

Số: 2812-1/2022/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày .... tháng ..... năm 2022

**DỰ THẢO**

Lần đầu ngày 7/12/2022

**TỜ TRÌNH**

## **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2022 LẦN 2**

**Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP được Chính phủ thông qua ngày 31 tháng 12 năm 2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP;

**Kính gửi Quý vị Cổ đông!**

Hội đồng quản trị (HĐQT) Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP xin gửi lời chào trân trọng tới các Quý vị Cổ đông. HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét và thông qua các vấn đề sau tại kỳ họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 của Tổng Công ty:

### **I. THÔNG QUA KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023**

Kính thưa Quý vị Cổ đông, Chúng tôi dự báo tình hình kinh tế thế giới có nhiều diễn biến khó lường. Năm 2023, kinh tế thế giới được nhận định sẽ còn khó khăn hơn nữa. Tuy vậy, điều may mắn lớn cho KBC là do quan điểm địa chính trị khác nhau nên sẽ có sự dịch chuyển rất lớn của các nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Thực tế hiện nay, chúng tôi đang đón tiếp rất nhiều đoàn nhà đầu tư và có tên tuổi lớn trên thế giới có nhu cầu đầu tư vào các khu công nghiệp của chúng tôi. Để đáp ứng nhu cầu hiện tại của các nhà đầu tư lớn, KBC cũng đã may mắn sau nhiều năm không được cấp phép khu công nghiệp nào thì vào 2020 - 2022 chúng tôi được cấp phép nhiều khu công nghiệp từ Bắc đến Nam ở những tỉnh trọng điểm lên đến gần 3000 ha. Trong đó việc đền bù giải phóng mặt bằng cũng đang được triển khai quyết liệt với sự giúp đỡ rất lớn từ chính quyền địa phương và các ngân hàng lớn đã và đang sẵn sàng ký kết việc tài trợ vốn, bảo đảm ưu tiên giải ngân đối với các dự án Khu công nghiệp thu hút công nghệ cao.

Tính đến hiện tại, KBC rất uy tín với ngân hàng về việc sử dụng vốn đúng mục đích và trả nợ đúng hạn. Đặc biệt, tính đến thời điểm 30/9/2022, theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét của Tổng Công ty thì quy mô Vốn chủ sở hữu của KBC là 18.641,2 tỷ đồng, tỷ lệ Nợ vay/ Vốn chủ sở hữu chỉ là 37,3 %. So sánh với mức bình quân trên thị trường chứng khoán với tỷ lệ Nợ vay/Vốn chủ sở hữu từ 3-5 lần thì dư địa để các ngân hàng tiếp tục cho KBC vay là khá lớn. Ngoài ra, KBC vẫn còn nhiều tài sản chưa thế chấp, đó cũng là lợi thế để các Ngân hàng sẵn sàng tài trợ vốn cho Tổng Công ty.

Về triển vọng kinh doanh, hiện nay KBC đang làm việc với các đối tác, ước tính khả năng cho thuê đạt 200 ha trong năm 2023 tại các dự án khu công nghiệp bao gồm Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung, KCN Tân Tập, KCN Lộc Giang, các cụm khu công nghiệp ở Long An, Hưng Yên và đặc biệt KCN Trảng duệ mở rộng giai đoạn 3 thì khách hàng đã sẵn sàng.

Về việc mở rộng quỹ đất trong giai đoạn tới, dự kiến KBC sẽ còn được phê duyệt mới 3 KCN có diện tích khoảng 3000 ha.

Như vậy, trên cơ sở triển vọng nêu trên, HĐQT và Ban Tổng giám đốc tiếp tục nỗ lực, tiếp tục theo đuổi Kế hoạch kinh doanh mà HĐQT luôn mong muốn làm cho Cổ đông, cụ thể HĐQT kính trình ĐHĐCĐ kế hoạch kinh doanh năm 2023 như sau:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất năm 2023 dự kiến: **9.000** tỷ đồng
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2023 dự kiến **4000** tỷ đồng

## **II. THÔNG QUA VIỆC NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU**

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc niêm yết các trái phiếu cần phải niêm yết theo quy định của pháp luật do Tổng Công ty đã phát hành và phát hành mới trong năm 2023 cho đến thời điểm của kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2024 (bao gồm cả các trái phiếu do HĐQT thông qua phương án phát hành); và ủy quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục cần thiết để niêm yết các trái phiếu trên Sở giao dịch Chứng khoán theo quy định của pháp luật.

## **III. THÔNG QUA VIỆC HỦY PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ NĂM 2022**

HĐQT xin báo cáo ĐHĐCĐ về việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ năm 2022 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 1002/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/02/2022 như sau:

Trên cơ sở, do diễn biến của Thị trường chứng khoán Việt Nam trong năm 2022 bị sụt giảm mạnh, hầu hết các cổ phiếu bị giảm giá nghiêm trọng trong đó có KBC, không thuận lợi cho việc phát hành riêng cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ. Do đó, HĐQT chưa triển khai phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ trong năm 2022 như Nghị quyết ĐHĐCĐ đã phê duyệt.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc hủy phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2022 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 1002/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/02/2022.

**Trân trọng cảm ơn !**

**Nơi nhận:**

- Các cổ đông;
- TV Hội đồng quản trị;
- TV Ban Kiểm soát;
- UBCKNN, Sở Giao dịch;
- Lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**ĐẶNG THÀNH TÂM**