

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 2300233993, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 27 tháng 03 năm 2002, thay đổi lần thứ 16 ngày 25 tháng 06 năm 2019)



CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số.....65...../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 01 tháng 06 năm 2021)

Bản Cáo Bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày/...../2021 tại:

- **TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**

Địa chỉ: Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

Điện thoại: +84-222 3634 034

Fax: +84-222 3634 035

Website: <http://www.kinhbaccity.vn>

- **TỔ CHỨC TƯ VẤN, ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH: CTCP CHỨNG KHOÁN AN BÌNH**

Địa chỉ: Tầng 16, tòa nhà Geleximco, số 36 phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

Điện thoại: +84 24 35624626

Fax: +84 24 35624628

Website: <https://www.abs.vn>

Phụ trách công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành:

Họ tên: Phạm Phúc Hiếu

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Số điện thoại: +84 222 3634 034

Fax: +84 222 3634 035

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 lần đầu ngày 27 tháng 03 năm 2002, thay đổi lần thứ 16 ngày 25 tháng 06 năm 2019)

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

Điện thoại: 84-(222) 3634 034

Fax: 84-(222) 3634 035

Website: <http://www.kinhbaccity.vn>

CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên trái phiếu: KBC2021.AB

Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có tài sản bảo đảm

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

Tổng số lượng chào bán: 15.000.000 (mười lăm triệu) trái phiếu

Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá): 1.500.000.000.000 (một nghìn năm trăm tỷ) đồng

Kỳ hạn trái phiếu: 24 (hai mươi tư) tháng kể từ ngày phát hành

Lãi suất: Cố định cho tất cả các Kỳ tính lãi là 10,8% (mười phẩy tám phần trăm) một năm.

Kỳ trả lãi: Định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ Ngày Phát Hành.

Giá bán: 100% mệnh giá

TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH CHÍNH: Không có

TỔ CHỨC ĐỒNG BẢO LÃNH PHÁT HÀNH: Không có

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, ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU, ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ: CTCP CHỨNG KHOÁN AN BÌNH

Địa chỉ: Tầng 16, tòa nhà Geleximco, số 36 phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

Điện thoại: +84 24 35624626

Website: <https://www.abs.vn>

MỤC LỤC

	Trang
MỤC LỤC	3
NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	5
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	5
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	6
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	17
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	18
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....	79
VI. TRÁI PHIẾU CHÀO BÁN	101
VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	114
VIII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	114
IX. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN	118

PHỤ LỤC BẢNG

Bảng 1: Ngành nghề kinh doanh chính	19
Bảng 2: Quá trình hình thành và phát triển	20
Bảng 3: Danh sách công ty con trong 02 năm liên tục đến thời điểm hiện tại	28
Bảng 4: Danh sách Công ty liên kết	29
Bảng 5: Số lượng cổ phần tại ngày 17/02/2021	34
Bảng 6: Cơ cấu cổ đông theo danh sách chốt cổ đông 17/02/2021	34
Bảng 7: Tổng diện tích đất KCN	35
Bảng 8: Tổng diện tích đất KĐT	36
Bảng 9: Tình hình tài sản lớn thuộc sở hữu của KBC thời điểm 31/12/2019 và 31/12/2020	40
Bảng 10: Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết trong 02 năm liên tục đến thời điểm hiện tại	59
Bảng 11: Tài sản cố định hữu hình Hợp nhất	76
Bảng 12: Tài sản cố định hữu hình của Công ty mẹ	76
Bảng 13: Tình hình chi trả cổ tức của Công ty giai đoạn 2018 – 2020	77
Bảng 14: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Công ty giai đoạn 2019 – 2020	82
Bảng 15: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – 2020	82
Bảng 16: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty giai đoạn 2019 – 2020	83
Bảng 17: Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ giai đoạn 2019 – 2020	83
Bảng 18: Chi phí kinh doanh hợp nhất của Công ty giai đoạn 2019 – 2020	84
Bảng 19: Chi phí kinh doanh của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – 2020	84
Bảng 20: Khoản phải thu và Nợ phải trả hợp nhất của Công ty	88
Bảng 21: Khoản phải thu và Nợ phải trả của Công ty mẹ	88
Bảng 22: Vay và nợ thuê tài chính hợp nhất của Công ty	89
Bảng 23: Vay và nợ thuê tài chính của Công ty mẹ	94
Bảng 24: Chỉ tiêu tài chính hợp nhất	95
Bảng 25: Chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ	96

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ Chức Phát Hành

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

Ông Đặng Thành Tâm

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thị Thu Hương

Chức vụ: Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT

Ông Phạm Phúc Hiếu

Chức vụ: Thành viên HĐQT, Kế Toán Trưởng, Phó Tổng Giám đốc, Người được ủy quyền công bố thông tin

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ Chức Tư Vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN BÌNH

Đại diện: ông **Trương Ngọc Lân**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (được cấp Giấy phép hoạt động số 16/UBCK-GPHĐKD) tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 0403.01/2021/HĐTV/ABS-KBC ngày 22 tháng 03 năm 2021 với Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP cung cấp.

II. 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 Phát Hành 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 Phát Hành hoặc Trái Phiếu. Những rủi ro và những khả năng không chắc chắn khác mà Tổ Chức Phát Hành hiện không biết đến, hoặc cho là không quan trọng, cũng có thể ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái Phiếu.

1. Rủi ro về kinh tế

Thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách tại Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động và triển vọng phát triển của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP.

Tăng trưởng kinh tế được coi là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế; khi nền kinh tế tăng trưởng thì cơ hội kinh doanh của doanh nghiệp cũng gia tăng và ngược lại. Nền kinh tế Việt Nam đã tăng trưởng nhanh và ấn tượng trong những năm gần đây. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, GDP năm 2020 ước tính tăng 2,91% so với năm trước, tuy là mức tăng thấp nhất của các năm trong giai đoạn 2011-2020 nhưng trong bối cảnh dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế – xã hội thì đây là thành công lớn của Việt Nam với mức tăng trưởng năm 2020 thuộc nhóm cao nhất thế giới.

Kinh tế – xã hội năm 2020 của nước ta diễn ra trong bối cảnh dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona (Covid-19) bùng phát mạnh và diễn biến khó lường trên phạm vi toàn cầu đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế – xã hội của các quốc gia trên thế giới. Chính phủ đặt ưu tiên hàng đầu việc phòng chống và dập dịch dù hy sinh một phần lợi ích kinh tế để bảo đảm tính mạng và sức khỏe của người dân. Kết quả đạt được Việt Nam đang là một trong số ít các nước có thể kiểm soát được dịch và tiếp tục phát triển kinh tế ổn định bền vững. Bên cạnh đó, những yếu tố hỗ trợ cho nền kinh tế như: EVFTA và IPA; Tiến độ giải ngân và thi công các dự án đầu tư công trọng điểm được đẩy nhanh như mong đợi; Chi phí nguyên nhiên vật liệu duy trì ở mức thấp do suy giảm nhu cầu tiêu thụ và sản xuất; làn sóng dịch chuyển đầu tư nhằm phân tán rủi ro từ thương chiến Mỹ-Trung và tận dụng các ưu đãi đầu tư tại Việt Nam, đều thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam hoạt động như là điểm sáng trong khu vực và quốc tế.

Mặc dù nền kinh tế Việt Nam tiếp tục giữ được tốc độ tăng trưởng và triển vọng tăng trưởng kinh tế tiếp tục được cải thiện tuy nhiên vẫn còn tiềm ẩn nhiều rào cản, thách thức. Theo nhận định World Bank, thách thức đối với Việt Nam bây giờ là tìm những yếu tố thúc đẩy kinh tế mới khi mà những yếu tố chính chưa có khả năng phục hồi. Chủ nghĩa bảo hộ thương mại đang trỗi dậy, căng thẳng địa chính trị trên thế giới có thể gây xáo trộn trên thị trường tài chính Việt Nam. Những yếu tố này có thể ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình kinh doanh và triển vọng phát triển của Tổ Chức Phát Hành do nguồn khách hàng chủ yếu là các doanh nghiệp FDI. Ngoài ra, các yếu tố vĩ mô việc điều chỉnh lãi suất, và các chính sách tiền tệ, kiểm soát tài chính mới của Chính phủ sẽ ảnh hưởng tới chiến lược kinh doanh và quản trị tài chính của Tổ Chức Phát Hành

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. CPI bình quân năm 2020 tăng 3,23% so với bình quân năm 2019, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra là dưới 4%; CPI tháng 12/2020 tăng 0,19% so với tháng 12/2019, là mức thấp nhất trong giai đoạn 2016-2020. Những con số trên cho thấy chính sách tiền tệ vẫn đang được điều hành ổn định.

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

Trong khoảng 4 tháng đầu năm 2020, mặc dù lãi suất huy động trên thị trường ở mức thấp, nguồn vốn dồi dào, tuy nhiên việc tiếp cận nguồn vốn mới thông qua hoạt động tín dụng cũng như phát hành trái phiếu vẫn khá khó khăn do các tổ chức tài chính e ngại tình hình dịch bệnh sẽ tác động tiêu cực đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Trong năm 2020, KBC là một trong số ít các doanh nghiệp niêm yết đã phát hành thành công trái phiếu theo kế hoạch. Sau khi tình hình dịch bệnh ở Việt Nam được kiểm soát thì tình hình thu hút vốn bắt đầu dễ dàng hơn, nhưng lãi suất cho vay theo mặt bằng chung duy trì khoảng 10,5% là khá cao so với lãi suất đầu vào của các tổ chức tài chính/tín dụng, đó cũng là điểm bất lợi cho doanh nghiệp.

2. Rủi ro về luật pháp

Những thay đổi cơ bản đối với các quy định pháp luật của Việt Nam có thể tác động không tích cực đến hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

Hoạt động kinh doanh chủ chốt của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN và KĐT. Tổ Chức Phát Hành không thể bảo đảm rằng các luật, quy chế và quy định liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu đô thị của Việt Nam sẽ không thay đổi trong tương lai, hoặc Chính phủ sẽ không áp đặt các luật và quy chế nghiêm khắc hơn đối với các lĩnh vực đó. Những thay đổi đó có thể đòi hỏi Công ty phải sửa đổi cơ chế hoạt động hoặc dẫn đến việc gia tăng chi phí để tuân thủ các thay đổi đó, và do vậy ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Công ty.

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào khả năng có được, duy trì và cấp mới hoặc gia hạn các giấy phép và chấp thuận do cơ quan nhà nước Việt Nam cấp.

Các hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành cần nhiều loại giấy phép và chấp thuận từ các cơ quan nhà nước Việt Nam có liên quan. Các giấy phép và chấp thuận này trong một số trường hợp nhất định sẽ cần được nộp hồ sơ xin cấp, sửa đổi, cấp mới hoặc gia hạn, tùy từng trường hợp. Tổ Chức Phát Hành không thể bảo đảm với các nhà đầu tư tiềm năng rằng cơ quan nhà nước có liên quan sẽ cấp các giấy phép mới, giấy phép sửa đổi, cấp mới hoặc gia hạn đối với các giấy phép hiện có cũng như sẽ cấp các giấy phép nói trên trong thời hạn mà Công ty dự đoán. Việc mất, hoặc không thể sửa đổi, xin cấp mới hoặc gia hạn bất kỳ giấy phép hoặc chấp thuận quan trọng nào cần phải có để thực hiện hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành đều có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành.

Việc công bố thông tin doanh nghiệp và các tiêu chuẩn kế toán, các tiêu chuẩn quản lý doanh nghiệp, cũng như các yêu cầu của luật chứng khoán và khung pháp lý, tại Việt Nam không bắt buộc phải đạt đến mức độ và tần suất công bố thông tin như được áp dụng ở các nước có nền kinh tế phát triển. Khối lượng và chất lượng thông tin được công bố về 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 nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu và các chủ sở hữu Trái Phiếu có thể không ngang bằng với, và có thể mang tính chất bảo vệ nhà đầu tư thấp hơn, khối lượng và chất lượng thông tin về một công ty tại một nước có nền kinh tế phát triển.

Ngoài ra, các tiêu chuẩn quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam nhìn chung khác với các tiêu chuẩn quản lý doanh nghiệp tại các nước có nền kinh tế phát triển. Chẳng hạn, có thể có nhiều khác biệt về mức độ giám sát của hội đồng quản trị, việc thiết lập và phạm vi của các cơ chế giám sát nội bộ, thiếu quy định về các ban mang tính bắt buộc như ban kiểm toán, và phạm vi các quy định liên quan đến tính độc lập của các thành viên của hội đồng quản trị.

Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính tại Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, thuế tài nguyên và thuế xuất khẩu) đã thay đổi đáng kể kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Các thay đổi về tình trạng thuế của Tổ Chức Phát Hành hoặc luật thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế tại Việt Nam nhìn chung có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và làm tăng nghĩa vụ thuế mà Công ty phải chịu.

3. Các rủi ro đặc thù của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành là Công ty hoạt động chủ yếu trong ngành xây dựng, kinh doanh Khu Công nghiệp, ngoài những rủi ro kể trên Công ty còn gặp phải những rủi ro đặc thù ngành như sau:

Rủi ro do thay đổi các chính sách quản lý về hoạt động kinh doanh KCN:

Đây là loại rủi ro ảnh hưởng lớn nhất đối với các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh và phát triển KCN bao gồm rủi ro có thể xảy ra: khó thành lập dự án mới; dự án bị thu hồi; dự án bị chuyển đổi mục tiêu sử dụng; thay đổi chính sách về ưu đãi cho các nhà đầu tư; các quy định ưu đãi không rõ ràng gây hiểu lầm giữa cơ quan chức năng và chủ đầu tư, thay đổi chính sách thuế, thay đổi chính sách về đóng tiền thuê đất hàng năm; thay đổi các quy định về giá đất đền bù, v.v..

Trong quá trình phát triển KCN, KBC đã trải qua các loại rủi ro nói trên. Tất cả các vấn đề đã và đang được KBC xử lý và hầu hết bằng cách lập báo cáo giải trình, thuyết phục, góp ý với cơ quan chức năng, chỉ ra được các lợi ích, thiệt hại ảnh hưởng đến cả Nhà nước và chủ đầu tư do thay đổi chính sách liên tục.

Hiện nay, Bộ Kế hoạch và Đầu tư cùng Chính phủ đã xem nhiệm vụ trọng tâm là tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư – kinh doanh, nâng cao hiệu quả hoạt động và công tác quản lý đối với các KCN, KKT, xử lý kịp thời các khó khăn, vướng mắc liên quan tới các vấn đề về đầu tư, xây dựng, môi

trường, đất đai, nắm bắt các cơ hội mới mở ra khi thực hiện các hiệp định thương mại – đầu tư song phương, đa phương và nghiên cứu hoàn thiện cơ sở pháp lý để xây dựng, triển khai các mô hình KKT, KCN mới, thực hiện Đề án đơn vị hành chính – kinh tế đặc biệt sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, quá trình hoàn thiện cơ chế chính sách tạo đòn bẩy cho phát triển KCN – KKT là quá trình mất nhiều thời gian và đòi hỏi doanh nghiệp và cơ quan chức năng cùng phối hợp hoàn thiện.

Thay đổi về chính sách tính thuế, đóng tiền thuê đất

Kể từ khi KCN Quế Võ đầu tiên của 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/m² đã tăng lên 19.500/m² (theo Nghị định 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010), hiện nay theo Nghị định mới nhất là Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 giá thuê đất đã có điều chỉnh giảm về mức trung bình 13.500 đồng/m²). Tùy theo địa bàn khu vực các tỉnh có sự điều chỉnh giảm. Thực tế hiện nay KCN Quế Võ của 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/m² đến 6.500 đồng/m²). 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.

4. Rủi ro liên quan đến việc thay đổi chính sách tiền tệ

Siết cho vay bất động sản

Đây là loại rủi ro mà các doanh nghiệp BĐS nói chung, KBC nói riêng sẽ phải chịu đầu tiên, khi tín dụng bị siết chặt thì các doanh nghiệp BĐS sẽ bị siết chặt trước tiên; lãi suất cho vay các doanh nghiệp BĐS bao giờ cũng ở mức cao nhất.

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

Trong giai đoạn 2015 -2016 rủi ro về chính sách tiền tệ gần như không xảy ra, KBC dễ dàng tiếp cận các nguồn vốn tín dụng, lãi suất vay ở mức 9,5% - 10%/năm.

Năm 2017, thông tư 06/2016/TT-NHNN (sửa đổi một số điều của Thông tư 36/2014/TT-NHNN) là một nhân tố tác động tiêu cực đến nỗ lực ổn định lãi suất trong năm 2017. Đó là bởi vì kể từ ngày 1-1-2017, tỷ lệ tối đa sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung, dài hạn đối với các ngân hàng thương mại giảm từ 60% xuống 50%, đồng thời hệ số rủi ro đối với các khoản tín dụng để kinh doanh BĐS tăng từ 150% lên 200%. Ngay đầu năm 2017, một số ngân hàng có nguy cơ phải tạm dừng, “không được cấp thêm bất kỳ khoản tín dụng trung hạn và dài hạn nào cho đến khi đáp ứng tỷ lệ quy định”. Đối với các ngân hàng có tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung, dài hạn đang tiệm cận hoặc vượt mức 40%, việc cấp tín dụng trung, dài hạn trong năm 2017 cũng phải được tính toán kỹ càng để tránh vi phạm tiêu chuẩn mới.

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

Từ 1/1/2019 tín dụng cho vay lĩnh vực bất động sản sẽ có nhiều thay đổi. Điều này xuất phát từ hai quy định quan trọng: (1) Ngân hàng Nhà nước (NHNN) nâng hệ số rủi ro cho vay bất động sản từ mức 200% hiện nay lên mức 250% và (2) tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn giảm từ mức

45% về còn 40% theo quy định của Thông tư 19/2017/TT-NHNN. Cả hai quy định mới trên, về cơ bản sẽ điều “siết lại” dòng vốn chảy vào lĩnh vực bất động sản. Nâng hệ số rủi ro lên đồng nghĩa với hệ số an toàn vốn (CAR) của các ngân hàng sẽ suy giảm (trong bối cảnh đa phần các ngân hàng hiện nay đều chưa đảm bảo được CAR theo tiêu chuẩn Basel II) nếu cứ tiếp tục đẩy mạnh cho vay bất động sản. Giảm tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn đương nhiên sẽ khiến các ngân hàng phải cân nhắc giảm cho vay bất động sản vì tín dụng lĩnh vực này hầu hết là trung và dài hạn.

Hoạt động huy động vốn của các doanh nghiệp nói chung trong năm 2019, 2020 gặp khó khăn do nhiều chính sách bắt đầu có hiệu lực và tình hình dịch bệnh phức tạp. Tuy nhiên, KBC vẫn thành công trong việc thu hút dòng tiền, cân đối nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh, phát hành trái phiếu, duy trì quan hệ tín dụng tốt với các Ngân hàng.

Rủi ro thu hút vốn FDI

Theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến 20/12/2020, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần (GVMCP) của nhà đầu tư nước ngoài đạt 28,53 tỷ USD, bằng 75% so với cùng kỳ năm 2019. Vốn thực hiện của dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài ước đạt 19,98 tỷ USD, bằng 98% so với cùng kỳ năm 2019.

Tính lũy kế đến ngày 20/12/2020, cả nước có 33.070 dự án còn hiệu lực với tổng vốn đăng ký 384 tỷ USD. Vốn thực hiện lũy kế của các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài ước đạt 231,86 tỷ USD, bằng 60,4% tổng vốn đầu tư đăng ký còn hiệu lực..

Đối với góp vốn, mua cổ phần, có 6.141 lượt góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài (giảm 37,6% so với cùng kỳ), tổng giá trị vốn góp 7,47 tỷ USD (giảm 51,7% so với cùng kỳ). Cơ cấu giá trị góp vốn, mua cổ phần trong tổng vốn đầu tư cũng giảm so với cùng kỳ năm 2019 (từ 40,7% trong năm 2019 xuống 26,2% trong năm 2020).

Cũng theo thông tin từ Cục Đầu tư nước ngoài, trong năm 2020, các nhà FDI đã đầu tư vào 19 ngành lĩnh vực, trong đó lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo được cấp phép đầu tư trực tiếp nước ngoài lớn nhất với số vốn đạt 13,6 tỷ USD, chiếm 47,7% tổng vốn đầu tư đăng ký. Lĩnh vực sản xuất, phân phối điện đứng thứ 2 với tổng vốn đầu tư trên 5,1 tỷ USD, chiếm 18% tổng vốn đầu tư đăng ký. Tiếp theo lần lượt là các lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản, bán buôn bán lẻ với tổng vốn đăng ký gần 4,2 tỷ USD và trên 1,6 tỷ USD. Còn lại là các lĩnh vực khác..

Lượng vốn FDI cũng đã được rót vào 60 tỉnh, thành phố trên cả nước, trong đó Tp. Hồ Chí Minh vươn lên dẫn đầu với tổng vốn đăng ký đạt 4,36 tỷ USD, chiếm 15,3% tổng vốn đầu tư, Bạc Liêu đứng thứ hai với 1 dự án lớn có vốn đầu tư 4 tỷ USD, chiếm 14% tổng vốn đầu tư đăng ký. Hà Nội đứng thứ 3 với gần 3,6 tỷ USD, chiếm 12,6% tổng vốn đầu tư; tiếp theo lần lượt là Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Dương, Hải Phòng,...

Là một trong những công ty đầu tư và phát triển khu công nghiệp lớn nhất cả nước với kinh nghiệm quản lý dày dặn và sở hữu các khu công nghiệp có vị trí địa lý thuận lợi, KBC được coi là điểm đến lý tưởng cho các nhà đầu tư nước ngoài trong thời gian tới.

Sự tích cực này nhờ ảnh hưởng từ làn sóng dịch chuyển nhà đầu tư từ Trung Quốc sang Việt Nam.

-Định hướng của Chính Phủ cũng đã đặt ra rõ ràng đó là Việt Nam sẽ nỗ lực tận dụng lợi thế này để đón được dòng vốn đầu tư đang dịch chuyển, đóng góp quan trọng vào thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội năm 2021 và những năm tiếp theo. Tuy nhiên, không loại trừ khả năng tác động của dịch COVID-19 nên kinh tế toàn cầu sẽ dẫn đến việc thu hút FDI trong năm 2021 có thể giảm sút. Hoạt động kinh doanh của KBC vì thế có thể bị ảnh hưởng.

Rủi ro từ thị trường chứng khoán

Đại dịch Covid-19 diễn biến phức tạp và khó lường đã tác động mạnh đến TTCK thế giới nói chung và TTCK Việt Nam nói riêng. Trong tháng 3 năm 2020, khi dịch có chiều hướng bùng phát tại Việt Nam và trên thế giới, TTCK Việt Nam liên tiếp chứng kiến các phiên giảm điểm mạnh (các phiên giao dịch ngày 09/03, 11/03 và 12/03/2020 với mức giảm tương ứng 6,28%, 3,12% và 5,19%) với thanh khoản thị trường liên tiếp duy trì ở mức cao, trung bình khoảng 6.000 tỷ đồng/phiên.

Tuy nhiên, nhờ các biện pháp kịp thời và quyết liệt chống dịch cùng với những gói hỗ trợ kinh tế của Chính phủ đã giúp cho TTCK Việt Nam từ đầu tháng 4/2020 đến nay có những phiên tăng điểm tích cực. Ngày 31/12/2020, VN-Index đóng cửa ở 1103,87 điểm, tăng 66,61% so với thời điểm cuối tháng 3/2020.

Diễn biến giá giao dịch của cổ phiếu KBC cũng không nằm ngoài “quỹ đạo” chung của TTCK Việt Nam khi giảm mạnh từ 14,000 -15,000 đồng/cp đầu năm 2020 xuống còn 10,000 đồng/cp vào cuối tháng 3/2020 và hồi phục mạnh đạt 24,400 đồng/cp vào thời điểm cuối năm 2020. Tính chung cả năm 2020, cổ phiếu KBC tích cực hơn so với thị trường chung khi tăng mạnh 60,53% so với đầu năm trong khi VNIndex tăng 14,19%. Sang đầu năm 2021, cổ phiếu hiện đang giao dịch với xu hướng tăng.

Trong năm 2021, TTCK Việt Nam tiếp tục được hỗ trợ bởi các thông tin tích cực. Dịch bệnh Covid-19 hiện cơ bản đã được khống chế tại Việt Nam. Những biện pháp nới lỏng tiền tệ nhằm hỗ trợ doanh nghiệp phục hồi sản xuất khi NHNN nhiều lần hạ lãi suất điều hành. Chính phủ cũng đẩy mạnh đầu tư công để góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Các chỉ số kinh tế có dấu hiệu khởi sắc hơn như cán cân thương mại xuất siêu gần 13,5 tỷ USD trong 8 tháng đầu năm 2020, gấp gần 2,5

lần so với số thặng dư cùng kỳ năm 2019 (5,47 tỷ USD) ...

Tuy nhiên, bên cạnh những thông tin hỗ trợ trên vẫn còn những thách thức không nhỏ đối với TTCK Việt Nam trong năm 2021 như Dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp & khó lường trên thế giới, khối ngoại liên tục bán ròng, căng thẳng Mỹ-Trung.... Sự thay đổi nhanh chóng, đảo chiều liên tục và dao động lớn của thị trường chứng khoán dựa trên các thông tin trong nước và quốc tế có khả năng ảnh hưởng không nhỏ đến giá cổ phiếu của Tổ Chức Phát Hành.

Rủi ro từ việc quản lý dòng tiền không hiệu quả

Tổ Chức Phát Hành đã gặp phải rủi ro khi sử dụng nguồn vốn vào đầu tư đa ngành giai đoạn 2009 - 2010. Vì vậy, huy động nguồn vốn và sử dụng vốn là bài toán luôn được cân nhắc đối với Công ty 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 Công ty đã tiếp cận các tổ chức tài chính trong và ngoài nước thu xếp nguồn vốn tài trợ vốn cho các dự án của KBC, tiếp cận các quỹ đầu tư, các cá nhân mua trái phiếu của doanh nghiệp để tái cơ cấu khoản nợ cũ phát sinh từ năm 2009 và bổ sung năng lực tài chính cho doanh nghiệp. Công ty không gặp rủi ro gì về quản lý dòng tiền từ năm 2017 đến nay.

Theo ước tính của Công ty, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của Công ty dự kiến thu về trong năm 2021 và các năm tới đảm bảo thanh toán các khoản nợ đến hạn và bổ sung nguồn vốn, đẩy mạnh hoạt động đầu tư kinh doanh. Tuy vậy, Tổ Chức Phát Hành vẫn luôn chuẩn bị các kế hoạch dự phòng để đảm bảo hoạt động kinh doanh tăng trưởng ổn định và tình hình tài chính lành mạnh trong dài hạn.

5. Rủi ro của đợt chào bán

Hiện thị trường Trái Phiếu đang hưởng lợi nhờ yếu tố lãi suất huy động thấp và thị trường chứng khoán đã tăng trưởng mạnh trong một thời gian ngắn. Nhiều Nhà đầu tư tổ chức và cá nhân đang tìm kiếm cơ hội đầu tư sản phẩm lãi suất cố định.

Tuy nhiên, trong thời gian phát hành Trái Phiếu, có thể nhiều yếu tố trên thị trường sẽ biến động mạnh (ví dụ như lãi suất trên thị trường tại thời điểm giao dịch, tình hình thị trường chứng khoán, kết quả hoạt động kinh doanh của KBC...) dẫn đến các thay đổi về khẩu vị đầu tư của các Nhà đầu tư nói chung và hiệu quả đầu tư.

Đánh giá về thành công của đợt chào bán

Tổ chức phát hành có lịch sử hoạt động và nền tảng tài chính vững mạnh. Nhà đầu tư luôn đánh giá cao về tiềm năng phát triển và cơ hội đầu tư vào Công ty. Do đó, dự kiến đợt chào bán sẽ được đón nhận và thành công từ nhiều tổ chức, cá nhân trong nước và quốc tế.

Rủi ro về sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được sử dụng để:

- (i) Cho vay Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Bắc Giang: 500.000.000.000 (Năm trăm tỷ) đồng. Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Bắc Giang dự kiến sẽ sử dụng phần vốn này để hỗ trợ và/hoặc phối hợp với công ty con có liên quan thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại dự án Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 2 và khu tái định cư phục vụ dự án này.
- (ii) Cho vay Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng: 600.000.000.000 (Sáu trăm tỷ) đồng. Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng dự kiến sẽ sử dụng phần vốn này để hỗ trợ và/hoặc phối hợp với công ty con có liên quan thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại dự án Cụm công nghiệp Tân Tập và khu tái định cư phục vụ dự án này.
- (iii) Cho vay Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc: 400.000.000.000 (Bốn trăm tỷ) đồng. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc dự kiến sẽ sử dụng phần vốn này để hỗ trợ và/hoặc phối hợp với công ty con có liên quan thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại dự án Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 4 và khu tái định cư phục vụ dự án này.

Số tiền thu về từ đợt chào bán cũng không quá lớn so với thực tế nguồn vốn sử dụng của Tổ Chức Phát Hành hiện tại. Do vậy, tính rủi ro từ việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán gần như không có.

6. Rủi ro quản trị công ty

Trong năm 2020, Công ty không có sự biến động về các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Kiểm Soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng. Công ty luôn nêu cao tinh thần trách nhiệm, sự phối hợp chặt chẽ giữa các phòng ban, giữa Công ty mẹ và các công ty con, các công ty liên kết, các công ty mà KBC góp vốn nhằm gắn kết các hoạt động hỗ trợ về tài chính, thu hút đầu tư, v.v...

Rủi ro quản trị công ty thường xảy ra trong trường hợp xung đột lợi ích giữa các mối quan hệ với các bên có quyền lợi liên quan, ảnh hưởng đến mục tiêu vì lợi ích công, lợi ích của công ty. Xung đột lợi ích được thể hiện ở các vấn đề như: giao dịch có nguy cơ tư lợi; lạm dụng tài sản hoặc cơ hội của công ty phục vụ lợi ích riêng và cạnh tranh với công ty. Việc không kiểm soát được các xung đột nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn cho tài sản, bí mật kinh doanh và cơ hội kinh doanh của Tổ chức phát hành.

Tuy vậy, Tổ Chức Phát Hành vẫn luôn chuẩn bị các kế hoạch dự phòng để đảm bảo việc quản trị công ty diễn ra xuyên suốt và có thể hạn chế tối đa những bất lợi có thể xảy ra do các rủi ro tiềm tàng trong công tác quản trị.

7. Các rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Tổ Chức Phát Hành còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như ô nhiễm môi trường từ các doanh nghiệp trong KCN, động đất, thiên tai, hỏa hoạn, bãi công, đảo chính, chiến tranh, sức mua toàn cầu suy giảm v.v...là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, phòng ngừa, dự kiến của Tổ Chức Phát Hành. 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 Phát Hành.

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.

III. CÁC KHÁI NIỆM

1. **“Bản Cáo Bạch”**: Bản Cáo Bạch này là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành.
8. **“GĐTC”**: Giám đốc Tài chính
9. **“HĐQT”**: Hội Đồng Quản Trị.
10. **“HĐTV”**: Hội Đồng Thành Viên.
11. **“KCN”**: Khu công nghiệp
12. **“KKT”**: Khu Kinh tế
13. **“KĐT”**: Khu đô thị
14. **“KTT”**: Kế Toán Trưởng
15. **“Sở Giao Dịch Chứng Khoán”**: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
16. **“Tổ Chức Phát Hành”, hoặc “Kinh Bắc” hoặc “Công ty” hoặc “Tập đoàn” hoặc “KBC”**: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP
17. **“Tổ Chức Tư Vấn”**: Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình
18. **“TGĐ”**: Tổng Giám Đốc.
19. **“TP.HCM”**: Thành phố Hồ Chí Minh.
20. **“UBCKNN”**: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
21. **“UBND”**: Ủy Ban Nhân Dân.
22. **“TTCK”**: Thị trường Chứng khoán

BẢN CÁO BẠCH



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 PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

Tên Công ty	: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP
Tên viết tắt	: KINHBAC CITY GROUP
Tên viết bằng tiếng nước ngoài	: KINHBAC CITY DEVELOPMENT HOLDING CORPORATION
Trụ sở chính	: Lô B7, KCN Quế Võ, Xã Phương Liễu, Huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
Điện thoại	: 0222 3634034
Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	: Số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 03 năm 2002, thay đổi lần thứ 16 ngày 25 tháng 06 năm 2019.
Vốn điều lệ (tại thời điểm 31/12/2019)	: 4.757.111.670.000 đồng (<i>Bốn nghìn bảy trăm năm mươi bảy tỷ một trăm mười một triệu sáu trăm bảy mươi nghìn đồng</i>).
Mã cổ phiếu	: KBC
Sàn niêm yết	: Sàn HOSE (Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh)
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:

Bảng 1: Ngành nghề kinh doanh chính

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
	<p>Tư vấn xây dựng. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội ngoại thất công trình. Xây dựng công nghiệp và dân dụng, giao thông. Xây dựng các công trình điện đến 35 KV. Sản xuất: vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, kết cấu bê tông, cầu kiện sắt thép. Sản xuất, gia công và lắp dựng khung kèo thép. Kinh doanh khách sạn, nhà hàng. Kinh doanh và xây dựng sân golf. Tư vấn đầu tư trong và ngoài nước. Tư vấn đấu thầu. Tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ. Dịch vụ du lịch: lữ hành nội địa và lữ hành quốc tế. Soạn thảo, sản xuất và mua bán CD-ROOM, sách điện tử, CD-VIDEO, CD-AUDIO, VCD. Dịch vụ giao nhận hàng hoá. Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác. Dịch vụ thương mại. Dịch vụ điện tử và tin học. Mua bán: máy móc, thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên vật liệu, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, rượu bia, nước giải khát, máy tính, thiết bị điện, điện tử. Đại lý mua bán, ký gửi hàng hoá. Dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hoá xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ. Dịch vụ làm đại lý giao nhận, vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ. Dịch vụ cho thuê kho bãi, xếp dỡ, lưu giữ, đóng gói hàng hoá. Kho thông quan nội địa – ICD (chỉ hoạt động khi được phép của Bộ Tài chính). Trồng và khai thác cây công nghiệp: cao su, điều, cà phê và các cây công nghiệp khác. Mua bán, chế biến gỗ và sản xuất kinh doanh các sản phẩm từ gỗ. Sản xuất và gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy tiêu dùng trong nước và xuất khẩu; Thăm dò và khai thác khoáng sản. Đầu tư, tham gia liên kết, liên doanh xây dựng các dự án năng lượng, thủy điện, nhiệt điện. Mua bán, phân phối thiết bị điện. Đầu tư tài chính (bao gồm cả các hoạt động liên doanh, liên kết với các công ty khác, tham gia mua bán cổ phiếu trên thị trường). Kinh doanh bán lẻ điện. Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường cao tốc, cống ...). Khai thác, lọc nước, kinh doanh nước phục vụ sinh hoạt, phục vụ công nghiệp và phục vụ các mục đích khác.</p>
4100	<p>Xây dựng nhà các loại (Chi tiết: Đầu tư, xây dựng khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân)</p>
4290	<p>Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: Đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, xây dựng sân golf)</p>
6810 (Chính)	<p>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp. Cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công</p>

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
	ng 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)

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

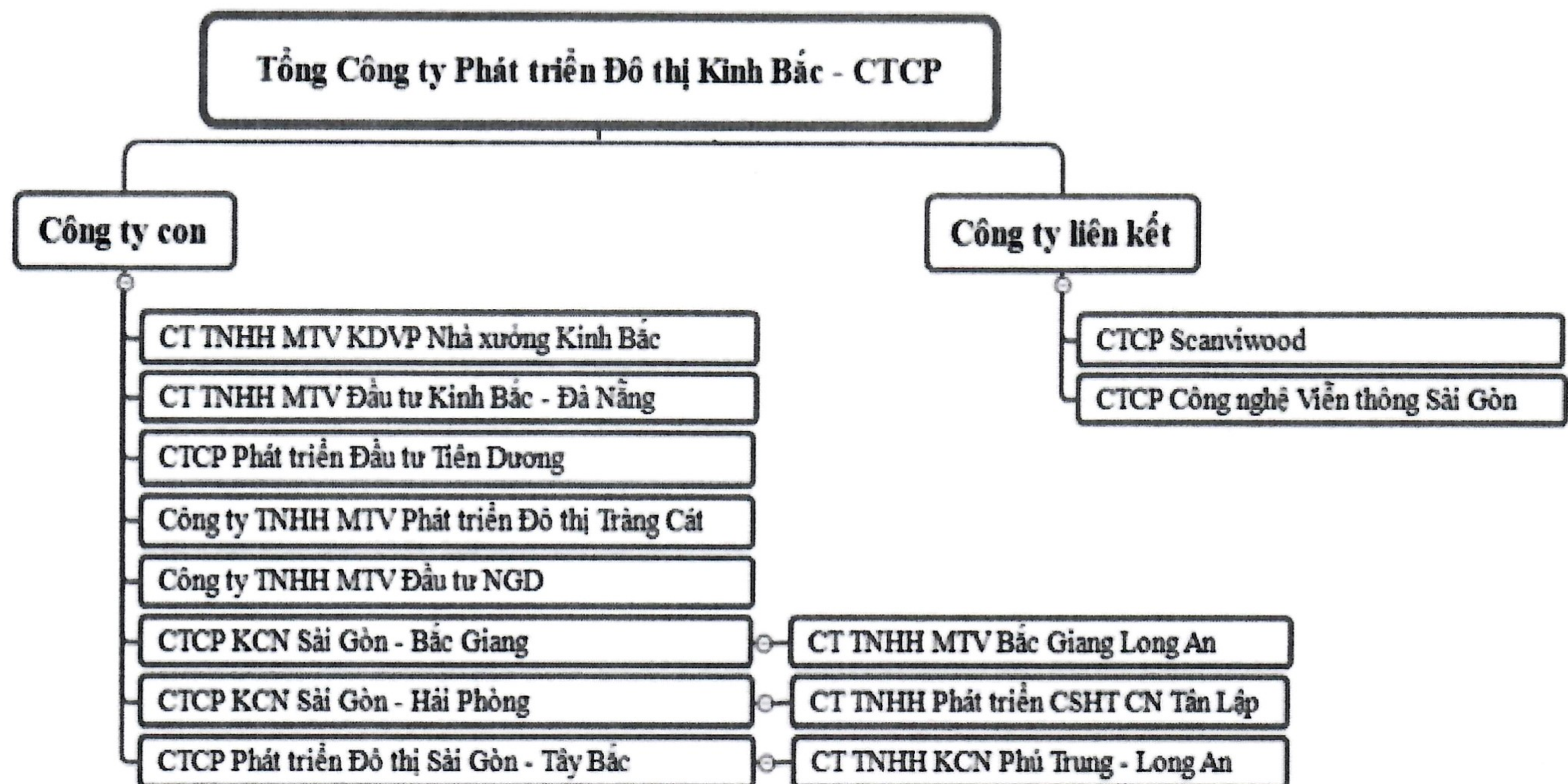
Bảng 2: Quá trình hình thành và phát triển

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 Diamond Rice và Khu ngoại giao đoàn tại Hà Nội.

Những cột mốc phát triển quan trọng	
Năm 2012	Thành lập công ty TNHH MTV Tràng Cát, quản lý và phát triển dự án KCN – KĐT Tràng Cát – Hải Phòng
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 - Hải Phòng mở rộng giai đoạn 3 với quy mô 687 ha
Năm 2017	Lần đầu tiên niêm yết trái phiếu do KBC phát hành trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán thành phố Hồ Chí Minh.
Năm 2018	<p>Thu hút dự án đầu tư 150 triệu USD của SAMKWANG.</p> <p>Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư tặng Bằng khen cho KBC về thành tích đóng góp vào quá trình xây dựng và phát triển các KCN Bắc Ninh nhân dịp kỷ niệm 20 năm thành lập;</p>

Những cột mốc phát triển quan trọng	
Năm 2019	Lọt vào danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam. KBC đứng ở vị trí thứ 19 trong danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam năm 2019 do tạp chí Forbes xếp hạng.
Năm 2020	Năm thứ 2 liên tiếp KBC được vinh danh trong top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam. Năm thứ 2 liên tiếp KBC được UBND tỉnh Long An tặng bằng khen.

3. Cơ cấu tổ chức công ty



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

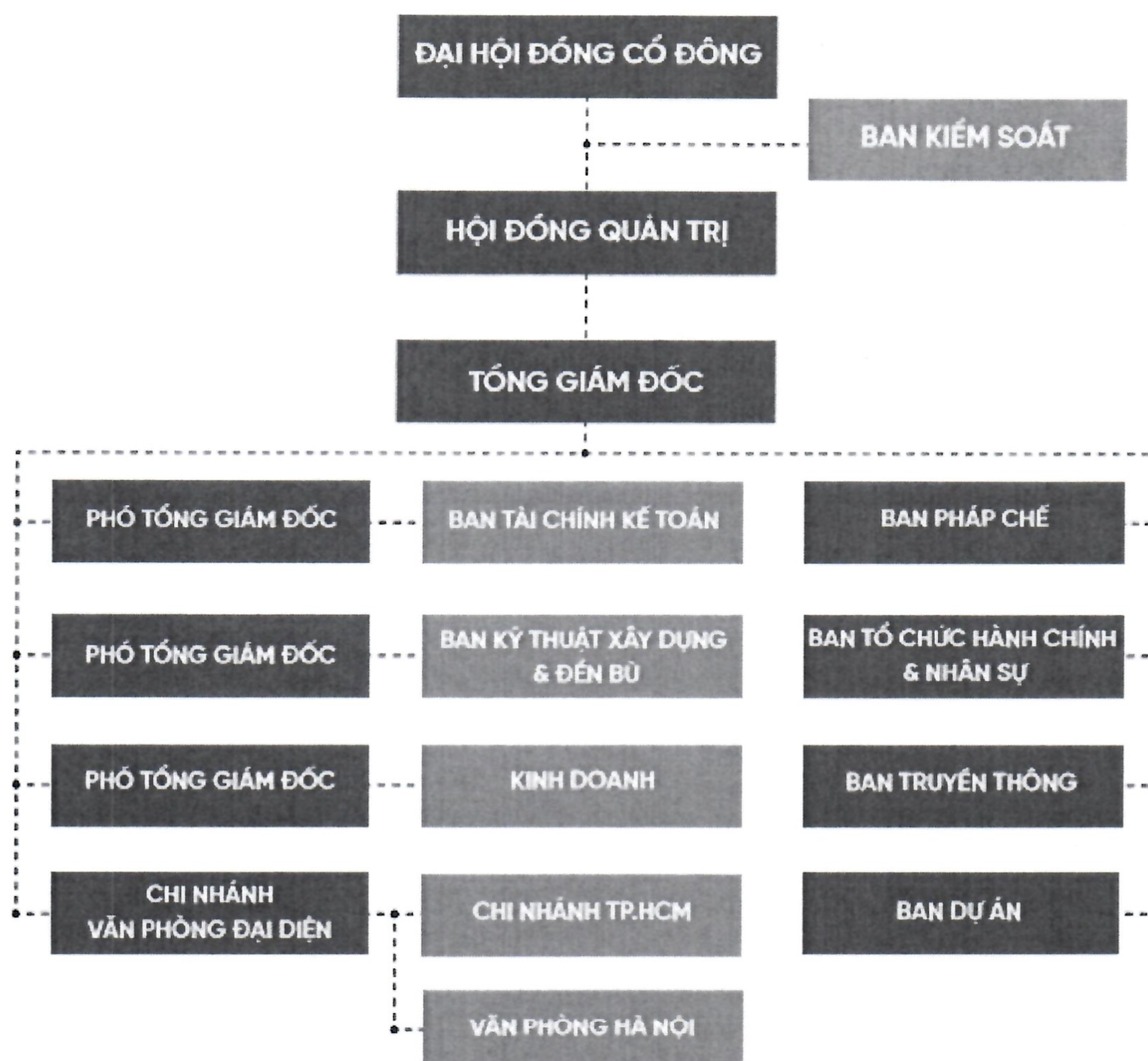
Thông tin chi tiết về các Công ty con và Công ty liên kết được thể hiện ở mục IV.5 Bản Cáo Bạch. Hiện tại, Tổng Công Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP có trụ sở chính tại:

BẢN CÁO BẠCH

- Địa chỉ: Lô 7B, Khu Công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, Huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh
- Điện thoại: 84-(222) 3634 034 Fax: 84-(222) 3634 035
- Website: www.kinhbaccity.com.vn

4. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty:

Sơ đồ sau thể hiện chi tiết cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành:



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

BẢN CÁO BẠCH

4.1. 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.

4.2. Ban Kiểm Soát

Ban Kiểm Soát của Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành 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
Ông Trần Tiến Thành
Bà Thế Thị Minh Hồng

Trưởng BKS
Thành viên BKS
Thành viên BKS

4.3. 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
Bà Nguyễn Thị Thu Hương
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ
Ông Phạm Phúc Hiếu
Ông Huỳnh Phát

Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT kiêm TGD
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
Thành viên HĐQT độc lập

4.4. 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:

BẢN CÁO BẠCH

4.4.1. 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.

4.4.2. 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.

4.4.3. 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.

4.4.4. Quan hệ báo chí

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

4.5. Ban Tổng Giám đốc

Ban TGD của Công ty tại ngày 31/12/2020 gồm có 01 TGD, 03 Phó TGD và 01 KTT. TGD 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 TGD và KTT do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD.

Ban TGD hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản và khu công nghiệp.

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT kiêm TGD
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó TGD phụ trách kinh doanh
Ông Phan Anh Dũng	Phó TGD phụ trách kỹ thuật
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó TGD phụ trách tài chính, kiêm Kế toán trưởng

4.6. 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 Công ty: Thực hiện dự án hiệu quả, chất lượng tốt nhất; Tổ chức, điều phối, đôn đốc, giám sát quá trình thực hiện

BẢN CÁO BẠCH

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 TGD điều hành hoạt động của Đội an ninh trật tự; Quản lý, sửa chữa, đảm bảo cho các hoạt động hành chính văn phòng trụ sở và phối hợp với các chi nhánh văn phòng của công ty; Quản lý Phòng khám đa khoa khi đi vào hoạt động; Soạn thảo các văn bản cho Ban TGD; Thông báo chỉ thị của Ban TGD cho các phòng ban.

Ban Pháp chế

Cập nhật và hệ thống hóa các văn bản pháp luật mới; Tư vấn cho 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 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 Công ty. Định kỳ hoặc đột xuất phối hợp với các phòng, ban của 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 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 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 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 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 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 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 Công ty; Tìm hiểu các vấn đề cổ đông bên ngoài thường thắc mắc để tham mưu cho lãnh đạo 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.

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành.

5.1. Danh sách công ty con của Tổ Chức Phát Hành tại ngày 31/12/2020

Bảng 3: Danh sách công ty con trong 02 năm liên tục đến thời điểm hiện tại

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính	Ngày thành lập Công ty	Số giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,06	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	06/04/2005	2400349624
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	20/07/2006	0200681370
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,44	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	04/11/2003	0303097752
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	22/03/2012	0201250666
5	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư NGD	100	100	Số 100 An Trạch, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	10/10/2017	0108017986
6	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Văn phòng Nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	28/09/2017	2300995021
7	Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	100	100	61A Nguyễn Văn Cừ, Phường Hiệp Hòa Bắc, Quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	04/12/2018	0401941371

BẢN CÁO BẠCH



STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính	Ngày thành lập Công ty	Số giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
8	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, Phường Cát Linh, quận Đống Đa, TP. Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	13/03/2019	0108647177
9	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung – Long An	100	72,44	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	26/04/2019	1101916111
10	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang – Long An	100	88,06	489E tỉnh lộ 824, khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	06/05/2019	1101916513
11	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	100	86,54	531E tỉnh lộ 824, khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	06/05/2019	1101916545

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của KBC

5.2. Danh sách Công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành tại ngày 31/12/2020

Bảng 4: Danh sách Công ty liên kết

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Giá trị đầu tư (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần Scanviwood	34%	565 An Dương Vương, Phường An Lạc, Q. Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	Chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu	5,26
2	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	21,48%	Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng và các thiết bị viễn thông	229,41

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Giá trị đầu tư (tỷ đồng)
			Hiệp, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh		

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của KBC

5.3. Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành không có công ty mẹ sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp.

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

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 ban 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

BẢN CÁO BẠCH

STT	Hình thức phát hành	Ngày chốt danh sách cổ đông	Tỷ lệ phân bổ quyền	Giá phát hành	Ngày phát hành	Số lượng phát hành (cp)	Cơ quan chấp thuận phát hành tăng vốn
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.

BẢN CÁO BẠCH

Tăng vốn lần 4: Từ 880.000.000.000 đồng lên 907.220.000.000 đồng

STT	Hình thức phát hành	Giá phát hành	Thời gian phát hành	Số lượng phát hành (cp)	Cơ quan chấp thuận phát hành tăng vốn
1	Phát hành riêng lẻ cho 02 đối tác chiến lược	Bình quân ~106.000 đồng/cp (mệnh giá: 10.000 đồng)	Từ tháng 02/2008 đến tháng 05/2008	2.722.000	Đại hội đồng cổ đông

Tăng vốn lần 5: Từ 907.220.000.000 đồng lên 1.340.830.000.000 đồng

STT	Hình thức phát hành	Ngày chốt danh sách cổ đông	Tỷ lệ phân bổ quyền	Số lượng phát hành (cp)	Cơ quan chấp thuận mỗi lần phát hành tăng vốn
1	Thưởng bằng cổ phiếu	20/06/2008	7%	6.070.540	UBCKNN, Đại hội đồng cổ đông
2	Trả cổ tức năm 2007 bằng cổ phiếu	20/06/2008	43%	37.290.460	

Tăng vốn lần 6: Từ 1.340.830.000.000 đồng lên 1.991.243.300.000 đồng

STT	Hình thức phát hành	Ngày chốt danh sách cổ đông	Tỷ lệ phân bổ quyền	Số lượng phát hành (cp)	Cơ quan chấp thuận phát hành tăng vốn
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	

BẢN CÁO BẠCH

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

7. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

Bảng 5: Số lượng cổ phần tại ngày 17/02/2021

Chỉ tiêu	Số lượng cổ phần
Tổng số cổ phần đã phát hành	475.711.167
Số lượng cổ phiếu phổ thông	475.711.167
Cổ phiếu ưu đãi	0
Cổ phiếu quỹ	5.950.978
Cổ phiếu đang lưu hành	469.760.189
Cổ phiếu chuyển nhượng tự do	469.760.189
Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	0

Bảng 6: Cơ cấu cổ đông theo danh sách chốt cổ đông 17/02/2021

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

Phân loại Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
Trong nước		374.020.020	78,62%
Cá nhân	12.211	271.603.071	57,09%
Tổ chức	77	102.416.949	21,53%
Nước ngoài		116.932.607	20,10%
Cá nhân	216	1.081.388	0,23%
Tổ chức	88	94.658.781	19,90%
Tổng số Cổ phiếu lưu hành		469,760,189	98,75%
CP quỹ	1	5,950,978	1,25%
Tổng cộng	5.363	475,711,167	100,00%

8. Hoạt động kinh doanh

8.1. Tổng quan

Tính đến 31/12/2020 quỹ đất KCN của KBC đã tạo lập là 4.713 ha, giảm 11% so với năm 2019 chủ yếu do KBC chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Huế là chủ đầu tư KCN

BẢN CÁO BẠCH

và Khu phi thuế quan Sài Gòn - Chân Mây (660 ha), và tăng quỹ đất đã trúng thầu ở Long An lên 219,8 ha, chiếm gần 5% diện tích đất KCN của cả nước.

Về diện tích đất KĐT hiện tại KBC đang sở hữu quỹ đất là 917,9 ha đất KĐT từ Bắc vào Nam, đáp ứng nhiều nhu cầu khác nhau về vị trí cho nhà đầu tư. Mỗi KCN của KBC đều có quy mô trung bình trên 200 ha.

Trong Quý 4/2020 và đầu năm 2021, KBC đã và đang tăng cường phát triển các dự án lớn tại những vị trí chiến lược thuộc Long An, Hải Dương, Hưng Yên, Vũng Tàu nhằm chuẩn bị tốt nhất cho nhu cầu đa dạng của các nhà đầu tư.

⬇ Tổng diện tích đất KCN

Bảng 7: Tổng diện tích đất KCN

STT	Tên Khu công nghiệp	Tỷ lệ lợi ích của KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất thương g phẩm	Diện tích đất thương phẩm còn lại 31/12/2020	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2020 18 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2020 19 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2020 20 (%)	Diện tích đất bán trong năm 2020 (ha)
*	Các dự án KCN do KBC sở hữu 100%								
1	Quế Võ hiện hữu	100	311	192		97,5	100	100	0
2	Quế Võ mở rộng	100	300	171		97,9	100	100	0
3	Nam Sơn Hạp Lĩnh	100	300	204,1	204,1	Đã hoàn thành thủ tục pháp lý, thực hiện ghi nhận doanh thu năm 2021			
*	Các dự án thuộc công ty con								
4	Tràng Duệ 1	86,54	187,8	129,3		99,1	100	100	0
5	Tràng Duệ 2	86,54	214,2	133		96,2	100	100	0
6	Tràng Duệ 3	86,54	687	456	456	Đang hoàn thiện thủ tục pháp lý			
7	Tân Tập - Long An	86,54	71,2	46,28	46,28	Đã trúng thầu, đang lập quy hoạch chi tiết			
8	Quang Châu	77,93	426	293,93	48,30	51,1%	75,9%	83,6%	22,04
9	Quang Châu mở rộng	77,93	90	58,5	58,5	Đang thực hiện thủ tục pháp lý chuyển đổi từ KĐT sang KCN			

BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên Khu công nghiệp	Tỷ lệ ích của KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất thươn g phẩ m	Diện tích đất thương phẩ m còn lại (ha) 31/12/ 2020	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/20 18 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/20 19 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/20 20 (%)	Diện tích đất bán trong năm 2020 (ha)
10	Phước Vĩnh Đông 2 - Long An	77,93	49,1	31,9	31,9	Đã trúng thầu, đang lập quy hoạch chi tiết			
11	Tân Phú Trung	72,44	542,6	314	135,3	36,5	45,3	56,9	36,2
12	Phước Vĩnh Đông 4 - Long An	72,44	49,8	32,4	32,4	Đã trúng thầu, đang lập quy hoạch chi tiết			
*	Các dự án thuộc công ty liên kết và các khoản đầu tư dài hạn								
13	Sài Gòn – Nhơn Hội	10	630	445	324	2%	2%	27%	34
14	Hòa Khánh Mở Rộng	19,5	132,6	107,8	7,11	90,6	93,4	93,5	0,83
15	Liên Chiêu	19,5	289,4	174,7	11,53	67,5	53,2	53,7	0,5
16	Phước Vĩnh Đông 1 - Long An	19,5	49,7	32,3	32,31	Đã trúng thầu, đang lập quy hoạch chi tiết			
17	Đại đồng Hoàn Sơn I	21,48	286,8	202,67				100%	100%
18	Đại đồng Hoàn Sơn II	21,48	95,81	66,82	66,82	Đang đền bù			
19	Nhà xưởng cho thuê - Đà Nẵng	21,48	15	8,1	8,1	Khu nhà xưởng xây sẵn cho thuê			
	Tổng KCN	-	4.713	3.092	1.455				

⬇ **Tổng diện tích đất KĐT tại ngày 31/12/2020**

Bảng 8: 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 (31/12/2020)
1	KĐT Phúc Ninh	100	136,5	87,5
2	Khu Ngoại giao đoàn	100	2	2
3	KĐT Trảng Cát	100	584,9	511
4	KĐT Trảng Duệ	86,5	42,08	

STT	Tên dự án	Tỷ lệ lợi ích của KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất đã đền bù (31/12/2020)
5	Khu nhà ở công nhân Tây Bắc – Củ Chi	72,44	47,7	47,7
6	Dự án KS Viễn Đông - Đà Nẵng	100	1,11	1,11
7	Dragon City Park (Đà Nẵng)	19,5	78,31	78,31
8	Bầu Tràm Lakeside Park	19,5	46,02	46,02
9	Nhà ở xã hội Bầu Tràm	21,48	1,32	1,32
Tổng cộng			917,9	809,39

Hầu hết các danh mục dự án của Tập đoàn nêu trên không có dự án xấu cần dự phòng, bởi các dự án KCN đều có giá thị trường cao hơn giá trị ghi nhận trên sổ sách do đơn giá đất cho thuê đất, giá trị nhà xưởng xây sẵn 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 đều có xu hướng tăng từ 20\$/m² đến 80\$/m² mà không phụ thuộc vào thời gian còn lại của dự án.

Khách hàng của các KCN có hơn 90% là các doanh nghiệp nước ngoài hoạt động 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.

8.2. Ngành nghề kinh doanh

KBC bắt đầu hoạt động kinh doanh trong 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 - 2019. Từ năm 2013, KBC đã nhanh chóng lập phương án tái cấu trúc các danh mục đầu tư, thoái vốn hoàn toàn các hoạt động đầu tư ngoài ngành. Năm 2015 được xem là đã hoàn thành thoái vốn những danh mục đầu tư ngoài ngành cuối cùng để tạo đà cho việc tập trung vào hoạt động

sản xuất kinh doanh chính từ năm 2016 và các năm tiếp theo. Năm 2016 và 2017, KBC đã nắm bắt được các cơ hội để thực hiện các giao dịch có quy mô lớn đối với mảng kinh doanh bất động sản thương mại. Tính riêng trong năm 2017, KBC đã ghi dấu ấn với việc đầu tư và mở bán dự án KĐT Phúc Ninh. Năm 2018 được xem là năm thành công của KBC khi doanh thu thuần đạt 2.491 tỷ đồng, gần gấp đôi doanh thu đạt được năm 2017. Trong đó, riêng doanh thu cho thuê đất đạt 2.018 tỷ đồng, đóng góp khoảng 78% tổng doanh thu cả năm. Tiếp nối đà tăng trưởng đó, năm 2019, KBC đã tiếp tục tập trung đầu tư xây dựng hạ tầng các KCN, đáp ứng kịp thời làn sóng dịch chuyển các nhà máy từ Trung Quốc sang Việt Nam. Doanh thu thuần năm 2019 của Tập đoàn đạt gần 3.110 tỷ, tăng 20% so với kết quả năm 2018. - Tổng doanh thu Tập đoàn đạt 2489,2 tỷ đồng, bằng 75,5 % so với năm 2019, bằng 77,7 % so với kế hoạch 3.200 tỷ đồng.

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

Tập đoàn 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 5.000m², đi kèm văn phòng và các công trình phụ hợp lý để nhà đầu tư sau khi thuê có thể đi vào sản xuất ngay. Sản phẩm này hiện đang có nhu cầu lớn, đem lại tỷ suất lợi nhuận thuần đạt 30% - 50%.
- ✦ Ngoài ra, các sản phẩm dịch vụ phụ trợ trong KCN như cung cấp điện, nước, xử lý nước thải, quản lý và duy tu cơ sở hạ tầng, v.v. cũng được 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 4.713 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, 19 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 những năm gần nhất, địa bàn kinh doanh chính của KBC tập trung chủ yếu ở Bắc Ninh, Hải Phòng, Củ Chi – Thành phố Hồ Chí Minh và Bắc Giang.

Hiện nay, các Tập đoàn lớn trong KCN đều có nhu cầu xây dựng nhà ở cho công nhân, chuyên gia. Vì vậy, trong giai đoạn 2019-2020, KBC đã tập trung hoàn thiện hạ tầng KĐT Tràng Duệ - Hải Phòng, triển khai mạnh các kế hoạch chào bán KĐT này (hiện dự án đã chào bán thăm dò thị trường rất thành công) và tiếp tục đẩy mạnh triển khai kinh doanh KĐT Phúc Ninh. Với quỹ đất nhà ở là 917,9 ha cho kế hoạch phát triển KĐT được KBC kỳ vọng sẽ đem lại nguồn thu lớn cho KBC trong dài hạn.

BẢN CÁO BẠCH



❖ Tài sản

Bảng 9: Tình hình tài sản lớn thuộc sở hữu của KBC thời điểm 31/12/2019 và 31/12/2020

Đơn vị: nghìn đồng

STT	Tài sản	31/12/2019				31/12/2020				31/03/2021			
		Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại		Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại		Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	
I	Tài sản cố định hữu hình	485.477.346	231.934.328	253.543.018		530.008.517	273.882.332	256.126.186		537.568.095	283.271.664	254.296.432	
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	325.499.949	152.313.151	173.186.798		352.937.789	179.253.045	173.684.744		359.459.123	185.079.762	174.379.361	
2	Máy móc và thiết bị	64.120.552	30.686.096	33.434.455		64.901.071	36.335.460	28.565.610		63.541.892	37.230.980	26.310.912	
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	68.315.305	38.315.643	29.999.662		84.365.395	44.558.057	39.807.337		87.758.131	46.599.909	41.158.222	
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	26.365.431	9.477.828	16.887.603		26.446.654	12.556.104	13.890.550		25.485.841	13.166.223	12.319.618	
5	Tài sản cố định khác	1.176.109	1.141.609	34.500		1.357.609	1.179.666	177.943		1.323.109	1.194.791	128.319	
II	Tài sản cố định vô hình	365.976	182.091	183.885		448.176	297.272	150.904		448.176	325.523	122.652	
III	Bất động sản đầu tư	476.439.458	43.720.836	432.718.622		479.236.689	85.394.775	393.841.914		479.206.526	96.066.352	383.140.174	
Tổng Cộng		962.282.780	275.837.255	686.445.525		1.009.693.382	359.574.379	650.119.003		1.017.222.797	379.663.539	637.559.258	

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất tự lập Quý I/2021 của KBC

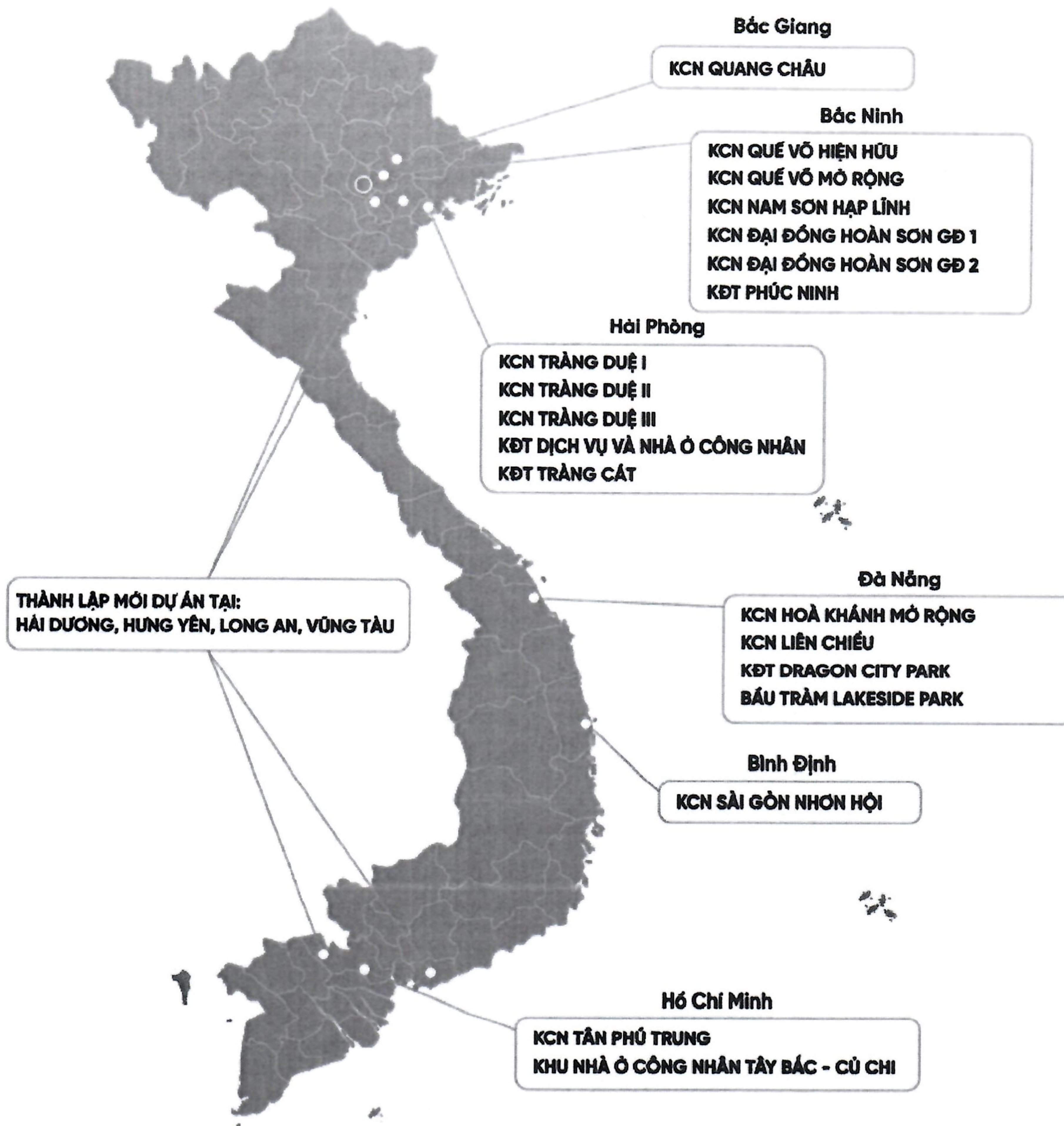
8.3. Lợi thế cạnh tranh

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 25 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 4.713 ha cho phát triển KCN, chiếm gần 5% tổng số diện tích đất KCN của cả nước và 917,9 ha cho phát triển khu đô thị, dân cư, trong đó, có 101,3 ha đất KCN thuộc 4 KCN đã được lấp đầy 100%. Trong bối cảnh cấp phép hoạt động KCN bị hạn chế, thì quỹ đất này của KBC là tài sản lớn nhất để tạo ra các giá trị tương lai cho KBC. KBC đang tiến hành mở rộng quỹ đất tại Hưng Yên, Hải Dương, Long An và Vũng Tàu.



Tại Bắc Ninh, tính từ sau khi Samsung đầu tư nhà máy đầu tiên đến nay đã có gần 300 công ty vệ tinh, chủ yếu đến từ Hàn Quốc. Việc tăng vốn đầu tư gần đây nhất của Samsung thêm 2,5 tỉ USD tại Bắc Ninh đã và đang thu hút thêm nhiều công ty vệ tinh bao gồm cả doanh nghiệp trong nước và ngoài nước về đầu tư tại Bắc Ninh. Tại Bắc Giang, việc Foxconn tiếp tục lựa chọn KCN Quang Châu để triển khai dự án sản xuất các sản phẩm chiến lược công nghệ cao cho hãng Apple chứng tỏ sức hấp dẫn của môi trường đầu tư của tỉnh cũng như việc KCN tại đây đáp ứng được cho các dự án công nghệ hàng đầu thế giới.

BẢN CÁO BẠCH

Quỹ đất thương phẩm của KBC còn lại tại Bắc Ninh, Bắc Giang gồm KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh (204,1 ha), KCN Quang Châu (48,3 ha), KCN Quang Châu mở rộng (58,5 ha) là lợi thế rất lớn đối của KBC đáp ứng nhu cầu các công ty vệ tinh Samsung, Foxconn, Oppo, Goertek v.v và là tiềm năng khai thác cho năm 2021 và các năm tiếp theo.

Sản phẩm dịch vụ đa dạng

Với 19 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.

Triển vọng phát triển của Ngành

Năm 2020, khi thế giới đang rơi vào cuộc khủng hoảng dịch bệnh trầm trọng và đứng trước rủi ro rất lớn khủng hoảng kinh tế thì Việt Nam lại trở thành điểm vụt sáng trên bản đồ thu hút vốn đầu tư nước ngoài từ các nền kinh tế lớn ở Châu Á, Mỹ và ASEAN và dự báo sẽ còn nhiều dư địa tăng trưởng trong năm 2021 và những năm tiếp theo.

Kết quả khả quan này của ngành Bất động sản Khu công nghiệp có được là nhờ đến một vài yếu tố chính sau. Thứ nhất, Việt Nam là đất nước có nền chính trị ổn định và có nguồn nhân lực dồi dào. Nền kinh tế Việt Nam là nền kinh tế trẻ và đang hội nhập ngày càng sâu rộng với sự tham gia các hiệp định EVFTA, CPTPP và sắp tới là RCEP. Thứ hai, Việt Nam là một trong số rất ít quốc gia kiểm soát tốt dịch bệnh Covid – 19 trên toàn thế giới. Dịch Covid – 19 đã thúc đẩy hoạt động dịch chuyển thuê bất động sản khu công nghiệp trên thế giới trong vài năm trở lại đây và Việt Nam là một trong những quốc gia được hưởng lợi từ xu hướng này.

Thứ ba, do ảnh hưởng của chiến tranh kinh tế Mỹ - Trung và những bất ổn chính trị trên thế giới, một số công ty lớn trên thế giới đang có xu hướng chuyển dịch địa điểm sản xuất và đa dạng hóa cơ sở sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam như Microsoft, Google, Panasonic, Sharp, Foxconn, Oppo.... Trong năm 2021, khi dịch bệnh được kiểm soát và lắng xuống, nhu cầu đối với các khu

công nghiệp Việt Nam sẽ gia tăng đáng kể do các công ty quốc tế đã có kế hoạch di chuyển cơ sở sản xuất sang Việt Nam trước đó.

Thứ tư, diện tích đất trống để làm khu công nghiệp ở Việt Nam vẫn còn nhiều. Theo quy hoạch khu công nghiệp mới của Chính phủ giai đoạn 2021 – 2025, có thể sẽ gia tăng thêm diện tích đất khu công nghiệp mới và đặc biệt là với các khu công nghiệp lớn có tổng diện tích trên 1000 ha để đáp ứng nhu cầu mạnh mẽ của các công ty có vốn đầu tư FDI. Thêm vào đó, cơ sở hạ tầng kết nối giao thông với các khu công nghiệp cũng sẽ được hoàn thiện mở rộng và nâng cấp tạo thuận lợi hơn cho việc thu hút đầu tư vào Bất động sản khu công nghiệp.

Tuy nhiên, diện tích đất cho thuê mới ở tại các khu công nghiệp miền Nam, đặc biệt là TP Hồ Chí Minh vẫn còn hạn chế và vẫn còn gặp nhiều vướng mắc trong công tác đền bù và giải phóng mặt bằng. Mặc dù vậy, các chủ đầu tư bất động sản công nghiệp đã và đang tích cực chủ động trong hoạt động đền bù và giải phóng mặt bằng, làm hạ tầng để tiếp tục chào đón làn sóng của các nhà đầu tư. Theo thống kê, giá cho thuê đất khu công nghiệp tại Việt Nam là thấp hơn so với một số quốc gia trong khu vực từ 25-30%. Trong năm 2020, giá thuê các khu công nghiệp tại phía Nam tăng từ 15-23% so với cùng kỳ, giá thuê các khu công nghiệp tại phía Bắc tăng từ 14-18% so với cùng kỳ. Giá đất khu công nghiệp tại Việt Nam được kỳ vọng tăng trưởng 7-8% tại khu vực phía Nam và tăng 5-6% tại khu vực phía Bắc trong năm 2021.

Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ Chức Phát Hành so với định hướng của ngành

Đón đầu trước triển vọng của ngành bất động sản khu công nghiệp tại Việt Nam giai đoạn 2021 – 2025, trong nhiều năm qua Công ty đã xác định tập trung tạo dựng thế mạnh của riêng mình bằng việc đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị và các dịch vụ đi kèm. Tập đoàn đã nỗ lực xây dựng mô hình kinh doanh Khu công nghiệp 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 Khu công nghiệp phát triển nhất miền Bắc. Không chỉ cung cấp đất thuê khu công nghiệp mà KBC còn cung cấp các sản phẩm dịch vụ phụ trợ trong Khu công nghiệp như cung cấp điện, nước, xử lý nước thải và quản lý bảo trì duy tu cơ sở hạ tầng. Điều này cho thấy KBC đã có sự nghiên cứu tìm tòi để xây dựng các sản phẩm dịch vụ phù hợp với đòi hỏi và yêu cầu của quá trình hội nhập quốc tế.

Để đáp ứng được các đòi hỏi và tiêu chuẩn của các công ty, tập đoàn lớn trên thế giới, KBC luôn có cách tiếp cận để thu hút các nhà đầu tư một cách độc đáo và được KBC rất chú trọng. KBC luôn tích cực tìm hiểu, tiếp xúc với các nhà đầu tư thông qua các hội thảo xúc tiến đầu tư, thông qua các hiệp hội tổ chức xúc tiến thương mại của các quốc gia đầu tư tại Việt Nam, thông qua các kênh công ty tư vấn đầu tư của nước ngoài tại Việt Nam và thông qua sự giới thiệu của các khách hàng đã đầu tư tại và là đối tác của Việt Nam. Thêm vào đó, KBC là một Công ty có quỹ đất lớn, đây chính là tài sản quan trọng nhất để đảm bảo mục tiêu phát triển trong dài hạn cho doanh nghiệp. Là một trong những đơn vị tiên phong trong lĩnh vực xây dựng và phát triển Khu công nghiệp, với kinh nghiệm lâu năm trong quá trình đầu tư và phát triển, KBC luôn là một trong những lựa chọn của các nhà đầu tư FDI khi đầu tư tại Việt Nam. Tính riêng tại các khu công nghiệp của KBC, trong tháng 1 năm 2021, đã thu hút đầu tư đạt 1,23 tỷ USD (chiếm tỷ trọng hơn 50% của cả nước). Như vậy có thể thấy, ngay trong tháng đầu năm 2021, phần lớn dòng vốn FDI vào Việt Nam là đầu tư vào các KCN do KBC phát triển và quản lý.

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 Khu công nghiệp lớn nhất trong lĩnh vực thu hút vốn FDI. Điều này càng củng cố thêm tiềm lực và tham vọng có bài bản của KBC trong việc xây dựng hệ sinh thái liên quan đến bất động sản khu công nghiệp đang là xu thế trên thế giới.

8.4. Tình hình đầu tư thực hiện các Dự án

8.4.1. Các khoản đầu tư vào các dự án chính

Năm 2020, tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án KCN, KĐT của Tập đoàn là 4.517,5 tỷ đồng, gấp 6,18 lần so với năm 2019, cụ thể, triển khai đầu tư hạ tầng các dự án sau:

- KĐT Trảng Cát đã đầu tư 3.502,8 tỷ đồng để hoàn thành nộp tiền sử dụng đất và chính quyền Thành Phố Hải Phòng bàn giao hiện trạng đất trên thực địa cho Công ty để làm các thủ tục triển khai, đầu tư xây dựng dự án. Đây là đại đô thị lớn ở Hải phòng sẽ đóng góp lớn cho sự phát triển của Hải Phòng và đem lại lợi ích vô cùng lớn cho cổ đông trong nhiều năm tới.
- KCN Nam sơn Hạp Lĩnh đã đầu tư thêm 319,1 tỷ đồng cho việc đền bù 85 ha, san lấp và khảo sát xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị nhà máy nước sạch trên quy mô diện tích đất 100ha đã đền bù. Tổng giá trị đã đầu tư vào KCN này là 776.8 tỷ đồng tăng 69.7% so với

- năm 2019. Đầu năm 2021 dự án đã hoàn thành thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư để đủ điều kiện tiếp tục thu hút FDI trên toàn bộ diện tích của dự án trên quy mô 300 ha.
- KCN Quang Châu đã đầu tư 328 tỷ đồng cho xây dựng cơ sở hạ tầng, đền bù khoảng 70 ha, hoàn thiện cơ sở hạ tầng, xây dựng Nhà máy nước sạch, nước thải giai đoạn 3 với công suất 5.000m³/ngày đêm và nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 với công suất 10.000m³/ngày đêm.
 - KĐT Trảng Duệ đã đầu tư 186 tỷ đồng để hoàn thiện hạ tầng, hoàn thiện các căn nhà nhà phố thương mại.
 - KCN Tân Phú Trung đã đầu tư 86,15 tỷ đồng thực hiện các hạng mục: đền bù, xây dựng hạ tầng (san lấp, làm đường, cấp thoát nước, điện chiếu sáng, cây xanh,...)
 - KĐT Phúc Ninh đã đầu tư trong năm là 79,1 tỷ đồng để xây dựng và hoàn thiện mặt ngoài 71 căn biệt thự và liền kề. Thi công phần móng 15 căn biệt thự đơn lập. Dự án đã hoàn thiện thủ tục pháp lý quan trọng để tiếp tục ghi nhận doanh thu trong năm 2021.

8.4.2. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư tài chính dài hạn

Tổng giá trị đầu tư của Công ty mẹ vào công ty con tính theo giá trị ghi sổ và giá trị thuần tại ngày 31/12/2020 là: 7.205 tỷ đồng, tăng hơn 1.200 tỷ đồng so với năm 2019, chủ yếu do Công ty mẹ tăng phần góp vốn vào công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát thêm 1.000 tỷ đồng thành 5.130 tỷ đồng và Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng lên thành 708 tỷ đồng.

Tổng giá trị đầu tư của Công ty mẹ vào công ty liên kết tính theo nguyên giá là 430 tỷ đồng giảm 210 tỷ so với năm 2019 do Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế không còn là công ty liên kết, ghi nhận lãi là 250,4 tỷ đồng. Giá trị thuần của tổng danh mục đầu tư vào công ty liên kết tại thời điểm 31/12/2020 là 104,4 tỷ đồng. Tổng giá trị trích lập dự phòng là 326,25 tỷ đồng

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, KBC sở hữu dưới 20%, có tổng giá trị đầu tư là 448,5 tỷ đồng không thay đổi so với năm 2019, trích lập dự phòng 22,8 tỷ đồng làm cho tổng giá trị thuần còn lại là 425,6 tỷ đồng.

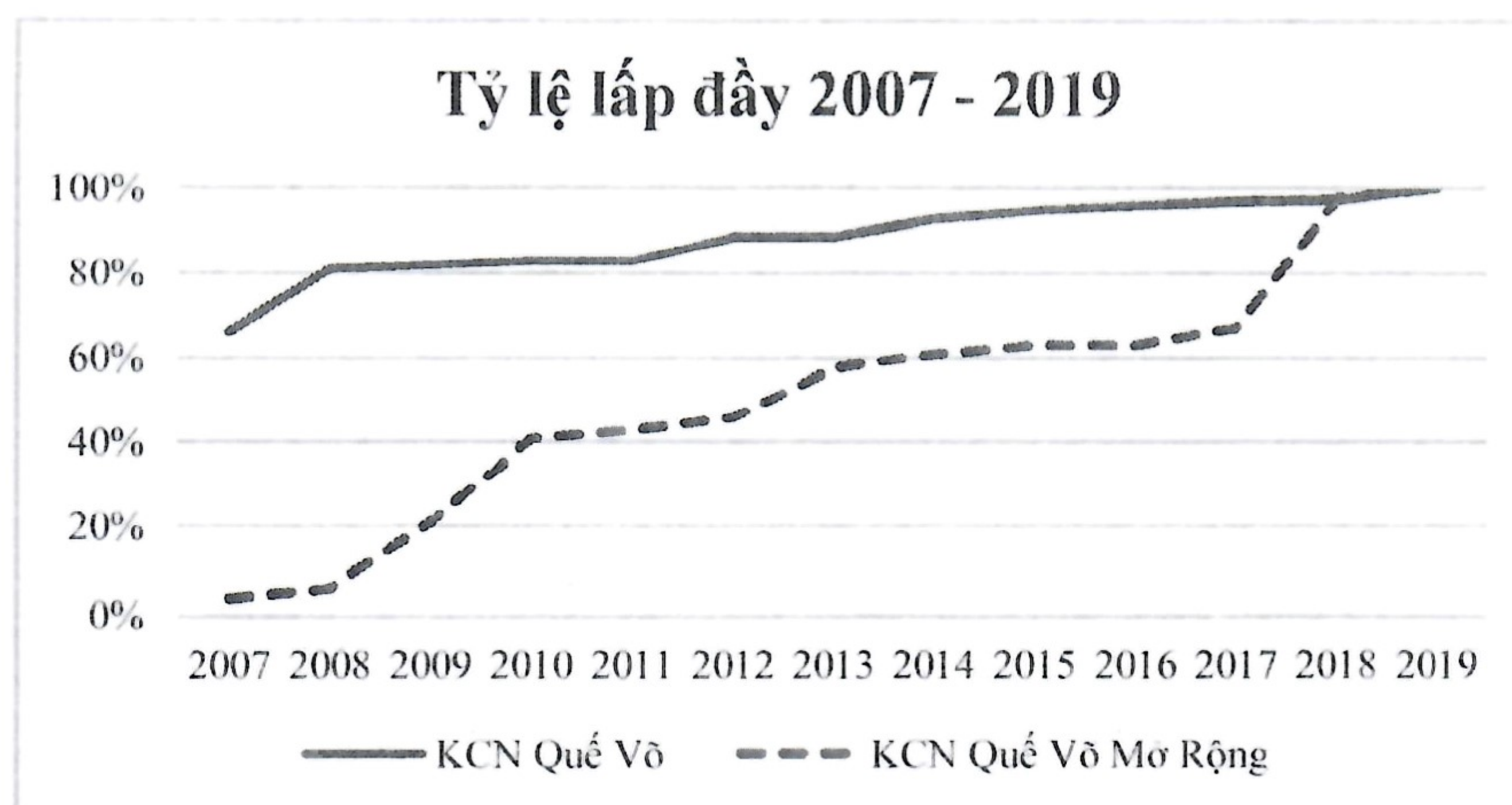
Mặc dù, các danh mục đầu tư vào công ty liên kết, các khoản đầu tư dài hạn chưa mang lại lợi nhuận cho KBC song các doanh nghiệp này hiện đang sở hữu quỹ đất KCN lớn là tài sản gia tăng giá trị cho KBC trong tương lai.

8.5. Các dự án do KBC sở hữu 100%

8.5.1. KCN Quế Võ tại tỉnh Bắc Ninh



KCN Quế Võ tại tỉnh Bắc Ninh có tổng diện tích 611 ha, trong đó KCN Quế Võ hiện hữu (300ha) đi vào hoạt động từ năm 2003, đã lấp đầy 97,5%; KCN Quế Võ mở rộng (311 ha) đi vào hoạt động từ năm 2006, đã lấp đầy 97,9%.



ĐCy là 2 KCN đầu tiên tạo lập giá trị gia tăng và thương hiệu cho KBC, là mô hình điển hình để xây dựng và phát triển các KCN hiện đại của Tập đoàn tại miền Bắc. Với vị trí chiến lược nằm tại trung tâm kinh tế miền Bắc, hệ thống đường giao thông thuận lợi và đa dạng, các KCN này đã thu hút được nhiều Tập đoàn có tên tuổi lớn như Canon, Foxconn, Tokyo Ink, VS Industry, Hanwha, Goertek và hàng loạt doanh nghiệp Đài Loan, Hàn Quốc. Tại hai KCN này KBC đã xây dựng hơn 60 căn nhà xưởng và văn phòng với mục đích cho thuê và bán. Sản phẩm nhà xưởng đã đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp FDI là công ty vệ tinh, công ty thứ cấp của các tập đoàn lớn, giúp giảm thiểu rủi ro đầu tư cũng như rút ngắn tiến độ khi đầu tư vào Việt Nam.

8.5.2. KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh

KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh tại Bắc Ninh đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mới, có tổng diện tích 300ha, diện tích đất thương phẩm là 204,1 ha, đã đền bù 185 ha. Dự án 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 với nhu cầu cao khả năng lấp trong vòng 1- 2 năm tới.

Năm 2020, KCN này đã đầu tư thêm 319,1 tỷ đồng cho việc đền bù 85 ha, san lấp và khảo sát xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị nhà máy nước sạch trên quy mô diện tích đất 100ha đã đền bù. Tổng giá trị đã đầu tư vào KCN này là 776.8 tỷ đồng tăng 69.7% so với năm 2019.

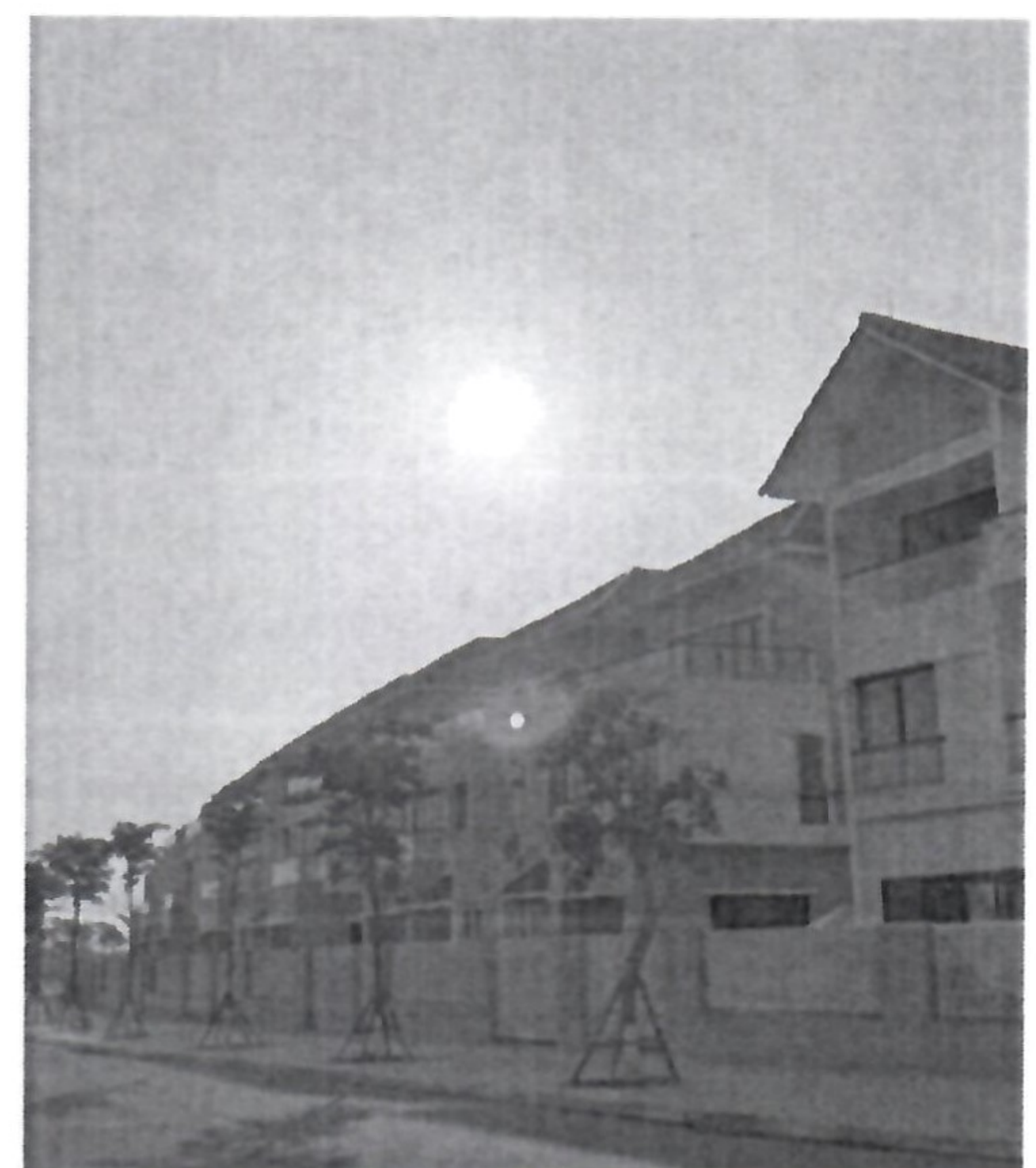
Kế hoạch triển khai trong năm 2021: Tiếp tục đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà máy nước sạch, xử lý nước thải v.v để bàn giao đất cho nhà đầu tư đã ký kết biên bản ghi nhớ. Dự án sẽ được ghi nhận doanh thu đáng kể trong năm 2021.

8.5.3. KĐT Phúc Ninh

KBC là chủ đầu tư Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh – Bắc Ninh, có tổng diện tích 136,47 ha nằm tại trung tâm Thành phố Bắc Ninh, đã đền bù 87,5 ha, được bàn giao trên thực địa khoảng 68ha, nộp tiền sử dụng đất gần 17,1 ha đất thương phẩm.

Năm 2020, Dự án Khu Đô Thị Mới Phúc Ninh – Bắc Ninh do KBC làm chủ đầu tư đã được cấp **Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư**, có tổng diện tích 114,55 ha, diện tích đất thương phẩm là 44,5 ha, tổng mức đầu tư là 4.891,79 tỷ đồng, dự án dự kiến hoàn thành vào năm 2025. Hiện tại, tiến độ hoàn thành của dự án cụ thể như sau:

- Đã đền bù GPMB được khoảng 79,85 ha; đã được bàn giao đất trên thực địa 72,68 ha, nộp tiền sử dụng đất gần 17,1 ha đất thương phẩm.
- Triển khai thi công san nền trên toàn bộ diện tích 72,68ha được bàn giao trên thực địa
- Xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho 28,87ha bao gồm: Hệ thống đường giao thông, nước mưa, nước thải, cấp điện, chiếu sáng, cảnh quan, v.v
- Đào hồ điều hòa có diện tích 3,2ha, xây dựng khu vườn hoa tại lô cây xanh CX-34 với diện tích 5184m²
- Triển khai xây dựng 161 căn biệt thự và liền kề trong đó đã hoàn thiện được 102 căn biệt thự
- Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 121 lô đất
- Dự án đã mở bán tiểu khu 6,27 ha và tiểu khu 22ha năm 2017, đã thu hút hàng trăm nhà đầu tư quan tâm và ký các thỏa thuận đặt mua.



KĐT Phúc Ninh đã có người dân sinh sống, công trường vẫn liên tục thi công, hoàn thiện hạ tầng, tạo ra sản phẩm để đón đợt sóng mới

Tính đến thời điểm 31/12/2020, tổng diện tích đã đặt chỗ là 9,9 ha, tổng diện tích đã ghi nhận doanh thu là 2,57 ha. Tổng giá trị các Thỏa thuận đặt chỗ, chưa bao gồm VAT đã ký kết là 1.666,3 tỷ đồng, tổng số tiền còn phải thu là 1.074,9 tỷ đồng, tổng doanh đã ghi nhận doanh thu là 338,5 tỷ đồng. Riêng trong năm 2020 dự án đã đầu tư là 79,1 tỷ đồng để xây dựng và hoàn thiện mặt ngoài 71 căn biệt thự và liền kề. Thi công phần móng 15 căn biệt thự đơn lập.

Kế hoạch phát triển năm 2021:

- Hoàn thiện thủ tục pháp lý để bàn giao được cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ, thực hiện ghi nhận doanh thu trong năm 2021.

- Tiếp tục triển khai đầu tư và xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đã được bàn giao trên thực địa;
- Thực hiện công tác đền bù và giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại của dự án;
- Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng hệ thống hồ điều hoà để đảm bảo tiêu thoát nước;
- Triển khai xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng tại các khu vực đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng;
- Đầu tư xây dựng một số công trình công cộng như nhà trẻ, trường học, nhà mẫu giáo v.v
- Tiếp tục mở bán dự án trong năm 2021.

8.5.4. Dự Án Khu Ngoại Giao Đoàn – Hà Nội

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

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

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

- Địa chỉ: Khu Bãi Triều, Phường Tràng Cát, Quận Hải An, Khu Kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Thành phố Hải Phòng.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ tầng KCN và KĐT.
- Vốn điều lệ: 5.130 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 hơn 11.328, 8 tỷ đồng. Tổng giá trị đã đầu tư 7.011,7 tỷ đồng, tăng 3.502,8 tỷ đồng tương ứng tăng 99,8% so với năm 2019: bao gồm chi phí đền bù, xây dựng hầm chui dẫn từ đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng đến Dự án và vốn hóa lãi vay, nộp tiền sử dụng đất

Năm 2020 TCC đã tăng vốn điều lệ thêm 1.000 tỷ đồng lên 5.130 tỷ đồng, cơ bản hoàn thành nộp tiền sử dụng đất và Thành phố Hải Phòng đã bàn giao đất hiện trạng đất trên thực địa cho công ty để làm các thủ tục triển khai dự án.

Kế hoạch phát triển dự án năm 2021: Đây là dự án trọng điểm của KBC trong năm 2021, là đại đô thị lớn ở Hải Phòng sẽ đóng góp lớn cho sự phát triển của Hải Phòng và đem lại lợi ích vô cùng lớn cho cổ đông trong nhiều năm tới



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

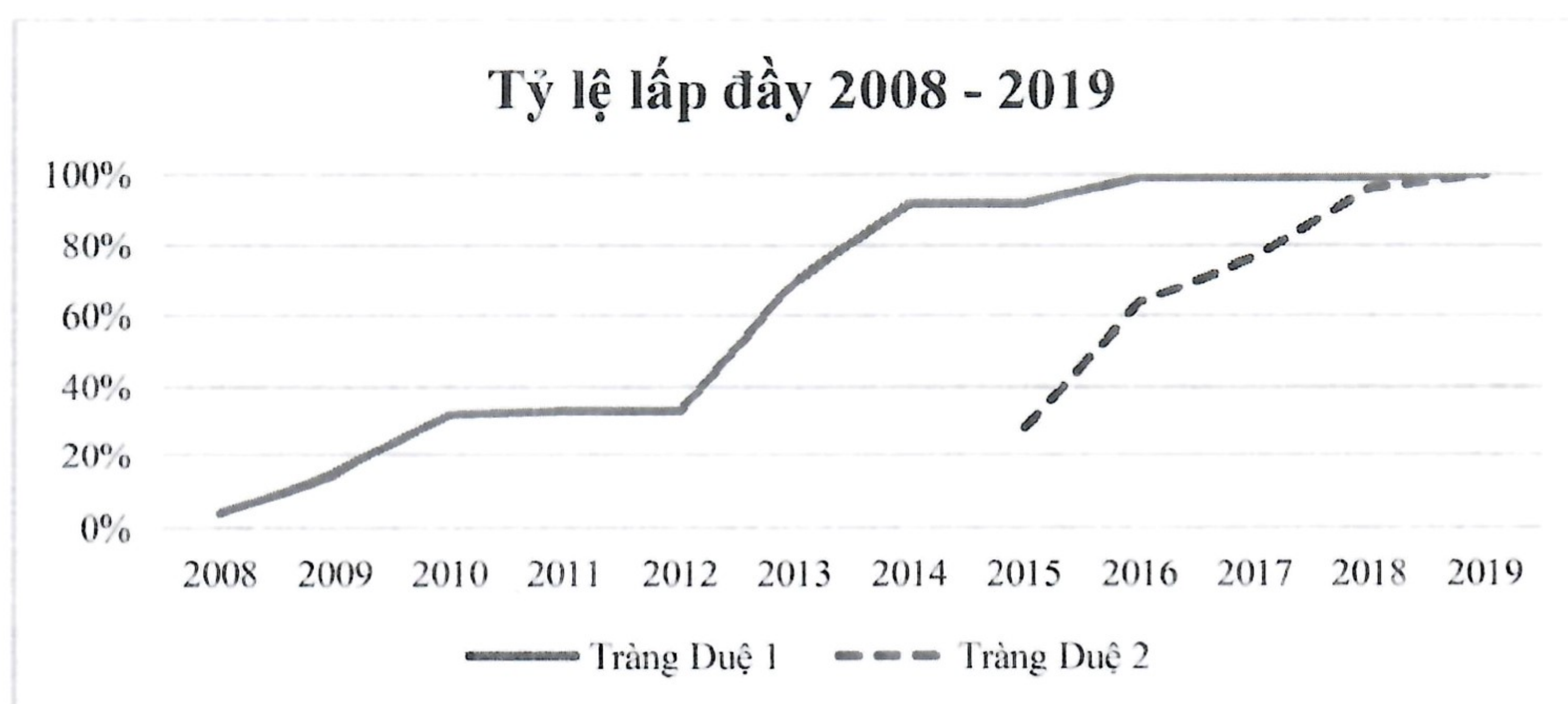
- Địa chỉ: Khu Công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, Thành Phố Hải Phòng.
- Vốn điều lệ: 416 tỷ đồng.
- Ngành nghề kinh doanh chính: hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản KCN và KĐT.
- Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SHP hiện tại là 86,54%.

SHP là chủ đầu tư dự án KCN Tràng Duệ thuộc khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải Hải Phòng và KĐT Tràng Duệ, có chính sách ưu đãi cao nhất ở Việt Nam. Các nhà đầu tư tại KCN sẽ nhận được những ưu đãi tối đa về thuế như: miễn thuế thu nhập trong 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo, thuế suất thuế thu nhập là 10% trong 15 năm đầu, miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định, miễn 50% thuế thu nhập đối với người lao động làm việc trong KCN, v.v.

Năm 2019 hai KCN Tràng Duệ 1, Tràng Duệ 2 có tổng quy mô 402 ha đã được lấp đầy 100%, thu hút được 73 nhà đầu tư nước ngoài, một số nhà đầu tư lớn có thể kể đến như là LG Electronics, LG Display, Dongjin Techwin Vina, Asia Plastic J.S.C, Haengsung Electronic, Heesung Electronics,

BẢN CÁO BẠCH

Innotek v.v. Sau khi 2 KCN lấp đầy, một số nhà đầu tư lớn không còn thời hạn miễn phí dịch vụ cơ sở hạ tầng trong 5 năm tới, thì tổng doanh thu dịch vụ giả thiết theo đơn giá hiện hành mà dự án có thể thu được ước tính trên 100 tỷ đồng/ năm. Trong năm 2020, riêng doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch của công ty đạt 61,1 tỷ đồng.



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

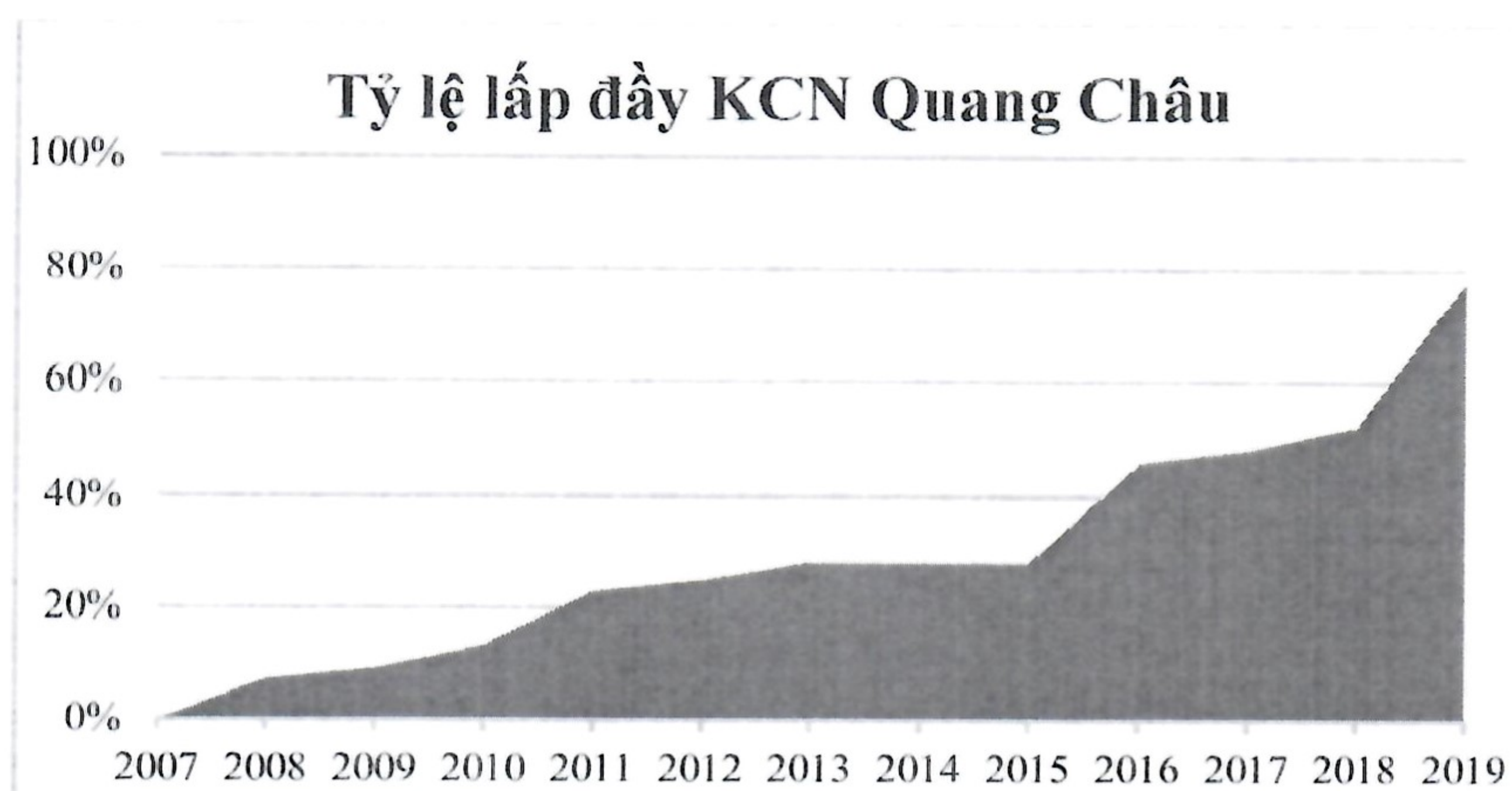
Kể từ năm 2019 Công ty bắt đầu ghi nhận doanh thu đối với KĐT Trảng Duệ. Tính đến năm 2020 dự án đã đầu tư 475 tỷ đồng, riêng năm 2020 dự án đã đầu tư 186 tỷ đồng để hoàn thiện hạ tầng và nộp tiền sử dụng đất. Dự án đã ghi nhận doanh thu cho năm 2020 là 182,9 tỷ đồng, tương ứng với 2,35 ha.

Dự án KĐT Trảng Duệ có diện tích 42,08 ha, tương đương với 22,6 ha, đã được cấp sổ đỏ, đã xây 93 căn Shophouse, cơ bản hoàn thiện hạ tầng, diện tích đất đã ghi nhận doanh thu là 5,95 ha.

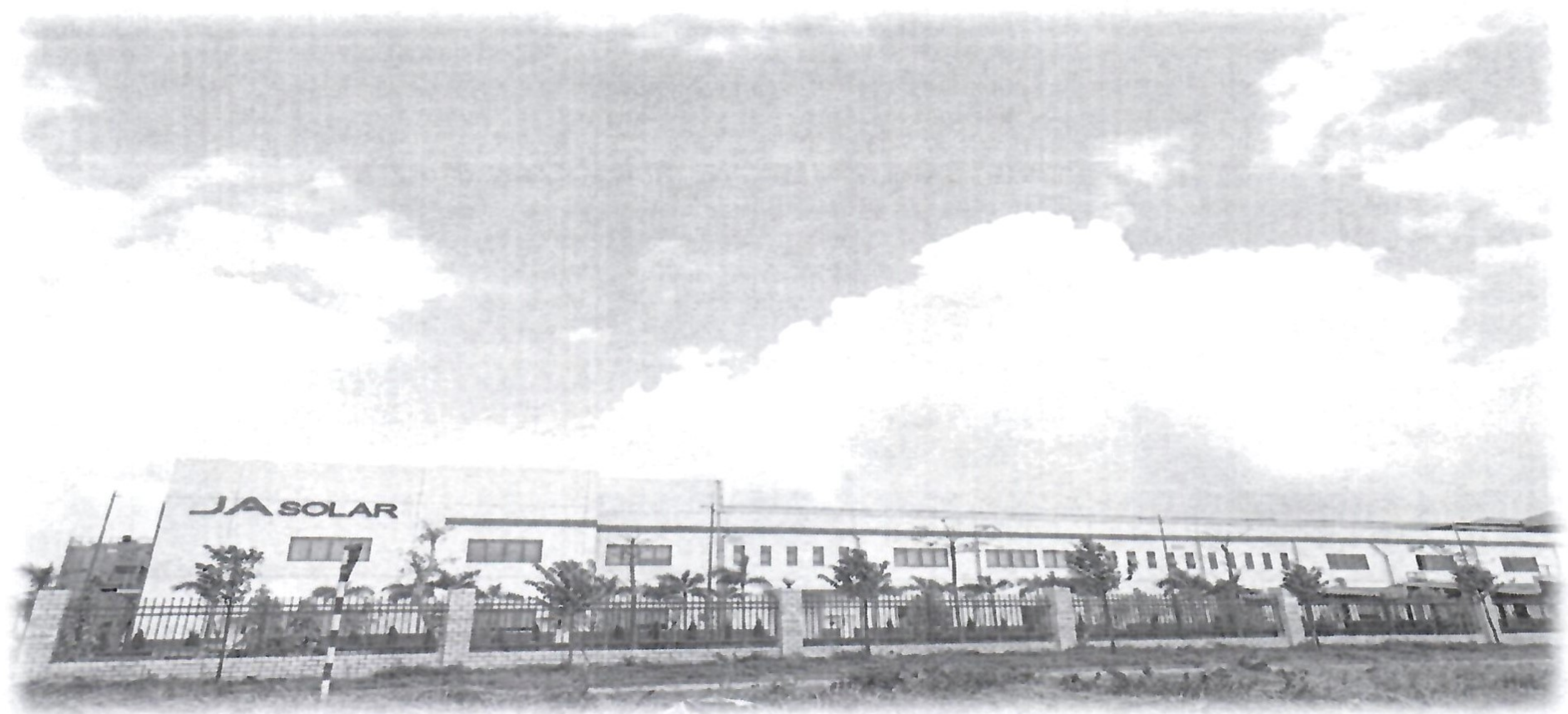
Kế hoạch phát triển năm 2021: SHP sẽ tiếp tục xây dựng hoàn thiện một số hạng mục hệ thống viễn thông, cảnh quan cây xanh, trạm xử lý nước thải và tiến hành mở bán các đợt mới đối với KĐT. Đồng thời, nhiệm vụ trọng tâm của năm là **xúc tiến nhanh để hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với KCN Trảng Duệ 3 có quy mô 687 ha.**

8.6.3. Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang (SBG)

- Địa chỉ: KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh hạ tầng KCN.
- Vốn điều lệ: 220 tỷ đồng.
- Tỷ lệ lợi ích của KBC tại SBG hiện tại là 88,06%, tỷ lệ biểu quyết là 92,52%.



SBG là chủ đầu tư dự án KCN và KĐT Quang châu: (1) KCN Quang Châu nằm tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, có tổng diện tích 426 ha, tổng diện tích đất thương phẩm là 278,4 ha, đã lấp đầy 78,2%, diện tích đất thương phẩm còn lại 48,3 ha, diện tích đất còn phải đền bù hơn 20 ha. Dự án có vị trí thuận lợi nằm liền kề với tỉnh Bắc Ninh, cách KCN Quế Võ khoảng 10km và nằm trên trục giao thông giữa nhiều khu sản xuất lớn. KCN này đã thu hút được nhiều 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 – ICT, Samkwang Vina, HIQ Vinav.v. Kể từ năm 2016 đến nay KCN Quang Châu đã rất thành công trong việc thu hút đầu tư.



Năm 2020, mặc dù nền kinh tế chung gặp nhiều khó khăn, KCN Quang Châu thu hút được 250 triệu USD vốn FDI từ các nhà đầu tư lớn như Jufeng, Luxshare-ICT, Honhai, JA Solar, công ty đã ghi nhận doanh thu cho 22,04 ha. Ngay trong những tháng đầu năm 2021, Công ty tiếp tục thu hút thêm 480 triệu USD. Trong năm KCN Quang Châu đã đầu tư 328 tỷ đồng cho công tác bồi thường, san lấp và hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng cũng như đầu tư xây dựng nhà máy nước sạch giai đoạn 3 với công suất 5.000 m³/ngày đêm và nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 với công suất 10.000 m³/ngày đêm

Tại ngày 31/12/2020: Tổng tài sản công ty đạt 2.854 tỷ đồng, bằng 143% so với năm 2019; Tổng doanh thu đạt 361 tỷ đồng, bằng 49% so với năm 2019, lợi nhuận sau thuế đạt 98,7 tỷ đồng, bằng 15% so với năm 2019; Tổng dư nợ gốc các tổ chức tín dụng tại ngày 31/12/2020 là 0 đồng. Khoản dư nợ lãi tại PVcombank dài hạn là 258,6 tỷ đồng.

Kế hoạch phát triển năm 2021: KCN này sẽ tiếp tục đền bù 20 ha đất còn lại và đất chuyển đổi thêm 90ha đất từ KĐT sang KCN, xây dựng một số căn nhà xưởng chuẩn bị sản phẩm sẵn có để đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư đang khảo sát.

8.6.4. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD)

- Địa chỉ: Ấp Trạm Bơm, quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP.HCM.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ tầng KCN.
- Vốn điều lệ: 500 tỷ.
- Tỷ lệ lợi ích của KBC tại SCD hiện tại là 72,44%, tỷ lệ biểu quyết là 74,3%.

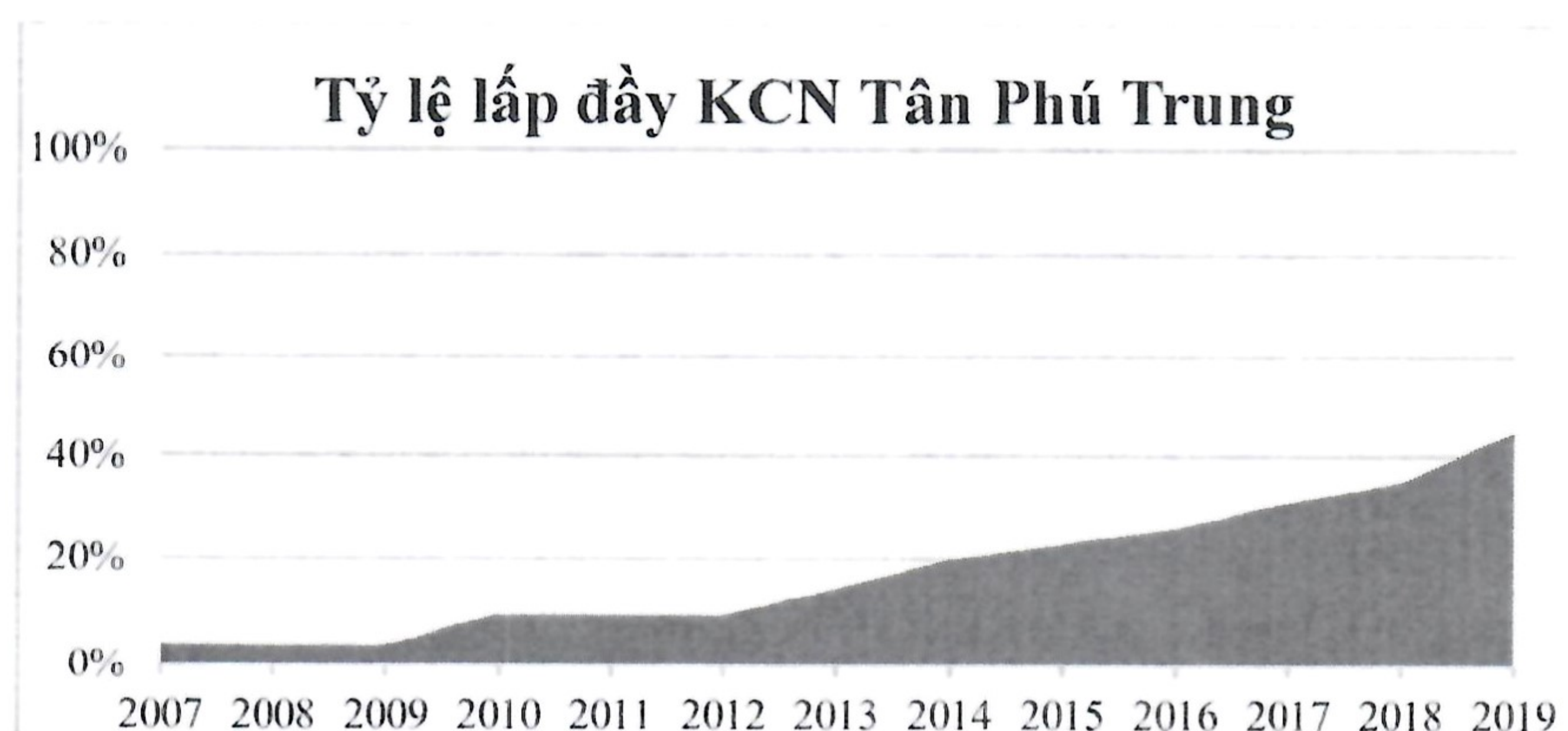
BẢN CÁO BẠCH

SCD là chủ đầu tư dự án KCN Tân Phú Trung tại huyện Củ Chi, cách trung tâm Thành phố HCM 25km, có tổng diện tích 542 ha, diện tích đất thương phẩm 314 ha, tỷ lệ lấp đầy là 56,9 %, diện tích đất thương phẩm còn lại 135,3 ha, đất còn phải đền bù 34ha . Ngoài ra, SCD còn là chủ đầu tư dự án khu nhà ở công nhân quy mô 47,7 ha. Dự án BĐS này nhằm cung ứng nhu cầu nhà ở sinh hoạt cho lực lượng lao động trong KCN, dự kiến 7.800 người.



Trong năm 2020 KCN đã đầu tư 86,15 tỷ đồng để thực hiện các hạng mục: đền bù, xây dựng hạ tầng (san lấp, làm đường, cấp thoát nước, điện chiếu sáng, cây xanh, ...). Dự án đã ghi nhận doanh thu cho 36,2 ha đất tương ứng với 1.125,8 tỷ đồng.

Tại ngày 31/12/2020: Tổng tài sản công ty đạt 2.433 tỷ đồng, bằng 189 % so với năm 2019; Tổng doanh thu năm 2020 đạt 1.142 tỷ đồng, bằng 181 % so với năm 2019 , lợi nhuận sau thuế đạt 404 tỷ đồng bằng 155 % so với năm 2019; Dư nợ tín dụng tính là 0.



Kế hoạch phát triển năm 2021: KCN Tân Phú Trung có nhiều lợi thế về vị trí, về quỹ đất sẵn sàng cho thuê, đáp ứng nhu cầu khách hàng, tốc độ phát triển kinh doanh duy trì mức độ tăng trưởng ổn định qua các năm gần đây. KCN này sẽ tập trung xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp duy trì tối thiểu tốc độ bán hàng như các năm và tiến hành hoàn thiện đền bù 100% dự án. Ngoài ra Công ty dự kiến sẽ triển khai dự án khoảng 200 ha KCN và 466ha KĐT tại Long An.

8.6.5. 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, TP.HCM
- Vốn điều lệ: 740 tỷ đồng
- Hoạt động chính: mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng KCN, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi
- Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SGT hiện tại là 21,48%

SGT có hoạt động kinh doanh chủ yếu là BDS KCN, Khu đô thị và Cao ốc thông minh. Hiện tại, SGT đang là chủ đầu tư Dự án nổi bật như: KCN Đại Đồng Hoàn Sơn - Bắc Ninh; Dự án Saigontel Central Park – Bắc Giang; Tòa nhà SAIGON ICT TOWER – TP. HCM, v.v. Trong đó, Dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn – Bắc Ninh là một trong những dự án quan trọng nhất của SGT, có quy mô gần 400ha, có tổng diện tích giai đoạn 1 là 268 ha thuộc địa bàn tỉnh Bắc Ninh đã được lấp đầy. Đang triển khai các dự án Dự án Sheraton Dalat Resort, Saigontel Central Park – Bắc Giang; dự án nhà ở xã hội Bầu Tràm – Đà Nẵng; SGT đã và đang triển khai giai đoạn 2 của KCN Đại Đồng Hoàn Sơn có diện tích 95,81ha, có tổng mức đầu tư 1.097 tỉ đồng, đã đền bù được 20 ha. Dự kiến dự án sẽ đền bù 100% trong năm 2021.

Năm 2020 SGT đã có nhiều hoạt động mở rộng quỹ đất, xúc tiến các hoạt động đầu tư như:

- SGT được tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp thuận làm chủ đầu tư dự án KCN Xuyên Mộc Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Xuyên Mộc có quy mô 1.143ha.
- Tài trợ tỉnh Thái Nguyên lập quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn tới 2025; tài trợ “chuyển đổi số” và tài trợ xây dựng quốc lộ 13, góp phần thay đổi diện mạo của tỉnh Thái Nguyên.
- Phối hợp với UBND TP. Đà Nẵng kết hợp tổ chức Hội nghị Xúc tiến đầu tư trực tuyến đầu tư vào Đà Nẵng 2020” dành cho các nhà đầu tư, doanh nghiệp đến từ Hàn Quốc

Năm 2020, tổng doanh thu SGT đạt 473 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 14,4 tỷ đồng, gấp 1,3 lần so với năm 2019.

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

Trong vòng 20 năm tới, KBC sẽ là nhà lãnh đạo khu công nghiệp phát triển ở Việt Nam; thu hút công nghệ cao vốn FDI ở mức cao nhất trong cả nước, phát triển các khu đô thị - công viên công nghiệp - dịch vụ hệ thống phức hợp với tiêu chuẩn hiện đại, chất lượng hoàn hảo và thân thiện môi trường đầu tư trên toàn quốc.

Đối với chiến lược phát triển lâu dài, tầm nhìn của KBC hướng tới khu công nghiệp, khu đô thị và các dịch vụ phức hợp mang lại những giá trị bền vững cho khách hàng, hơn nữa, KBC tham vọng đang trở thành nhà phát triển KCN lớn nhất trong lĩnh vực thu hút vốn FDI. Ngoài ra, là một trong những tập đoàn lớn nhất, Công ty luôn luôn nhận trách nhiệm xã hội dựa trên cả hai vai trò của chúng tôi là phát triển công nghiệp và đóng góp tạo việc làm cho xã hội.

Để hoàn thành mục tiêu trên, trong ngắn hạn, mục tiêu tối ưu của Công ty là giải pháp phát triển kinh doanh và vốn cốt lõi. Đối với dài hạn, mở rộng quỹ đất, phát triển các khu dự án dân cư và thương hiệu là sự tập trung của chúng tôi.

Bốn giá trị cốt lõi chính xem xét như là lợi thế cạnh tranh của Công ty. Nguồn nhân lực là một trong những giá trị quan trọng nhất trong quá trình của Công ty. Kiến thức, kinh nghiệm sẽ là rất quan trọng để phục vụ khách hàng và hợp tác với các cơ quan và công dân, và KBC cũng đánh giá cao sự trung thành và đoàn kết. Quỹ đất lớn là lợi thế không thể phủ nhận trong ngành công nghiệp của Công ty bởi vì quỹ đất có sẵn sẽ quyết định giá trị sản phẩm lâu dài và thành công của Công ty, trong khi nguồn lực quốc gia bị hạn chế. Sức mạnh vượt trội của Công ty là vị trí chiến lược của mỗi dự án 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 phần quan trọng, uy tín và kinh nghiệm Công ty đã xây dựng được trong 12 năm qua đã đạt được sự tin tưởng của nhiều khách hàng FDI.

Có thể nói rằng KBC là cổ phiếu đại diện cho sự chuyển động kinh tế. Trong thời gian tới, nhiều cơ hội mở ra cho khách hàng tiềm năng của Công ty, hầu hết trong số đó liên quan đến thu hút vốn đầu tư FDI, vì họ là khách hàng mục tiêu của Công ty. Ngoài nền kinh tế ổn định và môi trường đầu tư

thuận lợi, Việt Nam được đánh giá cao về cơ sở hạ tầng tốt và thường 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 gần 100 triệu người, Việt Nam không chỉ phát triển diện tích cho sản xuất mà còn là thị trường tiềm năng. Trong ngắn hạn, chúng tôi cũng rất trông đợi vào sự phát triển quan hệ ngoại giao mạnh mẽ giữa Việt Nam và một số khu vực như Hàn Quốc, Nhật Bản và Đài Loan cũng như sự thành công của một số hợp tác quốc tế lớn như CPTPP, 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 mà KBC sở hữu và các khu công nghiệp đồng quản lý. Nhờ sự lựa chọn trên diện rộng về vị trí, Công ty 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 miền Trung và miền Nam theo mục tiêu mở rộng thị trường. Quỹ đất hiện tại của KBC bao gồm khoảng 4.500 ha để phát triển khu công nghiệp và 1.300 ha đất đô thị. Đối với chiến lược dài hạn, KBC dự định 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 tại 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.

8.8. 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 -CTCP
- Tên viết tắt: KINHBAC CITY GROUP
- Logo Công ty:



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

Bảng 10: Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết trong 02 năm liên tục đến thời điểm hiện tại

STT	Số hợp đồng	Tên đối tác	Nội dung	Giá trị	Năm thực hiện	Thời gian thực hiện
1	TM. LK0 2/20 19/S HP-MA	Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Mạnh Anh	CTCP KCN Sài Gòn – Hải Phòng thuê đối tác thực hiện xây thô hoàn thiện mặt ngoài (TM.LK02- 23 căn) tại Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ	33.385.628.000 VNĐ	2019	155 ngày kể từ 27/11/2019
2	271/HĐT Đ/S CD-2019	Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần Sài Gòn	CTCP Phát triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc cho đối tác thuê lại lô đất có cơ sở hạ tầng tại KCN Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP HCM với tổng diện tích cho thuê lại khoảng 98.001,6m ² .	355.754.808.000 VNĐ (bao gồm VAT)	2019	Từ tháng 12/2019 đến tháng 12/2054
3	87/H ĐTL Đ- QC/ 2019	Công ty TNHH Hossiden Việt Nam (Bắc Giang)	CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang cho đối tác thuê lại lô đất có cơ sở hạ tầng tại KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với tổng diện tích cho thuê lại là khoảng 22.160 m ²	49.327.761.210 VNĐ (bao gồm VAT)	2019	Tháng 10/2019 đến Tháng 1/2056

BẢN CÁO BẠCH

STT	Số hợp đồng	Tên đối tác	Nội dung	Giá trị	Năm thực hiện	Thời gian thực hiện
4	75/H ĐTL Đ-QC/ 2019	Công ty TNHH Công nghệ chính xác Fuyu	CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang cho đối tác thuê lại 02 lô đất có cơ sở hạ tầng tại KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với tổng diện tích cho thuê lại là khoảng 261.026 m ²	496.149.104.960 VNĐ (chưa bao gồm VAT)	2019	Tháng 12/2019 đến tháng 1/2056
5	101/HĐT Đ/S CD- 2020	Công ty TNHH Logos Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh 1	CTCP Phát triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc thuê đối tác thuê lại lô đất có cơ sở hạ tầng tại KCN Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP HCM với tổng diện tích cho thuê lại khoảng 196.354,1 m ²	569.426.890.000 (chưa bao gồm VAT)	2020	Tháng 12/2020 đến tháng 12/2054
6	96/H ĐTL Đ-QC/ 2021	Công ty TNHH Fukang Technology	CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang cho đối tác thuê lại lô đất có cơ sở hạ tầng tại KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với tổng diện tích cho thuê lại là khoảng 223.774,5 m ²	568.118.700.600 VNĐ (chưa bao gồm VAT)	2021	Tháng 4/2021 đến tháng 02/2057
7	96/H DTL D-QC/ 2021	Công ty TNHH JA Solar PV Việt Nam	CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang cho đối tác thuê lại lô đất có cơ sở hạ tầng tại KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với tổng diện tích cho thuê lại là khoảng 73.244,3 m ²	175.552.670.683 VNĐ (chưa bao gồm VAT)	2021	Tháng 3/2021 đến tháng 1 năm 2056

9. Thông tin về cổ đông lớn/chủ sở hữu công ty/Thành viên sở hữu từ 10% vốn điều lệ trở lên (tỉ lệ sở hữu tính trên số lượng cổ phần đang lưu hành)

Tên Cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	469.760.189	100%

BẢN CÁO BẠCH

Cổ đông lớn	173.094.190	36,85%
<i>Đặng Thành Tâm (Chủ tịch HĐQT)</i>	<i>85.250.000</i>	<i>18,15%</i>
<i>Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Phát triển Kinh Bắc</i>	<i>44.641.290</i>	<i>9,49%</i>
<i>Nhóm cổ đông lớn - Dragon Capital</i>	<i>43.202.900</i>	<i>9,20%</i>
Cổ đông nước ngoài khác	52.537.269	11,18%
Cổ đông nắm giữ dài hạn	138.978.112	29,58%
Cổ đông khác	105.150.618	22,38%

(Theo danh sách chốt cổ đông ngày 17/02/2021)

Thông tin cụ thể về ông Đặng Thành Tâm được nêu tại mục 10. Hội Đồng Quản trị, Ban Giám Đốc, Ban Kiểm Soát, Kế toán trưởng như dưới đây.

10. Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc, Ban Kiểm Soát, Kế toán trưởng

Hội Đồng Quản Trị

Dưới đây là các thành viên HĐQT của Kinh Bắc tính đến ngày của Bản Cáo Bạch:

Họ tên	Chức danh
Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên HĐQT
Ông Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Phạm Phúc Hiếu	Thành viên HĐQT

✚ Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT

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. CCCD: Số 031064005582; ngày cấp 01/10/2018, nơi cấp: Cục Cảnh Sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư

BẢN CÁO BẠCH

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;

BẢN CÁO BẠCH

- 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 phát hành Chủ tịch HĐQT
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Chủ tịch HĐQT Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và Công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng.
15. Số CP nắm giữ: 85.250.000 cổ phần, chiếm 18,15 % số cổ phần có quyền biểu quyết
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu 85.250.000 cổ phần, chiếm 18,15 % số cổ phần có quyền biểu quyết
16. Các cam kết nắm giữ khác: Không có
17. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
18. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
19. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty: Không có

✚ Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thành viên

1. Họ và tên: NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG
2. Giới tính: Nữ
3. Ngày tháng năm sinh: 22/10/1971
4. Nơi sinh: Thanh Hóa
5. Số CMND: 011613120; Ngày cấp 16/08/2011, Nơi cấp: Công an Thành phố Hà Nội

BẢN CÁO BẠCH



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 HĐQT Công ty CP KCN Sài Gòn – Bắc Giang; Tháng 7/2012 bổ nhiệm làm Chủ tịch HĐQT;
Từ năm 2012 đến nay	Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP; Thành viên HĐQT;
Từ năm 2013 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng;
13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	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

BẢN CÁO BẠCH

+ 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

10. Địa chỉ email: 0985892525

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.

BẢN CÁO BẠCH



- 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 phát hành Thành viên HĐQT
- 14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Thành viên 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: HUỖNH 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

BẢN CÁO BẠCH

8.Địa chỉ thường trú	350/68 Bùi Hữu Nghĩa F.2, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
9.Số điện thoại liên lạc	0913927015
10.Địa chỉ email:	Phath1966@gmail.com
11.Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế tài chính kế toán
12.Quá trình công tác:	
- Trước năm 2010	Kế toán Trưởng Bến xe Văn Thánh, Bến xe Miền Đông
- Từ năm 2010 đến 2016	Kế toán trưởng – Giám đốc Tài Chính Công ty CPĐT KCN Lê Minh Xuân 2;
- Từ năm 2010 đến tháng 7/2018	Kế Toán trưởng CTCP KCN Sài Gòn – Tây Ninh; Giảng viên khoa Tài chính Kế toán Viện Quản trị doanh nghiệp Hà Nội
13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên HĐQT độc lập
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không có
15.Số CP nắm giữ:	0 cổ phần, chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết.
16. Các cam kết nắm giữ khác:	Không có
17. Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
18. Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
19. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty:	Không có

BẢN CÁO BẠCH

✚ 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 phát hành	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

BẢN CÁO BẠCH



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 Phát Hành tính đến ngày của 31/12/2020:

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

BẢN CÁO BẠCH



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 phát hành 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

BẢN CÁO BẠCH

- | | |
|--|--|
| 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 Công Vị, phường Công Vị, Ba Đình, Hà Nội |
| 9. Số điện thoại liên lạc | 097.940.2575 |
| 10.Địa chỉ email: | theminhhong84@gmail.com |
| 11.Trình độ chuyên môn: | Cử nhân tài chính - kế toán |
| 12.Quá trình công tác: | |
| Từ năm 2007 đến 2009 | Nhân viên kế toán tại Công ty TNHH Tốt Việt Nam |
| Từ năm 2007 đến 2009 | Nhân viên kế toán tại Công ty TNHH Tốt Việt Nam |
| Từ năm 2009 đến 2017 | Chuyên viên kế toán tại Công ty CP chứng khoán Navibank |
| 13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành | 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 |

BẢN CÁO BẠCH



- | | |
|--|--|
| 4.Nơi sinh | Quảng Ninh |
| 5.Số CMND | 012449145; Ngày cấp 07/09/2013, Nơi cấp: CA Thành 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 phát hành | 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 |

BẢN CÁO BẠCH

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 Phát Hành tại ngày 31/12/2020:

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 Phát Hành:

✚ 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:	(84.24) 3634 034
Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng

BẢN CÁO BẠCH



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

BẢN CÁO BẠCH

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 phát hành: Phó Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
- Chức vụ tại tổ chức khác: Không

Tổng số CP nắm giữ:

0 Cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

BẢN CÁO BẠCH



Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	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

8. Tài sản cố định hữu hình

Bảng 11: Tài sản cố định hữu hình Hợp nhất

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
Tài sản cố định hữu hình	253.543.018	256.126.186	254.296.432
Nhà cửa vật kiến trúc	173.186.798	173.684.744	174.379.361
Máy móc thiết bị	33.434.455	28.565.610	26.310.912
Phương tiện vận tải	29.999.662	39.807.337	41.158.222
Thiết bị, dụng cụ quản lý	16.887.603	13.890.550	12.319.618
Khác	34.500	177.944	128.319

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất tự lập Quý I/2021 của KBC

Bảng 12: Tài sản cố định hữu hình của Công ty mẹ

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
Tài sản cố định hữu hình	133.788.189	138.563.568	138.443.828
Nhà cửa vật kiến trúc	104.369.364	112.685.131	111.157.531
Máy móc thiết bị	1.596.899	1.339.592	1.275.265
Phương tiện vận tải	14.090.021	12.812.428	14.775.435
Thiết bị, dụng cụ quản lý	13.731.905	11.726.418	11.235.597
Khác	-	-	-

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC riêng tự lập Quý I/2021 của KBC

9. Chính sách chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức

Việc chi trả cổ tức của Công ty được dựa trên các yếu tố sau:

BẢN CÁO BẠCH

- Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Quyết định của Đại hội đồng cổ đông về tỷ lệ chi trả cổ tức;
- Kế hoạch kinh doanh của Công ty trong thời gian tới.

Bảng 13: Tình hình chi trả cổ tức của Công ty giai đoạn 2018 – 2020

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Tỷ lệ cổ tức bằng tiền mặt đã trả (%)	-	10%(*)	-
Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu đã trả (%)	-	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (%)	8,57%	10,30%	41,04%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và 2020 của KBC

(*) Chi trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối tính đến 31/12/2019 theo 2 đợt, mỗi đợt thực hiện 5%/mệnh giá

10. Tình hình thanh toán gốc và lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ và đúng hạn lãi và gốc trái phiếu đã phát hành trong giai đoạn 2018-2020

11. Cam kết không có nợ quá hạn và thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Phát Hành

Căn cứ báo cáo tài chính riêng năm 2020 và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP cam kết không có nợ phải trả quá hạn tính đến thời điểm đăng ký phát hành trái phiếu ra công chúng. Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu vi phạm cam kết.

Thông tin về các trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đến hạn thanh toán của Tổ Chức Phát Hành, vui lòng xem thêm tại mục 3 thuộc phần V. Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh, Tình Hình Tài Chính Và Dự Kiến Kế Hoạch.

12. Thông tin về cam kết của Tổ Chức Phát Hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích:

BẢN CÁO BẠCH

Tổ Chức Phát Hành cam kết rằng Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

13. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan đến công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán chào bán

Không có

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1 Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Tăng (giảm)	Quý I/2021
	(nghìn VNĐ)	(nghìn VNĐ)	2020/2019	(nghìn VNĐ)
Tổng giá trị tài sản	16.432.989.803	23.785.878.250	44,74%	25.279.407.103
Vốn chủ sở hữu	10.381.131.101	10.652.995.128	2,62%	11.367.533.679
Doanh thu thuần	3.209.906.030	2.150.962.555	-32,99%	2.001.962.401
Lợi nhuận gộp	1.846.749.208	689.029.018	-62,69%	1.123.260.751
Doanh thu hoạt động tài chính	79.931.901	313.705.233	292,47%	41.777.157
Chi phí hoạt động tài chính	222.620.542	230.242.153	3,42%	94.206.397
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.390.690.785	452.229.963	-67,48%	884.924.287
Lợi nhuận/(lỗ) khác	-26.515.876	942.413	103,55%	-2.802.667
Lợi nhuận trước thuế	1.364.174.909	453.172.376	-66,78%	882.121.620
Lợi nhuận sau thuế	1.040.758.864	319.813.966	-69,27%	714.538.551
Tỷ lệ lợi nhuận chia hoặc trả cổ tức (%)	10%	-	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất tự lập Quý I/2021 của KBC

Tại ngày 31/12/2020, tổng tài sản/nguồn vốn của toàn Tập đoàn đạt xấp xỉ 23.786 tỷ đồng, tăng 44,74 % so với năm 2019. Nguyên nhân chính chủ yếu làm thay đổi quy mô tổng Tài sản là do giá trị hàng tồn kho tăng mạnh của đại dự án Trảng Cát, KCN Quang châu, KĐT Trảng Duệ, v,v và ghi nhận đầu tư 1.800 tỷ đồng mua lại cổ phần Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen

BẢN CÁO BẠCH

(Tập đoàn sẽ chưa phải trả cho đến khi các bên tìm được đối tác để chuyển nhượng mới); Vốn chủ sở hữu của Tập đoàn đạt gần 10.653 tỷ đồng, tăng 2,62 % so với năm 2019.

Tại ngày 31/12/2020, tổng Nợ phải trả của Tập đoàn là 13.132,9 tỷ đồng, tăng thuần 7.081 tỷ đồng so với năm 2019. Nguyên nhân chủ yếu do là do:

- Người mua trả tiền trước tăng 480,1 tỷ đồng (đây là khoản tạo ra doanh thu trong tương lai)
- Phải trả ngắn hạn khác tăng 2,180 tỷ đồng (trong đó có 360 tỷ đồng khách hàng ký quỹ, là khoản mua tạo ra doanh thu trong tương lai và có 1.800 tỷ đồng liên quan đến việc nhận chuyển nhượng cổ phần công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen, Tập đoàn sẽ chưa phải trả cho đến khi các bên tìm được đối tác để chuyển nhượng mới)
- Vay nợ dài hạn tăng 3.096 tỷ đồng là do Tập đoàn phát sinh khoản vay để đầu tư vào dự án Trảng cát lên tới 2.500 tỷ đồng.

Như vậy, mặc dù khoản nợ tăng lên 7.081 tỷ đồng thì nợ vay ngắn hạn và dài hạn thực tế chỉ tăng lên 3.838,9 tỷ đồng.

Tại ngày 31/12/2020, Lợi nhuận sau thuế giảm 69,27% so với cùng kỳ năm trước đó, nguyên nhân do Doanh thu thuần trong năm 2020 giảm 32,99%, trong khi các chi phí cố định và vận hành cho quy mô các dự án, công ty không thể cắt giảm bắt kịp theo tình hình hoạt động kinh doanh do các yếu tố khách quan về kinh tế vĩ mô trong năm 2020 và các rủi ro tiềm ẩn phát sinh bởi các sự kiện và diễn biến phức tạp của dịch COVID 19.

1.2 Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Tăng (giảm)	Quý I/2021
	(nghìn VNĐ)	(nghìn VNĐ)	2020/2019	(nghìn VNĐ)
Tổng giá trị tài sản	10.593.028.205	14.996.444.205	41,57%	15.919.147.843
Vốn chủ sở hữu	7.015.481.132	7.059.038.577	0,62%	7.061.055.251
Doanh thu thuần	468.704.533	181.003.099	-61,38%	324.258.608
Lợi nhuận gộp	190.312.888	60.804.845	-68,05%	155.841.489
Doanh thu hoạt động tài chính	247.308.280	387.623.268	56,74%	8.213.566

BẢN CÁO BẠCH



Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Tăng (giảm)	Quý I/2021
	(nghìn VNĐ)	(nghìn VNĐ)	2020/2019	(nghìn VNĐ)
Chi phí hoạt động tài chính	236.109.095	256.143.990	8,49%	93.281.820
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	66.779.267	47.838.885	-28,36%	2.494.156
Lợi nhuận/(lỗ) khác	-18.268.797	747.367	104,09%	30.142
Lợi nhuận trước thuế	48.510.470	48.586.251	0,16%	2.524.298
Lợi nhuận sau thuế	40.855.345	43.557.445	6,61%	2.016.674
Tỷ lệ lợi nhuận chia hoặc trả cổ tức (%)	-	-	-	-

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC riêng tự lập Quý I/2021 của KBC

2. Tình hình tài chính

Các báo cáo tài chính của Công ty được lập theo Hệ Thống Kế Toán Việt Nam và Chuẩn Mục Kế Toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành (VAS) do đó không nên sử dụng để so sánh với các báo cáo tài chính của các công ty khác mà được lập theo các chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ một chuẩn mực kế toán nào khác.

Các thông tin tài chính tiêu biểu dưới đây do Công ty chịu trách nhiệm cung cấp, các thông tin được trích từ và nên được đọc cùng với: Báo cáo tài chính hợp nhất và thuyết minh cho báo cáo tài chính đó của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP năm 2019 (kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019) do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán, Báo cáo tài chính hợp nhất và thuyết minh cho báo cáo tài chính đó của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP năm 2020 (kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020), Báo cáo tài chính hợp nhất và thuyết minh cho báo cáo tài chính đó của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP Quý I/2021 (kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2021) do Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP tự lập và các thông tin khác có liên quan được trình bày trong Bản cáo bạch này.

Bảng 14: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Công ty giai đoạn 2019 – 2020

Đơn vị: nghìn đồng

Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		Quý I/2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản/dự án	2.828.647.700	88,12	1.733.523.678	80,59	1.904.254.057	95,12
Doanh thu bán nhà xưởng	100.193.930	3,12	33.140.203	1,54	-	-
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	48.170.136	1,50	107.218.345	4,98	26.299.736	1,31
Doanh thu khác	232.894.264	7,26	277.080.329	12,88	71.408.607	3,57
Tổng cộng	3.209.906.030	100	2.150.962.555	100	2.001.962.401	100

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất tự lập Quý I/2021 của KBC

Bảng 15: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – 2020

Đơn vị: nghìn đồng

Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		Quý I/2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản/dự án	233.516.467	49,82	24.028.140	13,27	287.312.702	88,61
Doanh thu bán nhà xưởng	100.193.930	21,38	-	-	-	-
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	10.685.242	2,28	39.370.114	21,75	10.063.943	3,10
Doanh thu khác	124.308.895	26,52	117.604.845	64,97	26.881.962	8,29
Tổng cộng	468.704.533	100	181.003.099	100	324.258.608	100

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC riêng tự lập Quý I/2021 của KBC

Bảng 16: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty giai đoạn 2019 – 2020

Đơn vị: nghìn đồng

Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		Quý I/2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận gộp về cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản/dự án	1.640.582.735	88,84	480.285.497	69,70	1.071.835.853	95,42
Lợi nhuận gộp về bán nhà xưởng	65.491.120	3,55	15.991.643	2,32	-	-
Lợi nhuận gộp về cho thuê tài sản	34.989.965	1,89	61.942.426	8,99	15.589.426	1,39
Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ	105.685.388	5,72	130.809.452	18,99	35.835.473	3,19
Tổng cộng	1.846.749.208	100	689.029.018	100	1.123.260.751	100

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất tự lập Quý I/2021 của KBC

Bảng 17: Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ giai đoạn 2019 – 2020

Đơn vị: nghìn đồng

Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		Quý I/2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận gộp về cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản/dự án	58.177.325	30,57	-1.085.366	-	142.330.802	91,33
Lợi nhuận gộp về bán nhà xưởng	68.583.267	36,04	-	-	-	-
Lợi nhuận gộp về cho thuê tài sản	4.512.341	2,37	14.938.681	24,57	4.056.214	2,60
Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ	59.039.955	31,02	46.951.531	77,22	9.454.473	6,07
Tổng cộng	190.312.888	100	60.804.845	100	155.841.489	100

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC riêng tự lập Quý I/2021 của KBC

Bảng 18: Chi phí kinh doanh hợp nhất của Công ty giai đoạn 2019 – 2020

Đơn vị: nghìn đồng

Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		Quý I/2021	
	Giá trị	% trên tổng doanh thu	Giá trị	% trên tổng doanh thu	Giá trị	% trên tổng doanh thu
Giá vốn hàng bán	1.363.156.822	42,5	1.461.933.538	68,0	878.701.650	43,9
Chi phí lãi vay	195.685.879	6,1	195.387.067	9,1	84.198.072	4,2
Chi phí bán hàng	141.910.414	4,4	52.216.722	2,4	107.471.578	5,4
Chi phí QLDN	171.879.899	5,4	270.720.196	12,6	80.013.871	4,0
Tổng cộng	1.872.633.014	58,3	1.980.257.522	92,1	1.150.385.171	57,5

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất tự lập Quý I/2021 của KBC

Bảng 19: Chi phí kinh doanh của Công ty mẹ giai đoạn 2019 – 2020

Đơn vị: nghìn đồng

Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		Quý I/2021	
	Giá trị	% trên tổng doanh thu	Giá trị	% trên tổng doanh thu	Giá trị	% trên tổng doanh thu
Giá vốn hàng bán	278.391.646	59,4	120.198.254	66,4	168.417.119	51,9
Chi phí lãi vay	194.625.837	41,5	249.344.533	137,8	83.275.072	25,7
Chi phí bán hàng	50.584.612	10,8	4.096.700	2,3	20.247.992	6,2
Chi phí QLDN	84.148.194	18	140.348.538	77,5	48.031.158	14,8
Tổng cộng	607.750.289	129,7	513.988.025	284	319.971.341	98,7

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC riêng tự lập Quý I/2021 của KBC

Doanh thu hợp nhất: Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2020 của KBC khoảng 2.151 tỷ đồng, giảm 32,99% so với con số tổng doanh thu của năm 2019. Trong đó, tương tự các năm trước, doanh thu đến từ hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản vẫn là nguồn doanh

BẢN CÁO BẠCH

thu chủ yếu của KBC. Trong giai đoạn 2018 - 2020, doanh thu từ hoạt động này chiếm trên 80% tổng doanh thu và có xu hướng tăng thêm qua các năm, đạt 95% vào năm 2020. Doanh thu bán nhà xưởng giảm cả về số tuyệt đối lẫn tỷ trọng, chỉ còn chiếm 1,54% tổng doanh thu toàn công ty năm 2020. Nguồn doanh thu còn lại đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ tại các khu công nghiệp và hoạt động cho thuê kho, nhà xưởng, văn phòng.

Theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Công ty, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ lũy kế đến 31/12/2020 đạt 2.151 tỷ đồng, tương đương 67% con số cùng kỳ năm 2019. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2020 của Tập đoàn đạt 319,8 tỷ đồng, bằng 30,7% so với năm 2019, bằng 39,1% so với kế hoạch. Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 224 tỷ đồng, bằng 24,4% so với năm 2019. Trong năm 2020, riêng hoạt động kinh doanh cho thuê đất KCN của Tổng công ty đạt 1.537,3 tỷ đồng, chiếm 62,3% tổng doanh thu, bằng 67,2 % so với năm 2019. Hoạt động đầu tư bất động sản đạt 196,2 tỷ đồng, chiếm 7,9% tổng doanh thu, bằng 36,3% so với năm 2019. Doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê kho, bán nhà xưởng đạt 417,4 tỷ đồng, chiếm 16,9% tổng doanh thu, bằng 109,5 % so với năm 2019, đây là nguồn thu duy trì sự ổn định của Tập đoàn và nguồn thu này sẽ tăng rất tốt trong những năm tới khi một số nhà máy cung cấp nước sạch xây mới hoàn thành, các doanh nghiệp trong KCN không còn được miễn phí cơ sở hạ tầng.

Nguyên nhân chủ yếu cho sụt giảm doanh thu và lợi nhuận năm 2020 là do ảnh hưởng dịch COVID-19 đã khiến công tác giải phóng mặt bằng không thể triển khai đúng tiến độ kỳ vọng. Việc giãn cách xã hội cũng như diễn biến phức tạp của tình hình dịch bệnh tại các nước khác cũng đã gây không ít khó khăn cho việc đàm phán, ký kết giữa các nhà đầu tư nước ngoài và KBC. KBC cũng đã ký được những hợp đồng rất lớn trong năm 2020, trong đó có nhiều khách hàng đã đặt cọc. Tuy nhiên phần lớn các hợp đồng này chưa ghi nhận được doanh thu.

Lợi nhuận gộp hợp nhất: Biên lãi gộp các mảng hoạt động trong giai đoạn 2019 – 2020 và lũy kế đến 31/03/2021 được trình bày trong bảng dưới:

Khoản mục	Năm 2019	Năm 2020	Quý I/2021
Biên lợi nhuận gộp về cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản/dự án	58,00%	27,71%	56,29%
Biên lợi nhuận gộp về bán nhà xưởng	65,36%	48,25%	0,00%
Biên lợi nhuận gộp về cho thuê tài sản	72,64%	57,77%	59,28%

BẢN CÁO BẠCH



Khoản mục	Năm 2019	Năm 2020	Quý I/2021
Biên lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ	45,38%	47,21%	50,18%
Tổng cộng	57,53%	32,03%	56,11%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất tự lập Quý I/2021 của KBC

Lợi nhuận gộp của KBC tiếp tục giảm 62,7% trong năm 2020 đạt 689 tỷ đồng, mặc dù không duy trì được mức tăng ấn tượng hơn 25,73% trong năm liền kề trước đó. Trong năm 2020, biên lãi gộp toàn công ty giảm mạnh ở mức 32,03%. Mảng hoạt động chính là cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản/dự án của KBC trong năm 2020 thay đổi đáng kể so với 2019, đạt 27,71% biên lãi gộp.

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

Chi phí kinh doanh hợp nhất: Năm 2020 các yếu tố chi phí giảm so với năm 2019. Tuy nhiên, sự giảm thiểu của các yếu tố chi phí này đặt trong bối cảnh doanh thu cùng kỳ của Công ty giảm 32,99%, do đó cũng tác động ảnh hưởng đến lợi nhuận của Tập đoàn.

Năm 2020, khoản chi phí tăng mạnh nhất là chi phí quản lý doanh nghiệp, tăng gần 57,5% so với năm 2019, chiếm 12,6% tổng doanh thu. Chi phí giá vốn chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí của KBC. Chi phí giá vốn tăng trong khi doanh thu cùng kỳ là nguyên nhân chủ yếu giải thích cho việc biên lợi nhuận gộp của Công ty trong năm 2020 có sự suy giảm mạnh. Nguyên nhân chủ yếu khiến giá vốn hàng bán tăng là do trong kỳ Công ty đẩy mạnh hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản tại KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung. Đây là các KCN có giá vốn cao hơn các KCN khác như Quế Võ, Trảng Duệ,....

Bên cạnh chi phí giá vốn, chi phí bán hàng giảm mạnh 91,9%, chi phí lãi vay không ghi nhận sự thay đổi nhiều (giảm 0,15%). Công ty đang quản lý và kiểm soát các chi phí tốt hơn trong năm 2020. Cụ thể, chi phí lãi vay và chi phí bán hàng ở mức lần lượt là 195 tỷ và 52 tỷ, kéo theo tỷ trọng các chi phí này trên doanh thu cũng không thay đổi đáng kể với năm 2019, chiếm lần lượt 9,1% và 2,4%. Đáng chú ý là chi phí bán hàng, sau khi tăng mạnh tới gấp hơn 6 lần trong năm 2018, đã được Công ty kiểm soát tốt trong năm 2019. Trong khi đó, chi phí lãi vay cũng có tỷ trọng trên doanh thu giảm mạnh, cho thấy khả năng quản lý tài chính và thu hút nguồn vốn của Công ty được cải thiện đáng kể trong các năm qua. Khoản chi phí QLDN tăng mạnh 57,5% trong năm 2020 đạt 270,7 tỷ

đồng. Việc tiếp tục duy trì được cơ cấu chi phí phù hợp như năm 2019 giúp Công ty có kết quả lợi nhuận tốt trong năm vừa qua.

Tổng chi phí tài chính, bán hàng và chi phí quản lý là 323 tỷ đồng, tăng 2,9% so với 2020. Trong đó chi phí lãi vay là 195,4 tỷ đồng, giảm 0,15%; chi phí bán hàng là 52,2 tỷ đồng giảm 63,2% so với năm 2019; Chi phí quản lý 270,7 tỷ đồng tăng 57,5% so với 2019 do nguyên nhân đầu năm 2020 tập đoàn xét tăng lương thưởng, tăng chi phí hỗ trợ, trách nhiệm xã hội trong bối cảnh kinh tế gặp đại dịch, lũ lụt, giáo dục và tăng các khoản chi phí mua ngoài để thiết lập nền tảng phát triển bền vững của Tập đoàn. Trong bối cảnh kinh tế gặp khó khăn, mặc dù doanh thu lợi nhuận chưa đạt kế hoạch nhưng các khoản chi phí của KBC đều được giữ ở mức hợp lý đảm bảo đời sống của cán bộ nhân viên, chia sẻ trách nhiệm xã hội tăng lên và tăng cường quan hệ ngoại giao.

3. Các chỉ tiêu cơ bản

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 Công ty thực hiện kê khai theo các quy định hiện hành và được thanh toán cho cơ quan thuế đúng hạn. Trong năm 2020, Công ty cũng đã nộp đủ số tiền thuế truy thu theo quyết định của Tổng cục thuế đúng thời hạn.

Theo Bảng cân đối kế toán trong Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020, tổng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Kinh Bắc tại ngày 31/12/2020 là 454,3 tỷ đồng.

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:

Theo Bảng cân đối kế toán trong các báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31/12/2019, 31/12/2020 và báo cáo tài chính hợp nhất tự lập quý I/2021 kết thúc ngày 31/03/2021 tổng số dư phải thu và nợ phải trả của Công ty là:

Bảng 20: Khoản phải thu và Nợ phải trả hợp nhất của Công ty

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Số dư tại 31/12/2019	Số dư tại 31/12/2020	Số dư tại 31/03/2021
Các khoản phải thu ngắn hạn	5.493.191.454	6.637.765.390	8.643.205.616
Các khoản phải thu dài hạn	127.852.712	181.755.870	155.914.029
Tổng các khoản phải thu	5.621.044.166	6.819.521.260	8.799.119.645
Nợ ngắn hạn	4.067.458.298	6.962.196.499	7.733.514.657
Nợ dài hạn	1.984.400.404	6.170.686.624	6.178.358.767
Tổng nợ phải trả	6.051.858.702	13.132.883.123	13.911.873.424

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất tự lập Quý I/2021 của KBC

Bảng 21: Khoản phải thu và Nợ phải trả của Công ty mẹ

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Số dư tại 31/12/2019	Số dư tại 31/12/2020	Số dư tại 31/03/2021
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.548.146.375	1.877.357.124	2.431.203.648
Các khoản phải thu dài hạn	131.643.712	643.814.110	769.000.545
Tổng các khoản phải thu	1.679.790.087	2.521.171.234	3.200.204.193
Nợ ngắn hạn	2.308.011.234	4.082.696.865	4.605.057.270
Nợ dài hạn	1.269.535.839	3.854.708.763	4.253.035.321
Tổng nợ phải trả	3.577.547.073	7.937.405.628	8.858.092.591

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC riêng tự lập Quý I/2021 của KBC

Tổng dư nợ vay:

BẢN CÁO BẠCH

Theo Bảng cân đối kế toán trong các báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và ngày 31/12/2020; Bảng cân đối kế toán trong các báo cáo tài chính hợp nhất tự lập Quý I/2021 tại ngày 31/03/2021, tổng dư nợ vay của Công ty bao gồm vay và nợ thuê tài chính ngắn và dài hạn như sau:

Bảng 22: Vay và nợ thuê tài chính hợp nhất của Công ty

Đơn vị: nghìn VNĐ

Chỉ tiêu	Số dư tại 31/12/2019	Số dư tại 31/12/2020	Số dư tại 31/03/2021
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	804.035.306	1.546.681.630	1.960.323.271
Vay các đối tượng khác	100.000.000	461.800.000	511.800.000
Vay dài hạn đến hạn trả	696.035.305	1.065.881.630	1.429.523.271
Vay ngắn hạn các bên liên quan	8.000.000	19.000.000	19.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.121.897.918	4.218.161.588	4.085.865.357
Vay ngân hàng	260.100.654	3.070.781.798	3.037.027.662
Trái phiếu	805.861.885	1.051.444.411	855.337.694
Vay dài hạn các bên liên quan	30.000.000	30.000.000	142.500.000
Vay đối tượng khác	25.935.379	65.935.379	51.000.000

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất tự lập Quý I/2021 của KBC

Tính đến hết năm 2020, tổng dư nợ vay của KBC tăng lên hơn 3.838,9 tỷ đồng chủ yếu do Công ty phát hành thành công 1.000 tỷ đồng Trái Phiếu để tăng quy mô vốn và tài trợ hoạt động đầu tư phát triển kinh doanh tại các công ty con.

Công ty không có nợ xấu, không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch tỉ giá hối đoái, không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch lãi vay (tất cả các khoản lãi vay của KBC phù hợp với mặt bằng chung của lãi suất cho vay bất động sản trên thị trường). Lãi suất vay các khoản tín dụng của KBC là lãi suất tiết kiệm 12 tháng của 4 ngân hàng lớn của Việt Nam cộng với biên độ từ 3% đến 4,5%. Các khoản lãi trái phiếu chủ yếu dao động trong khoảng 10% -10,5%.

Vay dài hạn:

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

NGÂN HÀNG	Giá trị (tỷ đồng)	LÃI SUẤT	KỲ HẠN TRẢ GỐC VÀ LÃI	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ	253,4	9,5-10%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 11 năm 2022. Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 25 tháng 5 năm 2018. Lãi vay trả 3 tháng một lần vào ngày 25.	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 100 ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh cơ sở hạ tầng, đất và tài sản gắn liền với đất của 100 ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh.
	47,8	10%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 16 tháng 11 năm 2022. Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 22 tháng 6 năm 2017. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	Toàn bộ các tài sản hình thành từ dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng 83,8 ha.
	30,6	10,5%	Gốc vay và lãi trả trong tháng 2 năm 2021	Quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng cho thuê lại đất kèm cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Trảng Duệ Giai đoạn II
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	2.500	11,5%/năm	Gốc và lãi bắt đầu trả từ năm thứ tư kể từ 31 tháng 12 năm 2020	Các tài sản liên quan đến Dự án Trảng Cát
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	155,1	10,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 19 tháng 6 năm 2023. Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 1 tháng 12 năm 2018. Lãi vay trả 3 tháng một lần kể từ tháng 9 năm 2018.	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Khu đô thị Phúc Ninh – phân khu có quy mô 22ha.

BẢN CÁO BẠCH

NGÂN HÀNG	Giá trị (tỷ đồng)	LÃI SUẤT	KỲ HẠN TRẢ GỐC VÀ LÃI	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	254,3	10%/năm	Tối đa 6 năm từ ngày giải ngân đầu tiên (tháng 7 năm 2020). Thời gian ân hạn gốc là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi vay trả vào ngày 26 hàng tháng.	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của các lô đất chưa bán thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại và Nhà ở công nhân Trang Duệ
TỔNG CỘNG	3.241,3			

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020 của KBC

Trái phiếu phát hành

Đến hết 31/12/2020, tổng giá trị trái phiếu doanh nghiệp xấp xỉ 1.980 tỷ đồng. Trong quý 2 Công ty đã thanh toán 400 tỷ đồng Trái phiếu KBCBOND2018-02 đến hạn. Lũy kế 12 tháng trong năm 2020, KBC đã phát hành thêm 1.000 tỷ đồng trái phiếu trong đó có 400 tỷ đồng Trái Phiếu phát hành ra công chúng và 600 tỷ đồng phát hành riêng lẻ. Trái phiếu phải thanh toán trong năm tới là 800 tỷ đồng và trái phiếu phải thanh toán trong dài hạn 1.180 tỷ đồng.

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

TRÁI PHIẾU	LOẠI TRÁI PHIẾU	SỐ LƯỢNG TRÁI PHIẾU	MỆNH GIÁ VND (đồng)	GIÁ TRỊ (nghìn VND)	LÃI SUẤT TRONG NĂM	THỜI HẠN TRÁI PHIẾU	TÀI SẢN ĐẢM BẢO
KBC Bond1-2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho BIDV Bắc Sài Gòn	180	1.000.000.000	180.000.000	9,3%	21 tháng 11 năm 2022	Toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng, quyền sử dụng đất tại 84 Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

BẢN CÁO BẠCH

TRÁI PHIẾU	LOẠI TRÁI PHIẾU	SỐ LƯỢNG TRÁI PHIẾU	MỆNH GIÁ VND (đồng)	GIÁ TRỊ (nghìn VND)	LÃI SUẤT TRONG NĂM	THỜI HẠN TRÁI PHIẾU	TÀI SẢN ĐAM BẢO
KBCBON D2019-02	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000	9,95%	15 tháng 04 năm 2021	26.000 Cổ phiếu của Công ty
KBCBON D2019-03	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000	10,3%	05 tháng 01 năm 2021	700.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng
KBCBON D2019-05	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000	10,5%	28 tháng 06 năm 2021	800.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng
KBCBON D2019-06	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000	10,8%	06 tháng 06 năm 2021	420.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng
KBCbond2 020.200	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	200.000	1.000.000	200.000.000	10,5%	08 tháng 05 năm 2022	1.309.000 cổ phiếu của Công ty cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang
KBCbond2 020.VB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000	10,8%	23 tháng 06 năm 2022	Các công trình trên đất (bao gồm nhà xưởng sản xuất, văn phòng), giá trị đầu tư cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu Công nghiệp Quế Võ mở

BẢN CÁO BẠCH

TRÁI PHIẾU	LOẠI TRÁI PHIẾU	SỐ LƯỢNG TRÁI PHIẾU	MỆNH GIÁ VND (đồng)	GIÁ TRỊ (nghìn VND)	LÃI SUẤT TRONG NĂM	THỜI HẠN TRÁI PHIẾU	TÀI SẢN ĐẢM BẢO
							rộng và Khu Công nghiệp Quang Châu
KBCbond2 020.DC	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	4.000.000	100.000	400.000.000	11%	28 tháng 1 năm 2022	1.680.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng
KBCH2022 003	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000	10,5%	28 tháng 2 năm 2022	Các công trình trên đất (bao gồm nhà xưởng sản xuất, văn phòng). Giá trị đầu tư cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng
TỔNG CỘNG		16.200.180		1.980.000.000			

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

Bảng 23: Vay và nợ thuê tài chính của Công ty mẹ

Đơn vị: nghìn VNĐ

Chỉ tiêu	Số dư tại 31/12/2019	Số dư tại 31/12/2020	Số dư tại 31/03/2021
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	796.035.306	1.485.306.970	1.929.523.271
Vay các đối tượng khác	-	450.000.000	500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	138.935.306	140.000.000	140.000.000
Vay ngắn hạn các bên liên quan	100.000.000	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	557.100.000	895.306.970	1.289.523.271
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.216.421.363	2.894.075.935	3.262.236.945
Vay ngân hàng	220.400.340	316.472.386	340.740.114
Trái phiếu	805.861.885	1.051.444.411	855.337.694
Vay dài hạn các bên liên quan	190.159.137	1.526.159.137	2.066.159.137
Vay đối tượng khác	-	-	-

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC riêng tự lập Quý I/2021 của KBC

4. Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn

- Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn (bao gồm các khoản trái phiếu đến hạn trong 3 năm gần nhất): KBC đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn trong 3 năm gần nhất.
- Tình hình nộp các khoản thuế, ngân sách nhà nước: KBC nộp đủ và đúng hạn các khoản thuế và các khoản thu ngân sách nhà nước trong 3 năm gần nhất.

Như vậy trong thời gian vừa qua, KBC đã thanh toán đầy đủ các khoản nợ vay đến hạn và các khoản trái phiếu đến hạn, hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế.

5. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 24: Chỉ tiêu tài chính hợp nhất

CHỈ TIÊU	Đơn vị	2019	2020	Quý I/2021
1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán (tại thời điểm cuối kỳ)				
1.1. Hệ số Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	3,42	3,07	2,94
1.2. Hệ số Khả năng thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	1,56	1,42	1,50
2. Chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn				
2.1. Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,37	0,55	0,55
2.2. Hệ số Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,58	1,23	1,22
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	0,17	0,15	0,08
3.2. Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,19	0,11	0,08
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
4.1. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	32,4	14,87	35,7

BẢN CÁO BẠCH

CHỈ TIÊU	Đơn vị	2019	2020	Quý I/2021
4.2. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH bình quân	%	10,3	3,04	6,49
4.3. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	6,24	1,59	2,91
4.4. Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	43,32	21,02	44,20
4.5. Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Tổng tài sản	%	8,46	1,90	3,50
4.6. Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	1.955	477	-

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất tự lập Quý I/2021 của KBC

Các chỉ số tài chính của KBC cho thấy khả năng thanh toán tốt, cơ cấu tài chính tương đối an toàn và khả năng sinh lợi duy trì ổn định. Cụ thể, hệ số thanh toán nợ ngắn hạn giảm nhẹ từ mức 3,42 trong năm trước xuống còn 3,07 trong năm 2020, còn hệ số khả năng thanh toán nhanh năm 2020 vẫn xấp xỉ các năm trước và các hệ số này đều lớn hơn 1 cho thấy khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn của Công ty vẫn tốt. Tỷ lệ nợ vay trên tổng tài sản và trên vốn chủ sở hữu tương đối ổn định, duy trì ở mức vừa phải, nợ phải trả trong 3 năm vừa qua không vượt quá 75% vốn chủ sở hữu và có xu hướng giảm rõ rệt.

Việc tính toán vòng quay hàng tồn kho chỉ mang tính tham khảo do đặc thù của sản phẩm hàng hóa KCN khác với những mặt hàng tiêu dùng thông thường do liên quan đến chu kỳ kinh doanh của KCN (thường kéo dài vài năm) và các ước tính kế toán liên quan đến giá vốn hàng bán và chi phí phát triển trong tương lai.

Bảng 25: Chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ

CHỈ TIÊU	Đơn vị	2019	2020	Quý I/2021
1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán (tại thời điểm cuối kỳ)				

BẢN CÁO BẠCH

CHỈ TIÊU	Đơn vị	2019	2020	Quý I/2021
1.1. Hệ số Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,41	1,53	1,41
1.2. Hệ số Khả năng thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,78	1,07	1,03
2. Chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn				
2.1. Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,34	0,53	0,56
2.2. Hệ số Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,51	1,12	1,25
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	0,19	0,07	0,09
3.2. Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,04	0,01	0,02
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
4.1. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	8,72	24,06	0,62
4.2. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH bình quân	%	0,57	0,62	0,03
4.3. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,36	0,34	0,01
4.4. Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	14,25	26,43	0,77
4.5. Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Tổng tài sản	%	0,63	0,32	0,02
4.6. Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	-	-	-

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC riêng tự lập Quý I/2021 của KBC

6. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành năm 2018, 2019, 2020: Chấp nhận toàn phần

Về vấn đề cần nhấn mạnh của Kiểm toán tại Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: “Chúng tôi xin lưu ý tới Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 31.3 của báo cáo tài chính hợp nhất. Vào ngày 30 tháng 12 năm 2020, Công ty đã tham gia Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ số 3012/2020/BBTT/PVB-KB-TCC trước khi có quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Điều lệ Công ty.”

Công ty xin giải thích như sau:

Tại ngày 30/12/2020, Công ty và công ty con (KBC sở hữu 100%) là Công ty TNHH Một thành viên Tràng Cát (“Tràng Cát”) đã ký thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ số 3012/2020/BBTT/PVB-KBC-TCC (“Thỏa Thuận”) theo nghị quyết HĐQT số 2812/2020/NQ-HĐQT về việc thông qua việc cam kết thực hiện nghĩa vụ nhận nợ và trả nợ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (“PVcombank”). Thỏa thuận này là phụ lục bổ sung cho Hợp đồng thế chấp tài sản số 0202/2013/HĐTC-DN ngày 22 tháng 2 năm 2013 giữa Tràng Cát và Ngân hàng TMCP Phương Tây, nay đã được sáp nhập thành PVcombank. Hợp đồng này đã được thuyết minh trên các báo cáo tài chính được kiểm toán của KBC từ năm 2013 đến nay. Tính đến thời điểm 30/12/2020, Công ty và các bên được bảo đảm bởi hợp đồng thế chấp trên vẫn còn dư nợ gốc, lãi và hợp đồng trên vẫn còn hiệu lực. Vì vậy, Công ty và Tràng Cát (chủ đầu tư dự án Khu đô thị Tràng Cát đang được thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên) đã ký kết Thỏa Thuận để toàn bộ các khoản nợ còn lại của Công ty và các đối tượng nêu trong hợp đồng thế chấp năm 2013 tiếp tục được cơ cấu đến năm 2030.

Theo quan điểm của các bên tham gia giao dịch, đặc biệt là từ phía ngân hàng thì việc ký kết Thỏa thuận nêu trên về bản chất không phát sinh bất kỳ giao dịch mới nào mà chỉ mang tính tiếp nối, kế thừa, cập nhật. Theo đó, tài sản bảo đảm cho khoản vay không đổi và vẫn là dự án Khu đô thị Tràng Cát. Theo quan điểm của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (“Đơn vị Kiểm toán”), việc ký thỏa thuận nêu trên có thể coi là một giao dịch mới. Căn cứ khoản 4, điều 26, nghị định 71/2017/N-CP và khoản 4, điều 41 điều lệ sửa đổi lần thứ 21 của Công ty, Đơn vị Kiểm toán đã đưa ra ý kiến nhấn mạnh nhằm mục đích khuyến nghị cổ đông lưu ý thông tin. Ý kiến này không ảnh hưởng đến ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính của Đơn Vị Kiểm toán theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. KBC đã trao đổi để hiểu rõ quan điểm của Đơn vị Kiểm toán cũng như đưa ra phương án tối ưu để thông báo kịp thời đến cổ đông. Theo đó, ngày 30/03/2021, KBC đã gửi công

văn báo cáo Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán và công bố thông tin trên phương diện thông tin đại chúng về việc “Giải trình KQKD năm 2020 và vấn đề cần nhấn mạnh”. Ngay sau đó, tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) gần nhất diễn ra ngày 10/04/2021, Công ty cũng đã báo cáo ĐHĐCĐ vấn đề này. Căn cứ trên nội dung báo cáo của Công ty, ĐHĐCĐ đã nhất trí thông qua và đồng thời ủy quyền cho Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) được quyết định, phê duyệt một số nội dung liên quan tới hoạt động đầu tư, thu xếp vốn, ... với tỷ lệ biểu quyết thông qua đạt 84,63% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự. Điều này thể hiện tính nhất trí cao của cổ đông trong việc trao quyền chủ động cho HĐQT điều hành các hoạt động đầu tư, kinh doanh một cách thuận tiện, thông suốt và không ảnh hưởng đến tiến độ của các dự án.

Trên hết, việc thực hiện ký kết thỏa thuận nêu trên với PVcombank cũng xuất phát từ mong muốn hướng tới lợi ích cao nhất của cổ đông. Dự án Khu đô thị Trảng Cát được xem là một dự án mang tính chất chiến lược cho sự tăng trưởng trong dài hạn của Công ty. Việc ký kết Thỏa Thuận là điều kiện tiên quyết để Trảng Cát tiếp cận được đầy đủ nguồn vốn nộp tiền sử dụng đất cho Khu đô thị Trảng Cát kịp thời trong tháng 12/2020. Nhờ đó, chiến lược phát triển của KBC trong dài hạn cũng như vị thế của KBC đối với các đối tác và chính quyền địa phương được củng cố vững chắc đem lại lợi ích to lớn cho KBC và cổ đông. Chúng tôi cho rằng, Hội đồng Quản trị Công ty đã có những bước xử lý kịp thời trong việc cơ cấu thời gian trả nợ và huy động nguồn vốn thực hiện việc nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước. Nhờ vào những bước xử lý kịp thời này, KBC đã tránh được rủi ro dự án bị thu hồi cũng như tránh được các tổn thất có thể xảy ra đối hoạt động kinh doanh của Công ty và lợi ích của cổ đông mà việc dự án bị thu hồi có thể mang lại.

7. Kế hoạch doanh thu lợi nhuận

Chỉ tiêu	Năm 2021	
	Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm trước
Doanh thu thuần hoặc Thu nhập lãi thuần (tỷ đồng)	6.600	206%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	2.000	573%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần hoặc Thu nhập lãi thuần	30,3%	-
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (*)	17,25%	-
Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc cổ tức	-	-

Nguồn: Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021

(*) Vốn chủ sở hữu bình quân được tính trên cơ sở vốn chủ sở hữu dự kiến năm 2021. Vốn chủ sở hữu năm 2021 được dự kiến từ Vốn chủ sở hữu năm 2020 bổ sung thêm từ khoản Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với kế hoạch lợi nhuận sau thuế được thông ĐHCĐ thường niên năm 2021 thông qua là 2.000 tỷ đồng.

Các kế hoạch đầu tư kinh doanh trọng điểm trong năm 2021

Trong năm 2021 Công ty sẽ tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Tân Phú Trung, KĐT mới Phúc Ninh, KĐT Tràng Duệ để tạo ra các sản phẩm sẵn có đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư. Các mục tiêu cụ thể như sau:

- KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh Tiếp tục đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà máy nước sạch, xử lý nước thải, v.v để bàn giao đất cho nhà đầu tư đã kí kết biên bản ghi nhớ. Dự án sẽ được ghi nhận doanh thu đáng kể trong năm 2021.
- KCN Quang Châu – Bắc Giang tiếp tục đền bù 20 ha đất còn lại và đất chuyển đổi thêm 90ha đất từ KĐT sang KCN, xây dựng một số căn nhà xưởng chuẩn bị sản phẩm sẵn có để đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư đang khảo sát. .
- KCN Tân Phú Trung có nhiều lợi thế về vị trí, về quỹ đất sẵn sàng cho thuê, đáp ứng nhu cầu khách hàng, tốc độ phát triển kinh doanh duy trì mức độ tăng trưởng ổn định qua các năm gần đây. KCN này sẽ tập trung xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp duy trì tối thiểu tốc độ bán hàng như các năm và tiến hành hoàn thiện đền bù 100% dự án. Ngoài ra Công ty dự kiến sẽ triển khai dự án khoảng 200 ha KCN và 466ha KĐT tại Long An.
- Tiếp tục triển khai KĐT mới Phúc Ninh – Bắc Ninh; Tập trung triển khai cơ sở hạ tầng trên toàn bộ diện tích đã bàn giao và đã san lấp để đón đầu các đợt sóng mới; Hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với diện tích đã hoàn thiện hạ tầng để sớm bàn giao được cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ; công tác đền bù và giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại của dự án;
- Triển khai đồng bộ kế hoạch đầu tư hạ tầng, kế hoạch kinh doanh KĐT Tràng Duệ Hải Phòng, hoàn thiện 93 căn nhà phố thương mại, xây mới 28 căn biệt thự, tiếp tục hoàn thiện hạ tầng
- Triển khai các đề án thành lập các dự án KĐT – KCN mới tại Hải Dương, Long An.
- Hoàn thiện thủ tục pháp lý KCN Tràng Duệ giai đoạn 3 quy mô 687 ha
- Triển khai dự án khu Ngoại giao đoàn và một khu đô thị ở Hà Nội.
- Thiết lập chương trình xúc tiến đầu tư ở nước ngoài, bám sát mục tiêu phát triển kinh tế của Chính phủ, lợi ích từ các hiệp định thương mại mà Việt Nam đã tham gia ký kết, tiếp cận các thị trường mới.

8. Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn về kế hoạch lợi nhuận của Tổ Chức Phát Hành

BẢN CÁO BẠCH

Kế hoạch lợi nhuận của Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành nói riêng. Trên cơ sở phân tích kết quả hoạt động kinh doanh mà Tổ Chức Phát Hành đã đạt được trong việc kinh doanh bất động sản qua các năm, cũng như tình hình tài chính khả quan của Tổ Chức Phát Hành, Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành nhận thấy khả năng đạt được kế hoạch lợi nhuận năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của toàn Tập đoàn, bao gồm tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh 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 chào bán. Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành nhận thấy rằng kế hoạch và khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý bảo đảm giá trị chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo đối với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư Trái Phiếu của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP.

9. Kế hoạch chào bán Trái phiếu trong 3 năm tới

Tổ Chức Phát Hành chưa có kế hoạch chào bán Trái phiếu ra công chúng trong 3 năm tới, các đợt chào bán trái phiếu cụ thể trong năm tiếp theo sẽ được HĐQT của Công ty thông qua trên cơ sở nhu cầu sản xuất kinh doanh của từng năm.

VI. TRÁI PHIẾU CHÀO BÁN

Mục VI này chỉ trình bày tóm tắt (mà không phải toàn bộ) các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu được chào bán theo Bản Cáo Bạch này. Các điều khoản và điều kiện đầy đủ của Trái Phiếu (“**Các Điều Kiện Trái Phiếu**”) được quy định tại Phụ Lục Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Trái Phiếu chịu sự điều chỉnh của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu. Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu được lưu tại địa chỉ của Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để nhà đầu tư nghiên cứu, xem xét và sao chụp (nếu cần).

Bằng việc đăng ký mua Trái Phiếu mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu (i) chấp nhận việc lựa chọn ABS làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý 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 phần V này, Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu khác, (iii) được xem là đã nghiên cứu và chấp thuận toàn bộ nội dung các điều kiện tại phần V này, Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu khác và (iv) có các quyền, lợi ích và nghĩa vụ gắn với Người Sở Hữu Trái Phiếu trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác.

1. Các văn bản pháp lý liên quan đến đợt chào bán

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị quyết số 2203/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 22/03/2021 của Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt phương án phát hành Trái Phiếu, phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu, phương án trả nợ Trái Phiếu và Bộ Hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu; và
- Quyết định số 2904/2021/KBC/QĐ-TGĐ/KT ngày 29/04/2021 của Tổng giám đốc về việc triển khai phương án phát hành Trái phiếu ra công chúng; và
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Tên trái phiếu: KBC2021.AB

3. Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có tài sản bảo đảm.

4. Mệnh giá: 100.000 VNĐ/1 trái phiếu

5. **Tổng số lượng trái phiếu chào bán:** 15.000.000 (mười lăm triệu) Trái Phiếu
6. **Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá:** 1.500.000.000.000 VND (Một nghìn năm trăm tỷ đồng Việt Nam)
7. **Kỳ hạn trái phiếu:** 24 (hai mươi tư) tháng, bắt đầu từ Ngày Phát Hành
8. **Lãi suất**
 - (a) Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi với lãi suất cố định 10,8%/năm (“**Lãi Suất**”).
 - (b) Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi cho giai đoạn từ và gồm cả Ngày Phát Hành cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc) theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này (gọi chung là “**Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu**”).
 - (c) Trái Phiếu sẽ ngừng hưởng lãi từ Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu trừ khi tiền gốc của Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán vào ngày đó không phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu này.
 - (d) 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:
$$\text{Tiền lãi} = (\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất} \times \text{Số ngày dư nợ thực tế})/365$$

Trong đó, số ngày dư nợ thực tế (i) đối với Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, sẽ được tính từ và gồm cả Ngày Phát Hành đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên và (ii) đối với mỗi Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo, sẽ được tính từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi ngay trước đó đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đó.
 - (e) Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu cho giai đoạn không tròn một kỳ tính lãi được tính theo công thức sau:
$$\text{Tiền lãi} = (\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất} \times \text{Số ngày dư nợ thực tế})/365$$

Trong đó, số ngày dư nợ thực tế là số ngày thực tế trôi qua từ và gồm cả ngày bắt đầu giai đoạn đó đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của giai đoạn đó.
 - (f) 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:
$$\text{Tiền lãi} = (\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times 16,2\% \times \text{Số ngày quá hạn thực tế})/365$$

Trong đó, số ngày quá hạn thực tế sẽ được tính từ và gồm cả ngày đến hạn thanh toán có liên quan đến nhưng không gồm cả ngày mà vào ngày đó khoản tiền gốc có liên quan được thanh toán đầy đủ cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

9. Kỳ hạn trả lãi

Định kỳ 06 tháng/lần.

10. Giá chào bán dự kiến

100.000 VND/01 Trái Phiếu.

11. Thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp Tổ chức phát hành mất khả năng trả nợ/chấm dứt hoạt động

Các Trái Phiếu có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

12. Phương thức phân phối

Các Trái Phiếu được bán cho nhà đầu tư thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (“ABS”).

ABS với vai trò tổ chức tư vấn, đại lý phát hành sẽ hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết trước khi chào bán Trái Phiếu ra công chúng và hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành trong việc phân phối Trái Phiếu.

ABS sẽ thực hiện phân phối Trái Phiếu cho các nhà đầu tư đăng ký mua Trái Phiếu hợp lệ thông qua chào bán trực tiếp hoặc một hình thức phù hợp khác theo thông báo cụ thể của ABS.

13. Lịch trình dự kiến phân phối trái phiếu:

Sau khi nhận được Giấy Chứng nhận Chào bán Trái Phiếu ra công chúng do Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp, Tổ Chức Phát Hành sẽ tiến hành phân phối các Trái Phiếu. Thời gian phân phối dự kiến bắt đầu trong Quý II năm 2021.

Lịch trình phân phối các Trái Phiếu dự kiến như sau:

STT	NỘI DUNG	THỜI GIAN DỰ KIẾN
1.	Tổ chức Phát hành nhận Giấy chứng nhận chào bán từ UBCKNN	T
2.	Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin về đợt chào bán	T+1 – T+5
3.	Tổ Chức Phát Hành thực hiện phân phối Trái Phiếu: Nhà đầu tư bắt đầu đăng ký mua và nộp tiền	T+6 – T+26
4.	Tổ Chức Phát Hành kết thúc nhận đăng ký mua và nộp tiền đăng ký mua Trái phiếu	T+27
5.	Tổ chức Phát Hành thực hiện báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN và thực hiện công bố thông tin về kết quả phát hành	T+27 – T+30

14. Đăng ký mua trái phiếu

- (a) **Thời hạn chào bán:** Việc đăng ký mua Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành thông báo sau khi nhận được Giấy Chứng nhận Chào bán Trái Phiếu ra công chúng do Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp. Thời gian dự kiến để các nhà đầu tư đăng ký mua và thanh toán tiền mua Trái Phiếu (dự kiến): tối thiểu 20 ngày.
- (b) **Tổng số lượng Trái Phiếu chào bán:** 15.000.000 (mười lăm triệu) trái phiếu
- (c) **Đối tượng đăng ký mua:** Tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước theo quy định của pháp luật.
- (d) **Phương thức đăng ký mua và thanh toán:** Trái Phiếu được phân bổ cho nhà đầu tư theo nguyên tắc công bằng, công khai. Đại lý phát hành sẽ phân phối trên cơ sở số trái phiếu chào bán và tỷ lệ số trái phiếu đăng ký của từng đối tượng so với tổng số trái phiếu đăng ký mua theo công thức sau:

$$\begin{array}{c}
 \text{Số trái phiếu nhà đầu tư được mua} \\
 \text{đầu tư được mua}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{c}
 \text{Số trái phiếu chào bán} \\
 \text{chào bán}
 \end{array}
 \times
 \frac{
 \begin{array}{c}
 \text{Số trái phiếu từng nhà đầu tư đăng ký mua} \\
 \text{nhà đầu tư đăng ký mua}
 \end{array}
 }{
 \begin{array}{c}
 \text{Tổng số trái phiếu các nhà đầu tư đăng ký mua} \\
 \text{nhà đầu tư đăng ký mua}
 \end{array}
 }$$

Trường hợp, trái phiếu chia theo tỷ lệ bị lẻ đến hàng đơn vị, Đại lý phát hành sẽ cắt bỏ số trái phiếu lẻ đến hàng thập phân của những nhà đầu tư có số lượng đặt mua ít để dồn vào cho nhà đầu tư có số lượng đặt mua cao nhất (ưu tiên số lượng) trong số những người đặt mua; trường hợp có nhiều nhà đầu tư cùng có khối lượng đặt mua lớn như nhau, thì số lượng trái phiếu lẻ dồn gộp sẽ được phân phối cho nhà đầu tư đăng ký mua sớm hơn (ưu tiên thời gian).

Để tránh nhầm lẫn, việc đăng ký mua Trái Phiếu của nhà đầu tư chỉ được coi là đã hoàn thành và hợp lệ khi nhà đầu tư đăng ký thông qua Đại Lý Phát Hành hoặc tại Tổ Chức Phát Hành và thanh toán đầy đủ tiền mua Trái Phiếu vào tài khoản nhận tiền mua Trái Phiếu được nêu tại hướng dẫn đặt mua của Tổ Chức Phát hành và/hoặc Đại Lý Phát Hành. Trong trường hợp nhà đầu tư đã đăng ký nhưng không hoàn thành việc thanh toán tiền mua Trái Phiếu trong thời gian do Tổ Chức Phát Hành quy định, việc đăng ký coi như không có giá trị.

- (e) **Phương thức thanh toán:** Nhà đầu tư đăng ký và chuyển khoản vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua Trái phiếu của Tổ Chức Phát Hành với thông tin như dưới đây:
- **Tên người thụ hưởng:** Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
 - **Số tài khoản:** 0111054305098
 - **Ngân hàng mở tài khoản:** Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Hà Nội
- (f) **Phương thức chuyển giao:** Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ khi kết thúc đợt chào bán, nhà đầu tư sẽ nhận Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu tại Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình.
- (g) **Quyền lợi người mua Trái Phiếu:** Nhà đầu tư đã đăng ký và thanh toán thành công tiền mua Trái Phiếu sẽ được ghi tên trong sổ Đăng Ký Trái Phiếu với tư cách là Người Sở Hữu Trái Phiếu, được Tổ Chức Phát Hành chuyển giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định trên đây và được hưởng các quyền và lợi ích của Người Sở Hữu Trái Phiếu quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này.
- (h) **Nghĩa Vụ của người mua Trái Phiếu:** Sau khi đăng ký và thanh toán tiền mua Trái Phiếu, người mua Trái Phiếu không được hoãn, hủy hoặc sửa đổi đăng ký mua Trái Phiếu.
- (i) **Số lượng Trái Phiếu đặt mua tối thiểu:** 10.000 (mười nghìn) Trái Phiếu, tương đương 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tính theo mệnh giá. Để tránh hiểu lầm, nhà đầu tư chỉ được đăng ký mua số lượng Trái Phiếu chẵn đến hàng đơn vị và tối thiểu là 10.000 (mười nghìn) Trái Phiếu.
- (j) **Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua Trái Phiếu:** trong trường hợp số lượng Trái Phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu hoặc nộp thừa tiền mua Trái Phiếu hoặc tổng khối



lượng đăng ký đặt mua Trái Phiếu vượt quá khối lượng Trái Phiếu chào bán:

- Thời gian: Trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua Trái Phiếu được giải tỏa (Tài khoản phong tỏa chỉ được giải tỏa sau khi kết thúc Đợt Phát Hành).
- Cách thức: Chuyển vào tài khoản của người đặt mua Trái Phiếu ghi tại Phiếu đăng ký mua Trái Phiếu.

15. Quyền của người sở hữu trái phiếu

- (a) Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- (b) Được đại diện bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trong việc thi hành một số quyền của mình theo Các Điều Khoản Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (c) Được tự do bán, chuyển nhượng, tặng, cho, góp vốn, hoán đổi, trao đổi, để lại thừa kế, chiết khấu hoặc chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác (sau đây được gọi chung là “**chuyển nhượng**”) mà không cần phải có sự chấp thuận của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Trái Phiếu hay bất kỳ bên thứ ba nào khác. Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng được sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc tham gia các quan hệ dân sự/thương mại hợp pháp khác phù hợp với các quy định của pháp luật và Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- (d) Được cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu/trích lục Sổ Đăng Ký Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- (e) Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và/hoặc Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (tùy trường hợp áp dụng);
- (f) Các quyền khác theo quy định cụ thể của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

16. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

Cho đến khi còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành, sẽ luôn có một tổ chức đại diện cho quyền lợi của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ khác theo Các Điều Khoản Trái Phiếu và thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành (“**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”).

Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình, với các thông tin được nêu ở phần đầu của Bản Cáo Bạch này, làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu tại Ngày Phát Hành Trái phiếu trên cơ sở Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu. Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc đăng ký mua và trở thành chủ sở hữu Trái Phiếu, được coi là đã chấp thuận việc chỉ định Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu như vậy.

17. Mua lại Trái Phiếu trước hạn

Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn khi xảy ra sự kiện vi phạm và trong các tình huống quy định cụ thể như sau:

❖ Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn Tự Nguyện

Khi 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

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 Các Điều Kiện Trái Phiếu.

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.

Các sự kiện được gọi là “Sự Kiện Vi Phạm” theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu:

- (a) *Không thanh toán gốc Trái Phiếu:* Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ gốc Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán có liên quan và việc không thanh toán đó không được khắc phục trong thời hạn 07 (bảy) Ngày Làm Việc liên tục từ ngày đến hạn có liên quan;

- (b) *Không thanh toán các khoản tiền khác:* Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ lãi hay bất kỳ khoản tiền nào khác (mà không phải gốc) theo Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán có liên quan và việc không thanh toán đó không được khắc phục trong thời hạn 03 (ba) Ngày Làm Việc liên tục từ ngày đến hạn có liên quan;
- (c) *Vi phạm mục đích phát hành:* Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành nêu tại Bản Cáo Bạch và vi phạm này vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 07 (bảy) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được thông báo về vi phạm đó từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (d) *Không thực hiện cam kết tại Điều Khoản 4 Các Điều Khoản Trái Phiếu:* Tổ Chức Phát Hành không thực hiện đúng các cam kết như quy định tại Điều Khoản 4 Các Điều Khoản Trái Phiếu (ngoại trừ các cam kết đã được điều chỉnh theo Sự Kiện Vi Phạm nêu tại Điều Khoản 10.1(a), 10.1(b), 10.1(c) hoặc 10.1(d) thuộc Các Điều Khoản Trái Phiếu và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được thông báo về vi phạm đó từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu 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);
- (e) *Quyết định hành chính:* Có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được ban hành làm ảnh hưởng đến khả năng thanh toán nợ gốc và lãi Trái Phiếu;
- (f) *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;
- (g) *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
- (h) *Cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ:* Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác đối với trên 51% tổng giá trị tài sản theo báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán tại thời điểm gần nhất của Tổ Chức 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 từ ngày bắt đầu;
- (i) *Ngừng hoạt động kinh doanh:* Tổ Chức Phát Hành 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;

- (j) *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 Cáo Bạch (mà không phải là các nghĩa vụ được điều chỉnh bởi các Sự Kiện Vi Phạm nêu trên) mà vi phạm đó không có khả năng khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày từ ngày nhận được thông báo vi phạm từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.;
- (k) *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;
- (l) *Bất hợp pháp:* Việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này trở nên bất hợp pháp;
- (m) *Cho phép và chấp thuận:* Tổ Chức Phát Hành không tiến hành hay thực hiện bất kỳ hành động, yêu cầu hoặc thủ tục nào (kể cả việc xin các chấp thuận, phê chuẩn, cho phép hoặc tiến hành việc đăng ký, thông báo) mà cần phải được tiến hành hoặc thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành để: (i) cho phép Tổ Chức Phát Hành phát hành Trái Phiếu; thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu một cách hợp pháp và/hoặc (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu là có tính ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành mà vi phạm này không khắc phục được trong vòng 15 (mười lăm) ngày từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về vi phạm đó; hoặc
- (n) *Vi phạm chéo:*
 - (i) Tổ Chức Phát Hành không thanh toán bất kỳ Khoản Nợ nào (như được định nghĩa dưới đây) của mình khi đến hạn hoặc bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định (hoặc khi kết thúc thời gian ân hạn áp dụng đối với Khoản Nợ đó, nếu có);
 - (ii) có bất kỳ Khoản Nợ nào của Tổ Chức Phát Hành bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định do Tổ Chức Phát Hành vi phạm nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó;
 - (iii) Tổ Chức Phát Hành không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi đến hạn (hoặc khi kết

thúc thời gian ân hạn áp dụng đối với nghĩa vụ bảo lãnh đó, nếu có) cho bất kỳ Khoản Nợ nào của bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác sau khi đã nhận được yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

18. Niêm yết Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán ngay khi có thể sau ngày hoàn tất đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký nhưng không chậm hơn ba mươi (30) ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Chuyển nhượng Trái Phiếu sẽ bị tạm dừng trong giai đoạn từ ngày Tổ Chức Phát Hành nộp hồ sơ đăng ký Trái Phiếu với Trung Tâm Lưu Ký cho đến ngày Trung Tâm Lưu Ký cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán đối với các Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành. Từ khi Trái Phiếu được đăng ký với Trung Tâm Lưu Ký nhưng chưa được niêm yết, giao dịch Trái Phiếu sẽ theo quy định của Trung Tâm Lưu Ký.

Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ thực hiện việc lưu ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký thông qua Đại lý Lưu ký Trái phiếu theo các quy định có liên quan của pháp luật và của Trung Tâm Lưu Ký.

Tổ Chức Phát Hành được hủy niêm yết Trái Phiếu nếu việc hủy niêm yết là nhằm mục đích mua lại Trái Phiếu trước hạn hay vào Ngày Đáo Hạn.

Từ khi Trái Phiếu được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán, giao dịch Trái Phiếu sẽ theo quy định của Sở Giao Dịch Chứng Khoán, Trung Tâm Lưu Ký và pháp luật có liên quan.

19. Các loại thuế có liên quan

Những nội dung tóm tắt dưới đây không phải là những phân tích có tính toàn diện về các điểm cần lưu ý về thuế có thể ảnh hưởng tới quyết định mua, sở hữu hoặc bán Trái Phiếu và không nhằm mục đích giải quyết các vấn đề về thuế đối với các nhà đầu tư. Vì vậy các nhà đầu tư Trái Phiếu nên tham khảo ý kiến các chuyên gia về các loại thuế có liên quan áp dụng đối với từng trường hợp cụ thể. *(thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến trái phiếu chào bán)*

(a) Thuế thu nhập cá nhân

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

- Thu nhập từ lãi Trái Phiếu được xem là thu nhập đầu tư vốn. Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập từ đầu tư vốn là 5%.

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

(b) Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

(c) Thuế giá trị gia tăng

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

(d) Khấu trừ thuế

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

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

20. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua trái phiếu

Tên chủ tài khoản: TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

Số tài khoản: 0111054305098

Tại: NGÂN HÀNG TMCP AN BÌNH – CHI NHÁNH HÀ NỘI

21. Thông tin về các cam kết

- Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư như được nêu tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.
- Tổ Chức Phát Hành cam kết về thực hiện niêm yết trái phiếu tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán đảm bảo tuân thủ quy định việc Tổ Chức Phát Hành phải hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán trái phiếu ra công chúng.

VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

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

VIII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**1. Kế hoạch sử dụng vốn**

Tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu, sau khi đã khấu trừ các khoản phí, chi phí có liên quan sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng cho mục đích cho vay các công ty con. Cụ thể:

STT	Nội dung	Giá trị hợp đồng vay dự kiến (tỷ đồng)
1	Cho vay Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Bắc Giang	500.000.000.000
2	Cho vay Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng	600.000.000.000
3	Cho vay Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc	400.000.000.000
Tổng		1.500.000.000.000

Số tiền thực tế phân bổ cho các mục đích có thể sẽ được điều chỉnh phù hợp tình hình kinh doanh thực tế của Công ty và các công ty con tại từng thời điểm để đảm bảo tính hiệu quả của dòng tiền của Công ty.

1.1. Thông tin Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang (“SBG”) và phương án sử dụng vốn vay nhận được từ Tổ Chức Phát Hành

- Địa chỉ: KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh hạ tầng KCN.
- Vốn điều lệ: 220 tỷ đồng.
- Tỷ lệ lợi ích của KBC tại SBG hiện tại là 88,06%, tỷ lệ biểu quyết là 92,52%.

SBG hiện là chủ đầu tư dự án KCN Quang Châu. KCN Quang Châu nằm tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, có tổng diện tích 426 ha, tổng diện tích đất thương phẩm là 278,4 ha, đã lấp đầy 78,2%, diện tích đất thương phẩm còn lại 60,69 ha, diện tích đất còn phải đền bù 90 ha. Dự án có vị trí thuận lợi nằm liền kề với tỉnh Bắc Ninh, cách KCN Quế Võ khoảng 2km và nằm trên trục giao

thông giữa nhiều khu sản xuất lớn. KCN này đã thu hút được 17 tập đoàn nước ngoài, các doanh nghiệp tiêu biểu đã đầu tư tại KCN Quang Châu như là: Nichirin Viet Nam Co.,Ltd, Umec Vietnam, Crystal Việt nam, JA Solar, ZYF, Luxshare – ICT, Samkwang Vina, HIQ Vina, v.v. Kể từ năm 2016 đến nay KCN Quang Châu đã rất thành công trong việc thu hút đầu tư sau nhiều năm không thu hút được khách hàng nào. Riêng năm 2019, KCN Quang Châu đã cho thuê được 67,8 ha tăng 24% so với năm 2018, thu hút một số khách hàng tiêu biểu như Fuju, Jufeng, v.v. Đây cũng là KCN có diện tích cho thuê lớn nhất Tập đoàn.

Tập đoàn dự kiến sẽ cho vay Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Bắc Giang kỳ hạn dự kiến trong 02 năm với giá trị khoản vay là 500 tỷ đồng, mức lãi suất dự kiến 10,8%/năm, thời gian dự kiến trả nợ vào khoảng Quý II/2023.

Sau khi nhận vốn vay từ Tổng Công ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc-CTCP, dự kiến là 500 tỷ đồng, SBG dự kiến sẽ sử dụng phần vốn này để hỗ trợ và/hoặc phối hợp với công ty con có liên quan thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại dự án Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 2 và khu tái định cư phục vụ dự án này. Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 2 là dự án có địa chỉ tại xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và được thành lập theo quyết định số 1474/QĐ-UBND của UBND Long An ngày 28/04/2020. Chủ đầu tư dự án là Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Bắc Giang – Long An có đăng ký kinh doanh số 1101916513 cấp lần đầu ngày 06/05/2019 bởi Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An. Đây là công ty thuộc sở hữu của SBG, được thành lập với mục đích thực hiện dự án cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 2. Chi tiết dự kiến theo bảng sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền dự kiến sử dụng (VNĐ)
1	Đền bù, giải phóng mặt bằng	350.000.000.000
2	Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật	150.000.000.000
Tổng cộng		500.000.000.000

1.2. Thông tin Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng (“SHP”) và phương án sử dụng vốn vay nhận được từ Tổ Chức Phát Hành

- Địa chỉ: Khu Công nghiệp Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, Thành Phố Hải Phòng.
- Vốn điều lệ: 416 tỷ đồng.

- 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 hiện là chủ đầu tư dự án KCN Trảng Duệ thuộc khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải Hải Phòng và KĐT Trảng Duệ, có chính sách ưu đãi cao nhất ở Việt Nam. Các nhà đầu tư tại KCN sẽ nhận được những ưu đãi tối đa về thuế như: miễn thuế thu nhập trong 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo, thuế suất thuế thu nhập là 10% trong 15 năm năm đầu, miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định, miễn 50% thuế thu nhập đối với người lao động làm việc trong KCN v.v.

Năm 2019 hai KCN Trảng Duệ 1, Trảng Duệ 2 có tổng quy mô 402 ha đã được lấp đầy 100%, thu hút được 73 nhà đầu tư nước ngoài, một số nhà đầu tư lớn có thể kể đến như là LG Electronics, LG Display, Dongjin Techwin Vina, Asia Plastic J.S.C, Haengsung Electronic, Heesung Electronics, Innotek v.v. Sau khi 2 KCN lấp đầy, một số nhà đầu tư lớn không còn thời hạn miễn phí dịch vụ cơ sở hạ tầng trong 5 năm tới, thì tổng doanh thu dịch vụ giả thiết theo đơn giá hiện hành mà dự án có thể thu được ước tính trên 100 tỷ đồng/ năm. Trong năm 2020, riêng doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch của công ty đạt 61,1 tỷ đồng.

Tập đoàn dự kiến sẽ cho vay Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng kỳ hạn dự kiến trong 02 năm với giá trị khoản vay là 600 tỷ đồng, mức lãi suất dự kiến 10,8%/năm, thời gian dự kiến trả nợ vào khoảng Quý II/2023.

Sau khi nhận vốn vay từ Tổng Công ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc-CTCP, dự kiến là 600 tỷ đồng, SHP dự kiến sẽ sử dụng phần vốn này để hỗ trợ và/hoặc phối hợp với công ty con có liên quan thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại dự án Cụm công nghiệp Tân Tập và khu tái định cư phục vụ dự án này. Cụm công nghiệp Tân Tập là dự án có địa chỉ tại xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và được thành lập theo quyết định số 1472/QĐ-UBND của UBND Long An ngày 28/04/2020. Chủ đầu tư dự án là Công Ty TNHH Phát Triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập có đăng ký kinh doanh số 1101916545 cấp lần đầu ngày 06/05/2019 bởi Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An. Đây là công ty thuộc sở hữu của SHP, được thành lập với mục đích thực hiện dự án cụm công nghiệp Tân Tập. Chi tiết dự kiến theo bảng sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền dự kiến sử dụng (VNĐ)
1	Đền bù, giải phóng mặt bằng	450.000.000.000
2	Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật	150.000.000.000
Tổng cộng		600.000.000.000

1.3. Thông tin về Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (“SCD”) và phương án sử dụng vốn vay nhận được từ Tổ Chức Phát Hành

- Địa chỉ: Ấp Trạm Bơm, quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP.HCM.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ tầng KCN.
- Vốn điều lệ: 500 tỷ.
- Tỷ lệ lợi ích của KBC tại SCD hiện tại là 72,44%, tỷ lệ biểu quyết là 74,3%.

SCD hiện là chủ đầu tư dự án KCN Tân Phú Trung tại huyện Củ Chi, cách trung tâm Thành phố HCM 25km, có tổng diện tích 542 ha, diện tích đất thương phẩm 314 ha, tỷ lệ lấp đầy là 56,9 %, diện tích đất thương phẩm còn lại 135,3 ha, đất còn phải đền bù 34ha . Ngoài ra, SCD còn là chủ đầu tư dự án khu nhà ở công nhân quy mô 47,7 ha. Dự án BĐS này nhằm cung ứng nhu cầu nhà ở sinh hoạt cho lực lượng lao động trong KCN, dự kiến 7.800 người.

Trong năm 2020 KCN đã đầu tư 86,15 tỷ đồng để thực hiện các hạng mục: đền bù, xây dựng hạ tầng (san lấp, làm đường, cấp thoát nước, điện chiếu sáng, cây xanh, ...). Dự án đã ghi nhận doanh thu cho 36,2 ha đất tương ứng với 1.125,8 tỷ đồng.

Tập đoàn dự kiến sẽ cho vay Cho vay Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc kỳ hạn dự kiến trong 02 năm với giá trị khoản vay là 400 tỷ đồng, mức lãi suất dự kiến 10,8%/năm, thời gian dự kiến trả nợ vào khoảng Quý II/2023.

Sau khi nhận vốn vay từ Tổng Công ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc-CTCP, dự kiến là 400 tỷ đồng, SCD dự kiến sẽ sử dụng phần vốn này để hỗ trợ và/hoặc phối hợp với công ty con có liên quan thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại dự án Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 4 và khu tái định cư phục vụ dự án này. Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 4 là dự án có địa chỉ tại xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và được thành lập theo quyết định số 1476/QĐ-UBND của UBND Long An ngày 28/04/2020. Chủ đầu tư dự án là Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Tân Phú Trung – Long An có đăng ký kinh doanh số 1101916111

BẢN CÁO BẠCH



cấp lần đầu ngày 26/04/2019 bởi Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An. Đây là công ty thuộc sở hữu của SCD, được thành lập với mục đích thực hiện dự án cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 4. Chi tiết dự kiến theo bảng sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền dự kiến sử dụng (VNĐ)
1	Đền bù, giải phóng mặt bằng	300.000.000.000
2	Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật	100.000.000.000
Tổng cộng		400.000.000.000

2. Kế hoạch trả nợ số tiền thu được từ đợt chào bán

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.

IX. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP

Địa chỉ : Lô B7. Khu công nghiệp Quế Võ. xã Phương Liễu. huyện Quế Võ. tỉnh Bắc Ninh.
Số fax : 84-(222) 3634 034
Số điện thoại : 84-(222) 3634 035
Website : <http://www.kinhbaccity.com.vn>

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 8, tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Số fax : +84 24 3831 5100

BẢN CÁO BẠCH



Số điện thoại : +84 24 3831 5090

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

3. TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN BÌNH

Địa chỉ : Tầng 16, tòa nhà Geleximco, số 36 phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận
Đống Đa, TP. Hà Nội

Số fax : +84-24 35624626

Số điện thoại : +84-24 35624628

Website : <https://www.abs.vn/>

4. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN BÌNH

Địa chỉ : Tầng 16, tòa nhà Geleximco, số 36 phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận
Đống Đa, TP. Hà Nội

Số fax : +84-24 35624626

Số điện thoại : +84-24 35624628

Website : <https://www.abs.vn/>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN BÌNH

Địa chỉ : Tầng 16, tòa nhà Geleximco, số 36 phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận
Đống Đa, TP. Hà Nội

Số fax : +84-24 35624626

Số điện thoại : +84-24 35624628

Website : <https://www.abs.vn/>

BẢN CÁO BẠCH



Bản Cáo Bạch này được ban hành ngày 28 tháng 05 năm 2021

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đặng Thành Tâm

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Thu Hương

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phạm Phúc Hiếu

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN BÌNH
TỔNG GIÁM ĐỐC



Trương Ngọc Lâm

PHỤ LỤC

1.	Phụ lục I:	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành;
2.	Phụ lục II:	Nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng vốn và trả nợ Trái phiếu doanh nghiệp
3.	Phụ lục III:	Điều lệ công ty của Tổ Chức Phát Hành;
4.	Phụ lục IV:	Báo cáo tài chính đã kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành cho năm tài chính 2019 và 2020 (Riêng và hợp nhất); Báo cáo tài chính tự lập của Tổ Chức Phát Hành tại Quý I/2021 (Riêng và hợp nhất);
5.	Phụ lục V:	Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu
6.	Phụ lục VI:	Bản sao Cam kết thực hiện nghĩa vụ của tổ chức phát hành đối với Nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà đầu tư và các điều kiện khác.