

TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 60/QH11 đã được Quốc hội thông qua ngày 29/01/2005;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2010;
- Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 90/2011/NĐ-CP ngày 11/10/2011 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP,

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua các nội dung về **Kế hoạch huy động vốn bằng hình thức chào bán riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi và cổ phiếu** theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP

- Tên Công ty: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
- Vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/9/2014: 3.957.111.670.000 đồng
- Trụ sở: Lô B7 Khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
- Điện thoại: (84) 0241.3634034 ; Fax: (84) 0241.3634035
- Website: <http://www.kinhbaccity.com> ; <http://www.kinhbaccity.vn>
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 27 tháng 03 năm 2002, thay đổi lần thứ 14 ngày 29 tháng 04 năm 2014.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư, xây dựng và 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, mua nhà xưởng, hoặc bán nhà xưởng do công ty xây dựng trong khu công nghiệp; Kinh doanh phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi; Xây dựng các loại nhà; Tư vấn xây dựng, v.v.
- Sản phẩm, dịch vụ chính: Các sản phẩm cho thuê đất khu công nghiệp, nhà xưởng, bán nhà xưởng; Cung cấp các dịch vụ điện, nước, cho thuê kho ngoại quan.
- Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp: Xem Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2013 và báo cáo kiểm toán 6 tháng năm 2014.

II. MỤC ĐÍCH ĐỢT CHÀO BÁN RIÊNG LẺ TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI VÀ CỔ PHIẾU.

Mục đích của các đợt phát hành riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi, cổ phiếu là để: Tái cấu trúc lại các khoản vay; Bổ sung nguồn vốn kinh doanh để đầu tư cơ sở hạ tầng cho các dự án khu công nghiệp, khu đô thị tiềm

năng của doanh nghiệp; Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết; Thu hút sự tham gia của các nhà đầu tư chuyên nghiệp.

III. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN RIÊNG LẺ 1.200 TỶ ĐỒNG TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

1. Tên trái phiếu: Trái phiếu chuyển đổi Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP.
2. Loại trái phiếu: Trái phiếu chuyển đổi, được ưu tiên thanh toán và không có tài sản đảm bảo.
3. Đồng tiền phát hành: Đồng Việt Nam.
4. Mệnh giá trái phiếu: **1.000.000.000 đồng/trái phiếu (một tỷ đồng/trái phiếu).**
5. Tổng số trái phiếu phát hành: **1.200 trái phiếu (một nghìn hai trăm trái phiếu).**
6. **Tổng giá trị phát hành: 1.200.000.000.000 đồng (một nghìn hai trăm tỷ đồng).**
7. Kỳ hạn trái phiếu: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn kỳ hạn trái phiếu thích hợp, trong khoảng từ 3-5 năm kể từ ngày phát hành.
8. Lãi suất: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định lãi suất trái phiếu, song tối đa không quá 12%/năm.
9. Quyền chuyển đổi: Trái chủ có thể chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phần của Công ty trong Thời hạn chuyển đổi theo Giá chuyển đổi có hiệu lực tại Ngày chuyển đổi. Cổ phiếu mà Trái chủ nhận được khi chuyển đổi Trái phiếu sẽ được niêm yết và giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
10. Giá chuyển đổi: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xác định Giá chuyển đổi ban đầu, song không thấp hơn 15.000 đồng/cổ phiếu (mười lăm nghìn đồng một cổ phiếu).
11. Tỷ lệ chuyển đổi: Bằng mệnh giá trái phiếu chia cho Giá chuyển đổi được xác định tại thời điểm chuyển đổi. Số lượng cổ phiếu chuyển đổi sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
12. Điều chỉnh giá chuyển đổi: Giá chuyển đổi sẽ được điều chỉnh trong các trường hợp sau:
 - i. Giá chuyển đổi có thể được tái lập lại 1 năm một lần, song không thấp hơn 80% so với giá chuyển đổi ban đầu; hoặc
 - ii. Giá chuyển đổi sẽ được điều chỉnh theo thông lệ chung để phản ánh bất kỳ sự thay đổi nào trong cơ cấu vốn cổ phần của KBC mà gây ra hiệu ứng pha loãng cho cổ phiếu của KBC, bao gồm song không giới hạn bởi các sự kiện sau: Hợp nhất, chia tách; Trả cổ tức bằng cổ phiếu; Phát hành cổ phiếu thương; Chia cổ tức; Quyền mua cổ phần hoặc quyền chọn đối với cổ phần; Phát hành quyền mua cổ phiếu với giá thực hiện 95% so với giá thị trường; hoặc các kế hoạch khác gây hiệu ứng pha loãng.
13. Thời hạn chuyển đổi: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời hạn chuyển đổi, song không sớm hơn 30 ngày sau ngày phát hành Trái phiếu, và không muộn hơn 10 ngày trước Ngày đáo hạn trừ trường hợp đã bị mua lại, chuyển đổi, bán hoặc hủy bỏ; và không kèm các quy định về hạn chế chuyển nhượng.
14. Ngày chuyển đổi: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn ngày chuyển đổi.
15. Quy định về hạn chế chuyển nhượng: Trái phiếu chuyển đổi sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi, trừ trường hợp chuyển nhượng cho hoặc chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Ủy quyền cho HĐQT quyết định thời hạn hạn chế chuyển nhượng của cổ phiếu được chuyển đổi từ trái phiếu theo phương án phát hành này, phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và hướng dẫn của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền (nếu có).
16. Điều khoản chống pha loãng giá chuyển đổi: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định đảm bảo công bằng quyền lợi cho cổ đông, trái chủ và Tổng công ty.
17. Đối tượng chào bán: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đối tượng phát hành cụ thể và số lượng trái phiếu chuyển đổi chào bán cho từng đối tượng tương ứng.

18. Phương thức phát hành: Phát hành trái phiếu riêng lẻ
19. Thời gian thực hiện: Kể từ khi Nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua và được Cơ quan chức năng chấp thuận cho phép phát hành cho đến khi hoàn tất đợt chào bán.
20. Lựa chọn tổ chức bảo lãnh phát hành, đại lý phát hành, đại lý thanh toán, tổ chức tư vấn và các bên liên quan khác (nếu có): ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định theo từng đợt phát hành.
21. Mục đích, phương án sử dụng vốn phát hành: Tổ chức phát hành dự kiến sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành để cơ cấu lại các khoản nợ hiện tại của Tổ chức phát hành; Bổ sung nguồn vốn kinh doanh, nâng cao năng lực tài chính cho doanh nghiệp; Tập trung đầu tư cơ sở hạ tầng cho các dự án khu công nghiệp, khu đô thị tiềm năng của doanh nghiệp; Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án phân bổ vốn cụ thể trên cơ sở các phương án sử dụng vốn nêu trên.
22. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu: Nguồn trả gốc và lãi trái phiếu sẽ có thể được lấy từ các nguồn: (1) Nguồn tiền mặt trên BCTC năm (tại thời điểm thanh toán); (2) Nguồn thu từ các dự án, các hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ chức phát hành; (3) Các nguồn khác thuộc sở hữu hợp pháp của Tổ chức phát hành. Ủy quyền cho HĐQT quyết định phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu.
23. Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn phục vụ cho việc chuyển đổi (nếu có): Tại thời điểm chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phần phổ thông, Công ty sẽ thực hiện việc phát hành cổ phần phổ thông cho số Trái phiếu được chuyển đổi và sẽ tăng vốn Điều lệ tương ứng với số cổ phần được phát hành cho mục đích chuyển đổi đó. Đồng thời, Công ty cũng sẽ niêm yết bổ sung các cổ phần được phát hành cho mục đích chuyển đổi nêu trên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký lưu ký tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam. ĐHĐCĐ chấp thuận việc các cổ đông của Công ty sẽ không thực hiện quyền được ưu tiên mua đối với số cổ phần mới sẽ được phát hành phục vụ cho mục đích chuyển đổi nêu trên theo tỷ lệ tương ứng với số cổ phần phổ thông mà cổ đông sở hữu.
24. ĐHĐCĐ giao cho HĐQT, và cho phép HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT thực hiện:
 - Đàm phán và quyết định các điều kiện, điều khoản cụ thể của việc phát hành trái phiếu chuyển đổi (bao gồm nhưng không giới hạn bởi giá phát hành, thời hạn chuyển đổi, tỷ lệ chuyển đổi, giá chuyển đổi).
 - Ký kết và thực hiện các thỏa thuận, hợp đồng có liên quan.
 - Quyết định những vấn đề khác và thực hiện những công việc khác mà HĐQT hoặc Chủ tịch HĐQT thấy là cần thiết liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi.
25. Các điều kiện khác: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định các điều khoản, điều kiện chi tiết khác tuân thủ đúng quy định về phát hành trái phiếu chuyển đổi.

IV. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN RIÊNG LẺ 1.200 TỶ ĐỒNG (MỆNH GIÁ) CỔ PHIẾU

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP.
2. Loại cổ phần phát hành: Cổ phần phổ thông.
3. Mệnh giá: **10.000** (mười nghìn) đồng/cổ phần.
4. Số lượng cổ phần dự kiến phát hành: **120.000.000** cổ phần (một trăm hai mươi triệu cổ phần).
5. Tổng mệnh giá dự kiến phát hành: **1.200.000.000.000** đồng (một nghìn hai trăm tỷ đồng).
6. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định việc chia thành nhiều đợt phát hành dựa vào nhu cầu thực.
7. Phương thức phát hành: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho dưới một trăm (100) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và không sử dụng phương tiện thông tin đại chúng hoặc internet.
8. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đối tượng phát hành cụ thể và số lượng cổ phần chào bán riêng lẻ

cho từng đối tượng tương ứng.

9. Giá chào bán: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT đàm phán và quyết định mức giá bán cụ thể đối với từng nhà đầu tư. Giá chào bán cổ phiếu do HĐQT quyết định có thể thấp hơn giá trị sổ sách 01 cổ phiếu của Công ty tính theo BCTC gần nhất tại thời điểm chào bán nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/ cổ phiếu.
10. Hạn chế chuyển nhượng: Tối thiểu 01 năm kể từ ngày phát hành (theo quy định của pháp luật hiện hành về chào bán riêng lẻ cổ phiếu). ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định cụ thể thời gian hạn chế chuyển nhượng trên cơ sở đàm phán với các nhà đầu tư và đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật.
11. Quy định giới hạn về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài: Tuân thủ theo quy định tại Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của Nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.
12. Xử lý cổ phiếu không phân phối hết theo từng đợt chào bán: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tại từng đợt chào bán.
13. Nội dung liên quan đến việc pha loãng giá cổ phiếu, pha loãng thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS), pha loãng giao dịch, pha loãng tỷ lệ biểu quyết khi phát hành: Do việc pha loãng phụ thuộc vào số lượng cổ phần của từng đợt phát hành nên ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện công bố thông tin chi tiết tại từng phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo từng đợt phát hành.
14. Thời gian thực hiện: Kể từ khi Nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua và được Cơ quan chức năng chấp thuận cho phép phát hành cho đến khi hoàn tất đợt chào bán.
15. Lựa chọn tổ chức bảo lãnh phát hành, đại lý phát hành, đại lý thanh toán, tổ chức tư vấn và các bên liên quan khác: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định theo từng đợt phát hành.
16. Phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán: Cơ cấu lại nguồn vốn của Công ty, giảm nợ vay, tăng vốn chủ sở hữu.
17. Các điều khoản khác có liên quan đến việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định đảm bảo theo quy định của pháp luật.

V. ĐĂNG KÝ LƯU KÝ VÀ NIÊM YẾT BỔ SUNG

- Cổ phiếu phát hành riêng lẻ: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện đăng ký lưu ký bổ sung toàn bộ số cổ phiếu phát hành thành công tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh theo quy định hiện hành kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành.
- Cổ phiếu phát hành để chuyển đổi trái phiếu: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện đăng ký lưu ký bổ sung toàn bộ số cổ phiếu phát hành để chuyển đổi trái phiếu tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh theo quy định hiện hành kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành.

VI. Nội dung Ủy quyền của ĐHĐCĐ cho HĐQT về việc phát hành riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi hoặc cổ phiếu theo từng đợt.

- Xây dựng phương án chào bán trái phiếu chuyển đổi/cổ phiếu riêng lẻ, phương án sử dụng vốn chào bán, lựa chọn thời điểm để thực hiện chào bán, đảm bảo lợi ích của các cổ đông, Công ty và hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thực hiện việc chào bán trái phiếu chuyển đổi/cổ phiếu theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để thực hiện việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và cổ phiếu riêng lẻ.
- Lựa chọn tổ chức tư vấn, đại lý phát hành hoặc tự phát hành trái phiếu chuyển đổi/cổ phiếu, quyết định thời điểm thích hợp để triển khai phương án phát hành, chủ động đàm phán và quyết định danh sách nhà đầu tư mua trái phiếu chuyển đổi/cổ phiếu (giá và khối lượng trái phiếu chuyển đổi/cổ phiếu và các điều

kiện khác cho từng nhà đầu tư), phương án xử lý trong trường hợp không huy động đủ nguồn vốn từ việc phát hành (nếu có) nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông và công ty.

- Thay đổi thời điểm phát hành và giá chào bán phù hợp trong trường hợp cần thiết theo đúng quy định của pháp luật.
- Tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để phát hành cổ phiếu cho mục đích chuyển đổi trái phiếu và tăng vốn điều lệ tương ứng. Xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh khi chuyển đổi trái phiếu (nếu có). Thực hiện đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu đó.
- Thực hiện các thủ tục phát hành và báo cáo với UBCKNN, thực hiện việc đăng ký lưu ký chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành.
- Làm việc với các cơ quan quản lý chức năng để đảm bảo tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài trong trường hợp phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu và trong mọi thời điểm không vượt quá tỷ lệ 49%.
- Sửa đổi các điều khoản quy định về mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty theo đúng mức vốn điều lệ tăng sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ hoặc chuyển đổi trái phiếu và mọi vấn đề khác liên quan đến việc phát hành cổ phiếu/chuyển đổi trái phiếu để tăng vốn điều lệ.
- Thực hiện hoàn thiện hồ sơ thay đổi Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch Đầu tư liên quan đến vốn điều lệ hoạt động của Công ty theo đúng mức vốn điều lệ tăng sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ hoặc chuyển đổi trái phiếu và mọi vấn đề khác liên quan theo quy định của pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng,

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- Các TV HĐQT, BTGD, BKS (b/c);
- Lưu VP.





2014/KBC/NQ-ĐHĐCĐ

Bắc Ninh, ngày tháng năm 2014

**(DỰ THẢO) NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**

(Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản)

- Luật Doanh nghiệp số 60/QH11 đã được Quốc hội thông qua ngày 29/01/2005;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2010;
- Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 90/2011/NĐ-CP ngày 11/10/2011 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP;
- Căn cứ Biên bản kiểm phiếu số/2014/KBC/BBKP-DHDCĐ ngày tháng năm 2014,

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua Kế hoạch huy động vốn bằng hình thức chào bán riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi và cổ phiếu:

DHDCĐ thông qua kế hoạch huy động vốn theo Tờ trình số 3009/2014/KBC/TT-ĐHĐCĐ ngày 30/09/2014 đính kèm Nghị quyết này.

Nghị quyết này được thông qua với tỷ lệ biểu quyết tán thành % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Điều 2. Điều khoản thi hành:

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. HĐQT có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung của bản Nghị quyết này.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nơi nhận:

- Các TV HĐQT, BKS;
- Các cổ đông;
- UBCKNN, Sở GDCK HCM;
- Lưu VP.

ĐẶNG THÀNH TÂM