

Bắc Ninh, ngày 06 tháng 10 năm 2014

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức: Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
2. Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
3. Mã chứng khoán: KBC
4. Điện thoại: (0241) 3634034 Fax: (0241) 3634035
5. Website: <http://www.kinhbaccity.com.vn>

Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP (HSX: KBC) xin trân trọng công bố thông tin và chia sẻ một số nội dung cần làm rõ để Quý cổ đông, Quý nhà đầu tư nắm rõ hơn và ủng hộ doanh nghiệp. Cụ thể như sau:

1. Cho đến nay đã có các nhà đầu tư ký hợp đồng đăng ký đặt mua trái phiếu chuyển đổi với tổng giá trị đã lên đến 600 tỷ đồng, trong đó điển hình là Quỹ Dragon Captital đã đăng ký mua 375 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi, với giá chuyển đổi ngay, hoặc chuyển đổi trong năm đầu tiên là 15.000 đồng/cổ phiếu. Ngoài ra, có một số tổ chức khác cũng đang đặt vấn đề được tham gia mua trái phiếu chuyển đổi trong đợt tới, thậm chí có đơn vị đăng ký được nộp trước luôn tiền mua trái phiếu. Trái phiếu kỳ này dù có chuyển đổi ngay cũng chỉ được giao dịch sau 12 tháng.

2. Như vậy, để đạt được những hợp đồng quan trọng và không dễ dàng này, ngoài yếu tố nội tại và sự cố gắng làm việc cao độ của tập thể cán bộ công nhân viên KBC và do tình hình kinh doanh có nhiều khởi sắc, giá cho thuê cũng được tăng lên và lợi nhuận sẽ vượt kế hoạch năm; ngoài ra, các yếu tố khách quan khác rất quan trọng có ảnh hưởng tích cực gián tiếp, trực tiếp đến KBC như: (2.1) Hiệp định thương mại tự do Việt Nam – EU khả năng cao sẽ được ký vào cuối năm 2014; (2.2) Các chính sách vĩ mô rất tốt của Chính phủ đã bắt đầu có tác dụng tích cực đến nền kinh tế, lãi suất cho vay ngày càng thấp, đặc biệt Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước đã ra chủ trương cho vay không cần tài sản đảm bảo đối với các dự án khả thi; tỷ giá hối đoái ổn định; lần đầu tiên Việt Nam xuất siêu và lạm phát duy trì ở mức thấp; v.v... Tình hình kinh tế vĩ mô ổn định và thuận lợi hơn cho sự phát triển kinh tế, có thể khẳng định kinh tế Việt Nam đã bắt đầu khởi sắc; (2.3) TPP - Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương mà Việt Nam cũng là thành viên có khả năng cao đang đến đích cuối cùng để ký kết và tạo ra Khu vực mậu dịch tự do rộng lớn gồm những thị trường lớn như: Hoa Kỳ, Mexico, Canada, Nhật Bản, Australia, New Zealand, v.v... giúp nâng cao vị thế cạnh tranh của Việt Nam đối với việc thu hút đầu tư nước ngoài; (2.4) Quan hệ Việt Nam – Hoa Kỳ được cải thiện và bước vào giai đoạn mới tốt đẹp hơn bao giờ hết sẽ dẫn đến một dòng vốn đầu tư gián tiếp từ Hoa Kỳ - một nền kinh tế đứng đầu thế giới, đổ vào Việt Nam trong năm 2015 và những năm tới. Như vậy, để đón đầu các vận hội mới này, KBC đã cố gắng hết sức, ngoài đẩy nhanh mảng hoạt động kinh doanh chính, không những tăng lợi nhuận cho cổ đông mà còn thúc đẩy huy động vốn hiệu quả từ nhiều kênh một cách năng động để chớp thời cơ giúp KBC tái cơ cấu mạnh mẽ và thành công.

3. Mục tiêu hiện tại của KBC là thực hiện việc tái cấu trúc mạnh mẽ để tập trung tối đa nguồn lực vào hoạt động kinh doanh chính, tái cấu trúc về tổ chức bộ máy hoạt động, tái cấu trúc tài chính và nợ vay, tái cấu trúc cổ đông – dù rằng phát hành thêm cổ phiếu sẽ làm tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn giảm xuống nhưng các cổ đông này vẫn ủng hộ phát hành thêm cổ phiếu để mời gọi được thêm các tổ chức tài chính và kinh tế lớn trong và ngoài nước giúp công ty hoạt động ngày càng lành mạnh hơn. KBC đã tính toán rất kỹ lưỡng để đảm bảo quyền lợi cho cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư lớn sẽ thành cổ đông trong tương lai để gắn kết lâu dài với KBC. Do đó, việc phát hành lần này sẽ tạo ra số lượng cổ phiếu mới phát hành. Tuy vậy, với điều kiện không được chuyển nhượng tối thiểu là 12 tháng (cộng với thời gian làm thủ tục vài tháng), tức là trong vòng hơn một năm nữa, số cổ phiếu hiện đang lưu hành hoàn toàn không bị ảnh hưởng. KBC đã tính toán kết hợp với kế hoạch kinh doanh để đảm bảo đến khi số lượng cổ phiếu phát hành thêm được đưa vào giao dịch sau hơn một năm nữa thì hoạt động kinh doanh và lợi nhuận của KBC cũng tăng đáng kể, thậm chí vượt kết quả lợi nhuận của những năm cao nhất trước đây.

4. Cơ sở để KBC đạt kết quả cao một cách thuận lợi như sau: KBC hiện sở hữu quỹ đất lớn mà không có bất kỳ nhà đầu tư KCN nào khác có thể vượt qua. Một số lượng lớn diện tích đã được đền bù trước kia với giá thấp hơn nhiều giá hiện nay (Ví dụ, hiện nay theo đơn giá đền bù tại thành phố Bắc Ninh là 439.000 đồng/m², trước kia chỉ khoảng 100.000 đồng/m²). KBC là đơn vị đứng đầu phát triển KCN và thu hút đầu tư nước ngoài với 10 Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ (mới đây nhất, Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng, công ty thành viên của KBC, cũng vừa nhận cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ). Với những cơ hội sắp đến, chỉ riêng hoạt động kinh doanh KCN cũng sẽ đem lại kết quả rất tốt đẹp cho KBC. Thêm vào đó, hiện nay chủ trương của Chính phủ đã cho phép ở một số địa phương, các công ty xây dựng đô thị có thể “phân lô bán nền” (thay vì phải xây dựng nhà mới được bán như trước kia). Đây cũng là điều kiện thuận lợi để KBC triển khai kế hoạch kinh doanh khu đô thị hiện tại.

5. KBC đã đưa ra một số tiêu chí quan trọng trong phương án phát hành riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi, cổ phiếu là để bảo vệ quyền lợi cao nhất cho cổ đông. Ví dụ, giá chuyển đổi không thấp hơn 15.000 đồng/cổ phiếu là một con số mà nhiều nhà đầu tư và nhiều công ty môi giới, công ty tư vấn đều cho là cao, nhưng KBC vẫn quyết tâm thực hiện. Do hơn ai hết, KBC hiểu rõ giá trị của mình, cũng như rất tự tin vào kế hoạch sẽ đạt được rất tốt trong những năm tới, và giá trị KBC sẽ tăng cao trở lại như một thời kỳ trước đây khi KBC đạt được kết quả kinh doanh rất tốt. Mặt khác, với giá phát hành cổ phiếu riêng lẻ là 15.000 đồng/cổ phiếu, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm và vài tháng làm thủ tục thì chi phí vốn tính theo lãi vay ngân hàng bình quân là 12%/năm, thì từ lúc nhà đầu tư bỏ tiền đầu tư đến khi được giao dịch thì giá cổ phiếu thực tế nhà đầu tư đã bỏ ra cũng phải lớn hơn 17.000 đồng/cổ phiếu, cao hơn nhiều so với giá cổ phiếu trung bình của 15 phiếu giao dịch hiện tại. Như vậy, có thể nói đây là quyết định mang lại lợi ích cho các cổ đông, điều đặc biệt quan trọng là chính sách này đều được sự ủng hộ của các cổ đông lớn thay vì trước kia các cổ đông lớn không muốn giảm tỷ lệ sở hữu. Ngoài ra, các điều kiện khác sẽ được ủy quyền cho HĐQT chủ động làm việc với các nhà đầu tư, vì mỗi nhà đầu tư sẽ có những yêu cầu khác nhau (ví dụ, về lãi suất, thời gian chuyển đổi, v.v...). Như vậy, KBC đang nỗ lực ở mức cao nhất để bảo vệ cổ đông và tương lai phát triển của KBC, đồng thời trên thực tế là tất cả chúng ta đều thấy rõ: Không riêng gì KBC mà đại đa số các doanh nghiệp Việt Nam hiện nay đều vướng vào vay nợ làm cho cả Nhà nước và Ngân hàng Nhà nước phải ra nhiều chính sách hỗ trợ; và các Ngân hàng cũng phải hỗ trợ doanh nghiệp để tái cấu trúc nợ và gia hạn nợ. Do đó, với quyết tâm lớn của KBC để trả nợ cũ và làm trong sạch, lành mạnh tài chính cho KBC, góp phần nhỏ bé đóng góp vào cả quá trình lành mạnh hóa nền tài chính quốc gia, việc lành mạnh về tài chính chắc chắn sẽ được các cổ đông và nhà đầu tư ủng hộ và hoan nghênh. Đồng thời, các tổ chức tài chính mới có thể cho vay mới với lãi suất tốt hơn nhờ lành mạnh về tài chính. Hiện nay, các khoản nợ của KBC vẫn phải chịu mức lãi suất cao, nếu trả hết nợ cũ thì KBC sẽ tiết kiệm được khoảng 400 tỷ đồng

230023
CÔNG
AT TR
CỔ TH
NH B
CTC
VGT

tiền lãi phải trả, số tiền này sẽ trở thành lợi nhuận cho KBC, làm cho lợi nhuận bình quân tăng thêm vài chục %, tức là tốt hơn cho cổ đông cũ và mới. Ví dụ, lợi nhuận năm 2014 KBC dự kiến là 160 tỷ đồng/vốn gần 4.000 tỷ đồng, nếu phát hành thành công thì KBC tiết kiệm được 400 tỷ đồng tiền lãi phải trả, thì lợi nhuận của KBC sẽ là 560 tỷ. Như vậy, tỷ lệ lợi nhuận trên vốn sau khi phát hành sẽ cao hơn nhiều so với tỷ lệ lợi nhuận trên vốn trước khi phát hành nhờ tiết kiệm 400 tỷ đồng tiền lãi. Ngoài ra, sau khi tái cấu trúc được nợ cũ, KBC được giải phóng để tập trung nguồn lực vào hoạt động kinh doanh chính, đem lại kết quả tốt hơn nhiều. Tức là lợi nhuận dự kiến trong tương lai 2015, 2016 sẽ ổn định ở mức cao hơn nhiều và sẽ đạt ở mức cao như trước kia KBC đã đạt được.

6. Về vốn còn lại KBC sẽ chủ yếu đầu tư vào KCN và đầu tư mở rộng KCN và sẽ tăng cường thêm hoạt động ở cả địa bàn TP. Hồ Chí Minh. Đồng thời, KBC hiện đang chú trọng đầu tư mở rộng đặc biệt vào KCN Trảng Duệ (Hải Phòng). KCN Trảng Duệ nằm trong Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải với ưu đãi như sau: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong 15 năm, kể từ khi doanh nghiệp có doanh thu; miễn 4 năm đầu, 9 năm tiếp theo giảm 50% thuế thu nhập; miễn tiền thuê đất, v.v... Đây là điều kiện tốt nhất để KBC thu hút các nhà đầu tư lớn quốc tế.

7. Một việc hết sức quan trọng là sau khi tái cấu trúc nợ cũ xong, KBC mới có đầy đủ điều kiện triển khai các dự án bất động sản (BDS) lớn ở Hà Nội để đón dòng vốn đầu tư vào BDS sẽ tăng mạnh trong năm 2015 và đặc biệt là 2016, 2017. Hiện nay, quan hệ Việt Nam – Hoa Kỳ đang trở nên tốt đẹp hơn bao giờ hết, cùng với Hiệp định khu vực mậu dịch tự do Việt Nam – EU và TPP - Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương thì dòng vốn đầu tư của châu Âu và Hoa Kỳ dự kiến sẽ đầu tư Việt Nam, khi đó thị trường tài chính, thị trường chứng khoán dự báo sẽ tăng trưởng mạnh, có thể nhiều tỷ USD sẽ đổ vào thị trường chứng khoán Việt Nam ngay trong năm 2015 do các thị trường chứng khoán lớn như Hoa Kỳ, Nhật Bản, kể cả Trung Quốc, Nga, v.v. đã bão hòa và đã vượt đỉnh trước khi khủng hoảng kinh tế thế giới. Vì vậy, khi có nhà đầu tư tốt, với các điều kiện tốt thì KBC sẽ phát hành cổ phiếu riêng lẻ hoặc trái phiếu chuyển đổi cho nhà đầu tư có nhu cầu ngay để cả KBC và nhà đầu tư đều không mất cơ hội. Mặc dù hiện tại cũng có nhiều nhà đầu tư mong muốn mua cổ phiếu KBC phát hành riêng lẻ, nhưng KBC cũng sẽ tính toán thời điểm và chờ đợi thêm thời cơ khi thị trường chứng khoán Việt Nam khởi sắc hơn nữa và đợi thêm nhiều nhà đầu tư tốt hơn nữa nhằm đem lại lợi ích cao nhất cho KBC.

8. KBC ngoài đón nhận dòng vốn đầu tư gián tiếp, còn đón nhận dòng vốn đầu tư trực tiếp vào các KCN. Với quỹ đất lớn đã chuẩn bị từ lâu có giá vốn thấp hiện nay được cho thuê với giá cao hơn và diện tích nhiều hơn thì lợi ích mang lại gấp nhiều lần. Trên thực tế, nếu định giá lại quỹ đất của KBC theo đơn giá mới nhất của các địa phương thì riêng giá trị đất cũng gia tăng nhiều lần so với giá trị tài sản hiện tại của Công ty và đây là cơ hội có một không hai của KBC. Hơn nữa, KBC là đơn vị đứng đầu thu hút đầu tư nước ngoài với nhiều năm liền nhận Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ, nên với đà tăng trưởng kinh tế hiện nay và tình hình kinh tế vĩ mô đang được cải thiện tốt hơn cũng như tình hình tài chính thế giới tốt hơn thì KBC sẽ có một chu kỳ phát triển dài và ổn định, tăng trưởng bền vững.

Trân trọng!

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: Vp KBC.

