

Số: 19061/2024/KBC/NQ-DHĐCĐ

Bắc Ninh, ngày 19 tháng 06 năm 2024

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

- 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;
- Căn cứ 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;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP;
- Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP số 1906/2024/KBC/BB-DHĐCĐ ngày 19/06/2024.

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2024 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP thống nhất, biểu quyết thông qua các nội dung sau:

ĐIỀU 1: THÔNG QUA BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 - KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 & BÁO CÁO VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ TRONG NĂM 2023 CỦA HĐQT

ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo số: 01/2024/KBC/BC-HĐQT ngày 29/5/2024 về hoạt động năm 2023 - Kế hoạch hoạt động năm 2024 & Báo cáo số: 02/2024/KBC/BC-HĐQT ngày 29/5/2024 về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ trong năm 2023 của HĐQT đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

ĐIỀU 2: THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024 CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo số: 03/2024/KBC/BC-BTGĐ ngày 29/5/2024 về hoạt động kinh doanh năm 2023, kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 của Ban Tổng Giám đốc đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

ĐIỀU 3: THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT NĂM 2023 CỦA BAN KIỂM SOÁT



ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo số: 04/2024/KBC/BC-BKS ngày 29/5/2024 về hoạt động giám sát năm 2023 của Ban kiểm soát đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

ĐIỀU 4: THÔNG QUA CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2023 CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN BỞI CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM & NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN ĐƯỢC TRÌNH BÀY TẠI THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2023

ĐHĐCĐ thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam tiến hành kiểm toán theo đúng chuẩn mực quy định và Nghiệp vụ với các Bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023, theo mục IV Tờ trình số 1906.1/2024/KBC/TT-HĐQT ngày 29/5/2024 đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

ĐIỀU 5: THÔNG QUA KẾ HOẠCH CHI TRẢ THÙ LAO, TIỀN LƯƠNG - THƯỜNG VÀ CÁC CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024

ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các chi phí hoạt động cho HĐQT, BKS và Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách trong năm 2024 theo mục VI Tờ trình số 1906.1/2024/KBC/TT-HĐQT ngày 29/5/2024 đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

ĐIỀU 6: THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2023

ĐHĐCĐ thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 theo mục VII Tờ trình số 1906.1/2024/KBC/TT-HĐQT ngày 29/5/2024 đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 06 năm 2024. Đại hội đồng cổ đông giao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty và những người có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- UBCKNN/Sở GDCK TP.HCM;
- Thành viên HĐQT, Ban TGD, Ban KS;
- Lưu: VP.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI



ĐẶNG THÀNH TÂM

Số: 19062/2024/KBC/NQ-DHĐCĐ

Bắc Ninh, ngày 19 tháng 06 năm 2024

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

- 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;
- Căn cứ 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;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP;
- Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP số 1906/2024/KBC/BB-DHĐCĐ ngày 19/06/2024.

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2024 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP thống nhất, biểu quyết thông qua nội dung sau:

ĐIỀU 1: THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Để đảm bảo yêu cầu về quy mô vốn điều lệ, giá trị vốn hóa trong hoạt động đầu tư – kinh doanh, quy mô vốn hoạt động để mở rộng thị trường và thực hiện hàng loạt các dự án quy mô lớn, ĐHĐCĐ thông qua phương án Chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ theo Tờ trình số: 1906.2/2024/KBC/TT-HĐQT ngày 29/5/2024 đã được trình bày tại Đại hội.

ĐIỀU 2: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 06 năm 2024. Đại hội đồng cổ đông giao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty và những người có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.



**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- UBCKNN/Sở GD&ĐT TP.HCM;
- Thành viên HĐQT, Ban TGD, Ban KS;
- Lưu VP.



ĐẶNG THÀNH TÂM.



Số: 1906/2024/KBC/BB-ĐHĐCĐ

Bắc Ninh, ngày 19 tháng 06 năm 2024

BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

- Tên Doanh nghiệp** : Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
- Trụ sở chính** : Lô B7, KCN Quế Võ, Phường Phương Liễu, Thị xã Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh;
- Giấy CNĐKKD** : Số 23.00.233993, do Sở KII&ĐT Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 27/03/2002, thay đổi lần thứ 20 ngày 09/04/2024;
- Thời gian họp** : Bắt đầu lúc 09 giờ 00 phút, ngày 19/06/2024;
- Địa điểm họp** : Tầng 2, Kinhbac Club - Lô B7, KCN Quế Võ, Phường Phương Liễu, Thị xã Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh;
- Chương trình** : Theo chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Thành phần mời tham dự** : Tổng số **35.768** cổ đông có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 24/05/2024 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) cấp. Trong đó, số cổ đông thực tế là **35.553** cổ đông sau khi Ban tổ chức đã gộp cổ phần của các cổ đông trùng nhau lại, đại diện cho **767.604.759** cổ phần, tương đương **767.604.759** phiếu biểu quyết;
- Đại biểu tham gia** : Số lượng Đại biểu tham gia: **176** (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông), trong đó:
- Trực tiếp: **20**
 - Trực tuyến: **156**
- Số lượng cổ đông ủy quyền: **14**
- Đại diện cho: **420.044.602** cổ phần, tương đương **420.044.602** phiếu biểu quyết, chiếm **54,7215%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty, trong đó:
- Trực tiếp: **21.444.396** phiếu biểu quyết, chiếm **2,7937%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty
 - Trực tuyến: **398.600.206** phiếu biểu quyết, chiếm **51,9278%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty;
- Chủ tọa Đại hội** : Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT;
- Thư ký Đại hội** : Bà Trần Thị Thu Hà – Trưởng Ban Thư ký.

PHẦN A. KHAI MẠC ĐẠI HỘI

I. Tuyên bố lý do và khai mạc Đại hội

Đại hội đã thực hiện các thủ tục sau:

- Chào cờ, hát Quốc ca;
- Tuyên bố lý do khai mạc;
- Giới thiệu thành phần tham dự Đại hội:

Hội đồng Quản trị:

- | | |
|----------------------------|--|
| + Ông Đặng Thành Tâm | - Chủ tịch HĐQT |
| + Bà Nguyễn Thị Thu Hương | - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc |
| + Ông Huỳnh Phát | - Thành viên HĐQT |
| + Ông Lê Hoàng Lân | - Thành viên HĐQT độc lập (tham dự trực tuyến) |
| + Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh | - Thành viên HĐQT |

Ban Kiểm soát:

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| + 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 đã có văn bản báo cáo HĐQT, BKS Tổng Công ty về việc không tham dự Đại hội vì lý do cá nhân.

Ban Tổng Giám đốc:

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| + Bà Nguyễn Thị Thu Hương | - Tổng Giám đốc |
| + Ông Phạm Phúc Hiếu | - Phó Tổng Giám đốc |
| + Bà Nguyễn Mỹ Ngọc | - Phó Tổng Giám đốc |

Đơn vị tư vấn tổ chức ĐHĐCD: CTCP Chứng khoán FPT, CTCP Chứng khoán VIX.

Và toàn thể quý vị cổ đông của Tổng Công ty.

II. Tính hợp pháp, hợp lệ của Đại hội

Đại hội được nghe báo cáo của Ông Nguyễn Hồng Quân - Trưởng ban Kiểm tra tư cách đại biểu công bố kết quả kiểm tra tư cách đại biểu tại Đại hội như sau:

Tổng số cổ đông có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 24/05/2024 do VSDC cấp là 35.768 cổ đông (trong đó số cổ đông thực tế là 35.553 cổ đông sau khi Ban tổ chức đã gộp cổ phần của các cổ đông trùng nhau lại) đại diện cho 767.604.759 cổ phần, tương đương 767.604.759 phiếu biểu quyết.

Vào hồi 09 giờ 05 phút, ngày 19 tháng 06 năm 2024:

Số lượng Đại biểu tham gia: 107 (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông), trong đó:

- Trực tiếp: 16
- Trực tuyến: 91

Số lượng cổ đông ủy quyền: 10

Đại diện cho: 416.029.957 cổ phần, tương đương 416.029.957 phiếu biểu quyết, chiếm 54,1985% trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty, trong đó:

- Trực tiếp: 18.923.896 phiếu biểu quyết, chiếm 2,4653% trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty.
- Trực tuyến: 397.106.061 phiếu biểu quyết, chiếm 51,7331% trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty.

Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP, **Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 có đủ điều kiện để tiến hành họp lệ.**

III. Giới thiệu Đoàn chủ tịch, Ban Thư ký và thông qua thành phần Ban kiểm phiếu

Ban tổ chức đã giới thiệu thành phần Đoàn Chủ tịch gồm:

Đoàn Chủ tịch:

Thành viên Đoàn Chủ tịch bao gồm:

- Ông Đặng Thành Tâm - Chủ tịch HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Ông Huỳnh Phát - Thành viên HĐQT
- Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh - Thành viên HĐQT
- Ông Phạm Phúc Hiếu - Phó Tổng Giám đốc
- Ông Lê Hoàng Lân - Thành viên HĐQT độc lập (tham dự trực tuyến)

Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tọa giới thiệu thành phần Ban Thư ký và Ban kiểm phiếu:

Ban thư ký Đại hội:

- Bà Trần Thị Thu Hà - Trưởng Ban Thư ký
- Bà Nguyễn Thị Thùy Anh - Thành viên
- Ông Lưu Hải Vũ - Thành viên

Ban Kiểm phiếu:

- Ông Mai Tuấn Dũng - Trưởng Ban Kiểm phiếu
- Bà Nguyễn Bích Ngọc - Thành viên
- Ông Nguyễn Đức Giang - Thành viên

Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tọa xin ý kiến Đại hội thông qua thành phần Ban Kiểm phiếu.

Đại hội đã nhất trí thông qua thành phần Ban Kiểm phiếu.

PHẦN B. NỘI DUNG DIỄN BIẾN TẠI ĐẠI HỘI

I. Thông qua Chương trình họp và Quy chế làm việc và biểu quyết tại Đại hội

Đại hội đã nghe **Ông Lưu Hải Vũ** trình bày và thống nhất thông qua Chương trình họp và Quy chế làm việc và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

Nội dung chi tiết theo tài liệu đã được gửi cho các cổ đông/người đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự Đại hội.

Đại hội đã nhất trí thông qua Chương trình họp và Quy chế làm việc và biểu quyết tại Đại hội.

II. Các Báo cáo, Tờ trình thông qua tại Đại hội

1. Đại hội đã được nghe các đại diện của HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám trình bày các Báo cáo và Tờ trình tại Đại hội như sau:

- Ông Đặng Thành Tâm – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT thay mặt HĐQT báo cáo hoạt động năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024 theo Báo cáo Số: 01/2024/KBC/BC-HĐQT

ngày 29/05/2024 và Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2023 của HĐQT theo Báo cáo Số: 02/2024/KBC/BC-HĐQT ngày 29/05/2024.

- Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Chức vụ: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc báo cáo về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2023, kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 của Ban Tổng Giám đốc theo Báo cáo Số: 03/2024/KBC/BC-BTGD ngày 29/05/2024.
 - Bà Nguyễn Bích Ngọc – Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát báo cáo về hoạt động giám sát năm 2023 của Ban kiểm soát theo Báo cáo Số: 04/2024/KBC/BC-BKS ngày 29/05/2024.
 - Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh – Thành viên HĐQT trình bày các Tờ trình tại Đại hội, bao gồm:
 - + Tờ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 1906.1/2024/KBC/TT-HĐQT ngày 29/05/2024;
 - + Tờ trình số 1906.2/2024/KBC/TT-HĐQT ngày 29/05/2024 về việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ.
2. Ngay sau phần trình bày các Báo cáo và Tờ trình, **Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tọa Đại hội** đã điều hành Đại hội thực hiện biểu quyết thông qua hình thức trực tuyến (bỏ phiếu điện tử) và bỏ phiếu trực tiếp vào hòm phiếu tại Đại hội.
3. Tại Đại hội **Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tọa Đại hội** đã điều hành ĐHĐCĐ và thảo luận các vấn đề liên quan đến các nội dung thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

Tại Đại hội, không có cổ đông/ người đại diện theo ủy quyền của cổ đông nào tham dự trực tiếp đặt câu hỏi. Đoàn Chủ tịch đã tổng hợp một số câu hỏi của các cổ đông tham dự trực tuyến, đồng thời trong khi trình bày các nội dung Báo cáo và Tờ trình, Đoàn Chủ tịch cũng đã cung cấp thêm thông tin tình hình hoạt động kinh doanh, tiến độ triển khai một số dự án mà Công ty đang đầu tư, triển vọng giá cổ phiếu của Công ty và các nội dung khác để làm rõ các vấn đề được cổ đông quan tâm.

Các nội dung chính mà cổ đông quan tâm được làm rõ như sau:

- Về phương án chào bán 250.000.000 cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ: Ngoài mục đích đảm bảo yêu cầu về quy mô vốn điều lệ, giá trị vốn hóa trong hoạt động đầu tư kinh doanh, mở rộng thị trường và thực hiện hàng loạt các dự án quy mô lớn như Tờ trình ĐHĐCĐ, Đoàn chủ tịch đã làm rõ tính khả thi của phương án phát hành: Hiện nay, nhu cầu của các nhà đầu tư muốn mua cổ phiếu phát hành riêng lẻ đã vượt quá số lượng dự kiến chào bán.
- Về mức giá chào bán, HĐQT đã trình ĐHĐCĐ nguyên tắc xác định giá và trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xác định giá chào bán phù hợp tại thời điểm thực hiện chào bán để đảm bảo quyền và lợi ích cao nhất cho các cổ đông hiện hữu của Công ty. Tuy nhiên, mức giá chào bán kỳ vọng của KBC sẽ phụ thuộc vào tốc độ tăng trưởng GDP, cũng như các yếu tố kinh tế vĩ mô khác.
- Về tiến độ thực hiện các dự án Tổng Công ty đang triển khai: Đoàn Chủ tịch đã báo cáo và trả lời cổ đông tại phiên họp ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2024 vào ngày 28/03/2024, đồng thời cũng đề cập trong các Báo cáo trình ĐHĐCĐ thường niên 2024. Một số cập nhật tiêu biểu tính đến thời điểm hiện tại là: Dự án KCN Trảng Duệ 3 đã được phê duyệt quy hoạch 1/2000, hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đã được nộp đến Bộ Kế hoạch và Đầu tư để Bộ trình thẩm định. Các KCN, CCN mới thuộc các công ty con được phê

duyet quyết định chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư bao gồm: CCN phụ trợ Trảng Duệ - Hải Phòng 58,75 ha; KCN Tân Tập - Long An 654 ha, KCN Lộc Giang - Long An 466 ha, các CCN Long An (Tân Tập và Phước Vĩnh Đông) hơn 219 ha. Ngoài ra, Công ty đang chuẩn bị quỹ đất KCN mới tại các địa phương như Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hậu Giang, Cần Thơ, Vũng Tàu...

- Về triển vọng kinh doanh: Sau khi được cấp phép đầu tư cho các KCN và khu đô thị trong thời gian ngắn sắp tới thì KBC sẽ đạt được kết quả kinh doanh đột phá trong bối cảnh Tổng Công ty đã có sẵn khách hàng.
 - Về triển vọng giá cổ phiếu của Tổng Công ty: Đoàn chủ tịch cho rằng khuynh hướng chung thị trường chứng khoán Việt Nam thời gian tới nhiều triển vọng, đón nhận dòng vốn của nhà đầu tư nước ngoài, việc nhà đầu tư KBC kỳ vọng giá cổ phiếu tăng là điều hợp lý.
4. Kết quả kiểm phiếu với các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đã được **Ông Mai Tuấn Dũng – Trưởng Ban Kiểm phiếu** báo cáo tại Đại hội.

Tổng số cổ đông tham dự theo kết quả kiểm tra tư cách đại biểu cập nhật đến 10 giờ 33 phút ngày 19/06/2024 là:

Số lượng Đại biểu tham gia: 163 (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông), trong đó:

- Trực tiếp: **20**
- Trực tuyến: **143**

Số lượng cổ đông ủy quyền: **14**

Đại diện cho: **419.821.202** cổ phần, tương đương **419.821.202** phiếu biểu quyết, chiếm: **54,6924%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty, trong đó:

- Trực tiếp: **21.444.396** phiếu biểu quyết, chiếm **2,7937%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty
- Trực tuyến: **398.376.806** phiếu biểu quyết, chiếm **51,8987%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty

Kết quả kiểm phiếu như sau:

- Tổng số tờ phiếu phát ra: **163** đại diện cho **419.821.202** phiếu biểu quyết, chiếm **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số tờ phiếu thu về: **132** đại diện cho **419.226.654** phiếu biểu quyết, chiếm **99,8584%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không thu về: **31** đại diện cho **594.548** phiếu biểu quyết, chiếm **0,1416%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

5. Kết quả kiểm phiếu biểu quyết chi tiết cho từng nội dung:

- 5.1. Thông qua báo cáo hoạt động năm 2023 - Kế hoạch hoạt động năm 2024 theo Báo cáo Số: 01/2024/KBC/BC-HĐQT & Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHCĐ năm 2023 của HĐQT theo Báo cáo Số: 02/2024/KBC/BC-HĐQT

DHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **132** đại diện cho: **419.226.654** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: **127** đại diện cho: **419.101.034** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9700%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **2** đại diện cho: **95.434** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0228%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **3** đại diện cho: **30.186** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0072%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua báo cáo hoạt động năm 2023 - Kế hoạch hoạt động năm 2024 & Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2023 của HĐQT với tỷ lệ 99,9700% tán thành.

5.2. Thông qua báo cáo về hoạt động kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 của Ban Tổng Giám đốc theo Báo cáo Số: 03/2024/KBC/BC-BTGD

DHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **132** đại diện cho: **419.226.654** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: **126** đại diện cho: **418.951.034** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9343%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **3** đại diện cho: **245.434** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0585%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **3** đại diện cho: **30.186** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0072%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua báo cáo về hoạt động kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 của Ban Tổng Giám đốc với tỷ lệ 99,9343% tán thành.

5.3. Thông qua báo cáo về hoạt động giám sát năm 2023 của Ban kiểm soát theo Báo cáo Số: 04/2024/KBC/BC-BKS

DHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **132** đại diện cho: **419.226.654** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: **126** đại diện cho: **419.101.021** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9700%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: 2 đại diện cho: 95.434 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0228% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 4 đại diện cho: 30.199 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0072% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua báo cáo về hoạt động giám sát năm 2023 của Ban kiểm soát với tỷ lệ 99,9700% tán thành.

5.4. Thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và Nghiệp vụ với các Bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 theo Mục IV Tờ trình số 1906.1/2024/KBC/TT-HĐQT

ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 132 đại diện cho: 419.226.654 phiếu biểu quyết, chiếm: 100,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: 126 đại diện cho: 419.101.021 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9700% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: 2 đại diện cho: 95.434 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0228% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 4 đại diện cho: 30.199 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0072% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và Nghiệp vụ với các Bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 với tỷ lệ 99,9700% tán thành.

5.5. Thông qua Kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương - thưởng và các chi phí hoạt động cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 theo Mục VI Tờ trình số 1906.1/2024/KBC/TT-HĐQT

ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 132 đại diện cho: 419.226.654 phiếu biểu quyết, chiếm: 100,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: 125 đại diện cho: 400.705.854 phiếu biểu quyết, chiếm: 95,5822% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: 2 đại diện cho: 95.434 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0228% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 5 đại diện cho: 18.425.366 phiếu biểu quyết, chiếm: 4,3951% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua Kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương - thưởng và các chi phí hoạt động cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 với tỷ lệ 95,5822% tán thành.

5.6. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 theo Mục VII Tờ trình số 1906.1/2024/KBC/TT-HĐQT

ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 132 đại diện cho: 419.226.654 phiếu biểu quyết, chiếm: 100,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: 121 đại diện cho: 416.091.734 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,2522% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: 5 đại diện cho: 255.434 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0609% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 6 đại diện cho: 2.879.486 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,6869% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 với tỷ lệ 99,2522% tán thành.

5.7. Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ theo Tờ trình số 1906.2/2024/KBC/TT-HĐQT

ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 132 đại diện cho: 419.226.654 phiếu biểu quyết, chiếm: 100,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: 117 đại diện cho: 395.428.834 phiếu biểu quyết, chiếm: 94,3234% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: 7 đại diện cho: 2.528.234 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,6031% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 8 đại diện cho: 21.269.586 phiếu biểu quyết, chiếm: 5,0735% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ với tỷ lệ 94,3234% tán thành.

PHẦN C. THÔNG QUA BIÊN BẢN VÀ ĐỌC NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI

Bà Trần Thị Thu Hà – Trưởng Ban Thư ký đọc dự thảo Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

Đại hội đã nhất trí thông qua toàn văn Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

Biên bản này được lập hồi 11 giờ 10 phút ngày 19/06/2024.

Đại hội kết thúc lúc 11 giờ 15 phút cùng ngày.

Trân trọng cảm ơn!

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỌA



ĐẶNG THÀNH TÂM

TM. BAN THƯ KÝ

TRƯỞNG BAN

TRẦN THỊ THU HÀ



Số: 01/2024/KBC/BC-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 29 tháng 05 năm 2024

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về hoạt động năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị

Kính thưa Quý Cổ đông!

Sau đây, Hội đồng quản trị (HĐQT) xin được báo cáo với các Quý cổ đông về tình hình hoạt động của Tổng Công ty và của HĐQT trong năm 2023 như sau:

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP NĂM 2023

1. Về hoạt động kinh doanh

Khép lại năm 2023, trong bối cảnh kinh tế thế giới và trong nước còn gặp khó khăn, thách thức nhiều hơn cơ hội và thuận lợi. Tuy nhiên, Việt Nam vẫn được nhiều tổ chức quốc tế ghi nhận là quốc gia đạt được nhiều thành tựu nổi bật trong phát triển kinh tế xã hội và là một điểm sáng trong nền kinh tế toàn cầu, cụ thể: lạm phát tăng 3,25%, thấp hơn mục tiêu của Quốc hội là 4,5%; tăng trưởng GDP đạt 5,05%; Fitch Ratings đã nâng xếp hạng tín nhiệm quốc gia dài hạn từ mức BB lên mức BB+; giá trị thương hiệu quốc gia Việt Nam đạt 431 tỷ USD, tăng 1 bậc lên thứ 32/100 thương hiệu quốc gia mạnh trên thế giới; v.v.

Đặc biệt, năm 2023, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt gần 36,66 tỷ USD, tăng 32,1% so với cùng kỳ. Trong đó, vốn FDI thực hiện đạt khoảng 23,18 tỷ USD, tăng 3,5% so với năm 2022 và là mức giải ngân đạt kỷ lục từ trước tới nay trong bối cảnh thương mại đầu tư toàn cầu bị thu hẹp.

Do đó, Việt Nam nói chung, KBC nói riêng đã và đang chuẩn bị những tiền đề và yếu tố cần thiết để tiếp tục đón nhận làn sóng đầu tư có quy mô lớn, trở thành trung tâm sản xuất quan trọng của thế giới. Cụ thể, KBC đã và đang chuẩn bị quỹ đất KCN quy mô lớn có cơ sở hạ tầng đầy đủ, cùng với các giải pháp phát triển đồng bộ gắn liền với phát triển KCN là phát triển KĐT, NOX và các dịch vụ gia tăng nhằm đáp ứng mọi nhu cầu đa dạng của nhà đầu tư, v.v. tại các vị trí chiến lược như Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hải Phòng, Cần Thơ, Vũng Tàu, v.v.

Kết quả kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty năm 2023:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất đạt **6.058,76 tỷ đồng**, bằng 173,20% so với năm 2022 và 67,32% so với kế hoạch;
- ✓ Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt **2.245 tỷ đồng**, bằng 142,40% so với năm 2022 và 56,13% so với kế hoạch.

Trong năm 2023, Tổng Công ty ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi là cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng cho 151,29 ha đất tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu mở rộng và KCN Tân Phú Trung, chiếm 92,73% so với Tổng doanh thu. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh chưa đạt được kế hoạch đề ra bởi các KĐT dự kiến ghi nhận doanh thu trong năm vẫn chưa được ghi nhận.

Mặc dù chưa đạt được Kế hoạch kinh doanh đã đề ra, HĐQT vẫn đánh giá các kết quả đạt được trong năm 2023 là tích cực, đặc biệt đây là kết quả kinh doanh tăng trưởng cao nhất mà Tổng Công ty đạt được kể từ khi niêm yết.

2. Về hoạt động đầu tư

Năm 2023, tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án KCN, KĐT của Tổng Công ty là **1.539,72 tỷ đồng**, bằng 87% so với năm 2022; Hoạt động đầu tư góp vốn của riêng Công ty mẹ vào các công ty con và công ty liên kết là **7.264 tỷ đồng** (Chủ yếu góp vốn vào Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Tràng Cát, Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng); Hoạt động đầu tư góp vốn của các công ty con vào các công ty khác là **64,34 tỷ đồng** (Do Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng góp vốn vào Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên, Công ty TNHH Saigontel Long An, v.v.).

3. Về hoạt động quản lý tài chính

Năm 2023, mặc dù thanh khoản hệ thống ngân hàng có dấu hiệu tích cực trở lại, lãi suất huy động, lãi suất cho vay có xu hướng giảm nhưng chưa đạt đến mức hấp dẫn, thiếu động lực thúc đẩy thị trường BĐS hồi phục, cùng với một số chính sách vĩ mô vẫn mang tính chất định hướng chưa thực sự là hành lang pháp lý điều chỉnh một cách chuyên biệt, cụ thể dẫn đến thời gian phê duyệt thủ tục pháp lý cho các dự án BĐS vẫn bị kéo dài, do vậy, mặc dù doanh nghiệp có cơ hội tiếp cận được nguồn vốn nhưng việc giải ngân là không đáng kể. Ngoài ra, nửa đầu năm 2023, thị trường Trái phiếu vẫn làm mất niềm tin của nhà đầu tư, cho nên Ban Tổng Giám đốc (Ban TGD) đã nỗ lực thu xếp nguồn vốn để thực hiện thanh toán đúng hạn và trước hạn toàn bộ 3,900 tỷ đồng dư nợ gốc Trái phiếu và 161,99 tỷ đồng tiền lãi, đưa dư nợ Trái phiếu về 0 đồng trước ngày 30/06/2023.

Tại ngày 31/12/2023, Tổng nợ vay thực tế tại các định chế tài chính gồm cả gốc và lãi là **5.778,77 tỷ đồng**, giảm 37,57% so với năm 2022. Tổng nợ gốc và lãi đã thanh toán trong

năm là **5.379,69 tỷ đồng** (trong đó phần lớn là do giảm dư nợ trái phiếu). Tỷ lệ Nợ thực tế/Tổng tài sản là 17,28%, đây là hệ số nợ rất an toàn đối với một doanh nghiệp BĐS có quy mô lớn như KBC.

4. Về quản trị công ty

KBC luôn cố gắng tuân thủ các quy định về quản trị công ty đối với công ty niêm yết, các thông tin được cung cấp trên thị trường chứng khoán là minh bạch, rõ ràng và kịp thời. Tổng Công ty thường xuyên tham gia các chương trình trao đổi và cập nhật thông tin với các Sở ban ngành như Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN), Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM (HSX), Cục thuế, Bộ Tài chính, v.v. Tuy nhiên, cũng không thể tránh khỏi những thiếu sót trong năm 2023 như sau:

- ❖ HĐQT chưa thực hiện chia cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 20% cho cổ đông hiện hữu trong vòng 6 tháng kể từ ngày kết thúc ĐHĐCĐ thường niên năm 2023. HĐQT đã báo cáo nguyên nhân và đã trình ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1 ngày 28/03/2024 thông qua việc hủy phương án chia cổ tức bằng tiền mặt trong năm 2023.
- ❖ Ngoài ra, ngày 22/08/2023, UBCKNN ban hành Quyết định số 264/QĐ-QPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán đối với KBC xảy ra trong năm 2020, 2021. Về việc này, KBC đã có văn bản giải trình với Cơ quan quản lý do đây là thời điểm nhiều quy định mới có hiệu lực vào 01/01/2021, lại trong giai đoạn giãn cách xã hội do đại dịch Covid dẫn đến việc Công ty cập nhật quy định mới chưa đủ, đồng thời Công ty cũng không nhận được nhắc nhở kịp thời từ Cơ quan quản lý đã dẫn đến thiếu sót.

5. Hoạt động đối ngoại

Trong năm 2023, các thành viên HĐQT và Ban TGD đã trực tiếp làm việc với các cơ quan ban ngành của các tỉnh, thành phố như Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hậu Giang, Tiền Giang, Cần Thơ, Vũng Tàu, v.v. để xúc tiến việc thành lập các dự án mới.

Các thành viên HĐQT và Ban TGD đã tích cực tham gia và tổ chức, đồng tổ chức rất nhiều hội thảo, hội nghị trong và ngoài nước để xúc tiến thương mại, thu hút FDI vào Việt Nam trong năm 2023 qua hình thức trực tiếp và trực tuyến như: Hội thảo Công bố Báo cáo triển vọng thị trường BĐS trong năm 2023, Hội nghị xúc tiến thương mại các ngành điện tử Trung Quốc, Chuỗi sự kiện Chương trình xúc tiến đầu tư các KCN của Hải Phòng, Hội nghị xúc tiến đầu tư thương mại Hải Phòng – Hàn Quốc, Hội nghị thượng đỉnh Việt Nam – Hoa Kỳ, v.v. Đặc biệt, KBC đã tham dự Tuần lễ cấp cao APEC tại Hoa Kỳ năm 2023 với vai trò là Nhà tài trợ Vàng.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2023

Căn cứ vào các quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty, HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn đối với các hoạt động giám sát, chỉ đạo và song hành cùng Ban TGD đưa ra các quyết định nhằm giải quyết các vấn đề mà ĐHCĐ thường niên năm 2023 đã thông qua. Sau đây là các nội dung HĐQT xin được báo cáo Quý cổ đông.

1. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT

Nội dung chi tiết các khoản thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT và từng thành viên HĐQT năm 2023 như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao của Thành viên HĐQT	Tổng thuế thu nhập do KBC trả	Tổng chi phí của HĐQT
1	Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	0	0	0
2	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, kiêm TGD	100.000.000	135.000.000	235.000.000
3	Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT	100.000.000	11.111.111	111.111.111
4	Lê Hoàng Lân	Thành viên HĐQT độc lập	100.000.000	11.111.111	111.111.111
5	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT	100.000.000	11.111.111	111.111.111
				Tổng cộng	568.333.333

2. Các cuộc họp của HĐQT và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT

Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức 35 cuộc họp và ban hành 36 Nghị quyết/Quyết định phê duyệt các vấn đề về kế hoạch hoạt động kinh doanh, đầu tư, góp vốn, giao dịch với các bên liên quan, hoạt động quản trị công ty, v.v. (Chi tiết các cuộc họp đã được công bố thông tin tại Báo cáo tình hình quản trị năm 2023 và Báo cáo thường niên năm 2023 của KBC).

Các cuộc họp của HĐQT đều được triệu tập, tổ chức theo đúng quy định, đúng trình tự, đảm bảo số thành viên HĐQT tham gia, các nội dung đều đạt tỷ lệ biểu quyết 100%. Các Nghị quyết/Quyết định đều được ban hành kịp thời tạo điều kiện cho Ban TGD triển khai thực hiện để đem lại lợi ích cho Tổng Công ty.

3. Các giao dịch giữa Tổng Công ty với các bên liên quan

Toàn bộ giao dịch giữa Tổng Công ty với các bên liên quan đều được thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Tổng Công ty và các văn bản hướng dẫn thi hành khác.

Trong đó, tất cả các giao dịch giữa Tổng Công ty với các bên liên quan do HĐQT phê duyệt đều được công bố thông tin theo quy định và được liệt kê tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2023 và thuyết minh tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023.

4. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập và đánh giá của thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT

Căn cứ vào Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập HĐQT năm 2023 số 2701/2024/KBC/BC-HĐQT ngày 27/01/2024 của Ông Lê Hoàng Lâm - Thành viên HĐQT độc lập, HĐQT xin báo cáo ĐHĐCĐ những nội dung chính sau đây:

- TVĐL đã tham gia tất cả 35 cuộc họp của HĐQT, các ý kiến của TVĐL đều đảm bảo tính độc lập, kiểm soát được xung đột lợi ích, bảo vệ lợi ích cho KBC và Cổ đông.
- TVĐL đã đưa ra các ý kiến đóng góp về việc quản lý và vận hành Tổng Công ty, về hoạt động kinh doanh, công tác nhân sự, quản trị nội bộ và quản lý rủi ro, v.v.
- TVĐL đánh giá cao hoạt động của HĐQT trong năm 2023 với tinh thần làm việc trách nhiệm, chỉ đạo nhanh chóng kịp thời, giám sát chặt chẽ việc Ban Tổng Giám đốc triển khai các các Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT. Các hoạt động HĐQT đều được thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ hiện hành của Tổng Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các quy định của pháp luật.
- Các vấn đề liên quan khác TVĐL đều thống nhất với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

5. Hoạt động giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý

HĐQT đã thực hiện giám sát Ban TGD cùng các cán bộ quản lý khác trong việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, của HĐQT và điều hành các công việc quản trị, vận hành hàng ngày. Qua đó, HĐQT đánh giá rất cao những nỗ lực của Ban TGD trong việc triển khai các kế hoạch kinh doanh năm 2023, thực hiện đầu tư phát triển các dự án, tạo ra nguồn doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng đột biến cũng như các kế hoạch thu xếp nguồn vốn, luân chuyển dòng tiền phù hợp trong toàn hệ thống, cụ thể như sau:

- Chủ động thu hút các Tập đoàn đa quốc gia, liên tiếp ký các hợp đồng cho thuê đất và cơ sở hạ tầng mang lại doanh thu và lợi nhuận ấn tượng trong năm 2023;

- Giám sát chặt chẽ công tác quản trị rủi ro, tăng cường quản lý dòng tiền trong bối cảnh thị trường còn nhiều bất lợi, ưu tiên nguồn lực tài chính mua lại đúng hạn và trước hạn toàn bộ dư nợ Trái phiếu đang lưu hành;
- Tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023;
- Tổ chức, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính; Giám sát thực hiện các Nghị Quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành;
- Tích cực tham gia các hội thảo, hội nghị và các chuyến công tác, xúc tiến thương mại trong và ngoài nước thông qua các hình thức trực tiếp và trực tuyến.

HĐQT đề nghị Ban TGD nỗ lực bám sát yêu cầu của các cơ quan quản lý để sớm hoàn thiện các thủ tục pháp lý và sớm triển khai các dự án, đồng thời chỉ đạo các Phòng/ Ban thúc đẩy việc thành lập các dự án mới trên địa bàn tỉnh, thành phố như: Bắc Ninh, Hải Phòng, Thái Nguyên, Hậu Giang, Tiền Giang, Cần Thơ, Vũng Tàu, v.v; cân đối, sử dụng dòng tiền hợp lý, nâng cao công tác quản trị rủi ro liên quan đến các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Tổng Công ty.

6. Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không có.

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 CỦA HĐQT

1. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2024 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

HĐQT Tổng Công ty nhất trí giữ nguyên Kế hoạch doanh thu lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1 số: 2803/2024/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/03/2024 và Nghị quyết HĐQT số: 2905.2/2024/KBC/NQ-HĐQT ngày 29/05/2024.

2. Kế hoạch và định hướng hoạt động của HĐQT năm 2024

- Giao Ban TGD triển khai đầu tư và xây dựng hạ tầng, bàn giao cho khách hàng phần diện tích còn lại tại các dự án: KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu mở rộng, KCN Tân Phú Trung, CCN Long An, Hưng Yên, KĐT Tràng Duệ, KĐT Phúc Ninh, KĐT Tràng Cát và các dự án NOXH tại Bắc Giang, Hải Phòng, v.v.
- Giao Ban TGD lập tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý, kế hoạch phê duyệt phương án đền bù và lập phương án triển khai đầu tư kinh doanh đối với các dự án: KCN Tràng Duệ 3, KCN Tân Tập, CCN Long An, Khu TDC Lộc Giang, Khu TĐC CNN Long An, v.v
- Cùng với Ban TGD thành lập các dự án mới trên địa bàn các tỉnh, thành phố như: Bắc Ninh, Hải Phòng, Thái Nguyên, Tiền Giang, Hậu Giang, Cần Thơ, Vũng Tàu, v.v. với định hướng phát triển bền vững, Xanh – Sạch – Tuần hoàn.

- Giao Ban TGD lập các phương án cân đối dòng tiền, huy động nguồn vốn, xây dựng phương án tài chính phù hợp, cân đối với các hoạt động đầu tư và thanh toán các khoản nợ đến hạn và đảm bảo các chỉ số tài chính an toàn.
- Duy trì, xây dựng đội ngũ chuyên gia thường xuyên cập nhật tin tức, tình hình kinh tế vĩ mô, tình hình tài chính, các thay đổi trong chính sách để HĐQT, Ban TGD kịp thời đưa ra các chiến lược, chính sách mới phù hợp với tình hình thực tế.
- Tăng cường công tác quảng bá, xúc tiến đầu tư thương mại, đón tiếp và làm việc với các tập đoàn đầu tư nước ngoài.
- Giao Ban TGD chú trọng thực hiện tốt công tác quan hệ cổ đông, thường xuyên theo dõi các biến động sở hữu của các cổ đông lớn, rà soát và tuân thủ việc công bố thông tin kịp thời, chính xác tới các cơ quan chức năng, cổ đông và nhà đầu tư.
- Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, có trình độ, kinh nghiệm, chủ động tham gia các khóa đào tạo nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp theo tiêu chuẩn của Công ty niêm yết. Tiếp tục phát triển chính sách lương, thưởng và nâng cao các chế độ đãi ngộ cho cán bộ, nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và thoải mái, khuyến khích sự sáng tạo của nhân viên.

Trên đây là Báo cáo về hoạt động trong năm 2023 và Kế hoạch hoạt động trong năm 2024 của HĐQT của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua!

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- TV Hội đồng quản trị;
- TV Ban Tổng Giám đốc;
- TV Ban Kiểm soát;
- Lưu: VP.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



ĐẶNG THÀNH TÂM



Số: 02/2024/KBC/BC-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 29 tháng 05 năm 2024

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) trong năm 2023

Kính thưa Quý Cổ đông!

Hội đồng quản trị (HĐQT) xin được báo cáo với các Quý cổ đông về việc triển khai các nội dung phải thực hiện tại các Nghị quyết ĐHCĐ trong năm 2023 như sau:

STT	Nội dung phê duyệt	Thực hiện
I	Nghị quyết ĐHCĐ bất thường năm 2022 lần 2 số: 28121/2022/KBC/NQ-ĐHCĐ và số 28122/2022/KBC/NQ-ĐHCĐ ngày 28/12/2022	
1	Thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Tổng Công ty: - Tổng doanh thu dự kiến: 9000 tỷ đồng; - Tổng LNST dự kiến: 4000 tỷ đồng.	Kết quả thực hiện theo BCTC hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán: - Tổng doanh thu: 6.058,76 tỷ đồng; - Tổng LNST: 2.245 tỷ đồng.
2	Thông qua việc niêm yết trái phiếu.	Năm 2023, không có trái phiếu nào cần phải niêm yết.
3	Thông qua kế hoạch chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu trong năm 2023.	Tại ĐHCĐ bất thường năm 2024 lần 1 ngày 28/03/2024 đã thông qua việc hủy phương án chi trả cổ tức bằng tiền đã được phê duyệt tại các Nghị quyết ĐHCĐ số: 2306/2023/KBC/NQ-ĐHCĐ ngày 23/6/2023 & Nghị quyết ĐHCĐ số: 28121/2022/KBC/NQ-ĐHCĐ ngày 28/12/2022.
4	Thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan trong năm 2023 cho đến kỳ ĐHCĐ gần nhất trong năm 2024.	Đã thực hiện CBTT các Nghị quyết HĐQT đối với các giao dịch giữa các bên liên quan thuộc thẩm quyền HĐQT theo quy định pháp luật.



5	Thông qua phương án mua lại 100.000.000 cổ phiếu để giảm vốn điều lệ, đồng thời ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả vấn đề liên quan đến đợt mua lại cổ phiếu.	Tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1 ngày 28/03/2024 đã thông qua hủy phương án mua lại cổ phiếu để giảm vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 28122/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022.
II	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 số: 2306/2023/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2023	
1	Thông qua việc giữ nguyên kế hoạch kinh doanh của Tổng Công ty trong năm 2023 đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 thông qua ngày 28/12/2022. <i>(Báo cáo tại mục 1, phần I)</i>	
2	Thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan trong năm 2023 cho đến kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2024. <i>(Báo cáo tại mục 4, phần I)</i>	
3	Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022. <i>(Báo cáo tại mục 3, phần I)</i>	
4	Thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2023.	Ngày 01/07/2023, KBC đã CBTT về việc ký kết hợp đồng kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, là công ty kiểm toán đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.
5	Thông qua kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các chi phí hoạt động cho HĐQT, BKS năm 2023 là 5 tỷ đồng.	Tổng chi phí của HĐQT, BKS trong năm 2023 là: 879.745.620 đồng, bằng 17,59% so với hạn mức đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.
6	Thông qua việc sửa đổi Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng Công ty.	Ngày 24/06/2023, KBC đã CBTT về việc sửa đổi Điều lệ Công ty lần thứ 27.

Trên đây là Báo cáo tình hình thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ của HĐQT Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP trong năm 2023, HĐQT báo cáo ĐHĐCĐ để biết.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- TV Hội đồng quản trị;
- TV Ban Tổng Giám đốc;
- TV Ban Kiểm soát;
- Lưu: VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



ĐẶNG THÀNH TÂM



Số: 03/2024/KBC/BC-BTGD

Bắc Ninh, ngày 29 tháng 05 năm 2024

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về hoạt động kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 của
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

Kính thưa Quý cổ đông!

Sau đây, Ban Tổng Giám đốc (“**Ban TGD**”) xin báo cáo với toàn thể Quý cổ đông về tình hình hoạt động kinh doanh trong năm 2023 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“**KBC**”) như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

1. Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2023

❖ **Kết quả kinh doanh của Tổng Công ty:**

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2023	2022	Thay đổi
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	5.618,48	950,27	591,25%
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	5.221,10	656,98	794,72%
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	104,81	353,33	29,66%
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	386,38	336,98	114,66%
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng, văn phòng và khác	146,48	50,18	291,87%
<i>Các khoản giảm trừ doanh thu</i>	<i>(240,29)</i>	<i>(447,21)</i>	
Doanh thu hoạt động tài chính	426,08	339,65	125,44%
Thu nhập khác	22,30	21,33	104,56%
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	(8,09)	2.186,82	<i>(100,37%)</i>
Tổng doanh thu	6.058,76	3.498,07	173,20%
Tổng lợi nhuận sau thuế	2.245,00	1.576,53	142,40%
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	2.030,69	1.526,35	133,04%

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2023 của Tổng Công ty đạt **6.058,76 tỷ đồng**, bằng 173,20% so với năm 2022, bằng 67,32% so với kế hoạch, bao gồm: Doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi đạt **5.618,48 tỷ đồng**, bằng 591,25% so với năm 2022, chiếm 92,73% tổng doanh thu. Trong đó, doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng đạt **5.221,1 tỷ đồng**, bằng 794,72% so với năm 2022, chủ yếu đến từ các KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu và KCN Tân Phú Trung. Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải tăng trưởng đều đặn hàng năm, năm 2023 đạt 386,38 tỷ đồng, bằng 114,66% so với năm 2022, là nguồn thu ổn định duy trì các hoạt động vận hành của KBC. Các khoản giảm trừ doanh thu tương đương 240,29 tỷ đồng liên quan đến việc nhận lại các lô đất, nhà xưởng đã chuyển nhượng tại KCN Quang Châu.

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2023 đạt **2.245 tỷ đồng**, bằng 142,4% so với năm 2022, bằng 56,13% so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt **2.030,69 tỷ đồng**, bằng 133,04% so với năm 2022. Nguyên nhân kết quả kinh doanh chưa đạt được kế hoạch đề ra bởi các KĐT dự kiến ghi nhận doanh thu trong năm vẫn chưa được ghi nhận.

❖ **Doanh thu - Lợi nhuận của Công ty mẹ so sánh với Hợp nhất Tổng Công ty:**

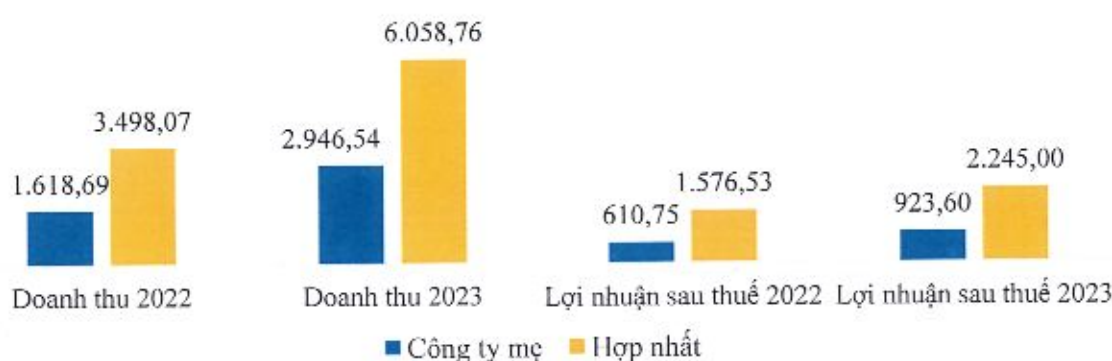
Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.656,96	5.618,48
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	2.503,89	5.221,10
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	0	104,81
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng, văn phòng và khác	28,28	146,48
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ xử lý nước thải	124,79	386,38
Các khoản giảm trừ doanh thu	0	(240,29)
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(862,59)	(1.923,08)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	1.794,37	3.695,39
Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu bán hàng (%)	132,47%	134,23%
Doanh thu hoạt động tài chính	289,11	426,08
Thu nhập khác	0,46	22,30
Phân lãi (lỗ) trong công ty liên kết	0	(8,09)
Tổng doanh thu	2.946,54	6.058,76
Tổng lợi nhuận sau thuế	923,60	2.245,00
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ		2.030,69

Trong năm 2023, kết quả kinh doanh của Công ty mẹ đóng góp đáng kể vào kết quả kinh doanh của Tổng Công ty.

- Tổng doanh thu của Công ty mẹ đạt 2.943,54 tỷ đồng, chiếm 48,63% so với Tổng doanh thu hợp nhất của Tổng Công ty. Trong đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê đất và cơ sở hạ tầng của Công ty mẹ đạt 2.656,97 tỷ đồng, chiếm 47,29% doanh thu hoạt động cốt lõi của Tổng Công ty.
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt 923,6 tỷ đồng, chiếm 41,14% so với Tổng lợi nhuận hợp nhất của Tổng Công ty.
- Doanh thu của Công ty mẹ bằng 182,10% so với năm 2022, lợi nhuận sau thuế bằng 151,23% so với năm 2022. Nguyên nhân Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty mẹ tăng trưởng đột biến chủ yếu là do trong kỳ ghi nhận doanh thu từ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh.

Đơn vị: Tỷ đồng



Biểu đồ Doanh thu và LNST của Công ty mẹ và Tổng Công ty năm 2022 - 2023

❖ Các chi phí:

Năm 2023, Tổng chi phí tài chính, bán hàng và chi phí quản lý của Tập đoàn là 1.244,52 tỷ đồng, tăng 127,55 tỷ đồng, tương đương mức tăng 11,42% so với năm 2022. Trong đó, do Doanh thu tăng trưởng mạnh dẫn tới chi phí bán hàng tăng 308,49 tỷ đồng, tương đương tăng 671,89% so với năm 2022. Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2023 là 458,38 tỷ đồng, thay đổi không đáng kể so với năm 2022. Chi phí tài chính và chi phí khác là 431,73 tỷ đồng, giảm 28,83% so với năm 2022. Như vậy, Tập đoàn vẫn sử dụng dòng tiền hiệu quả, tăng chi phí đi kèm tăng mạnh về doanh thu.

2. Hoạt động đầu tư các dự án trong năm 2023

Tại thời điểm 31/12/2023, Tổng Công ty đang sở hữu và đồng quản lý các dự án với tổng quỹ đất là 6.610,82 ha đất KCN, 1.413,3 ha đất KĐT và 117,2 ha cho các dự án nhà máy, nhà xưởng và nhà ở xã hội (NOXH) tập trung ở cả ba miền Bắc - Trung - Nam.

Song song với việc phát triển các dự án hiện tại, KBC cũng đang lập các dự án mới tại: Bắc Ninh, Hải Phòng, Thái Nguyên, Tiền Giang, Hậu Giang, Cần Thơ, Vũng Tàu, v.v.

Trong năm 2023, Tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án của KBC là **1.539,72 tỷ đồng**, bằng 87% so với năm 2022, các khoản đầu tư trọng điểm như sau:

- KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh đã đầu tư 115,19 tỷ đồng để tập trung đền bù, hoàn thiện hạ tầng và xây dựng nhà máy cung cấp nước sạch, nhà máy xử lý nước thải.
- KCN Quang Châu mở rộng đã đầu tư 224,4 tỷ đồng để xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà máy nước sạch giai đoạn 4 với công suất 12.000m³/ngày đêm và nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 4 với công suất 7.000m³/ngày đêm.
- KCN Lộc Giang đã đầu tư 47,17 tỷ đồng chi phí thành lập dự án và các chi phí khác.
- KCN Tân Phú Trung đã đầu tư 115,11 tỷ đồng để đền bù, xây dựng hạ tầng (san lấp, làm đường, cấp thoát nước, v.v).
- KĐT Trảng Cát đã tăng chi phí đầu tư là 355,22 tỷ đồng bao gồm vốn hóa lãi vay và san lấp khoảng 80ha.
- Liên danh với Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bền vững Evergreen Bắc Giang để thực hiện Dự án NOXH thị trấn Nénh và đầu tư 311,36 tỷ đồng trong năm 2023 gồm 05 tòa chung cư giai đoạn 1 để nghiệm thu đưa vào sử dụng năm 2024.
- NOXH thuộc KĐT Trảng Duệ đã đầu tư 76,5 tỷ đồng để xây dựng giai đoạn 1 gồm 03 tòa nhà, trong đó 01 tòa đã cất nóc.

3. Thực hiện thu hút đầu tư trong năm 2023 và triển vọng trong năm 2024

❖ Thực hiện trong năm 2023:

Tổng diện tích đất KCN đã ghi nhận doanh thu trong năm là 151,29 ha. Trong đó, ghi nhận từ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh 71,9 ha, KCN Tân Phú Trung 16,9 ha và KCN Quang Châu mở rộng 62,49 ha.

Đặc biệt, trong năm các Công ty con của Tổng Công ty đã thực hiện phương án tăng vốn điều lệ để chuẩn bị nguồn lực tài chính triển khai các dự án trong năm tới bao gồm:

- Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát tăng từ 6.630 tỷ đồng lên 12.681 tỷ đồng thông qua hình thức góp vốn của Chủ sở hữu.
- Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng tăng từ 416 tỷ đồng lên 1.734,35 tỷ đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu.

❖ Triển vọng thu hút đầu tư năm 2024:

Với những nhận định bám sát xu hướng của thị trường và những nỗ lực trong công tác xúc tiến đầu tư, trong năm 2023, KBC đã đón tiếp rất nhiều Tập đoàn đầu tư,

các Công ty đa quốc gia có tên tuổi lớn trên thế giới đến làm việc và đặt vấn đề về nhu cầu đầu tư vào các KCN của KBC và các đơn vị thành viên. Do đó, Ban Tổng Giám đốc ước tính diện tích cho thuê đất KCN trong năm 2024 dự kiến là 150 ha đến từ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung, các CCN ở Hưng Yên, Long An và đặc biệt KCN Trảng Duệ 3, v.v. Ngoài ra, một số dự án KĐT của Tổng Công ty dự kiến cũng sẽ được ghi nhận doanh thu và mang lại lợi nhuận trong năm 2024, đồng thời các một số KCN mới của KBC như KCN Lộc Giang và các CCN Long An có thể được đưa vào kinh doanh vào cuối năm 2024.

Mặt khác, Tổng Công ty luôn chuẩn bị quỹ đất KCN mới nhằm đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư trong giai đoạn tới, KBC đang nỗ lực thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để được phê duyệt mới các dự án tại các địa phương như: Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hậu Giang, Cần Thơ, Vũng Tàu, v.v với tổng diện tích dự kiến khoảng 3.500 ha đất KCN và 650 ha đất KĐT.

4. Tình hình tài chính

Trong bối cảnh nền kinh tế năm 2023, mặc dù lãi suất có xu hướng giảm, doanh nghiệp không gặp khó khăn khi tiếp cận với các Tổ chức tín dụng. Tuy nhiên, do một số chính sách vĩ mô thúc đẩy thị trường BĐS hồi phục trở lại chưa được khai thông và thời gian phê duyệt thủ tục pháp lý cho các dự án BĐS vẫn bị kéo dài dẫn đến gần như việc giải ngân mới cho các dự án của Tổng Công ty là không đáng kể. Mặc dù vậy, các chỉ số về khả năng thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh đều có sự cải thiện so với năm 2022 là do KBC đã thực hiện ưu tiên nguồn lực tài chính để mua lại trước hạn và đến hạn toàn bộ trái phiếu đang lưu hành với tổng giá trị là 3.900 tỷ đồng. Ngoài ra, doanh thu và LNST đạt kết quả ấn tượng cũng bổ sung nguồn vốn đáng kể giúp cải thiện các chỉ tiêu về cơ cấu vốn và khả năng sinh lời.

❖ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Tại thời điểm 31/12/2023, tổng tài sản của KBC có cơ cấu là: 39,52% là nợ và 60,48% là vốn chủ sở hữu. Tỷ lệ cơ cấu vốn năm 2023 có sự biến động lớn so với năm 2022 khi tỷ lệ Nợ vay/ Tổng tài sản của KBC giảm mạnh so với năm 2022, chỉ còn 17,28%. Như vậy, so với các doanh nghiệp niêm yết trên thị trường chứng khoán, KBC là một công ty có chỉ số tài chính an toàn, tốt nhất trên thị trường hiện nay, cụ thể:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	3,80	2,59
+ Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,95	1,44

2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (%)	39,52%	48,88%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	65,35%	95,60%
+ Hệ số Nợ gốc vay/ Tổng tài sản (%)	17,28%	26,52%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho theo năm (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	0,45	0,16
+ Doan thu thuần/ Tổng tài sản	16,80%	2,72%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	39,96%	165,90%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	37,05%	45,07%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	11,10%	8,83%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	6,71%	4,52%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	51,16%	177,47%

❖ **Tình hình Nợ của KBC:**

Tại ngày 31/12/2023, tổng Nợ phải trả của KBC là **13.213,34 tỷ đồng**, giảm thuần 3.847,6 tỷ đồng, tương đương mức giảm 22,55 % so với năm 2022. Trong đó:

- Nợ ngắn hạn là 6.578,77 tỷ đồng, giảm thuần 4.105,39 tỷ đồng so với năm 2022. Trong đó, các khoản mục chính làm biến động Nợ ngắn hạn bao gồm: Vay ngắn hạn giảm mạnh 3.614,05 tỷ đồng so với năm 2022; Giảm khoản đặt cọc cho thuê đất và cơ sở hạ tầng và Người mua trả tiền trước là 769,90 tỷ đồng so với năm 2022 do chuyển thành doanh thu; Tăng trích trước giá vốn hàng bán là 433,67 tỷ đồng; Và các yếu tố khác như Thuế phải nộp và đã nộp, cổ tức phải trả cũng làm biến động Nợ ngắn hạn.
- Nợ dài hạn là 6.634,57 tỷ đồng, tăng thuần 257,74 tỷ đồng so với năm 2022. Trong đó, các khoản mục chính làm biến động Nợ dài hạn bao gồm: Chi phí phải trả tăng thuần 389,05 tỷ đồng (chủ yếu là lãi vay phải trả cho PVcomBank đang được gia hạn), thuế thu nhập hoãn lại tăng 224,87 tỷ đồng; Vay dài hạn giảm 365,04 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, Tổng nợ vay thực tế tại các định chế tài chính gồm cả gốc và lãi là **5.778,77 tỷ đồng**, giảm 37,57% so với năm 2022. Trong đó, khoản vay dài hạn tại các Ngân hàng là **3.313,55 tỷ đồng** và chi phí phải trả cho PVcomBank là **2.149,40 tỷ đồng**, dẫn đến Tỷ lệ Nợ thực tế/ Vốn chủ sở hữu là 28,58%, Tỷ lệ Nợ thực tế/ Tổng Tài sản là 17,28%. Đây là hệ số nợ an toàn với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như

KBC trong nhiều năm liên tiếp, đặc biệt năm 2023 chỉ số tài chính của KBC giảm gần một nửa so với năm 2022, có thể nói là an toàn và tốt nhất trên thị trường hiện nay.

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện trả nợ gốc và lãi tổng cộng **5.379,69 tỷ đồng**, trong đó phần lớn đến từ việc giảm dư nợ Trái phiếu về 0 đồng. Tập đoàn không có nợ xấu; không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch tỉ giá hối đoái; không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch lãi vay. Lãi suất vay hiện tại từ 6,5% đến 14%/năm, phù hợp với mặt bằng lãi suất chung của thị trường.

❖ Quy mô vốn và tài sản:



Biểu đồ tăng trưởng Vốn và Tài sản kể từ khi niêm yết đến nay

Tại ngày 31/12/2023: Tổng tài sản của toàn Tập đoàn đạt **33.434,22 tỷ đồng**, giảm thuần 1.472,29 tỷ đồng, tương đương mức giảm 4,22% so với năm 2022. Trong đó, các khoản mục chủ yếu làm biến động tài sản bao gồm:

- Giảm mạnh khoản mục: Vay ngắn hạn và dài hạn giảm 3.979,09 tỷ đồng (do đưa dư nợ Trái phiếu còn 0 đồng); Chuyển các khoản đặt cọc, người mua trả tiền trước thành doanh thu là 760,9 tỷ đồng; và giảm các khoản phải nộp 175,6 tỷ đồng.
- Tăng mạnh khoản mục: Vốn chủ sở hữu tăng 2.275,35 tỷ đồng (do Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tăng lên); Trích trước giá vốn tăng 433,67 tỷ đồng; Chi phí phải trả cho PVcomBank tăng 389,05 tỷ đồng và Thuế thu nhập hoãn lại tăng 224,87 tỷ đồng.

II. CÔNG TÁC QUẢN LÝ & TRÁCH NHIỆM VỚI XÃ HỘI

1. Công tác tổ chức nhân sự

❖ Số lượng nhân viên:

Tổng số nhân sự tính đến 31/12/2023 của Công ty là 213 người, tăng thuần 03 người so với năm 2022.

❖ **Chính sách tuyển dụng và đào tạo phát triển nguồn nhân lực:**

Được ban hành dựa trên nguyên tắc hiệu quả và công bằng, bảo đảm đúng người đúng việc, đảm bảo đạt hiệu quả cao nhất. Phương châm tuyển dụng của Tổng Công ty là tuyển dụng đúng người và bố trí đúng việc để phát huy năng lực, sở trường. KBC luôn tạo điều kiện để người lao động tham gia các lớp đào tạo kỹ năng, chuyên môn mà vẫn được hưởng nguyên lương, bên cạnh đó việc đào tạo nội bộ cũng rất được chú trọng để xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp cho Tổng Công ty.

❖ **Chế độ lương, thưởng, phụ cấp và các đãi ngộ khác:**

Chính sách lương, khen thưởng và phúc lợi được KBC thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật và được xây dựng cân bằng phù hợp với sự phát triển của doanh nghiệp bao gồm: Thực hiện đầy đủ chế độ đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho toàn bộ nhân viên; Tổ chức khám sức khỏe định kỳ tại các bệnh viện có uy tín; Tổ chức bữa ăn tại văn phòng với các sản phẩm sạch được tặng gia trực tiếp; Có sân bóng đá, sân tennis, sân bóng rổ, phòng tập được trang bị máy chạy bộ cho toàn thể nhân viên sử dụng; Người lao động được hưởng chế độ nghỉ phép, nghỉ việc riêng, nghỉ thai sản, v.v theo Luật Lao động; Cán bộ công nhân viên được hưởng các khoản phụ cấp tùy theo tính chất công việc như: Phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp kiêm nhiệm, phụ cấp ăn trưa, đi lại, điện thoại, phí thuê bao điện thoại hàng tháng, v.v; Hàng năm, toàn bộ nhân viên được tổ chức một chuyến thăm quan nghỉ mát cũng như nhiều buổi sinh hoạt tập thể, hoạt động Công đoàn, v.v và được thưởng từ 3 đến 5 tháng lương; v.v. Năm 2023, Mức lương trung bình của người lao động tại Công ty mẹ là 28,2 triệu đồng/người/tháng.

2. Trách nhiệm với xã hội

Trong năm 2023, Tổng Công ty đã chi **44,36 tỷ đồng** để thực hiện và ủng hộ các hoạt động xã hội trên địa bàn các tỉnh, thành phố: Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, Quảng Ninh, Cù Chi - TP. Hồ Chí Minh như: Quỹ phòng chống thiên tai tỉnh Bắc Giang; Quỹ vì người nghèo huyện An Lão; Quỹ khuyến học ở Bắc Ninh; Quỹ xóa đói giảm nghèo quận Hải An, Tài trợ dự án Hỗ trợ bơm nước ngoài ranh giới KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh cho khu Môn Tự; Tài trợ xây dựng nút giao kết nối đường tỉnh 390 huyện Thanh Hà với đường ô tô cao tốc Hà Nội – Hải Phòng; Tài trợ mua máy tính Trung tâm đổi mới sáng tạo Quốc gia; v.v.

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

1. Triển khai kế hoạch đầu tư kinh doanh đối với các KCN và CCN trọng điểm

Các KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh - Bắc Ninh, KCN Quang Châu mở rộng - Bắc Giang, KCN Tân Phú Trung - Thành phố Hồ Chí Minh, CCN Đặng Lễ, Chính Nghĩa, Kim Động - Hưng Yên, KCN Trảng Duệ 3 - Thành phố Hải Phòng có vai trò quan trọng

trong việc đóng góp vào kế hoạch Doanh thu - Lợi nhuận năm 2024 của Tổng Công ty. Các KCN này sẽ tập trung vào các nhiệm vụ quan trọng sau:

- **Đền bù & Xây dựng hạ tầng:** Đền bù song song với việc xây dựng hạ tầng là nhiệm vụ quan trọng trong năm 2024 đối với các KCN, CCN nói trên để sẵn sàng có hạ tầng bàn giao cho khách hàng ký thỏa thuận đặt cọc và dễ dàng thu hút đầu tư mới.
- **Đưa vào sử dụng hệ thống nhà máy cung cấp nước sạch, xử lý nước thải xây mới** tại các KCN Quế Võ và KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu tiếp tục xây mới các nhà máy Nước sạch giai đoạn 5, Nhà máy nước thải giai đoạn 4.
- **Thu hút đầu tư:** Lắp đầy 100% diện tích tại các KCN Quang Châu Mở rộng; Nam Sơn Hạp Lĩnh, Tân Phú Trung; đồng thời, tìm kiếm Nhà đầu tư lớn đầu tư vào KCN Trảng Duệ 3; dự kiến diện tích cho thuê đất KCN năm 2024 là 150 ha.

2. Triển khai Kế hoạch phát triển các dự án KCN, CCN mới

Hiện nay, Tổng Công ty đang có các KCN, CCN mới thuộc các công ty con đã được phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư bao gồm: Tại Hải Phòng có CCN phụ trợ Trảng Duệ 58,75 ha; Tại Long An có KCN Tân Tập 654 ha, KCN Lộc Giang 466 ha, các CCN Long An (Tân Tập & Phước Vĩnh Đông) có diện tích 219,4 ha. Đặc biệt, KCN Trảng Duệ 3 đã được phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, đang chờ chấp thuận chủ trương đầu tư. Đây là các dự án quan trọng sẽ mang lại doanh thu cho Tổng Công ty trong vòng 3 năm tới.

- **Hoàn thiện thủ tục pháp lý:** Nỗ lực làm việc với cơ quan quản lý để hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết quan trọng cuối cùng để có cơ sở triển khai dự án.
- **Triển khai phương án bồi thường:** Đây là nhiệm vụ trọng tâm của các dự án này, cần sự phối hợp giữa Công ty, chính quyền và người dân; đồng thời chuẩn bị nguồn tài chính.
- **Thu xếp nguồn vốn:** Hiện nay, các dự án KCN, CCN đều được các Ngân hàng quan tâm tài trợ vốn với quy mô lớn, đây là lợi thế cho việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.
- **Thu hút đầu tư:** Với năng lực thu hút đầu tư của Tổng Công ty, các dự án này đang có lợi thế vì đã có những nhà đầu tư lớn tìm hiểu, đang xem xét để sẵn sàng ký kết các hợp đồng thuê đất tại các dự án này khi dự án đủ điều kiện kinh doanh.

3. Kế hoạch đầu tư, kinh doanh, phát triển các dự án Khu đô thị

Hiện nay, Tổng Công ty đang triển khai và chuẩn bị triển khai các dự án KĐT như sau:

- **KĐT Trảng Duệ – Hải Phòng:** tiếp tục bàn giao 15 căn biệt thự cuối cùng trong năm 2024, triển khai phát triển khu thương mại dịch vụ.

- **KĐT Phúc Ninh:** Chờ cơ quan quản lý phê duyệt các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, đồng thời triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật gói 2 trên diện tích 20,3ha tại khu Phương Vỹ và Thị Cầu; Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đã được bàn giao trên thực địa khoảng 14ha còn lại; Thi công xây dựng hồ điều hòa Phúc Ninh trên phần diện tích đã được bàn giao trên thực địa và thi công xây dựng 15 căn biệt thự tại khu vực đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng.
- **KĐT Tràng Cát:** Đây là dự án trọng điểm của KBC, song song với việc chờ cơ quan quản lý phê duyệt các thủ tục pháp lý còn lại, dự án tiếp tục thực hiện triển khai san lấp mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng để sẵn sàng đưa vào kinh doanh hoặc tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư kinh doanh, phát triển và phân phối dự án, v.v.
- **KĐT Bắc Sông Cẩm – Hải Phòng:** Lập quy hoạch chi tiết, hoàn thiện thủ tục pháp lý.
- **KĐT Tràng Duệ mở rộng – Hải Phòng:** Chuẩn bị thủ tục tham gia đấu giá.

4. Triển khai dự án nhà ở xã hội (NOXH), khu tái định cư (Khu TĐC)

Trong năm 2023, Tổng Công ty đã triển khai xây dựng hàng loạt các tòa NOXH, đang được đưa vào bàn giao, sử dụng. Trong năm 2024, Tổng Công ty sẽ tiếp tục triển khai kế hoạch đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội và khu tái định cư để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân trong các KCN và cho người lao động có thu nhập thấp.

- ✓ NOXH KĐT Tràng Duệ - Hải Phòng: Hoàn thiện xây dựng 03 tòa giai đoạn 1, bán 80% số căn hộ trong giai đoạn 1.
- ✓ NOXH thị trấn Nénh – Bắc Giang: Hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, ghi nhận doanh thu cho 5 tòa và triển khai xây dựng tiếp 5 tòa.
- ✓ Các dự án Khu dân cư Tân Phú Trung, TĐC Lộc Giang, TĐC CCN Tân Tập, TĐC CCN Phước Vĩnh Đông với tổng diện tích 122,98 ha: Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý, triển khai phương án đầu tư xây dựng và thu xếp vốn.

5. Kế hoạch thu xếp nguồn vốn năm 2024

Tính đến thời điểm lập báo cáo này, Tổng Công ty đã nhận được nhiều đề nghị từ các định chế tài chính đề xuất được tài trợ các dự án cho Tập đoàn bao gồm KCN - KĐT - NOXH. Đặc biệt, hiện nay tài trợ vốn cho KCN được nhiều Ngân hàng ưu tiên. Vì vậy, KBC đã và đang cùng một số Ngân hàng lớn xây dựng sẵn phương án tài trợ vốn cho các dự án như KĐT Tràng Cát, KCN Tràng Duệ 3, các KCN - CCN ở Long An, v.v. Vì vậy, tùy theo tiến độ hoàn thành thủ tục pháp lý của các dự án và lợi thế trên thị trường vốn, trong năm 2024, KBC sẽ ký kết với các định chế tài chính các hợp đồng vay vốn, triển khai các phương án phát hành trái phiếu, phát hành cổ phiếu, v.v.

6. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2024

Ban Tổng Giám đốc không điều chỉnh kế hoạch Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Tổng Công ty năm 2024 đã được ĐHCĐ bất thường năm 2024 lần 1 thông qua tại Nghị quyết ĐHCĐ số: 2803/2024/KBC/NQ-ĐHCĐ ngày 28/3/2024 như sau:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất là: **9.000** tỷ đồng;
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế là: **4.000** tỷ đồng.

Trên đây là Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 của Ban Tổng Giám đốc, kính trình ĐHCĐ xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- TV Hội đồng quản trị;
- TV Ban Tổng Giám đốc;
- TV Ban Kiểm soát;
- Lưu: VP.

TM. TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN

ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG



BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về hoạt động giám sát năm 2023 của Ban kiểm soát

Kính thưa Quý Cổ đông!

Sau đây Ban Kiểm soát (BKS) xin phép báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 về các hoạt động giám sát năm 2023 và một số đề xuất kiến nghị như sau:

I. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023

1. Hoạt động của BKS trong năm 2023

Trong năm 2023, Ban Kiểm soát đã thực hiện các nhiệm vụ chính bao gồm:

- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, rà soát số liệu các giao dịch liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động quản trị công ty; rà soát các nội dung và các kế hoạch mà ĐHĐCĐ và HĐQT đã thông qua. Trên cơ sở đó, Ban Kiểm soát cũng đã đưa ra những đánh giá kiến nghị cho HĐQT và Ban TGD.
- Giám sát các hoạt động quản lý tài chính và lập các Báo cáo tài chính đảm bảo tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính được đưa ra; Chủ động trao đổi thông tin với Kiểm toán độc lập trong quá trình kiểm toán các Báo cáo tài chính khi thấy cần thiết.
- Xem xét, đánh giá hoạt động điều hành và quản trị nội bộ của HĐQT, các thành viên HĐQT, các thành viên Ban TGD, các cán bộ lãnh đạo dựa trên tiêu chí lợi ích của cổ đông và Tổng Công ty.
- Xem xét, đánh giá sự phối hợp hoạt động của các bộ phận trong quy trình quản lý và điều hành doanh nghiệp.
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết/Quyết định của HĐQT; Hỗ trợ sát sao HĐQT và Ban TGD triển khai thực hiện các Nghị quyết/Quyết định.

2. Tổng hợp các cuộc họp của Ban Kiểm soát và báo cáo tự đánh giá của các Thành viên BKS

Trong năm 2023, Ban Kiểm soát đã thực hiện 06 cuộc họp với các nội dung như sau:

- Đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ Báo cáo tài chính định kỳ hàng Quý, 6 tháng và báo cáo trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 về hoạt động giám sát của Ban kiểm soát trong năm 2022 của Tổng Công ty.



- Theo dõi đánh giá việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2023.
- Theo chỉ đạo và phân công của Trưởng Ban kiểm soát, các thành viên của BKS đều tham dự 100% đầy đủ các cuộc họp trong năm, từng thành viên theo lĩnh vực chuyên môn của mình, đã chủ động triển khai nhiệm vụ giám sát, kiểm tra đối với hoạt động của HĐQT, Ban TGD và các Phòng/Ban chuyên môn của Tổng Công ty. Các thành viên BKS tự đánh giá đã hoàn thành chức năng, nhiệm vụ của thành viên BKS theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Tổng Công ty.

3. Thù lao, chi phí hoạt động của BKS và chi phí lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng BKS chuyên trách

Nội dung chi tiết thù lao, chi phí hoạt động của BKS và chi phí lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng BKS chuyên trách năm 2023 như sau:

Đơn vị: đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao của Thành viên BKS/ HĐQT	Tổng thu nhập của Trưởng BKS, Ban TGD	Tổng thuế thu nhập do KBC trả	Tổng chi phí/ lợi ích của HĐQT và BKS
1	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	50.000.000	234.056.000	16.245.176	300.301.176
2	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556	55.555.556
3	Trần Tiến Thành	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556	55.555.556
Tổng Cộng						411.412.288

II. GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

1. Kết quả hoạt động SXKD và các chỉ tiêu tài chính chủ yếu tại ngày 31/12/2023

1.1. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty mẹ:

- Tổng doanh thu đạt: **2.946,53** tỷ đồng, bằng **182,03** % so với năm 2022.
- Tổng lợi nhuận sau thuế đạt: **923,6** tỷ đồng, bằng **151,23** % so với năm 2022.
- Tổng tài sản đạt: **24.576,92** tỷ đồng, bằng **108,14** % so với năm 2022.
- Tổng vốn chủ sở hữu đạt: **12.394,46** tỷ đồng, bằng **108,05** % so với năm 2022

1.2. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty:

- Tổng doanh thu đạt: **6.058,76** tỷ đồng, bằng **173,2%** so với năm 2022, bằng **67,32** % so với kế hoạch.
- Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt: **2.245** tỷ đồng, bằng **142,4** % so với năm 2022, bằng **56,13** % so với kế hoạch.

- Lợi ích thuộc về cổ đông Công ty mẹ đạt: **2.030,69** tỷ đồng bằng **133,04** % so với năm 2022.
- Tổng tài sản đạt: **33.434,22** tỷ đồng, bằng **95,78** % so với năm 2022.
- Vốn chủ sở hữu đạt: **20.220,8** tỷ đồng, bằng **113,31** % so với năm 2022.

Ban Kiểm soát xác nhận các kết quả kinh doanh nêu trên của Tổng Công ty đã được kiểm tra tính đúng đắn, hợp pháp và phù hợp với chế độ báo cáo tài chính hiện hành. Các số liệu đều đảm bảo tính trung thực và chính xác.

2. Kết quả giám sát tình hình hoạt động tài chính của Tổng Công ty

- Hoạt động tài chính của Tổng Công ty trong năm 2023 diễn ra minh bạch, tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty.
- Quy trình quản lý dòng tiền, vốn và tài sản của doanh nghiệp đều đảm bảo độ an toàn cao nhất, hạn chế tối đa các rủi ro cho doanh nghiệp.
- Các Báo cáo tài chính (có hay không có sự đánh giá của Kiểm toán độc lập) đều phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty một cách minh bạch, đúng đắn và hợp lý.
- Các Báo cáo tài chính đều được phát hành và công bố định kỳ theo đúng quy định.

3. Kết quả giám sát đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý

- HĐQT trong năm đã tiến hành các hoạt động quản lý điều hành doanh nghiệp theo kế hoạch. Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đều được phân công nhiệm vụ rõ ràng để đảm bảo tiến độ công việc. Kết quả công việc đều được HĐQT, Ban Tổng Giám đốc kịp thời tổ chức các cuộc họp để báo cáo hoặc điều chỉnh phù hợp với thực tiễn.
- Các cán bộ quản lý thực hiện đúng và đầy đủ các chức năng nhiệm vụ và theo quyền hạn được giao, đảm bảo tính chuyên nghiệp và hiệu quả trong công việc. Căn cứ vào kết quả thực hiện chủ trương kế hoạch, các cán bộ quản lý thường xuyên báo cáo định kỳ hoặc đột xuất lên Ban Tổng Giám đốc, kịp thời xin ý kiến giải quyết.

4. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với HĐQT và Ban TGD

- Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc đã có sự phối hợp hoạt động chặt chẽ trên tinh thần xây dựng hợp tác. Các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT đều được Ban Kiểm soát xem xét tính đúng đắn trong quá trình thực hiện.

5. Các vấn đề khác

- Ban Kiểm soát đã xem xét, phản hồi nội dung các dự thảo tài liệu trình ĐHDCĐ thường niên năm 2024.

- Giao dịch giữa Tổng Công ty với các bên liên quan, Ban Kiểm soát không có ý kiến khác với các giao dịch với bên liên quan đã trình bày chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2023 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023.

6. Một số đề xuất kiến nghị

Ban Kiểm soát kiến nghị HĐQT và Ban TGD:

- Chỉ đạo các Phòng/Ban liên quan đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng hạ tầng và hoàn thiện thủ tục pháp lý với các dự án như: KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh, KCN Tràng Duệ 3, KĐT Phúc Ninh, KĐT Tràng Cát, đồng thời thúc đẩy thành lập các dự án mới như kế hoạch của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2023. Kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- Thành viên HĐQT;
- Ban Tổng Giám đốc;
- Thành viên Ban Kiểm soát;
- Lưu: HC.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



NGUYỄN BÍCH NGỌC



Số: 1906.1/2024/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 29 tháng 05 năm 2024

TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

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;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP;
- Các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young.

Kính thưa 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 thường niên năm 2024 của Tổng Công ty:

I. THÔNG QUA BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 - KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 & BÁO CÁO VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ TRONG NĂM 2023 CỦA HĐQT

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về hoạt động năm 2023 - Kế hoạch hoạt động năm 2024 & Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ trong năm 2023 của HĐQT.

II. THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về hoạt động kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 của Ban Tổng Giám đốc (“**BTGD**”).

Cụ thể, HĐQT đã ban hành Nghị quyết số: 2905.2/2024/KBC/NQ-HĐQT ngày 29/05/2024 về việc thông qua Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 của Ban Tổng Giám đốc. Trong đó, kế hoạch Tổng doanh thu hợp nhất và Lợi nhuận hợp nhất của Tổng Công ty được giữ nguyên như Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1 số: 2803/2024/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/03/2024 như sau:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất dự kiến: **9.000** tỷ đồng;
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế dự kiến: **4.000** tỷ đồng.

III. THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT NĂM 2023 CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về hoạt động giám sát năm 2023 của Ban kiểm soát (“BKS”).

IV. THÔNG QUA CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2023 CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN BỞI CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM & NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN ĐƯỢC TRÌNH BÀY TẠI THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2023

Các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam tiến hành kiểm toán theo đúng chuẩn mực quy định, bao gồm:

- (1) Báo cáo của Ban Giám đốc;
- (2) Báo cáo kiểm toán độc lập;
- (3) Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023;
- (4) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023;
- (5) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- (6) Thuyết minh Báo cáo tài chính;
- (7) Nghiệp vụ với các Bên liên quan năm 2023.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua các Báo cáo tài chính nêu trên đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam & Nghiệp vụ với các Bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023.

V. BÁO CÁO CHI TRẢ THÙ LAO CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN KIỂM SOÁT; TIỀN LƯƠNG – THƯỞNG CỦA TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT CHUYÊN TRÁCH VÀ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2023

HĐQT báo cáo ĐHĐCĐ về tổng chi phí thù lao, tổng thu nhập, tổng thuế thu nhập chi trả cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm 2023.

Trong đó, Tổng chi phí thù lao đã chi trả cho HĐQT, BKS và chi phí lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng BKS chuyên trách năm 2023 là: **879.745.620** đồng (*Bằng chữ: Tám trăm bảy mươi chín triệu, bảy trăm bốn mươi năm nghìn, sáu trăm hai mươi đồng*).

Như vậy, Tổng chi phí/ lợi ích chi trả cho HĐQT, BKS bằng 17,59% so với hạn mức đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt tại Nghị quyết số 2306/2023/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2023 là 5.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ đồng*)/ năm. Cụ thể như sau:

Đơn vị: đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao của Thành viên BKS/ HĐQT	Tổng thu nhập của Trưởng BKS, Ban TGD	Tổng thuế thu nhập do KBC trả	Tổng chi phí/ lợi ích của HĐQT và BKS
1	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, kiêm TGD	100.000.000	11.124.792.000	5.734.334.154	135.000.000
2	Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT	100.000.000		11.111.111	111.111.111
3	Lê Hoàng Lân	Thành viên HĐQT độc lập	100.000.000		11.111.111	111.111.111
4	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT	100.000.000		11.111.111	111.111.111
5	Phạm Phúc Hiếu	Phó TGD, KTT, Người được ủy quyền CBTT		4.179.284.000	1.997.460.615	
6	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó TGD		2.736.242.000	1.220.438.000	
7	Phan Anh Dũng	Phó TGD		87.500.000		
8	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	50.000.000	234.056.000	16.245.176	300.301.176
09	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556	55.555.556
10	Trần Tiến Thành	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556	55.555.556
Tổng Cộng						879.745.620

VI. THÔNG QUA KẾ HOẠCH CHI TRẢ THÙ LAO, TIỀN LƯƠNG - THƯỜNG & CÁC CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các chi phí hoạt động cho HĐQT, BKS và Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách trong năm 2024 như sau:

- Số lượng thành viên HĐQT, BKS năm 2024:
 - Thành viên HĐQT: 05 người;
 - Thành viên BKS: 03 người.

2. Tổng chi phí lương, thưởng, thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT, BKS cho năm 2024 là: 5.000.000.000 đồng/năm (Bằng chữ: Năm tỷ đồng/năm).
3. ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT căn cứ vào tình hình thực tế để quyết định mức chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các chi phí khác cho các thành viên HĐQT/BKS đảm bảo không vượt quá tổng ngân sách đã được ĐHĐCĐ thông qua đồng thời thực hiện Báo cáo tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

VII. THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2023

Tính đến thời điểm 31/12/2023, căn cứ vào các Báo cáo tài chính kiểm toán của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam đã ghi nhận kết quả kinh doanh năm 2023 của Tổng Công ty như sau:

Theo báo cáo tài chính hợp nhất:

Tổng Doanh thu năm 2023:	6.058.764.456.437	đồng
Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2023:	5.618.475.347.527	đồng
Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023:	2.245.003.412.330	đồng
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ:	2.030.699.360.319	đồng
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2023	7.754.163.743.041	đồng

Theo báo cáo tài chính riêng:

Tổng Doanh thu năm 2023:	2.946.535.194.641	đồng
Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2023:	2.656.966.214.480	đồng
Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023:	923.601.920.604	đồng
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2023	1.973.190.292.483	đồng

Căn cứ vào Kết quả kinh doanh nêu trên, căn cứ vào kế hoạch phát triển các dự án mới trong năm 2024, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc giữ lại Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023 để tích lũy vào Nguồn vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty, nhằm đảm bảo năng lực tài chính của KBC khi tham gia các dự án mới trong năm 2024.

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



ĐANG THÀNH TÂM



Số: 1906.2/2024/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 29 tháng 05 năm 2024

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Về việc: *Chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ*

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 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;
- 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 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP.

Kính gửi Quý vị Cổ đông!

HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) xem xét và thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT CỦA VIỆC TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Trải qua 22 năm hoạt động và phát triển trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh các khu công nghiệp, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có nhiều dự án đã đạt được các phê duyệt cần thiết về mặt pháp lý, mở ra rất nhiều cơ hội kinh doanh cho Tổng Công ty. Để đáp ứng yêu cầu của các cơ quan chức năng, các tổ chức tín dụng, các tổ chức xếp hạng tín nhiệm, các quỹ đầu tư v.v, Tổng Công ty phải đảm bảo yêu cầu về quy mô vốn điều lệ, giá trị vốn hóa trong hoạt động đầu tư - kinh doanh, mở rộng thị trường và thực hiện hàng loạt các dự án quy mô lớn. Ngoài ra, Tổng Công ty có nhu cầu bổ sung nguồn vốn để tăng quy mô vốn hoạt động của toàn Tổng Công ty, đầu tư góp vốn vào các đơn vị thành viên, mua bán sáp nhập các doanh nghiệp có tiềm năng và thực hiện tái cơ cấu các khoản nợ. Việc KBC thực hiện tăng vốn điều lệ là cần thiết và có ý nghĩa quan trọng trong việc nâng cao năng lực tài chính, năng lực hoạt động và khả năng cạnh tranh của Tổng Công ty. Vì vậy, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ đồng xem xét và thông qua Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ như sau:

PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ

1. Thông tin cổ phiếu chào bán

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
Mã chứng khoán:	KBC
Loại cổ phiếu chào bán:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã phát hành:	767.604.759 cổ phiếu

Trong đó:

+ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	767.604.759 cổ phiếu
+ Cổ phiếu quỹ:	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến	250.000.000 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành:	1.017.604.759 cổ phiếu

2. Phương án chào bán

Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán:	Tối đa 250.000.000 cổ phiếu (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu cổ phiếu)
Tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá dự kiến:	Tối đa 2.500.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn năm trăm tỷ đồng)
Phương thức chào bán:	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
Đối tượng chào bán:	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật.
Số lượng nhà đầu tư:	Chào bán cho dưới 100 nhà đầu tư
Giá chào bán:	DHĐCD ủy quyền cho HĐQT xác định giá chào bán theo Nguyên tắc xác định giá đã được ĐHĐCĐ thông qua.
Nguyên tắc xác định giá chào bán:	Do điều kiện hạn chế chuyển nhượng đối với nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu phát hành riêng lẻ năm 2024, giá chào bán được xác định theo nguyên tắc không thấp hơn 80% giá đóng cửa bình quân của 30 phiên giao dịch liền trước ngày Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có Công văn chấp thuận/xác nhận việc nhận đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của KBC và giá chào bán không được thấp hơn giá trị được ghi trong sổ sách của cổ phần quy định tại Báo cáo tài chính riêng của quý gần nhất tại thời điểm HĐQT Tổng Công ty triển khai phương án chào bán. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn giá chào bán cụ thể căn cứ tình hình thực tế và trên cơ sở đàm phán với các nhà

	đầu tư và đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông theo Nguyên tắc xác định giá chào bán đã được ĐHĐCD thông qua.
Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư:	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong và ngoài nước đáp ứng các tiêu chí: <ul style="list-style-type: none"> - Các tổ chức, cá nhân có tiềm lực về tài chính và khả năng góp vốn nhanh ngay khi đăng ký mua cổ phiếu. - Các tổ chức, cá nhân có năng lực chuyên môn, có khả năng hỗ trợ Tổng Công ty trong các hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý điều hành để gia tăng giá trị và mở rộng thị trường. Ưu tiên các đối tác truyền thống, tiềm năng của Tổng Công ty. - Các tiêu chí khác mà HĐQT thấy cần thiết.
Danh sách các đối tượng chào bán (dự kiến):	<ul style="list-style-type: none"> - Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp cụ thể và số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư tương ứng. Đồng thời được toàn quyền điều chỉnh danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tùy theo tình hình thực tế đàm phán và khả năng của các nhà đầu tư tại từng thời điểm.
Hạn chế chuyển nhượng:	<p>Thời gian hạn chế chuyển nhượng là 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán (trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật).</p> <p>Việc xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tuân theo quy định của pháp luật hiện hành.</p>
Phương thức xử lý cổ phiếu không chào bán hết:	Số lượng cổ phiếu do các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp ban đầu không đăng ký mua hết sẽ được ủy quyền cho HĐQT phân phối cho các nhà đầu tư khác với giá không thấp hơn giá đã chào bán hoặc được hủy bỏ và kết thúc đợt phát hành.
Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài.	ĐHĐCD ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu	Không áp dụng.
Thời gian thực hiện dự kiến:	Trong năm 2024-2025, sau khi được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho Công ty được thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ. ĐHĐCD ủy quyền cho HĐQT quyết định

Phê duyệt liên quan đến thay đổi vốn điều lệ và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:

Phê duyệt liên quan đến đăng ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu mới phát hành thêm

thời gian phát hành phù hợp với quy định của pháp luật và bảo đảm tối đa lợi ích cho cổ đông và Tổng Công ty.

DHDCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành bao gồm:

- Thực hiện sửa đổi mức vốn điều lệ và các nội dung liên quan khác trong Điều lệ Tổng Công ty theo kết quả của đợt chào bán.
- Thực hiện các thủ tục thay đổi/điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo mức vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành đợt chào bán.

DHDCĐ thông qua việc đăng ký, lưu ký bổ sung toàn bộ số lượng cổ phiếu trong đợt chào bán tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu này tại Sở Giao dịch Chứng khoán nơi cổ phiếu Tổng Công ty niêm yết, đồng thời ủy quyền cho HĐQT chủ động triển khai và hoàn tất các thủ tục có liên quan ngay sau khi kết thúc đợt chào bán.

II. MỤC ĐÍCH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN

Số tiền thu được từ các đợt chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn kinh doanh, tăng cường năng lực tài chính và nâng cao khả năng cạnh tranh của Tổng Công ty, cụ thể:

- Bổ sung vốn lưu động hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty;
- Tái cơ cấu các khoản nợ của Tổng Công ty;
- Tăng quy mô vốn hoạt động, đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết;
- Mua cổ phần, phần vốn góp của các công ty để thực hiện các hoạt động mua bán sáp nhập doanh nghiệp có tiềm năng phù hợp với hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xây dựng chi tiết và/hoặc điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn cho từng mục đích tùy vào tình hình thực tế, phù hợp với chiến lược phát triển của Tổng Công ty tại thời điểm chào bán cổ phiếu, cũng như đảm bảo lợi ích cổ đông và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

III. CÁC NỘI DUNG ỦY QUYỀN CHO HĐQT TỔNG CÔNG TY:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các vấn đề sau liên quan đến đợt chào bán:

- Xây dựng phương án chào bán cổ phiếu chi tiết để trình Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan có thẩm quyền.
- Quyết định giá chào bán, thời điểm chào bán phù hợp với nhu cầu của Tổng Công

39.3
IG T
IÊN
II
BẮC
:P
C NIN

ty trên cơ sở đảm bảo tuân quy định của pháp luật và nguyên tắc xác định giá chào bán đã được ĐHĐCĐ thông qua.

- Lựa chọn đơn vị tư vấn chào bán, đơn vị bảo lãnh chào bán (nếu xét thấy cần thiết).
- Bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh phương án phát hành (nếu thấy cần thiết hoặc theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước) đảm bảo việc phát hành cổ phiếu được thực hiện hợp pháp, hoàn thành đúng theo kế hoạch đã xây dựng.
- Lựa chọn và quyết định Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được mua cổ phiếu phát hành riêng lẻ; khối lượng phát hành riêng lẻ cho từng nhà đầu tư, thương lượng và quyết định các điều kiện liên quan đến việc chào bán. Việc lựa chọn nhà đầu tư phải đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo các quy định của pháp luật hiện hành.
- Xây dựng phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
- Xây dựng chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành. Trong trường hợp cần điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình thực tế của Công ty, HĐQT thực hiện điều chỉnh và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất.
- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP các điều liên quan đến vốn điều lệ và thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh tại cơ quan có thẩm quyền ghi nhận số vốn điều lệ thực tế sau khi hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu.
- Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để đăng ký bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán cổ phiếu Tổng Công ty niêm yết.
- Thực hiện các công việc, thủ tục khác mà Hội đồng Quản trị thấy cần thiết để hoàn tất việc phát hành theo phương án phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phê duyệt nêu trên.
- Hội đồng quản trị được ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc được ủy quyền nêu trên.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét thông qua.

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 THANH TÂM