưng không gồm cả) Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó trên cơ sở một năm có 360 (ba trăm sáu mươi) ngày.

(vi) 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.

(vii) Khi được sử dụng trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này:

"**Thời Điểm Khóa Sổ**" có nghĩa là:

(1) nếu Trái Phiếu chưa được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, thời điểm 18:00 giờ (giờ Việt Nam) của Ngày Đăng Ký Cuối Cùng có liên quan; hoặc

(2) nếu Trái Phiếu đã được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, thời điểm mà Trung Tâm Lưu Ký thực hiện việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu cho Ngày Đăng Ký Cuối Cùng có liên quan.

"**Ngày Đăng Ký Cuối Cùng**", liên quan đến việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu được hưởng quyền hoặc thực hiện nghĩa vụ theo Trái Phiếu (kể cả khi Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu), có nghĩa là:

(1) nếu Trái Phiếu chưa được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký:

a. Ngày Làm Việc thứ bảy trước ngày đến hạn thanh toán hoặc ngày thực hiện quyền khác có liên quan (áp dụng cho việc thanh toán và các trường hợp thực hiện quyền hoặc nghĩa vụ khác theo Trái Phiếu mà không phải là tham dự hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc cho ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu); hoặc

b. Ngày Làm Việc được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thông báo theo Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nhằm triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

(2) nếu Trái Phiếu đã được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký:

a. nếu Tổ Chức Phát Hành có quyền ấn định ngày chốt danh sách đó theo các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký:

- Ngày Làm Việc được ấn định bởi Tổ Chức Phát Hành phù hợp với các quy định đó (áp dụng cho việc thanh toán và các trường hợp thực hiện quyền hoặc nghĩa vụ khác theo Trái Phiếu mà không phải là tham dự hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc cho ý kiến bằng văn

bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu); hoặc

- Ngày Làm Việc được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành lựa chọn phù hợp với các quy định đó và thông báo theo Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nhằm triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu; hoặc

b. nếu Tổ Chức Phát Hành không có quyền ấn định ngày chốt danh sách đó, Ngày Làm Việc được xác định theo quy chế của Trung Tâm Lưu Ký để chốt danh sách đó.

"**Ngày Làm Việc**" có nghĩa là bất kỳ ngày nào (trừ ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật và bất kỳ ngày lễ chính thức nào tại Việt Nam) mà vào ngày đó các ngân hàng mở cửa hoạt động kinh doanh bình thường tại Việt Nam.

8. Kỳ trả lãi: Lãi trên Trái Phiếu được thanh toán vào mỗi ngày tròn sáu (6) tháng, mười hai (12) tháng, từ Ngày Phát Hành và bất kỳ ngày tròn năm nào của các ngày như vậy trong bất kỳ năm dương lịch nào trong suốt thời hạn Trái Phiếu và nếu ngày đó không phải là một Ngày Làm Việc thì là Ngày Làm Việc ngay sau đó.

9. Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ chức Đăng ký Niêm yết: Không có

10. Xếp hạng tín nhiệm: Không có

11. Tính giá trái phiếu:

KBC11710 là trái phiếu có kỳ hạn, trả lãi định kỳ và có lãi suất cố định. Thị giá hay giá của Trái Phiếu (Market value) là giá giao dịch thứ cấp của Trái Phiếu do thị trường quyết định và luôn thay đổi theo quan hệ cung cầu trên thị trường.

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

CFi: 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. Để tính giá trái phiếu, Nhà Đầu Tư có thể tham khảo các bước tính toán như sau:

1. Xác định ngày thanh toán thực tế (ở Việt Nam là ngày t+1 so với ngày giao dịch);
2. Xác định số kỳ hưởng lãi coupon (CFi) còn lại và các ngày nhận lãi coupon;
3. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon (CFi) theo lãi suất cố định đã công bố áp dụng;
4. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon (CFi) theo lãi suất thả nổi và dự phóng theo mô hình phù hợp;
5. Xác định mức lợi suất yêu cầu phù hợp (căn cứ lợi suất giao dịch thứ cấp/sơ cấp của tài sản có tính chất tương tự có thời gian đáo hạn tương tự hoặc trên cơ sở dự báo biến động của đường cong lợi suất);
6. Lựa chọn phương thức tính ngày (Day-count Convention) phù hợp theo thông lệ thị trường và loại tài sản (ví dụ: Actual/Actual ICMA, Actual/Actual ISDA, Actual/365 Fixed, Actual/360, Actual/364, Actual/365L, Actual/Actual AFB, 30/360...).
7. Áp dụng công thức nêu trên để tính giá trái phiếu

Ví dụ minh họa:

Mệnh giá Trái Phiếu (FV):	100.000 đồng/Trái Phiếu;
Ngày phát hành:	31/03/2017;
Ngày đáo hạn (Maturity)	31/03/2019;
Kỳ hạn	02 năm
Kỳ trả lãi (Frequency):	6 tháng/lần; (vào các ngày 31/3 và 30/9 hàng năm)
Lãi suất (CPN):	Lãi suất đối với hai kỳ hạn 6 (sáu) tháng đầu tiên: 10,50% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và Lãi suất cho mỗi kỳ hạn 6 (sáu) tháng tiếp theo: Tổng của 4,00% (bốn phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu (do đại diện người sở hữu trái phiếu xác định) là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP

	Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.
Ngày định giá (ngày niêm yết)	31/05/2017
Số kỳ hưởng lãi và ngày nhận lãi còn lại	04 kỳ vào các ngày 30/09/2017; 31/03/2018; 30/09/2018; 31/03/2019
Lãi coupon đã xác định	10,5% cho các kỳ 30/09/2017 và 31/03/2018
Lãi coupon chưa xác định	Dự báo trong giai đoạn tới chưa có nhiều biến động > Giả sử lãi suất áp dụng là 10,9%
Lợi suất yêu cầu hay Lãi suất chiết khấu (k)	- Lợi suất trái phiếu chính phủ kỳ hạn 02 năm là 4,7% (Nguồn:http://hnx.vn/web/thi-truong-trai-phieu/tong-quan) - Theo thông lệ quốc tế, mức biên chênh lệch giữa trái phiếu doanh nghiệp có Rating nhóm B (ngành sản xuất) với lợi suất trái phiếu chính phủ cùng kỳ hạn ~6%; - Như vậy mức lợi suất yêu cầu được xác định là 10,7%/năm
Cơ sở tính ngày (day count convention)	Actual/360

Với các đặc điểm trên, tại ngày niêm yết 31/5/2017, giá dự kiến của Trái Phiếu là:

Ngày	30/09/2017	31/03/2018	30/09/2018	31/03/2019
	Kỳ trả lãi 1	Kỳ trả lãi 2	Kỳ trả lãi 3	Kỳ trả lãi 4 /Đáo hạn
Lãi suất coupon (CPN)	10,50%	10,50%	10,90%	10,90%
Dòng tiền lãi CF(i) = CPN/2	5.250	5.250	5.450	5.450
Gốc trái phiếu (Redemption)				100.000
Số ngày nắm giữ	121	303	486	668
LS chiết khấu (k theo năm)	10,7%	10,7%	10,7%	10,7%

$$PV = \frac{5.250}{(1+10.7\%)^{121/360}} + \frac{5.250}{(1+10.7\%)^{303/360}} + \frac{5.450}{(1+10.7\%)^{486/360}} + \frac{5.450+100.000}{(1+10.7\%)^{668/360}} = 101.967 \text{ VND}$$

12. Tính Lợi suất 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.

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

Ví dụ minh hoạ:

Một Trái Phiếu có các đặc tính sau:

- Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000 đồng/Trái Phiếu;
- Ngày phát hành: 31/3/2017;
- Ngày đáo hạn: 31/3/2019;
- Kỳ trả lãi: 6 tháng/lần;
- Lãi suất: 10,5%/năm cho 2 kì trả lãi đầu tiên; 2 kỳ sau thả nổi (giả sử không đổi là 10,5%/năm)
- Ngày giao dịch dự kiến: 31/05/2017
- Giá giao dịch dự kiến: 102.000 VND

Với các đặc điểm trên, nếu nhà đầu tư giao dịch tại ngày 31/5/2017 với giá 102.000VND và nắm giữ tới khi đáo hạn thì lợi suất trái phiếu khi đáo hạn (k) là:

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

Ngày	30/09/2017	31/03/2018	30/09/2018	31/03/2019
	Kỳ trả lãi 1	Kỳ trả lãi 2	Kỳ trả lãi 3	Kỳ trả lãi 4/Đáo hạn
Lãi suất coupon (%/năm)	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%
Dòng tiền lãi CF(i)	5.250	5.250	5.250	5.250

Dòng tiền gốc TP				100.000
Số ngày	121	303	486	668

$$102.000 = \frac{5.250}{(1+k)^{121/360}} + \frac{5.250}{(1+k)^{303/360}} + \frac{5.250}{(1+k)^{486/360}} + \frac{5.250 + 100.000}{(1+k)^{668/360}}$$

Áp dụng phương pháp nội suy: k = 10,47%/năm

13. Phương thức thực hiện quyền

13.1. Điều kiện, thời gian thực hiện quyền

a. Quyền Sở hữu và Sổ đăng ký:

(i) Trước khi Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký với Trung Tâm Lưu Ký, Đại Lý Đăng Ký sẽ lập, duy trì Sổ Đăng Ký và quản lý chuyển nhượng đối với Trái Phiếu. Sổ Đăng Ký sẽ thể hiện những chi tiết sau:

(ii) Tên địa chỉ trụ sở chính và mã số doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành;

(iii) 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 Phát Hành cho là cần thiết;

(iv) 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;

(v) Thông tin chi tiết về Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ (bao gồm nhưng không giới hạn ở thông tin về việc sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm và các hạn chế chuyển nhượng Trái Phiếu, (nếu có) và thông tin về Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó; và

(vi) 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.

(vii) Đại Lý Đăng Ký sẽ cấp cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu một Giấy Chứng Nhận 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 theo biểu mẫu đính kèm Bản Công Bố Thông Tin. Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu do Đại Lý Đăng Ký 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.

(viii) Khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, việc cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu, việc lập và nội dung của Sổ Đăng Ký sẽ theo các quy định có liên quan của

pháp luật Việt Nam, Trung Tâm Lưu Ký và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

(ix) Khi được sử dụng trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này:

"**Sổ Đăng Ký**" có nghĩa là sổ đăng ký Người Sở Hữu Trái Phiếu, là bằng chứng xác nhận quyền sở hữu hợp pháp của mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với số Trái Phiếu ghi nhận thuộc sở hữu của Người Sở Hữu Trái Phiếu trong đó;

"**Người Sở Hữu Trái Phiếu**" có nghĩa là chủ sở hữu của Trái Phiếu như được ghi trong Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiều, hoặc được ghi nhận trên Sổ Đăng Ký (để tránh nhầm lẫn, nếu Trái Phiếu đã được đăng ký với Trung Tâm Lưu Ký, việc xác định "Người Sở Hữu Trái Phiếu" còn phải theo quy định của pháp luật có liên quan và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký); và

"**Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu**" là chứng chỉ ghi nhận và bằng chứng pháp lý hợp pháp về việc sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu tương ứng.

- **Trước khi niêm yết:**

Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu chỉ được chuyển giao sau khi các bên hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và hoàn tất việc đăng ký các thông tin về bên nhận chuyển nhượng trong Sổ Đăng Ký. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký đảm bảo chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng một Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu ghi nhận số tiền gốc của Trái Phiếu được chuyển nhượng, xác nhận tên và quyền sở hữu của bên nhận chuyển nhượng Trái Phiếu được đăng ký trong Sổ Đăng Ký. Các chi phí chuyển nhượng sẽ do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký ấn định và phải được các bên có liên quan thanh toán trước khi thực hiện việc chuyển nhượng Trái Phiếu phù hợp với luật Việt Nam.

- **Sau khi niêm yết:**

Sau khi kết thúc chu kỳ thanh toán, quyền sở hữu trái phiếu sẽ được ghi nhận bằng hình thức ghi sổ tại Trung tâm lưu ký. Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được quyền giao dịch Trái Phiếu của mình cũng như thực hiện các giao dịch thanh toán gốc, lãi đối với Chứng khoán đã lưu ký tại Sở giao dịch Chứng khoán theo quy định của pháp luật về trái phiếu niêm yết. Đến hạn thanh toán gốc (hoặc lãi), Tổ chức Đăng ký Niêm yết sẽ chuyển tổng số gốc, lãi đến hạn sang Trung tâm lưu ký để thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

b. Quyền của người sở hữu Trái phiếu:

- 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.

- Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền tự do chuyển nhượng Trái Phiếu cho bất kỳ người nào mà không cần phải có sự chấp thuận của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý hay bất kỳ bên thứ ba nào khác. Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng được sử dụng Trái Phiếu để chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, để tặng, cho, để lại thừa kế hoặc tham gia các quan hệ dân sự/thương mại hợp pháp khác phù hợp với các quy định có liên quan của pháp luật.

13.2. Các cam kết:

a. Bảo Đảm Bằng Tài Sản

(i) Theo các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây và được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm) được Tổ Chức Phát Hành, hoặc Tổ Chức Phát Hành và các bên bảo đảm khác có liên quan trong tương lai (nếu có) (gọi chung là "**Bên Bảo Đảm**"), ký kết với Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định của pháp luật, Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ thu xếp để việc bảo đảm bằng tài sản cho Trái Phiếu được thực hiện như sau:

(ii) 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 Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu phát hành ("**Nghĩa vụ Được Bảo Đảm**");

(iii) Tài Sản Bảo Đảm: Tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu (gọi chung là "**Tài Sản Bảo Đảm**") gồm các cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng ("**SHP**") và các tài sản khác được quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng Cầm Cố Cổ Phần SHP ("**Tài Sản Cầm Cố**") và các Tài Sản Bảo Đảm khác được xác định theo Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan;

(iv) Khi được sử dụng trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này, "**Hợp Đồng Bảo Đảm**" có nghĩa là mỗi trong số các tài liệu sau;

- Hợp đồng cầm cố cổ phần ký ngày 05 tháng 05 năm 2017 giữa Tổ Chức Phát Hành với tư cách là bên cầm cố và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận cầm cố (hành động nhân danh và vì quyền lợi của những Người Sở Hữu Trái Phiếu) ("**Hợp Đồng Cầm Cố Cổ Phần SHP**");
- bất kỳ hợp đồng và/hoặc thỏa thuận nào khác giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành 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
- bất kỳ hợp đồng, thoả thuận, xác nhận hoặc tài liệu nào thuộc loại khác được Tổ Chức Phát Hành 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.

Tổ Chức Phát Hành cam kết rằng trước hoặc vào Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành sẽ

chuyển giao toàn bộ số Cổ Phần Cầm Cố Ban Đầu (được định nghĩa trong Hợp Đồng Cầm Cố 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 Cầm Cố (được định nghĩa trong Hợp Đồng Cầm Cố Cổ Phần SHP) đã có tính đến trước Ngày Phát Hành cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm. Tổ Chức Phát Hành phải duy trì tài khoản lưu ký chứng khoán nêu trên trong suốt thời hạn của Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành 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 cầm cố Tài Sản Cầm Cố nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc công chứng Hợp Đồng Cầm Cố Cổ Phần SHP và đăng ký giao dịch bảo đảm theo Hợp Đồng Cầm Cố Cổ Phần SHP tại Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm (NRAST) trước Ngày Phát Hành.

Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 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 cầm cố theo quy định tại đoạn trên.

b. Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm

(i) 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 tại mỗi thời điểm sau 6 tháng, 12 tháng, 18 tháng kể từ ngày phát hành thấp hơn 160% tổng giá trị mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó thì Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành về tình hình giá trị của Tài Sản Bảo Đảm. Trong vòng 07 (bảy) Ngày Làm Việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo bằng văn bản nêu trên của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành phải bổ sung Tài Sản Bảo Đảm cho toàn bộ Trái Phiếu này bằng (1) cổ phần SHP, (2) tiền hoặc (3) 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 160% tổng giá trị mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại cùng thời điểm. Nếu Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành 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.

(ii) Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành có yêu cầu bằng văn bản, sau mỗi 06 tháng kể 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 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). Nếu tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm theo định giá lại vượt quá 200% tổng giá trị mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại cùng thời điểm thì Tổ Chức Phát Hành được rút một phần Tài Sản Bảo Đảm tối đa trong phạm vi giá trị vượt quá. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ gửi thông báo cho Tổ Chức Phát Hành về kết quả định giá. Nếu Tổ Chức Phát Hành có nhu cầu rút một phần Tải Sản Bảo Đảm nêu trên thì Tổ Chức Phát Hành phải gửi công văn yêu cầu Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm thực hiện và Tổ Chức Phát Hành chịu mọi phí tổn liên quan đến việc rút Tài Sản Bảo Dảm nêu trên.

(iii) Nếu tiền thu được từ xử lý Tài Sản Bảo Đảm, sau khi trừ các chi phí xử lý, không đủ để trả các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm thì Tổ Chức Phát Hành phải tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

c. Cam Kết Của Tổ Chức Phát Hành Về Tài Sản Bảo Đảm

(i) Tổ Chức Phát Hành cam kết rằng trong trường hợp một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Cầm Cố bị kiểm soát thì Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại Trái Phiếu trước hạn/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. Tổ Chức Phát Hành và các Bên Bảo Đảm cam kết và đảm bảo về tính hợp pháp của các tài sản được sử dụng làm Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu.

(ii) Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ phối hợp với Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm định giá lại Tài Sản Bảo Đảm định kỳ theo nguyên tắc định giá: giá trị định giá mỗi cổ phần của SHP được cầm cố bằng giá trị sổ sách của mỗi cổ phần theo báo cáo tài chính được kiểm toán bởi một trong bốn công ty kiểm toán sau: E&Y, KPMG, PWC, Deloitte; của kì gần nhất trước thời điểm định giá lại của SHP.

Giá trị sổ sách mỗi cổ phần cầm cố = Tổng giá trị vốn chủ sở hữu/tổng số cổ phần đang lưu hành.

Tài Sản Bảo Đảm được đánh giá lại định kỳ 06 (sáu) tháng một lần kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn hoặc định giá lại trong các trường hợp cần thiết khác theo yêu cầu của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hoặc 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.

(iii) Tổ Chức Phát Hành và các Bên Bảo Đảm cam kết sẽ không bán, chuyển nhượng, tặng cho, hoặc trao đổi bất kỳ phần nào hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm hoặc chuyển giao bất kỳ quyền và lợi ích nào gắn với Tài Sản Bảo Đảm cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác, hoặc sử dụng bất kỳ phần nào hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm để cầm cố (hoặc bảo đảm, bảo lãnh dưới bất kỳ hình thức nào) cho bất kỳ Tổ Chức/Cá Nhân nào khác, hoặc dùng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho nghĩa vụ nào khác và thực hiện bất kỳ thủ tục hoặc hoạt động nào liên quan đến các hành động nêu trên khi còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành trừ trường hợp được những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận trước.

(iv) Nếu có Sự Kiện Vi Phạm nào xảy ra theo Điều Kiện 13.3.(c), Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có nghĩa vụ xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo yêu cầu của bất kỳ Người Sở hữu Trái phiếu nào phù hợp với quy định của Điều Kiện 13.3.(d).

(v) Các thông tin chi tiết và cam kết khác về Tài Sản Bảo Đảm, quản lý Tài Sản Bảo Đảm, xử lý Tài Sản Bảo Đảm, quyền và nghĩa vụ của các Bên Bảo Đảm, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm được quy định chi tiết trong Hợp Đồng Bảo Đảm được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành, Các Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

13.3. Các điều khoản khác:

a. Hoàn trả, Mua lại, và Hủy bỏ Trái phiếu

Hoàn Trả

Trừ khi đã mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định của các Điều Kiện dưới đây Tổ Chức Phát Hành 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.

Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn Tự Nguyện

Tổ Chức Phát Hành 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 kể 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 Phát Hành 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 Phát Hành khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc mua Trái Phiếu.

Mua Lại Trái Phiếu Bắt Buộc

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 Phát Hành 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.

Tổ Chức Phát Hành 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 Kiện 13.3.(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.

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 Phát Hành thanh toán giá mua lại trên thực tế.

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 Phát Hành mua lại theo Điều kiện này sẽ được hủy bỏ ngay và không được phát hành lại hoặc bán lại.

b. Giao dịch Trái phiếu

Nếu Trái Phiếu chưa được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, mọi giao dịch đối với Trái Phiếu phải được đăng ký trong Sổ Đăng Ký và được thực hiện theo thủ tục quy định dưới đây và các quy định khác của Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký:

(1) 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 Đăng Ký một giấy đăng ký chuyển nhượng theo mẫu quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký đã được điền đầy đủ thông tin và ký kết hợp lệ cùng với Giấy Chứng Nhận Sở Hữu của Bên Chuyển Nhượng và các tài liệu định danh của Bên Nhận Chuyển Nhượng và nộp phí chuyển nhượng cho Đại Lý Đăng Ký;

Phí chuyển nhượng được quy định cụ thể như sau:

Phí chuyển nhượng cho mỗi lần chuyển nhượng tối đa sẽ bằng mức thấp nhất trong 3 mức sau (i) 0,02% giá chuyển nhượng, (ii) 0,02% tổng mệnh giá Trái Phiếu chuyển nhượng và (iii) 2.000.000 VND (hai triệu Đồng).

(2) Trong thời hạn 5 (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 Đăng Ký sẽ:

- 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
- 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.

(3) Việc chuyển nhượng bất kỳ Trái Phiếu nào sẽ chỉ có hiệu lực đối với và ràng buộc Tổ Chức Phát Hành 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).

c. Sự kiện vi phạm

Bất kỳ sự kiện nào sau đây đươc gọi là "**Sự Kiện Vi Phạm**":

(i) *Vi phạm mục đích phát hành*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành nêu tại Phương Án Phát Hành và Bản Công Bố Thông Tin 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;

(ii) *Không Thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn:* Tổ Chức Phát Hành không thanh toán tiền gốc hoặc tiền lãi, lãi quá hạn của bất kỳ Trái Phiếu nào đến hạn thanh toán và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 07 (bảy) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo về vi phạm đó từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào và/hoặc nhận được thông báo về vi phạm đó từ Trung Tâm Lưu Ký/Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu có, sau khi đã niêm yết Trái Phiếu);

(iii) *Không thực hiện cam kết về Tài Sản Bảo Đảm Trái Phiếu*: Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các Bên Bảo Đảm khác (nếu có) không thực hiện bất kỳ cam kết nào khác về Tài Sản Bảo Đảm theo các quy định tại Điều Kiện 13.2.(c) và Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm; hoặc

(iv) *Không Thực hiện cam kết tại Điều Kiện 13.2:* Tổ Chức Phát Hành không thực hiện đúng các cam kết như quy định tại Điều Kiện 13.2. (ngoại trừ các cam kết đã được điều chỉnh theo Sự Kiện Vi Phạm nêu tại Điều Kiện 13.3.(c)(i), 13.3.(c)(ii), và 13.3.(c)(iii) và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc kể 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 Đảm 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); hoặc

(v) *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 Đảm của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Bảo Đảm khác có liên quan đối với Tài Sản Bảo Đảm mà Tổ Chức Phát Hành không thu xếp được Tài Sản Bảo Đảm khác thay thế được Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm chấp thuận và làm ảnh hưởng đến khả năng thanh toán nợ gốc và lãi Trái Phiếu; hoặc

(vi) *Mất Khả năng Thanh toán:* Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành 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; hoặc

(vii) *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 Phát Hành, hoặc khi Tổ Chức Phát Hành đã tiến hành bất cứ thủ tục phá sản, thanh lý hay giải thể nào (trừ khi Tổ Chức Phát Hành 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

(viii) *Cưỡng Chế Phải Thực Hiện Nghĩa Vụ*: Việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất cứ thủ tục pháp lý nào khác được áp dụng hoặc buộc phải thi hành liên quan đến trên 51% tổng giá trị tài sản theo Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán tại thời điểm gần nhất của Tổ Chức Phát Hành 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 kể từ ngày các biện pháp này được thực hiện hoặc buộc phải thi hành; hoặc

(ix) *Ngừng Hoạt động Kinh Doanh:* Tổ Chức Phát Hành vì bất cứ lý do gì 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 Phát Hành hoặc bất kỳ người nào khác thực hiện hoặc tiến hành dẫn tới việc Tổ Chức Phát Hành 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 Trái Phiếu; hoặc

(x) *Vi Phạm Các Nghĩa vụ Khác*: Tổ Chức Phát Hành 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 Công Bố Thông Tin, kể cả việc đăng ký Trái Phiếu và niêm yết Trái Phiếu như quy định tại Điều

Kiện 13.2.(c), mà vi phạm đó không có khả năng khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể 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;

(xi) *Kiện Tụng Liên Quan Đến Tổ Chức Phát Hành:* Có phán quyết đã có hiệu lực pháp luật chống lại Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành mà không được khắc phục/chấm dứt trong thời hạn sáu mươi (60) ngày; hoặc

(xii) *Bất Hợp Pháp:* Việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo các Điều Khoản và Điều Kiện này trở nên bất hợp pháp;

(xiii) *Cho Phép Và Chấp Thuận:* Bất cứ hành động, điều kiện hoặc bất cứ vấn đề nào cần phải có chấp thuận, phê duyệt bởi đơn vị/cơ quan có thẩm quyền liên quan đến Trái Phiếu này không được thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành mà sự kiện vi phạm đó không được khắc phục trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về vi phạm đó;

(xiv) *Không Thực Hiện Nghĩa Vụ Nợ:* Tổ Chức Phát Hành có thể không có khả năng để đáp ứng các cam kết thanh toán các Khoản Nợ khi đến hạn có giá trị từ 1.000 (một nghìn) tỷ đồng trở lên hoặc đến hạn trả của bất kỳ khoản nợ tại bất kỳ tổ chức, cá nhân nào quá 1.000 (một nghìn) tỷ đồng Việt Nam mà Tổ Chức Phát Hành không thanh toán đầy đủ và đúng hạn hoặc khi Tổ Chức Phát Hành bị đòi bồi hoàn khoản tiền có giá trị quá 1.000 (một nghìn) tỷ đồng Việt Nam liên quan đến bất cứ khoản bảo lãnh Ngân hàng tại bất cứ Tổ chức tín dụng nào và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời hạn mười lăm (15) Ngày Làm Việc kể từ ngày có thông báo vi phạm của bên liên quan.

Trong điều này, "**Khoản Nợ**" nghĩa là bất cứ khoản tiền nợ nào liên quan tới: (1) các khoản tiền vay; (2) bất kỳ giấy nợ, trái phiếu, hối phiếu nhận nợ, hoặc các chứng khoán khác; (3) các khoản phải thu được bán hoặc chiết khấu (ngoại trừ các khoản phải thu miễn truy đòi); (4) chi phí mua tài sản (trong trường hợp chi phí đó được thanh toán trước hoặc sau thời điểm bên có nghĩa vụ thanh toán tiếp nhận hoặc chiếm hữu tài sản đó) được tài trợ thông qua việc cho vay vốn hay cho trả chậm để mua tài sản đó; (5) bất cứ hợp đồng thuê nào được ký kết chủ yếu theo cách thức nhằm huy động vốn hoặc cấp vốn để mua tài sản cho thuê đó, và được hạch toán là nợ trong Báo cáo tài chính cập nhật gần nhất của Tổ Chức Phát Hành; (6) bất kỳ giao dịch hoán đổi tiền tệ, hoán đổi lãi suất nào, theo mức trần hoặc sàn hoặc bất kỳ giao dịch phái sinh nào khác được ký kết nhằm mục đích bảo vệ không bị ảnh hưởng hoặc được hưởng lợi từ biến động lãi suất hoặc giá (và trong trường hợp phải thanh toán một khoản tiền, sẽ áp dụng giá thị trường tại thời điểm của giao dịch phái sinh để tính khoản tiền đó); (7) bất kỳ khoản tiền

nào được huy động theo bất kỳ giao dịch nào khác có tính chất thương mại là vay tiền hay huy động vốn, và được hạch toán là nợ trong Báo cáo tài Chính cập nhật gần nhất của Tổ Chức Phát Hành; (8) bất kỳ nghĩa vụ bồi hoàn đối ứng đối với một bảo lãnh, bồi hoàn, Trái Phiếu, thư tín dụng chứng từ hoặc bất cứ công cụ nào khác do một ngân hàng hoặc một định chế tài chính cấp; hoặc (9) bất cứ bảo lãnh, bồi hoàn hoặc các biện pháp bảo đảm tương tự nào để nhận nợ tài chính đối với bất kỳ người nào theo bất kỳ mục nào được nêu tại các đoạn ở trên.

d. Biện pháp xử lý khi có Sự kiện Vi phạm:

- Ngay khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm "*Không Thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn"* nêu tại Điều Kiện 13.3.(c) thì Tổ Chức Phát Hành bị phạt chậm trả gốc, lãi Trái Phiếu theo quy định tại Điều Kiện 7(a), đồng thời 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 Phát Hành theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Đảm trừ trường hợp những Người Sở Hữu Trái phiếu có quyết định khác; và
- Nếu xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào khác (không bao gồm Sự Kiện Vi Phạm nêu tại Điều Kiện 13.3.(c) nêu trên) thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền yêu cầu và Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu. Khi đó có nghĩa là bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào đều có thể gửi thông báo bằng văn bản tới Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có trách nhiệm gửi thông báo, tuyên bố Trái Phiếu đến hạn phải thanh toán ngay, và phải thanh toán ngay trừ khi Sự Kiện Vi Phạm được khắc phục trước khi Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo mua lại đó.
- Sau 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu mua lại Trái Phiếu trước hạn theo đoạn trên đây mà Tổ Chức Phát Hành không thực hiện việc mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu, thì không cần thông báo cho Tổ Chức Phát Hành, 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 Phát Hành theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Đảm và Các Điều Kiện Trái Phiếu này.

e. Cấp lại Giấy chứng nhận sở hữu Trái phiếu:

Nếu Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu bị thất lạc, mất cắp, rách nát, bị nhòe hoặc huỷ bỏ thì Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đó có thể được cấp lại tại địa chỉ đăng ký của Đại Lý Đăng Ký (theo đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu) theo quy định của Đại Lý Đăng Ký sau khi người yêu cầu cấp lại Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đã thanh toán các chi phí phát

sinh liên quan đến việc cấp lại Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu. Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu bị rách hoặc bị nhòe phải được nộp lại trước khi được cấp lại.

f. Nghị quyết của người sở hữu trái phiếu:

Các Quy Định Chung

- Nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được thông qua tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- Nghị quyết 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 Phát Hành.
- Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm thực hiện. Để làm rõ, Tổ Chức Phát Hành 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).
- Không phụ thuộc vào các quy định khác của Điều Kiện 13.3.(f) 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 Phát Hành 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 Phát Hành 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 Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận thông qua.
- 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.
- 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.

Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu

- Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được triệu tập bởi Tổ Chức Phát Hành/Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu 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, với thông báo bằng văn bản gửi tới tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành (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 Phát Hành) trước ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc.
- Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng có thể được triệu tập/thực hiện bởi Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để xin chỉ thị của Người Sở Hữu Trái Phiếu về các vấn đề liên quan đến việc thực hiện các Hợp Đồng Bảo Đảm bằng văn bản thông báo trước ít nhất 5 (năm) Ngày Làm Việc.
- Thông báo triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu phải ghi rõ thời gian, địa điểm, nội dung hội nghị. Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được tổ chức dưới các hình thức phù hợp theo yêu cầu của người triệu tập như hội nghị qua điện thoại, video, trao đổi qua thư điện tử.
- Phụ thuộc vào đoạn điều kiện dưới đây, số đại biểu cần thiết để tiến hành hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu là một hoặc nhiều Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 50% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó, hoặc đối với bất kỳ hội nghị nào được triệu tập lại (do hội nghị lần thứ nhất không đủ điều kiện) thì số đại biểu cần thiết để tiến hành hội nghị là một hoặc nhiều Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu bất kỳ số lượng Trái Phiếu nào.
- Trong bất kỳ hội nghị nào có nội dung (1) sửa đổi Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu hoặc bất kỳ ngày thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu, (2) giảm hoặc ngừng thanh toán khoản tiền gốc, (3) thay đổi lãi suất phải trả liên quan đến Trái Phiếu, (4) thay đổi Hợp Đồng Bảo Đảm để bảo vệ Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Các Điều Kiện Trái Phiếu (ngoại trừ việc thay đổi Tài Sản Bảo đảm mà Người Sở Hữu Trái Phiếu đã ủy quyền cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm quyết định theo quy định tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm), (5) thay đổi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu; (6) thay đổi Đại Lý Đăng Ký, (7) thay đổi Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, (8) thay đổi điều kiện tổ chức hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, (9) thay đổi tỷ lệ chấp thuận cần thiết để thông qua nghị quyết của các Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc (10) thay đổi định nghĩa "Vấn Đề Loại Trừ" (những vấn đề nêu tại mục (1) đến (10) gọi chung là "**Vấn Đề Loại Trừ**"), thì số đại biểu cần thiết để tiến hành hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu là một người hoặc nhiều Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu ít nhất 75% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu

hành tại thời điểm đó, hoặc hoặc đối với bất kỳ hội nghị nào được triệu tập lại (do hội nghị lần thứ nhất không đủ điều kiện) thì số đại biểu cần thiết để tiến hành hội nghị là một hoặc nhiều Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu ít nhất 50% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó.

- 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 mốt 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.

Lấy Ý Kiến Bằng Văn Bản

- Người có thẩm quyền triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng có thể tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng cách gửi thông báo cùng với văn bản lấy ý kiến (trong đó nêu rõ hạn trả lời đưa ra ý kiến) cho Người Sở Hữu Trái Phiếu trước ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc trước ngày đến hạn đưa ra ý kiến.
- 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 (1) 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 (2) 75% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó (đối với Vấn Đề Loại Trừ).

g. Thông báo:

(i) Mọi thông báo, thư liên lạc gửi cho hoặc từ Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ được coi là được gửi hợp lệ bằng cách giao trực tiếp tận tay, gửi qua fax, hoặc công bố tại website của Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc website của Sở Giao Dịch Chứng Khoán, hoặc gửi chuyển phát qua tổ chức cung cấp dịch vụ chuyển phát đến địa chỉ và số fax theo quy định tại Điều Kiện 13.3.(g)(iii) và Điều Kiện 13.3.(g)(iv) dưới đây.

(ii) Bất kỳ thông báo hoặc thư liên lạc nào như vậy sẽ được coi là đã nhận được:

- nếu được chuyển giao tận tay, tại thời điểm giao, với điều kiện là thông báo được gửi trong khoảng thời gian từ 8h00’ đến 17h00’ vào Ngày Làm Việc; hoặc
- nếu được gửi qua fax, khi bên gửi nhận được báo cáo chuyển fax xác nhận fax đã được chuyển thành công được ghi nhận trên máy fax của bên gửi;

- nếu được gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi qua dịch vụ chuyển phát của đơn vị cung cấp dịch vụ chuyển phát, vào Ngày Làm Việc thứ ba (03) sau ngày gửi.

(iii) Địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc. Địa chỉ của Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Đăng Ký và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm là các địa chỉ tương ứng quy định tại Điều Kiện 13.3.(g)(iv) dưới đây.

(iv) Địa chỉ đăng ký:

<u>của Tổ Chức Phát Hành:</u>

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, Bắc Ninh Việt Nam

Người nhận: Ông Phạm Phúc Hiếu – Phó TGĐ - Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP.

Điện thoại: (+84) 222.3634034

Fax: (+84) 222.3634035

<u>của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm:</u>

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

Người nhận: Phạm Thành Văn

Điện thoại: (+84 8) 3823 3299, (+84 8) 3829 3826

Fax: (+84 8) 3823 3301

<u>của Đại Lý Đăng Ký:</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ: Số 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội

Người nhận: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân

Điện thoại: (+84) 4.37262600

Fax: (+84).37262601

h. Các cam kết khác:

(1) Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện đúng Phương Án Phát Hành và 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) cho các mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành;

(2) đầu tư vào các chương trình dự án của Tổ Chức Phát Hành; và

(3) cơ cấu lại một phần hoặc toàn bộ các khoản nợ hiện hữu của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành cam kết thêm như sau:

(1) Đảm bảo thực hiện đúng phương án trả nợ gốc và lãi Trái Phiếu;

(2) Tuân thủ việc mua lại Trái Phiếu trước hạn theo đúng quy định tại Điều Kiện 13.3.(a);

(3) 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 Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu;

(4) 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;

(5) Định kỳ 06 (sáu) tháng một lần Tổ Chức Phát Hành sẽ tạo điều kiện cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu được quyền kiểm tra việc Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các cam kết, 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 và các Văn Kiện Trái Phiếu khác và các cam kết, bảo đảm liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm; và

(6) Chỉ thực hiện chi trả cổ tức, phân chia lợi nhuận sau thuế hàng năm kể từ năm tài chính 2017 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 được sự chấp thuận bằng văn bản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cam kết:

(1) Giám sát việc tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, trách nhiệm và nhiệm vụ của Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành 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;

(2) 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 Phát Hành 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;

(3) 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, và Tổ Chức Phát Hành yêu cầu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi cho những

Người Sở Hữu Trái Phiếu;

(4) Thông báo và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành hoặc Đại Lý Đăng Ký hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm 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;

(5) 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;

(6) Tính toán mọi khoản tiền phát sinh và phải được thanh toán bởi Tổ Chức Phát Hành cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Trái Phiếu và thông báo cho Tổ Chức Phát Hành 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;

(7) 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.

Đại Lý Đăng Ký cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại các Điều Kiện dưới đây.

- **Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm cam kết:**

(1) Chỉ sử dụng Tài Sản Bảo Đảm cho mục đích xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo Các Điều Kiện Trái Phiếu nhằm đảm bảo tốt nhất quyền và lợi ích của Người Sở Hữu Trái Phiếu;

(2) 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 Đảm nhận được theo các Hợp Đồng Bảo Đảm;

(3) 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:

a. đã được Tổ Chức Phát Hành hoặc nguồn tin đáng tin cậy khác thông báo cho cán bộ của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm là người trực tiếp chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm; hoặc

b. được cán bộ của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm là người trực tiếp chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm biết

(4) Thực hiện tất cả các hành động và công việc bao gồm, nhưng không giới hạn bởi các hành động và công việc sau:

a. ký kết và nhận bảo đảm theo mỗi Hợp Đồng Bảo Đảm, vì quyền lợi của Người Sở Hữu

Trái Phiếu;

b. giữ các Hợp Đồng Bảo Đảm và các văn kiện liên quan, vì quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu;

c. Nhận bằng chứng về việc phong tỏa Tài Sản Bảo Đảm/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 Đảm đã được thực hiện và theo quy định của pháp luật Việt Nam;

d. Thực hiện các biện pháp xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Các Hợp Đồng Bảo Đảm, bao gồm nhưng không giới hạn việc ra thông báo xử lý Tài Sản Bảo Đảm, bán, chuyển nhượng, cho thuê hoặc xử lý Tài Sản Bảo Đảm (tùy từng trường hợp) phù hợp với quy định của luật pháp Việt Nam và Các Hợp Đồng Bảo Đảm, và ngay lập tức sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm (sau khi trừ đi các chi phí xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Đảm tương ứng) để thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ sở hữu tương ứng của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

e. Thực hiện, thực thi các quyền và nghĩa vụ của mình với tư cách là bên nhận bảo đảm theo các Hợp Đồng Bảo Đảm với tinh thần trách nhiệm cao nhất và vì lợi ích của Tổ Chức Phát Hành, các Bên Bảo Đảm và Người Sở Hữu Trái Phiếu.

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

- **Các Bên Bảo Đảm cam kết:**

(1) Tài Sản Bảo Đảm là:

a. tài sản thuộc sở hữu hợp lệ, hợp pháp của Bên Bảo Đảm 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.

(2) 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;

(3) 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 quy định tại Điều Kiện 13.3.(c) 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;

(4) Thực hiện các nghĩa vụ, thỏa thuận khác của mình quy định trong các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan.

13.4. Thanh toán gốc và lãi trái phiếu:

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của toàn Tổ Chức Phát Hành để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và Trái Phiếu đang dự kiến phát hành. Chi tiết dự tính kết quả hoạt động kinh doanh và kế hoạch trả nợ như sau:

Dự tính kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Đơn vị: triệu đồng

	2017 F	2018 F	2019 F	2020 F	2021 F
Doanh thu	**2.791.966**	**2.877.573**	**3.174.949**	**3.572.863**	**3.949.741**
Doanh thu từ bán đất KCN và BĐS	2.162.226	2.058.390	2.888.348	3.320.362	3.651.635
Doanh từ bán nhà xưởng	-	174.064	123.464	72.864	101.200
Doanh thu từ chuyển nhượng dự án BĐS	500.000	500.000	-	-	-
Doanh thu dịch vụ khác	129.740	145.118	163.136	179.636	196.906
Chi phí	**223.357**	**190.205**	**253.995**	**285.829**	**315.979**
Chi phí quản lý chung	167.518	142.654	190.496	214.371	236.984
Chi phí bán hàng	55.839	47.551	63.498	71.457	78.994
EBITDA	**2.568.609**	**2.687.367**	**2.920.953**	**3.287.034**	**3.633.762**
Giá vốn bán đất KCN	1.170.748	1.096.980	1.333.292	1.520.823	1.617.102
Giá vốn nhà xưởng	-	86.000	61.000	36.000	50.000
Chi phí giá vốn dự án BĐS	165.000	106.000	-	-	-
Khấu hao và phí quản lý	64.870	72.559	81.568	89.818	98.453
EBIT	**1.167.991**	**1.325.827**	**1.445.093**	**1.640.392**	**1.868.206**

Chi phí tài chính	98.530	112.086	59.007	42.803	21.636
Lợi nhuận trước thuế	**1.069.461**	**1.213.740**	**1.386.085**	**1.597.589**	**1.846.570**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	212.776	242.748	277.217	319.517	369.314
Lợi nhuận sau thuế	**856.685**	**970.992**	**1.108.868**	**1.278.071**	**1.477.256**

Nguồn: KBC

Cân đối trả nợ

Đơn vị: triệu đồng

	2017F	2018F	2019F	2020F	2021F
Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh	**585.446**	**2.141.411**	**32.197**	**1.145.460**	**672.141**
Lợi nhuận trước thuế	1.069.459	1.213.740	1.386.085	1.597.589	1.846.570
Chi phí lãi vay	98.530	112.086	59.007	42.803	21.636
Khấu hao	23.222	36.279	40.784	44.909	11.406
Khấu trừ, dự phòng	10.756	188	872	1.168	1.106
Thay đổi vốn lưu động	(616.523)	779.186	(1.454.552)	(541.009)	(1.208.578)
Dòng tiền thuần từ đầu tư	**72.039**	**(8.924)**	**(8.924)**	**-**	**-**
Vay thêm trong kỳ	720.000	220.000	250.000	200.000	150.000
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-
Dòng tiền dùng để trả nợ	**1.377.485**	**2.429.728**	**273.273**	**1.345.460**	**822.141**
Trả nợ	**(1.004.863)**	**(1.247.259)**	**(462.391)**	**(281.633)**	**(205.636)**
Trả lãi	(98.530)	(112.086)	(59.007)	(42.803)	(21.636)
Trả gốc	(906.333)	(1.135.173)	(403.383)	(238.830)	(184.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	**(213.891)**	**(242.748)**	**(277.217)**	**(319.517)**	**(369.314)**
Số dư cuối kỳ	**453.815**	**1.316.294**	**849.959**	**1.594.267**	**1.841.459**

Nguồn: KBC

13.5. Sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành

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

- tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành,

- đầu tư vào các chương trình dự án của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc
- cơ cấu lại một phần hoặc toàn bộ các khoản nợ hiện hữu của Tổ Chức Phát Hành

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

Từ mức lạm phát 2 con số trước năm 2012, Chính phủ đã điều hành chính sách kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô một cách quyết liệt, từ đó lạm phát đã giảm ở mức 9,21% năm 2012 xuống còn 0,63% năm 2015 và 2,66% năm 2016. Mặc dù mức tăng của năm 2016 cao hơn so với năm 2015, nhưng vẫn thấp hơn so với mức tăng CPI bình quân của một số năm gần đây, đồng thời vẫn nằm giới hạn mục tiêu 5% mà Quốc hội đề ra. Trong năm 2017, Chính phủ đặt mục tiêu kiềm chế lạm phát bình quân ở mức 4%, nhằm thúc đẩy nền kinh tế phát triển, tuy nhiên chỉ số giá bình quân trong 6 tháng đầu năm nay đã tăng 4,15% so với mức bình quân trong 6 tháng đầu năm ngoái. Điều này tạo nhiều áp lực cho nỗ lực kiềm chế lạm phát 6 tháng cuối năm nói riêng và trong tương lai gần nói chung, nhất là khi những nỗ lực tăng tín dụng của Chính phủ sẽ bắt đầu có hiệu lực trong thời gian tới.

Những động thái tiêu cực này của tình hình lạm phát sẽ một mặt ảnh hưởng xấu đến nhu cầu mua bán Trái phiếu Công ty do lãi suất năm đầu tiên sẽ cố định ở mức 8%/năm, khi lạm phát tăng cao sẽ làm mất đi sự hấp dẫn của Trái phiếu đối với các nhà đầu tư. Mặt khác do lãi suất năm thứ 2 của Trái phiếu dựa trên lãi suất huy động tiền gửi 12 tháng của 4 ngân hàng lớn nên khi lạm phát tăng cao thường buộc Ngân hàng trung ương phải đối phó bằng cách nâng lãi suất để giảm bớt áp lực. Nhìn chung, sau thời gian dài được kiểm soát, lạm phát có nhiều khả năng sẽ tăng cao trong thời gian tới, ảnh hưởng tiêu cực đến Trái phiếu của Công ty.

15. Cam kết về tỉ lệ đảm bảo:

Theo Hợp đồng Cầm cố Cổ phần số 01/HĐCCCP/KBC giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết (sau đây gọi là "**Bên Cầm Cố**") và Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là "**Bên Nhận Cầm Cố**"); Bên Cầm Cố cam kết sử dụng Tài sản đảm bảo được định nghĩa dưới đây để làm Tài sản Cầm cố cho toàn bộ số trái phiếu có trị giá 500 tỷ VND được trình bày trong Bản cáo bạch này. Tài sản Cầm cố của Bên Cầm Cố bao gồm có Cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng.

Theo Biên bản Kiểm tra, định giá tài sản đảm bảo số 01/BBDG/HSC-KBC của Bên Nhận Cầm Cố, Bên Nhận Cầm Cố đã kiểm tra Tài sản Cầm cố nói trên và cùng Bên Cầm Cố thống nhất giá trị Tài sản Cầm cố tính theo giá trị sổ sách là **833.987.700.000** (tám trăm ba mươi ba tỷ chín trăm tám mươi bảy triệu bảy trăm nghìn) VND.

Với tổng giá trị Tài sản Cầm cố như trên, tỷ lệ Tài sản Cầm cố trên Tổng trị giá trái phiếu phát hành đợt này là **167%**. Tổng giá trị Tài sản Cầm cố sẽ được Bên Nhận Cầm Cố định giá lại bằng phương pháp giá trị sổ sách mỗi 06 (sáu) tháng một lần dựa trên Báo cáo tài chính đã

kiểm toán hoặc soát xét. Bên cạnh đó, tại bất kỳ thời điểm nào trong khi còn bất kỳ Trái phiếu nào đang lưu hành , Bên Cầm Cố đảm bảo Tổng giá trị tài sản đảm bảo sẽ **không thấp hơn 160% tổng mệnh giá Trái phiếu** đang lưu hành tại thời điểm đó.

16. 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

17. Các loại thuế có liên quan

a) Thuế Thu Nhập Cá Nhân

Theo hướng dẫn của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 và Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về thuế ngày 26/11/2014 ("Luật Thuế thu nhập cá nhân"), và các văn bản hướng dẫn thi hành (Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008 của Chính phủ, Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 và các văn bản sửa đổi, bổ sung), thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán của nhà đầu tư cá nhân là đối tượng chịu thuế. Cụ thể, tiền lãi của trái phiếu do các nhà đầu tư cá nhân nắm giữ sẽ chịu mức thuế suất 5% tính trên số tiền lãi trái phiếu nhận được, áp dụng đối với cả cá nhân cư trú tại Việt Nam và cá nhân không cư trú tại Việt Nam (trong đó cá nhân cư trú, theo quy định của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12, là cá nhân (i) có mặt tại Việt Nam từ 183 ngày trở lên tính trong một năm dương lịch hoặc tính theo 12 tháng liên tục kể từ ngày đầu tiên có mặt tại Việt Nam; hoặc (ii) có nơi ở thường xuyên tại Việt Nam, bao gồm có nơi ở đăng ký thường trú hoặc có nhà thuê để ở tại Việt Nam theo hợp đồng thuê có thời hạn).

Luật Thuế thu nhập cá nhân cũng quy định mức thuế suất áp dụng đối với thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu như sau: *"Đối với người chuyển nhượng trái phiếu (là cá nhân cư trú tại Việt Nam và cá nhân không cư trú tại Việt Nam) mức thuế suất áp dụng là 0,1% tính trên tổng số tiền thu được từ mỗi lần chuyển nhượng trái phiếu (có thể được miễn giảm tùy theo hiệp định tránh đánh thuế hai lần)".*

b) Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

Theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của luật về thuế ngày 26/11/2014 ("Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp"), thuế thu nhập doanh nghiệp Việt Nam được áp dụng đối với mọi tổ chức thực hiện hoạt động thương mại, dịch vụ hoặc kinh doanh tại Việt Nam có lợi nhuận phát sinh tại Việt Nam từ hoạt động thương mại, dịch vụ hoặc kinh doanh đó.

(a) Đối với nhà đầu tư là doanh nghiệp Việt Nam (gồm các doanh nghiệp và tổ chức

kinh doanh được thành lập và hoạt động tại Việt Nam), thì theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 và hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thu nhập từ lãi trái phiếu và thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu được coi là thu nhập chịu thuế khác của doanh nghiệp và được cộng gộp với thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp để xác định thuế thu nhập doanh nghiệp chung cho doanh nghiệp theo mức thuế suất cụ thể được áp dụng cho doanh nghiệp đó (hiện nay mức thuế suất chung được áp dụng là 20 - 22%).

(b) Đối với nhà đầu tư là doanh nghiệp nước ngoài (gồm các doanh nghiệp và tổ chức được thành lập theo pháp luật nước ngoài, còn được gọi là nhà thầu nước ngoài hay nhà thầu phụ nước ngoài) thì theo quy định tại Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 06/08/2014:

(i) Doanh nghiệp nước ngoài có thu nhập từ lãi trái phiếu sẽ phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 5% trên lãi nhận được.

(ii) Thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu của doanh nghiệp nước ngoài sẽ phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 0,1% trên tổng giá trị trái phiếu bán ra.

c) Thuế Giá Trị Gia Tăng

Hiện tại, phát hành và chuyển nhượng trái phiếu không phải là đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng.

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

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 4 3831 5100
Số điện thoại	:	+84 4 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	:	(84–4) 3823 3299
Số điện thoại	:	(84–4) 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	:	(84–4) 3823 3299
Số điện thoại	:	(84–4) 3823 3301
Website	:	www.hsc.com.vn

5. ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ VÀ QUẢN LÝ CHUYỂN NHƯỢNG:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ	:	Số 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội
Số fax	:	(84-4) 3726 2600

Số điện thoại : (84-4) 3726 2601

Website : www.mbs.com.vn

6. 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

Số fax : (84–4) 3823 3299

Số điện thoại : (84–4) 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 2015 và 2016 và Báo cáo tài chính soát xét bán niên 2017 (Công ty mẹ và hợp nhất)

4. Phụ lục IV: Bản sao Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ký ngày 05/05/2017 giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;

5. Phụ lục V Biên bản xác định giá trị tài sản

BẢN CÁO BẠCH

Bản Cáo Bạch này được ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2017

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC-CTCP

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đặng Thành Tâm

TỔNG GIÁM ĐỐC	TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT	KẾ TOÁN TRƯỞNG
Nguyễn Thị Thu Hương	Nguyễn Bích Ngọc	Phạm Phúc Hiếu

Scanned by CamScanner

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

Phạm Ngọc Bích

Scanned by CamScanner