

Số: 2506-3/2022/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 25 tháng 06 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Quý Cổ đông.

1. Tên tổ chức: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

- Mã chứng khoán: KBC

- Mã Trái phiếu: KBC121020

- Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam

- Điện thoại liên hệ: (0222) 3634034

Fax: (0222) 3634035

- E-mail: info@kinhbacity.vn

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

2. Nội dung thông tin công bố:

Căn cứ vào các quy định hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin về **việc thông qua Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 như sau:**

Đại hội đã thông qua việc ban hành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số: 2506/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2022 và Biên bản họp số: 2506/2022/KBC/BB-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2022. Toàn văn Biên bản họp, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các Báo cáo, Tờ trình thông qua tại Đại hội được đính kèm công văn này.

3. Toàn bộ thông tin trên và toàn văn Điều lệ công ty sửa đổi lần thứ 25 đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 25/06/2022 tại đường dẫn <http://www.kinhbacity.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Toàn văn tài liệu mục 2

**T/M. TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**
Người được ủy quyền công bố thông tin
Phó Tổng Giám đốc



Phạm Phúc Hiểu

Số: 2506/2022/KBC/BB-ĐHĐCĐ

Bắc Ninh, ngày 25 tháng 06 năm 2022

BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

- Tên Doanh nghiệp** : **Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP**
- Địa chỉ** : **Lô B7, KCN Quế Võ, X. Phương Liễu, H. Quế Võ, Bắc Ninh**
- Giấy CNĐKKD** : **Số 23.00.233993, do Sở KH&ĐT Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 27/03/2002, thay đổi lần thứ 17 ngày 12/10/2021;**
- Thời gian họp** : **Bắt đầu lúc 9 giờ, ngày 25/06/2022.**
- Địa điểm họp** : **Tòa nhà Kinh Bắc - Lô B7, KCN Quế Võ, X. Phương Liễu, H. Quế Võ, Bắc Ninh**
- Chương trình** : **Theo chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 được Đại hội đồng cổ đông thông qua.**
- Đại biểu tham gia** : **Số lượng Đại biểu tham gia: 133 (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông)**
Số lượng cổ đông ủy quyền: 16
Đại diện cho: 364.905.942 cổ phần, tương đương 364.905.942 phiếu biểu quyết, chiếm 63,3835% trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng công ty
- Thành phần mời tham dự** : **Tất cả các cổ đông có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 19/05/2022 do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp.**
- Chủ tọa Đại hội** : **Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Tổng Giám đốc, Thành viên 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: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Đơn vị tư vấn CTCP Chứng khoán FPT cùng toàn thể quý vị cổ đông của 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 phần có quyền biểu quyết của Công ty: 575.711.167 cổ phần.

Vào hồi 09 giờ, 01 phút, ngày 25 tháng 06 năm 2022:

Số lượng Đại biểu tham gia: 113 (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền hợp lệ của cổ đông)

Số lượng cổ đông ủy quyền: 13

Đại diện cho: 364.527.997 cổ phần, tương đương 364.527.997 phiếu biểu quyết (mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết), chiếm: 63,3179% 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 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc, Đại hội có đủ điều kiện để tiến hành hợp 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:

- Ông Đặng Thành Tâm - Chủ tịch HĐQT (dự hợp trực tuyến)
- 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
- Bà Nguyễn Mỹ Ngọc - Phó Tổng Giám đốc
- Ông Phạm Phúc Hiếu - Phó Tổng Giám đốc

Căn cứ Giấy ủy quyền số 2206/2022/KBC/UQ ngày 22/6/2022 của Ông Đặng Thành Tâm - Chủ tịch Hội đồng Quản trị đã ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Tổng công ty làm Chủ tọa, trực tiếp điều hành Đại hội và ban hành Biên bản, Nghị quyết ĐHĐCĐ.

Bà Nguyễn Thị Thu Hương – 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

Bà Nguyễn Thị Thu Hương – 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 2022.

Nội dung chi tiết theo tài liệu đã được gửi cho các cổ đông/người đại diện 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 và các Tờ trình thông qua tại đại hội

1. Đại hội đã được nghe các Ông/Bà đại diện cho HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty trình bày các Báo cáo và tờ trình tại Đại hội như sau:

- Ông Đặng Thành Tâm – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT báo cáo về tình hình hoạt động năm 2021 và kế hoạch hoạt động năm 2022 của HĐQT theo Báo cáo Số: 01/2022/KBC/BC-HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Chức vụ: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc báo cáo về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2021, kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022 của Ban Tổng Giám đốc theo Báo cáo Số: 02/2022/KBC/BC-BTGĐ
- Bà Nguyễn Bích Ngọc – Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát Báo cáo về hoạt động giám sát năm 2021 của Ban kiểm soát theo Báo cáo Số: 03 /2022/KBC/BC-BKS
- Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh – Chức vụ: Thành viên HĐQT trình bày tờ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 2506-1/2022/KBC/TT-HĐQT và Tờ trình số 2506-2/2022/KBC/TT-HĐQT thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan.

2. Ngay sau phần trình bày các báo cáo, tờ trình, Đại hội đã tiến hành 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 Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Chủ tọa Đại hội đã điều hành ĐHĐCĐ thảo luận các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh năm 2021, kế hoạch năm 2022 và các nội dung khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

Đoàn Chủ tịch đã tiếp nhận các câu hỏi của cổ đông được gửi trực tuyến và hỏi trực tiếp tại Đại hội. Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT thay mặt Ban Lãnh đạo Tổng công ty trả lời các câu hỏi của cổ đông liên quan đến các vấn đề sau:

- Tiềm năng phát triển của KBC, kế hoạch tiếp tục mở rộng các dự án khu công nghiệp, mục tiêu tăng vốn chủ sở hữu để đáp ứng tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư các dự án lớn và tiêu chí lựa chọn của các nhà đầu tư lớn. Hiện nay, Tổng công ty đang tìm các đối tác, các quỹ đầu tư nước ngoài muốn gắn bó lâu dài với Tổng công ty để phát hành riêng lẻ 150 triệu cổ phiếu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường đã được phê duyệt.
- Những vướng mắc do Luật quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại các địa phương ảnh hưởng đến hầu hết các dự án đầu tư mở rộng. Đồng thời, ông cũng đề cập đến các ưu điểm của Nghị định số 35/2022/NĐ-CP quy định về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế.

Ngoài ra, một số cổ đông đã bày tỏ niềm tin vào KBC sau khi được nghe Tổng Giám đốc báo cáo tình hình thu hút đầu tư của Tổng Công ty trong thời gian gần đây, ví dụ tại KCN Quang Châu mở rộng quy mô 90 ha đã có nhà đầu tư thuộc lĩnh vực công nghệ cao sẵn sàng thuê toàn bộ phần diện tích của dự án.

4. Kết quả kiểm phiếu với từng nội dung đã được Ông Mai Tuấn Dũng – Trưởng Ban Kiểm phiếu báo cáo tại Đại hội.

Tổng số cổ đông tham dự họp (trực tuyến, trực tiếp hoặc thông qua ủy quyền) theo kết quả kiểm tra tư cách đại biểu cập nhật đến 10 giờ 42 phút ngày 25/06/2022 là:

Số lượng Đại biểu tham gia: **133**

Số lượng cổ đông ủy quyền: **16**

Đại diện cho: **364.905.942** cổ phần, tương đương **364.905.942** phiếu biểu quyết, chiếm **63,3835%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng công ty

- Tổng số tờ phiếu phát ra: **133** đại diện cho **364.905.942** phiếu biểu quyết, chiếm **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số tờ phiếu thu về: **118** đại diện cho **364.759.307** phiếu biểu quyết, chiếm **99,9598%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không thu về: **15** đại diện cho **146.635** phiếu biểu quyết, chiếm **0,0402%** 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 về tình hình hoạt động năm 2021 và kế hoạch hoạt động năm 2022 của HĐQT (Báo cáo Số: 01/2022/KBC/BC-HĐQT)

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

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **118** đại diện cho: **364.759.307** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9598%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu tán thành: **117** đại diện cho: **364.758.707** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9597%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **1** đại diện cho: **600** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0002%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

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 dự họp.

Như vậy, Đại hội đã thông qua Báo cáo về tình hình hoạt động năm 2021 và kế hoạch hoạt động năm 2022 của HĐQT với tỷ lệ tán thành 99,9597%.

5.2. Thông qua Báo cáo về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2021, kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022 của Ban Tổng Giám đốc (Báo cáo số: 02/2022/KBC/BC-BTGĐ)

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

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **118** đại diện cho: **364.759.307** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9598%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu tán thành: **116** đại diện cho: **364.758.607** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9596%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **2** đại diện cho: **700** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0002%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

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 dự họp.

Như vậy, Đại hội đã thông qua Báo cáo về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2021, kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022 của Ban Tổng Giám đốc với tỷ lệ 99,9596% tán thành.

5.3. Thông qua Báo cáo về hoạt động giám sát năm 2021 của Ban kiểm soát (Báo cáo Số: 03/2022/KBC/BC-BKS)

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

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **118** đại diện cho: **364.759.307** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9598%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu tán thành: **117** đại diện cho: **364.758.707** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9597%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **1** đại diện cho: **600** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0002%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

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 dự họp.

Như vậy, Đại hội đã thông qua Báo cáo về hoạt động giám sát năm 2021 của Ban kiểm soát với tỷ lệ 99,9597% tán thành.

5.4. Thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

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

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **118** đại diện cho: **364.759.307** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9598%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu tán thành: **117** đại diện cho: **364.759.207** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9598%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **1** đại diện cho: **100** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

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 dự họp.

Như vậy, Đại hội đã thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam với tỷ lệ 99,9598% tán thành.

5.5. Thông qua kết quả kinh doanh năm 2021 – Báo cáo phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 1004/2021/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2021 và việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2021 theo mục V Tờ trình số 2506-1/2022/KBC/TT-HĐQT

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

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **118** đại diện cho: **364.759.307** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9598%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu tán thành: **116** đại diện cho: **364.758.507** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9596%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **2** đại diện cho: **800** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0002%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

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 dự họp.

Như vậy, Đại hội đã thông qua kết quả kinh doanh năm 2021 – Báo cáo phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 1004/2021/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2021 và việc giữ lại lợi nhuận sau thuế năm 2021 để tiếp tục tái đầu tư với tỷ lệ 99,9596% tán thành.

5.6. Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 theo mục VI Tờ trình số 2506-1/2022/KBC/TT-HĐQT

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

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **118** đại diện cho: **364.759.307** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9598%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu tán thành: **109** đại diện cho: **356.832.397** phiếu biểu quyết, chiếm: **97,7875%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không tán thành: **3** đại diện cho: **1.922.930** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,5270%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **6** đại diện cho: **6.003.980** phiếu biểu quyết, chiếm: **1,6453%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

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 dự họp.

Như vậy, Đại hội đã thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 với tỷ lệ 97,7875% tán thành.

5.7. Thông qua báo cáo chi trả thù lao cho HĐQT, BKS, Lương – thưởng của Trưởng BKS chuyên trách và tiền lương – thưởng của Ban quản lý năm 2021 theo mục VII Tờ trình số 2506-1/2022/KBC/TT-HĐQT

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

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **118** đại diện cho: **364.759.307** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9598%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu tán thành: **117** đại diện cho: **364.759.207** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9598%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không có ý kiến: **1** đại diện cho: **100** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

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 dự họp.

Như vậy, Đại hội đã thông qua báo cáo chi trả thù lao cho HĐQT, BKS, Lương – thưởng của Trưởng BKS chuyên trách và tiền lương – thưởng của Ban quản lý năm 2021 với tỷ lệ 99,9598% tán thành.

5.8. 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 2022 theo mục VIII Tờ trình số 2506-1/2022/KBC/TT-HĐQT

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

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 118 đại diện cho: 364.759.307 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9598% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu tán thành: 117 đại diện cho: 364.759.207 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9598% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 1 đại diện cho: 100 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

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 dự họp.

Như vậy, Đại hội đã 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 2022 với tỷ lệ 99,9598% tán thành.

5.9. Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty theo mục IX Tờ trình số 2506-1/2022/KBC/TT-HĐQT

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

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 118 đại diện cho: 364.759.307 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9598% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu tán thành: 116 đại diện cho: 364.747.207 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9565% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 2 đại diện cho: 12.100 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0033% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

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 dự họp.

Như vậy, Đại hội đã thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty với tỷ lệ 99,9565% tán thành.

5.10. Thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên có liên quan theo Tờ trình số 2506-2/2022/KBC/TT-HĐQT

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

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **118** đại diện cho: **364.759.307** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9598%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu tán thành: **96** đại diện cho: **349.489.637** phiếu biểu quyết, chiếm: **95,7753%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không tán thành: **18** đại diện cho: **13.965.070** phiếu biểu quyết, chiếm: **3,8270%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **4** đại diện cho: **1.304.600** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,3575%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

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 dự họp.

Như vậy, Đại hội đã thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên có liên quan với tỷ lệ 95,7753% tán thành.

PHẦN C. THÔNG QUA BIÊN BẢN VÀ 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 2022.

Đại hội đã nhất trí thông qua toàn văn Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.

Biên bản này được lập hồi 11 giờ 50 phút ngày 25/06/2022.

Đại hội kết thúc lúc 12 giờ 05 phút cùng ngày.

Trân trọng cảm ơn!

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỌA


NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG

**TM. BAN THƯ KÝ
TRƯỞNG BAN**



TRẦN THỊ THU HÀ

Bắc Ninh, ngày 25 tháng 06 năm 2022

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

- 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 2022 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP số 2506/2022/KBC/BB-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2022.

ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 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 VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2021 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 CỦA HĐQT

ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo số: 01/2022/KBC/BC-HĐQT về tình hình hoạt động năm 2021 và kế hoạch hoạt động năm 2022 của HĐQT đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

Biểu quyết thông qua: 364.758.707 phiếu biểu quyết, tỷ lệ 99,9597% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

ĐIỀU 2: THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.

ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo số: 02/2022/KBC/BC-BTGD về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2021, kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022 của Ban Tổng Giám đốc đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

Biểu quyết thông qua: 364.758.607 phiếu biểu quyết , tỷ lệ 99,9596% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

ĐIỀU 3: THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT NĂM 2021 CỦA BAN KIỂM SOÁT

ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo Số: 03/2022/KBC/BC-BKS về hoạt động giám sát năm 2021 của Ban kiểm soát đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

Biểu quyết thông qua: 364.758.707 phiếu biểu quyết , tỷ lệ 99,9597% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

ĐIỀU 4: THÔNG QUA CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2021 CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN BỞI CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

ĐHĐCĐ thông qua Các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 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 như mục IV Tờ trình số 2506-1/2022/KBC/TT-HĐQT đã được trình bày trước Đại hội và đính kèm Nghị quyết này

Biểu quyết thông qua: 364.759.207 phiếu biểu quyết , tỷ lệ 99,9598% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

ĐIỀU 5: THÔNG QUA KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2021 - BÁO CÁO PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ TỪ NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU THEO NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN SỐ 1004/2021/KBC/NQ-ĐHĐCĐ NGÀY 10/04/2021 & VIỆC PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2021.

ĐHĐCĐ thông qua kết quả kinh doanh năm 2021 – Báo cáo phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 1004/2021/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2021 và việc giữ lại lợi nhuận sau thuế năm 2021 để tiếp tục tái đầu tư theo mục V Tờ trình số 2506-1/2022/KBC/TT-HĐQT đã được trình bày trước Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

Biểu quyết thông qua: 364.758.507 phiếu biểu quyết , tỷ lệ 99,9596% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

ĐIỀU 6: THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2022

ĐKT
190
AT
ĐỒ
INH
CTC
ĐT.

ĐHĐCĐ thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 theo mục VI Tờ trình số 2506-1/2022/KBC/TT-HĐQT đã được trình bày trước Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

Biểu quyết thông qua: 356.832.397 phiếu biểu quyết, tỷ lệ 97,7875% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

ĐIỀU 7: THÔNG QUA BÁO CÁO CHI TRẢ THÙ LAO CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, LƯƠNG – THƯỞNG CỦA TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT CHUYÊN TRÁCH CỦA TỔNG CÔNG TY VÀ TIỀN LƯƠNG – THƯỞNG CỦA BAN QUẢN LÝ NĂM 2021

ĐHĐCĐ thông qua báo cáo chi trả thù lao cho HĐQT, BKS, Lương – thưởng của Trưởng BKS chuyên trách và tiền lương – thưởng của Ban quản lý năm 2021 theo mục VII Tờ trình số 2506-1/2022/KBC/TT-HĐQT đã được trình bày trước Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

Biểu quyết thông qua: 364.759.207 phiếu biểu quyết, tỷ lệ 99,9598% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

ĐIỀU 8: THÔNG QUA KẾ HOẠCH CHI TRẢ THÙ LAO, TIỀN LƯƠNG, TIỀN THƯỞNG VÀ CÁC CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT NĂM 2022

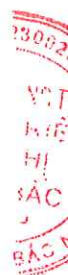
ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các chi phí hoạt động cho HĐQT, BKS và Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách trong năm 2022 theo mục VIII Tờ trình số 2506-1/2022/KBC/TT-HĐQT đã được trình bày trước Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

Biểu quyết thông qua: 364.759.207 phiếu biểu quyết, tỷ lệ 99,9598% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

ĐIỀU 9: THÔNG QUA VIỆC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY; QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐHĐCĐ thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty theo mục IX Tờ trình số 2506-1/2022/KBC/TT-HĐQT và Phụ lục nội dung sửa đổi tại các văn bản này (Đính kèm tờ trình) đã được trình bày trước Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

Biểu quyết thông qua: 364.747.207 phiếu biểu quyết, tỷ lệ 99,9565% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.



ĐIỀU 10: THÔNG QUA CHỦ TRƯỞNG GIAO DỊCH GIỮA CÁC BÊN LIÊN QUAN

ĐHĐCĐ thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan để đảm bảo hoạt động quản trị, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thông suốt, tránh thiếu sót liên quan đến việc thực hiện các kế hoạch hoạt động kinh doanh; chiến lược phát triển; kế hoạch điều chuyển vốn, hợp tác đầu tư giữa các công ty trong cùng hệ thống; hoạt động quản trị; các nghĩa vụ báo cáo và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Tổng công ty, chi tiết theo Tờ trình số 2506-2/2022/KBC/TT-HĐQT đã được trình bày trước Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

Biểu quyết thông qua: 349.489.637 phiếu biểu quyết, tỷ lệ 95,7753% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 06 năm 2022. 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/ Sở GDCK Hà Nội;
- Thành viên HĐQT, Ban TGD, Ban KS;
- Lưu VP.

**T/M ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**



NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG





Số: 01/2022/KBC/BC-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 03 tháng 06 năm 2022

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về tình hình hoạt động năm 2021 và kế hoạch năm 2022 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 2021 như sau:

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP NĂM 2021

1. Về hoạt động kinh doanh

Như Quý vị đều biết, năm 2021 thay vì các dự báo về Đại dịch Covid sẽ được kiểm soát, các nền kinh tế sẽ phục hồi trở lại nhưng thực tế nền kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với rất nhiều khó khăn do ảnh hưởng bởi Đại dịch Covid lan rộng với tốc độ nhanh trên toàn thế giới. Tại Việt Nam, nhờ sự chỉ đạo sát sao của Chính phủ, sự vào cuộc quyết liệt từ các bộ, ngành, chính quyền địa phương và sự nỗ lực không ngừng nghỉ của cộng đồng doanh nghiệp đã góp phần ổn định lại hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như cuộc sống của người dân từ Quý 4/2021. Nhờ vậy, dù chịu tác động suy giảm chung trên thế giới, nền kinh tế Việt Nam vẫn duy trì được tốc độ tăng trưởng GDP dương ở mức 2,58% trong năm 2021.

Một trong những điểm sáng trong bức tranh kinh tế của Việt Nam trong năm 2021 là hoạt động thu hút FDI. Theo số liệu của Tổng Cục thống kê, vốn FDI vào Việt Nam trong năm 2021 đạt 31,12 tỷ USD, tăng 9,2% so với năm 2020. Điều này cho thấy các nhà đầu tư nước ngoài đang đặt niềm tin rất lớn vào môi trường đầu tư tại Việt Nam. Trong đó, riêng KBC đã thu hút được hơn 3 tỷ USD cho Việt Nam, các nhà đầu tư chủ yếu đến từ các Tập đoàn công nghệ cao mở rộng quy mô sản xuất tập trung tại Hải Phòng và Bắc Giang. Nhờ vậy mà KBC đã ghi nhận một số chỉ tiêu kết quả kinh doanh như sau:

- Tổng doanh thu Tổng Công ty đạt 4.420,9 tỷ đồng, bằng 179,1 % so với năm 2020, bằng 67,0 % so với kế hoạch.
- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tổng Công ty đạt 953,8 tỷ đồng, bằng 298,2% so với năm 2020 và tương đương 47,7 % so với kế hoạch. Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 782,3 tỷ đồng bằng 349,2 % so với năm 2020.

Mặc dù các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của Tổng Công ty chưa đạt kế hoạch đề ra, song các hoạt động thu hút đầu tư, thành lập dự án mới trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế rất đáng khích lệ. Nguyên nhân chủ yếu là do kế hoạch năm 2021 được đặt ra với

dự kiến Đại dịch được kiểm soát trong năm 2021, các hoạt động giao thương sẽ được diễn ra trong bối cảnh bình thường mới, nhưng thực tế năm 2021 sự ảnh hưởng của Đại dịch còn nghiêm trọng hơn trong năm 2020, làm cho nhiều tỉnh thành phố lớn ở Việt Nam đặc biệt là các tỉnh - thành phố nơi có KCN của KBC đang hoạt động đều bị phong tỏa, giãn cách kéo dài. Vì vậy, dù không đạt kế hoạch nhưng năm 2021 vẫn là một năm Tổng Công ty đã hết sức nỗ lực duy trì được hoạt động kinh doanh tăng trưởng so với cùng kỳ trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế.

2. Về hoạt động đầu tư

Năm 2021, tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án KCN, KĐT của Tổng Công ty là **1.436,1** tỷ đồng, bằng 31,79% so với năm 2020; Hoạt động đầu tư góp vốn của riêng Công ty mẹ vào các công ty con và công ty liên kết là **3.242** tỷ đồng (chủ yếu góp vốn vào Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An); Hoạt động đầu tư góp vốn của các công ty con vào các công ty khác là **1.937,4** tỷ đồng (bao gồm góp vốn vào Công ty CP KCN Sài Gòn – Nhơn Hội, Công ty Cổ phần Đầu tư khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2, Công ty TNHH Saigontel Long An; Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An, v.v.)

3. Về hoạt động tài chính

HDQT ghi nhận nỗ lực của Ban Tổng giám đốc về việc tạo ra dòng tiền từ hoạt động kinh doanh chính, thu xếp nguồn vốn thực hiện thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn và bổ sung nguồn vốn cho hoạt động đầu tư kinh doanh. Trong năm, Tổng Công ty đã thanh toán **3.308,5 tỷ đồng** vay mới **4.640,5** tỷ đồng. Tổng dư nợ gốc và lãi thực tế của Tổng Công ty tại 31/12/2021 là **8.458,2** tỷ đồng, tỷ lệ Nợ thực tế/ Tổng tài sản là 27,73%, đây là hệ số nợ an toàn với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như KBC.

4. Về quản trị công ty

KBC luôn tuân thủ các quy định về quản trị công ty đối với công ty niêm yết. Tổng Công ty thường xuyên tham gia các chương trình trao đổi và cập nhật thông tin từ các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền như Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, Cục thuế, Bộ Tài chính, v.v...

Về công tác quan hệ nhà đầu tư, KBC luôn chủ động công bố thông tin, cập nhật về tình hình hoạt động kinh doanh trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty, các phương tiện truyền thông đại chúng và cập nhật trực tiếp hoạt động quản trị, hoạt động kinh doanh cho các tổ chức, cá nhân quan tâm đến KBC; luôn sẵn sàng phản hồi, phúc đáp các vướng mắc của Cổ đông và Nhà đầu tư khi được yêu cầu.

5. Hoạt động đối ngoại

Trong năm 2021, các thành viên HDQT và Ban TGD đã trực tiếp làm việc với các cơ quan ban ngành của các tỉnh như Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương, Long An, Vũng Tàu, Tiền Giang v.v.. để xúc tiến việc thành lập các dự án mới, tạo lập quỹ đất.

Các thành viên HĐQT và Ban TGD đã tham dự các hội nghị trực tuyến - trực tiếp để thu hút FDI vào Việt Nam trong năm 2021 như: Tham dự các chương trình hội thảo trực tuyến về đối thoại kinh doanh, kết nối xúc tiến đầu tư - thương mại, các diễn đàn hợp tác thương mại giữa Việt Nam với các doanh nghiệp tiềm năng của các quốc gia như Hàn Quốc, Nhật Bản, Đài Loan, Trung Quốc, Ấn Độ, Châu Âu do Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Công thương chủ trì tổ chức; Tham gia đoàn công tác của các Doanh nghiệp Việt Nam đến Mỹ, Nhật Bản để ký kết các Biên bản ghi nhớ, hợp tác kinh doanh.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2021

Căn cứ vào các quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty, HĐQT đã thực hiện theo đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn đối với các hoạt động giám sát, chỉ đạo và song hành cùng Ban Tổng giám đốc đưa ra các quyết định nhằm giải quyết các vấn đề liên quan đến các kế hoạch hoạt động kinh doanh mà ĐHCĐ thường niên năm 2021 đã thông qua và các vấn đề khác. Sau đây là các nội dung HĐQT xin được báo cáo ĐHCĐ thường niên năm 2022.

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 được trình bày chi tiết tại Tờ trình ĐHCĐ thường niên 2022.

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

Trong năm 2021, HĐQT đã tổ chức 38 cuộc họp và ban hành 52 Nghị quyết, Quyết định HĐQT phê duyệt các vấn đề về kế hoạch hoạt động kinh doanh, đầu tư, phát hành trái phiếu, giao dịch với các bên liên quan, hoạt động quản trị công ty, v.v.

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 biểu quyết đều đạt tỉ lệ đồng thuận cao. Các Nghị quyết đều được ban hành kịp thời tạo điều kiện cho Ban Tổng giám đốc 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 2021 và thuyết minh tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021.

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

HQĐT có 01 thành viên HĐQT độc lập là ông Huỳnh Phát trong tổng số 05 thành viên HĐQT. Ông Huỳnh Phát đã hoàn thành tốt vai trò thành viên HĐQT độc lập nhiệm kỳ 2017 – 2022. Trong năm 2021, Ông Huỳnh Phát đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, các

ý kiến của Ông Huỳnh Phát đều đảm bảo tính độc lập, kiểm soát được xung đột lợi ích, bảo vệ lợi ích cho Tổng Công ty và Cổ đông. Trong đó, đánh giá về hoạt động của HĐQT trong năm 2021, thành viên HĐQT độc lập có nhận định chung như sau:

- HĐQT đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị, tuân thủ đúng các quy định đối với Công ty đại chúng. HĐQT đã có quyết sách kịp thời, linh hoạt để ứng phó với những thay đổi phương thức sản xuất, kinh doanh do tác động của Đại dịch Covid.
- HĐQT đã thảo luận, thông qua và nhất trí ban hành các Nghị quyết theo đúng thẩm quyền để triển khai việc thực hiện các hoạt động quản trị cũng như hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty. Bên cạnh đó, HĐQT luôn chỉ đạo nhanh chóng kịp thời, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện mục tiêu chiến lược hoạt động kinh doanh đã đề ra.

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

HĐQT đánh giá cao những nỗ lực của Ban TGD trong việc triển khai các kế hoạch kinh doanh năm 2021, thực hiện đầu tư phát triển các dự án, thu xếp nguồn vốn cho Tổng Công ty. HĐQT đề nghị Ban TGD tích cực hơn nữa trong công tác triển khai hạ tầng các dự án mà Tập đoàn đang quản lý, tạo ra các sản phẩm sẵn có để đáp ứng kịp thời nhu cầu của nhà đầu tư, thiết lập các chương trình xúc tiến đầu tư bằng cả hình thức trực tiếp, trực tuyến. Lập các kế hoạch chi tiết, chỉ đạo các phòng ban để thúc đẩy việc thành lập các dự án mới trên địa bàn tỉnh Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương, Long An, Vũng Tàu, Tiền Giang 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.

HĐQT ghi nhận việc hoàn thành tốt các công việc quan trọng dưới đây mà Ban TGD đã triển khai thực hiện theo đúng các Nghị quyết và chỉ đạo của HĐQT.

- Đầu tư hạ tầng tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh; KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung; KĐT Phúc Ninh, KĐT Trảng Duệ v,v
- Tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 vào ngày 10/4/2021.
- Kịp thời điều chỉnh phương thức kinh doanh do ảnh hưởng bởi dịch Covid bùng phát tại Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng và Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hoàn thành các đợt thu xếp vốn thông qua khoản vay tín dụng với Vietinbank; các đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ, trái phiếu ra công chúng đồng thời thực hiện niêm yết trái phiếu trên sàn HNX theo đúng quy định.
- Hoàn thành đợt chào bán 100 triệu cổ phiếu riêng lẻ với tổng số tiền thu ròng từ đợt chào bán là 3.408,2 tỷ đồng, đưa vốn điều lệ của KBC tăng từ 4.757,1 tỷ đồng lên 5.757,1 tỷ đồng.
- 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.

- Làm việc với các cơ quan nhà nước ở các tỉnh thành thúc đẩy việc hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án Phúc Ninh, Trảng Cát, Trảng Duệ mở rộng, Quang Châu mở rộng, v.v.
- Thực hiện các cuộc họp, đàm phán với các đầu tư nước ngoài bằng hình thức trực tuyến/ trực tiếp.
- Giám sát chặt chẽ công tác quản trị rủi ro các hoạt động đầu tư, kinh doanh, quản lý dòng tiền và kế hoạch tài chính phù hợp.

6. Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không có

7. Các nội dung phải báo cáo tại Đại hội đồng Cổ đông gần nhất

HĐQT đã thực hiện báo cáo đầy đủ các nội dung liên quan đến chào bán cổ phiếu riêng lẻ, phát hành trái phiếu trong năm 2021 tại ĐHĐCĐ gần nhất là ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 được tổ chức vào ngày 10/2/2022.

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 CỦA HĐQT

Năm 2022, HĐQT tiếp tục các định hướng phát triển cho Tổng Công ty như sau:

1. Duy trì mô hình Tổng Công ty, các thành viên trong Tổng Công ty cùng hợp tác đầu tư và chia sẻ lợi ích để phát triển mô hình Khu công nghiệp - Khu đô thị - Dịch vụ trên khắp cả nước. Trong đó, KBC sẽ phát triển mạnh BĐS nhà ở, BĐS vui chơi giải trí, du lịch, trung tâm hội nghị quốc tế để tạo lên quần thể hài hoà, phát triển bền vững, đặc biệt để đáp ứng nhu cầu đầu tư BĐS thương mại của các Tập đoàn đa quốc gia khi đầu tư vào Việt Nam hoặc đã là khách hàng đầu tư vào KCN của KBC.
2. Xúc tiến đầu tư phát triển mạng lưới khách hàng đa dạng trên tinh thần” chân thành, tin cậy, trách nhiệm – lợi ích hài hoà, rủi ro chia sẻ”. Ưu tiên hợp tác quốc tế trọng tâm thu hút đầu tư trực tiếp các Tập đoàn công nghệ cao - đổi mới sáng tạo trên thế giới; Thu hút đầu tư gián tiếp các Tổ chức/ Tập đoàn đến từ Hoa Kỳ, Hàn Quốc, Nhật Bản, Đài Loan, Hồng Kông, Singapore theo đúng định hướng hợp tác phát triển với các Quốc gia của Chính Phủ Việt Nam.
3. Công ty mẹ và các Công ty thành viên sẽ tiến hành sáp nhập, nâng tỷ lệ sở hữu tại các dự án bước vào chu kỳ tăng tốc hoạt động kinh doanh để gia tăng lợi ích cho Cổ đông.
4. Cải tiến công tác quản trị công ty để thực hiện Mục tiêu Phát triển Bền vững (SDGs) và đảm bảo các hoạt động luôn được thông suốt, hiệu quả, phát triển lành mạnh, tuân thủ các quy định pháp luật.
5. Phát triển nguồn nhân lực năng động, đào tạo nhân lực chất lượng cao. Xây dựng quy chế, chính sách tạo lập nền tảng để phát huy tối đa nhân tố con người.

Trên đây là Báo cáo tình hình hoạt động trong năm 2021 và đề xuất kế hoạch hoạt động trong năm 2022 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.

T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch

Nơi nhận:

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



ĐANG THÀNH TÂM



Số: 02/2022/KBC/BC-BTGD

Bắc Ninh, ngày 03 tháng 06 năm 2022

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2021 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

Kính thưa Quý cổ đông!

Tổng Công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP (KBC) xin trân trọng cảm ơn Quý vị đã đến tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Tổng Công ty.

Như Quý vị đều biết, năm 2021 nền kinh tế Việt Nam nói chung, các doanh nghiệp Việt Nam nói riêng, đặc biệt là KBC đã bị ảnh hưởng trực tiếp bởi các đợt phong toả, giãn cách kéo dài. Tuy nhiên, KBC đã vượt qua điều kiện khắc nghiệt của đại dịch, tiếp tục thực hiện sứ mệnh thu hút FDI vào Việt Nam, riêng năm 2021 KBC đã thu hút hơn 3 tỷ USD, đóng góp đáng kể vào việc dự trữ ngoại hối Quốc gia và quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

Trên cơ sở đó, Ban Tổng giám đốc xin báo cáo với toàn thể Quý cổ đông về tình hình hoạt động của KBC trong năm 2021 và Kế hoạch kinh doanh năm 2022 như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021

1. Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2021

📊 Kết quả kinh doanh của Tổng công ty:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2021	2020	Thay đổi
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	4.246,0	2.150,9	197,4%
Doanh thu cho thuê đất	3.035,9	1.537,3	197,5%
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	514,6	196,2	262,3%
Doanh thu bán nhà xưởng	310,6	33,1	938,4%
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phí dịch vụ, cho thuê kho, v,v	384,9	384,3	100,1%
Doanh thu hoạt động tài chính	169,5	313,7	54,0%
Thu nhập khác	5,4	3,5	154,3%
Tổng doanh thu	4.420,9	2.468,1	179,1%
Tổng lợi nhuận sau thuế	953,8	319,8	298,2%
Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	782,3	224,0	349,2%

Hoàn thành năm tài chính 2021, các KCN của KBC đã vượt qua điều kiện phải làm việc trong vùng phong tỏa lớn nhất cả nước như ở Bắc Ninh, Bắc Giang, Thành phố Hồ Chí Minh, v.v... KBC vẫn đạt kết quả kinh doanh tăng trưởng mạnh so với năm 2020. Cụ thể, Tổng doanh thu hợp nhất của Tổng Công ty đạt **4.420,9** tỷ đồng, bằng 179,1 % so với năm 2020. Trong đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi bao gồm: Cho thuê đất, cho thuê nhà xưởng, bán BĐS và các dịch vụ liên quan đạt **4.246,0** tỷ đồng, bằng 197,4% so với năm 2020, chiếm 96 % tổng doanh thu của Tổng Công ty. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2021 của Tổng Công ty đạt **953,8** tỷ đồng, bằng 298,2% so với năm 2020, bằng 47,7 % so với kế hoạch. Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 782,3 tỷ đồng, bằng 349,2 % so với năm 2020.

✦ Doanh thu – Lợi nhuận của Công ty Mẹ và Hợp nhất:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	1.152,4	4.246,0
Doanh thu cho thuê đất	907,8	3.035,9
Doanh thu chuyển nhượng BĐS		514,6
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phí dịch vụ, cho thuê kho, v.v.	152,8	384,9
Doanh thu bán nhà xưởng	91,8	310,6
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	489,4	1.778,9
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	663,0	2,467,0
Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu bán hàng (%)	57,5 %	58,1%
Doanh thu hoạt động tài chính	51,2	169,5
Thu nhập khác	2,5	5,4
Tổng doanh thu	1.206,1	4.420,9
Tổng lợi nhuận sau thuế	58,1	953,8
Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		782,3

Như vậy, trong năm 2021 riêng hoạt động kinh doanh cho thuê đất KCN của Tổng công ty đạt 3.035,9 tỷ đồng, chiếm 68,7% tổng doanh thu, bằng 197,5 % so với năm 2020. Hoạt động đầu tư bất động sản đạt 514,6 tỷ đồng, chiếm 11,6% tổng doanh thu, gấp 2,6 lần so với năm 2020. Doanh thu bán nhà xưởng đạt 310,6 tỷ đồng, chiếm 7% tổng doanh thu gấp 9,4 lần so với năm 2020. Doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê kho đạt 384,9 tỷ đồng, chiếm 8,7% tổng doanh thu, tương đương với năm 2020, đây là nguồn thu duy trì sự ổn định của Tổng Công ty và nguồn thu này sẽ tăng rất tốt trong những năm tới khi các doanh nghiệp trong KCN không còn được miễn phí cơ sở hạ tầng và một số nhà máy cung cấp nước sạch xây mới hoàn thành thì Tổng Công ty không phải mua ngoài dịch vụ cung cấp nước sạch sẽ tạo ra nguồn thu tăng trưởng đáng kể so với hiện tại.

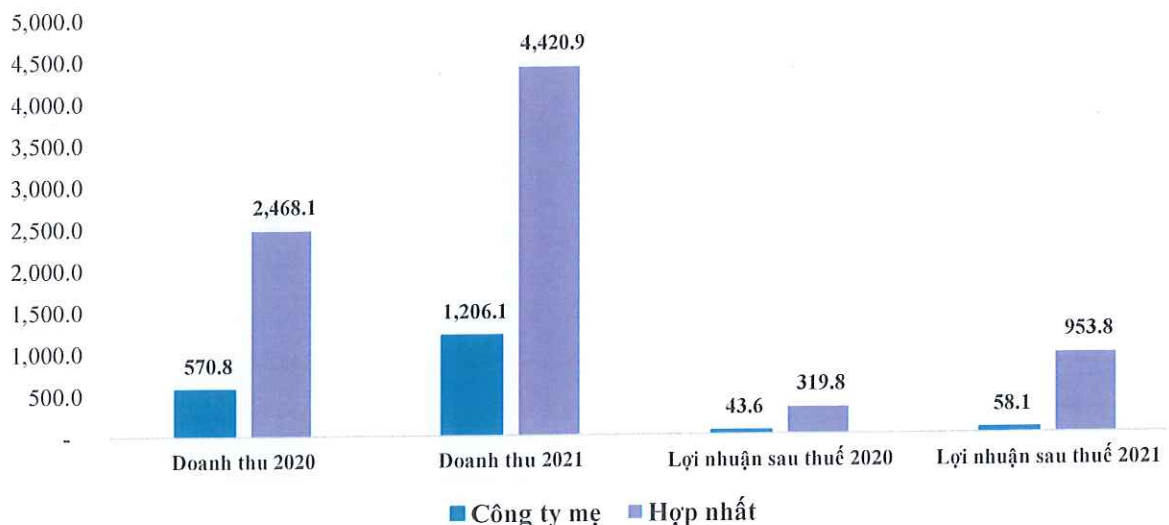
Tuy nhiên, tổng doanh thu của Tổng Công ty chỉ đạt 66,98% so với kế hoạch, lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty đạt 47,7% so với kế hoạch. Nguyên nhân chủ yếu là do kế hoạch năm 2021 được đặt ra với dự kiến Đại dịch được kiểm soát trong năm 2021, các hoạt động giao thương sẽ được diễn ra bình thường, nhưng thực tế năm 2021 sự ảnh hưởng của Đại dịch còn nghiêm trọng hơn trong năm 2020, làm cho nhiều tỉnh thành phố lớn ở Việt Nam đặc biệt là các tỉnh nơi có KCN của KBC đang hoạt động đều bị phong tỏa, giãn cách kéo dài. Vì vậy, dù không đạt kế hoạch nhưng năm 2021 vẫn là một năm Tổng Công ty hết sức nỗ lực duy trì được hoạt động kinh doanh tăng trưởng mạnh so với năm trước trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế.

Về hoạt động kinh doanh bất động sản đô thị: Trong năm 2021, KĐT Tràng Duệ tiếp tục ghi nhận doanh thu đáng kể đạt 514,6 tỷ đồng. Đối với KĐT Phúc Ninh, KBC đang rất cố gắng cùng với Chính quyền hoàn thiện thủ tục pháp lý cho dự án, giải quyết dứt điểm những vấn đề tồn đọng đối của dự án này trong thời gian tới.

✦ Yếu tố chi phí ảnh hưởng đến lợi nhuận của Tổng Công ty:

Năm 2021, Tổng chi phí tài chính, bán hàng và chi phí quản lý của Tổng Công ty là 1.291,8 tỷ đồng, tăng 553,2 tỷ đồng, gấp 2,3 lần so với năm 2020. Trong đó chi phí lãi vay là 541,3 tỷ đồng gấp 2,4 lần so với năm 2020 là yếu tố làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của Tổng Công ty do tăng sử dụng đòn bẩy vào những dự án mới ở giai đoạn đầu thành lập; chi phí bán hàng và các khoản chi phí khác liên quan là 321,9 tỷ đồng gấp 5,8 lần so với năm 2020, việc khoản chi phí này tăng lên là phù hợp với việc tăng trưởng doanh thu; Ngoài ra, chi phí quản lý tăng 58,3% so với năm 2020 cũng được xem là chi phí hợp lý do KBC tăng chia sẻ trách nhiệm xã hội, thiết lập quan hệ ngoại giao để duy trì phát triển bền vững của Tổng Công ty.

Biểu đồ doanh thu lợi nhuận Công ty mẹ và Tổng Công ty 2020 – 2021



2. Hoạt động đầu tư các dự án trong năm 2021

Tổng Công ty hiện nay đang sở hữu và đồng quản lý các dự án có tổng quỹ đất là 5.215,8 ha đất KCN và 1.177,7 ha đất KĐT tập trung ở cả ba miền Bắc – Trung – Nam. Trong đó, quỹ đất mới gia tăng trong năm 2021 được coi là điểm sáng trong năm gồm: KCN Lê Minh Xuân 2 - TP. Hồ Chí Minh (319,77 ha), cụm công nghiệp tại Hưng Yên (225ha) và một số địa điểm khác.

Tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án KCN, KĐT của Tổng Công ty trong năm là 1.436,1 tỷ đồng, bằng 31,79% so với năm 2020. Cụ thể, KBC tập trung triển khai đầu tư hạ tầng các dự án sau:

- KĐT Trảng Cát đã đầu tư 207,9 tỷ đồng vào các hạng mục hạ tầng và vốn hoá lãi vay.
- KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh đã đầu tư 377,2 tỷ đồng cho việc đền bù, san lấp, xây dựng nhà máy nước sạch, nước thải, dự án đã ghi bắt đầu ghi nhận doanh thu từ năm 2021.
- KCN Quang Châu đã đầu tư 260,3 tỷ đồng cho xây dựng cơ sở hạ tầng, đền bù, xây dựng nhà máy nước sạch giai đoạn 3 với công suất 5.000 m³/ngày đêm và nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 với công suất 10.000 m³/ngày đêm.
- KCN Tân Phú Trung đã đầu tư 61,2 tỷ đồng để đền bù, xây dựng hạ tầng (san lấp, làm đường, cấp thoát nước, điện chiếu sáng, cây xanh, v.v)
- KĐT Trảng Duệ đã đầu tư 412,2 tỷ đồng để hoàn thiện hạ tầng, hoàn thiện các căn nhà phố thương mại.
- KĐT Phúc Ninh đã đầu tư là 37,8 tỷ đồng để hoàn thiện một số hạng mục hạ tầng.
- Các dự án khác đã đầu tư 52,9 tỷ đồng .

3. Thực hiện thu hút đầu tư trong năm 2021 và triển vọng trong năm 2022

• Thực hiện trong năm 2021:

Trong bối cảnh dịch bệnh, giãn cách xã hội kéo dài nhưng Ban Tổng giám đốc đã hoàn thành ký kết các hợp đồng và ghi nhận doanh thu ở hầu hết các KCN, KĐT đang hoạt động: Cụ thể, KĐT Trảng Duệ Hải Phòng đã thực hiện thành công đợt mở bán thứ 3, tiếp tục ghi nhận doanh thu cho 4,55 ha; KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh đã ghi nhận doanh thu cho 30 ha, KCN Quang Châu đã ghi nhận doanh thu cho 56,6 ha; KCN Tân Phú Trung đã ghi nhận doanh thu cho 21,93 ha. Đặc biệt trong năm, Tổng Công ty và công ty con đã nâng tỷ lệ sở hữu vào KCN - KĐT Nhơn Hội A – TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định từ 10% lên 35,35 %. Đây là chiến lược của HĐQT xuyên suốt trong 20 năm qua, khi một dự án bắt đầu đi vào giai đoạn kinh doanh tăng tốc sẽ được Tổng Công ty nâng tỷ lệ sở hữu để tạo giá trị gia tăng cho cổ đông. Trong năm 2021, KCN Nhơn Hội A đã ghi nhận doanh thu cho 33,5 ha, tỷ lệ lấp đầy hiện nay của KCN này là 31,5% trên quy mô diện tích 394 ha, diện tích đất thương phẩm còn lại là 168,17 ha và 236 ha đất khu đô thị. Đây là quỹ đất KCN, KĐT đã sẵn sàng và có lợi thế thu hút đầu tư với tốc độ nhanh trong 2 năm gần đây.

• Triển vọng thu hút đầu tư năm 2022

Bước sang năm 2022, dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài FDI vào Việt Nam được kỳ vọng sẽ khởi sắc trở lại nhờ những chính sách thu hút đầu tư hấp dẫn và chủ trương mở cửa trở lại nền kinh tế của Chính phủ. Trong 3 tháng đầu năm 2022, vốn FDI thực hiện ước đạt 4,42 tỷ USD, tăng 7,8% so với cùng kỳ, đây là mức cao nhất của Quý 1 trong vòng 5 năm qua, trong đó hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 350,3 triệu USD, chiếm 7,9%.

Ngoài ra, nhà đầu tư nước ngoài đăng ký góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp trong Quý 1/2022 đạt 1,63 tỷ USD tăng 102,6% so với cùng kỳ. Trong đó, đối với hình thức góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài, vốn đầu tư vào hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 992,9 triệu USD, chiếm 60,9% giá trị góp vốn.

Đặc biệt, trong chuyến công du của Thủ tướng Chính phủ tham dự Hội nghị Cấp cao đặc biệt ASEAN – Mỹ vào tháng 5/2022 sẽ mở ra nhiều dự án đầu tư lớn của Hoa Kỳ vào Việt Nam trong các lĩnh vực Việt Nam quan tâm như: phát triển cơ sở hạ tầng, chuỗi cung ứng, năng lượng, kinh tế số, phát triển hiệu quả thị trường vốn, thị trường chứng khoán và bất động sản.

Như vậy, có thể nhận thấy Việt Nam đang có rất nhiều lợi thế so với các quốc gia khác trên thế giới trong việc thúc đẩy nền kinh tế phát triển vượt bậc. Bởi vì, chúng ta đang trở thành đối tác quan trọng với nhiều quốc gia, là điểm đến đầu tư an toàn cho các nhà đầu tư nước ngoài. Do đó, điều quan trọng nhất tại thời điểm này, đó là Việt Nam cần

tập trung nguồn lực con người để đưa ra các quyết sách đúng đắn, tạo hành lang pháp lý thuận lợi, kịp thời để dẫn dắt các doanh nghiệp Việt Nam nói chung, KBC nói riêng cùng Đất nước phát triển bền vững nhờ việc thu hút dòng vốn đầu tư trực tiếp vào cơ sở hạ tầng, thu hút dòng vốn tham gia mua cổ phần của doanh nghiệp để đa dạng hoá các hình thức thu xếp vốn.

Là doanh nghiệp phụ thuộc vào các chính sách vĩ mô, chính sách đối ngoại của Việt Nam, KBC đã nhìn thấy những cơ hội rất lớn đối với doanh nghiệp, song bên cạnh đó doanh nghiệp đã không tránh khỏi những khó khăn trong quá trình triển khai các kế hoạch kinh doanh của mình, đặc biệt các vướng mắc trong việc áp dụng các chính sách, các quy định pháp luật đã làm chậm việc thực hiện các kế hoạch kinh doanh KBC.

4. Tình hình tài chính

📌 Các chỉ số tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	3,94	3,07
+ Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	2,18	1,42
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,47	0,55
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,89	1,23
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho theo năm (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	2,69	2,9
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	13,9 %	9,0%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	22,5%	14,9%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	21,6%	13,0%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	5,9%	3,0%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	3,1%	1,3%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	35,1%	21,0%

Nhìn chung, các chỉ số tài chính của KBC đều có sự cải thiện tích cực đáng kể so với năm 2020. Hệ số thanh toán ngắn hạn, thanh toán nhanh đều tăng mạnh đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn. Cho đến nay, KBC luôn trả nợ đúng hạn, không có nợ quá hạn.

Tại thời điểm 31/12/2021, cơ cấu Tổng tài sản của KBC bao gồm: Nợ chiếm 47%, vốn chủ sở hữu chiếm 53%. Tỷ lệ Nợ so với Tài sản và Vốn chủ sở hữu giảm đáng kể so với năm 2020, điều này khẳng định sức mạnh tài chính và khả năng chi trả nợ của KBC ngày càng được đảm bảo và vững chắc (chỉ số này thực tế sẽ cải thiện hơn khi tổng nợ thực vay các tổ chức tài chính chỉ chiếm 27,73 % so với tổng tài sản).

Do đặc thù của hoạt động kinh doanh có chu kỳ thường kéo dài hàng chục năm. Vì vậy, vòng quay hàng tồn kho theo ước tính kế toán như bảng trên đã loại trừ giá trị hàng tồn kho của KĐT Trảng Cát (do chưa đưa vào khai thác). Hệ số vòng quay hàng tồn kho năm 2021 cải thiện hơn so với năm 2020.

Các chỉ số khả năng sinh lời tăng mạnh so với năm 2020, do kết quả kinh doanh cải thiện nhờ bàn giao được diện tích đất KCN Quang Châu và Nam Sơn – Hạp Lĩnh.

Tình hình Nợ của KBC:

Tại ngày 31/12/2021, tổng Nợ phải trả của Tổng Công ty là **14.432,6** tỷ đồng, tăng thuần **1.299,7** tỷ đồng so với năm 2020. Nguyên nhân chủ yếu là do công ty tăng Nợ vay dài hạn và khoản Nợ lãi Pvccombank tăng lên, chủ yếu phát sinh từ khoản vay Pvccombank của Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát.

Trong **14.432,6** tỷ đồng Nợ phải trả thì Nợ vay và lãi vay thực của cả Tổng Công ty là **8.458,2** tỷ đồng, tăng 24,02% so với năm 2020. Trong đó, khoản Nợ lãi phải trả cho Pvccombank là **1.430,8** tỷ đồng sẽ bắt đầu phải trả từ 1/1/2026.

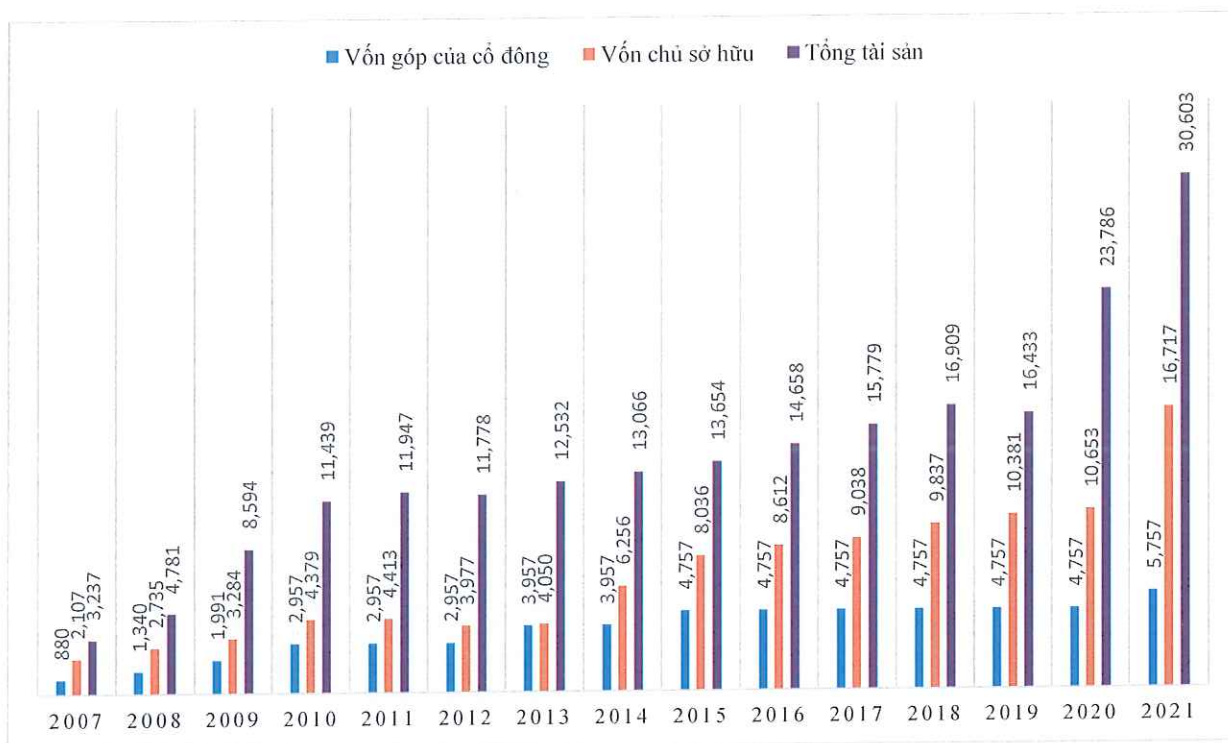
Trong năm, Tổng Công ty đã thanh toán Nợ gốc là **3.308,5** tỷ đồng, vay mới **4.640,5** tỷ đồng (trong đó thông qua phát hành trái phiếu riêng lẻ và trái phiếu ra công chúng với tổng trị giá 3.900 tỷ đồng).

Như vậy, Nợ thực tế của Tổng Công ty gồm cả gốc và lãi là **8.458,2** tỷ đồng, tỷ lệ Nợ thực tế/ Tổng tài sản là 27,73%; tỷ lệ Nợ thực tế/ Vốn chủ sở hữu là 52,47%. Đây là hệ số nợ an toàn với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như KBC.

Tổng Công ty không có nợ xấu; không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch tỉ giá hối đoái; không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch lãi vay (tất cả các khoản lãi vay của KBC phù hợp với mặt bằng chung của lãi suất cho vay bất động sản trên thị trường). Lãi suất vay hiện tại của KBC từ 8,5% đến 11%.

Quy mô vốn và tài sản:

Biểu đồ vốn và tài sản kể từ khi niêm yết đến nay



Tính tới thời điểm 31/12/2021: Tổng tài sản/nguồn vốn của toàn Tổng Công ty đạt 30.603,9 tỷ đồng, tăng 28,7% so với năm 2020. Nguyên nhân chính chủ yếu làm thay đổi quy mô tổng Tài sản là do lợi nhuận chưa phân phối được tích lũy tăng lên và Tổng Công ty đã phát hành thành công 100 triệu cổ phiếu riêng lẻ với giá 34.096 đồng/cổ phiếu, tổng giá trị thu ròng về là 3.408,28 tỷ đồng.

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

1. Công tác quản trị

KBC luôn 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. KBC thường xuyên tham gia các chương trình trao đổi và cập nhật thông tin từ các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền như Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, Cục thuế, Bộ Tài chính, v.v...

Về công tác quan hệ nhà đầu tư, KBC luôn chủ động công bố các thông tin cập nhật về tình hình hoạt động của công ty trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty, các phương tiện truyền thông đại chúng khác. KBC luôn sẵn sàng cung cấp thông tin một cách chính xác, phù hợp quy định pháp luật và kịp thời theo yêu cầu riêng biệt của các nhà đầu tư là các cá nhân/ tổ chức bằng hình thức trực tuyến và trực tiếp.

2. Công tác tổ chức nhân sự

✚ Số lượng nhân viên

- Tổng số nhân sự tính đến 31/12/2021 của Công ty mẹ là 207 người, giảm thuần 01 người so với năm 2020.
- Tổng số nhân sự của cả Tổng Công ty tính đến 31/12/2021 là 531 người, không thay đổi so với năm năm 2020.

Trong điều kiện khó khăn chung năm 2021, nhiều doanh nghiệp phải đóng cửa, cắt giảm lương, cắt giảm nhân sự nhưng KBC vẫn duy trì hoạt động bình thường, không cắt giảm lương, không cắt giảm nhân sự. Phương châm này được xem là phương châm truyền thống của KBC từ trước tới nay.

✚ Chính sách tuyển dụng và sử dụng nhân sự:

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 thu hút người tài, tuyển dụng đúng người theo tiêu chuẩn quy định và bố trí đúng việc để phát huy năng lực, sở trường của người lao động. KBC luôn tạo mọi điều kiện để mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp đồng thời phát triển một đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp cho Tổng Công ty.

✚ Chế độ lương, thưởng, phụ cấp:

Chế độ lương, khen thưởng và phúc lợi được xây dựng cân bằng với sự phát triển của doanh nghiệp. KBC thực hiện đầy đủ chế độ đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho toàn bộ người lao động. Tổng thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên của KBC năm 2021 đạt 18,9 triệu đồng/người/tháng, tăng nhẹ so với năm 2020.

Người lao động được hưởng chế độ nghỉ phép theo Bộ luật Lao động. Cán bộ công nhân viên của Công ty được hưởng các khoản phụ cấp tùy theo tính chất công việc như: Phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp kiêm nhiệm, đi lại, điện thoại, phí thuê bao điện thoại hàng tháng, v.v.

Tổng Công ty tổ chức bếp ăn tại văn phòng, khám sức khỏe định kỳ tại bệnh viện có uy tín cho toàn bộ cán bộ nhân viên; Tổng Công ty có sân bóng đá, sân tennis, sân bóng rổ, phòng tập, trang bị máy chạy bộ, có giáo viên dạy Yoga, Jumba để nâng cao sức khỏe cho cán bộ nhân viên. Năm 2021, Tổng Công ty thành lập Ban phòng chống dịch Covid phối hợp với Ban phòng chống dịch của Ban quản lý KCN đã hoạt động rất hiệu quả. Đồng thời, KBC đã thành lập bộ phận y tế chuyên biệt với các cán bộ chuyên môn để đảm trách công tác xét nghiệm sàng lọc và trực tiếp thực hiện các biện pháp phòng - chống dịch Covid cho cán bộ nhân viên, đảm bảo an toàn trong lao động sản xuất.

Mặc dù, trong năm nhiều cán bộ phải làm việc tại nhà, KBC vẫn đảm bảo duy trì chính sách lương, các chế độ phúc lợi đầy đủ cho người lao động. Đặc biệt, kết thúc năm tài chính 2021, công ty vẫn thưởng cho người lao động ở mức cao từ 3 đến 5 tháng lương.

3. Trách nhiệm với xã hội

Trong năm 2021, Tổng Công ty đã chi hơn 157 tỷ đồng để thực hiện và ủng hộ các hoạt động xã hội như: Quỹ đền ơn đáp nghĩa; Quỹ vì người nghèo; Quỹ khuyến học ở Bắc Ninh; Ủng hộ quỹ phòng chống dịch bệnh Covid cho nhiều tỉnh thành phố; Ủng hộ đồng bào bão lụt tại Miền Trung; Ủng hộ chương trình tết sum vầy, xuân ấm tình thương, v.v.

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

1. Các kế hoạch đầu tư kinh doanh trọng điểm:

Trong năm 2022, Tổng Công ty sẽ tăng tốc thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các dự án: KCN Quang Châu mở rộng, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Tân Phú Trung, KCN Trảng Duệ mở rộng, KĐT mới Phúc Ninh, KĐT Trảng Duệ, KĐT Trảng Cát, cụm công nghiệp tại Long An, Hưng Yên để tạo ra các sản phẩm sẵn có đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư. Các mục tiêu cụ thể như sau:

- KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh - Bắc Ninh: Tiếp tục đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng, hoàn thiện nhà máy nước sạch, xử lý nước thải, v...v... để bàn giao đất cho nhà đầu tư đã kí kết biên bản ghi nhớ. Dự án dự kiến sẽ được ghi nhận doanh thu trong năm 2022 cho 80 ha.
- KCN Quang Châu & KCN Quang Châu mở rộng - Bắc Giang: Tiếp tục lấp đầy 100% diện tích KCN Quang Châu hiện hữu; Đẩy nhanh việc hoàn thiện thủ tục pháp lý song song với việc đầu tư hạ tầng và thu hút khách hàng cho KCN Quang Châu mở rộng quy mô 90ha.
- KCN Tân Phú Trung: Tiếp tục đền bù đạt 100% diện tích dự án trong năm 2022, với lợi thế quỹ đất sẵn có, nguồn cung trên địa bàn hạn chế, nhu cầu của nhà đầu tư lớn, cho nên KCN này sẽ tận dụng các lợi thế của mình để lựa chọn khách hàng chất lượng đem lại tỷ suất sinh lợi cao, tạo nền tảng tài chính vững chắc – kinh nghiệm - uy tín cao để tiếp tục triển khai các dự án mới tại Long An.
- KCN Trảng Duệ mở rộng: Song song hoàn thiện thủ tục pháp lý, triển khai đầu tư cơ sở hạ tầng và thu hút đầu tư vào KCN này.
- Khu đô thị Trảng Duệ: Tiếp tục mở bán đợt 4, chuyển nhượng 100% các lô biệt thự, liền kề trong năm 2022.
- Khu đô thị Trảng Cát: Tập trung triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng để đưa vào vận hành khai thác kinh doanh trong năm 2022.

- Khu đô thị Phúc Ninh: Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý để bàn giao cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ, thực hiện ghi nhận doanh thu trong năm 2022; Tiếp tục đền bù, triển khai đầu tư và xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án; Tiếp tục đầu tư và xây dựng hạ tầng cơ sở và các hạng mục công trình của dự án theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.
- Các dự án tại Long An - Hưng Yên: Tổng Công ty sẽ xây dựng chiến lược phát triển song song: Vừa hoàn thiện thủ tục pháp lý, đồng thời xây dựng các kế hoạch giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng, thu hút nhà đầu tư vào các cụm công nghiệp tại Long An có quy mô 219,8 ha và 43,52 ha khu nhà ở xã hội; Cụm công nghiệp tại Hưng Yên có quy mô 225 ha.
- Hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án khác như: KĐT Lộc Giang; KĐT Hậu Nghĩa – Đức Hòa, KCN đô thị Hữu Thạnh – Đức Hòa tại Long An; KCN Tân Phước 2 tại Tiền Giang; Tăng quy mô diện tích các dự án tại Hưng Yên; Các dự án tại Hải Dương và Vũng Tàu.

2. Kế hoạch thu xếp nguồn vốn:

Năm 2022, Tổng Công ty dự kiến sẽ thu xếp nguồn vốn khoảng **10.000** tỷ đồng để đầu tư hạ tầng các dự án cũ và các dự án mới và bổ sung nguồn vốn kinh doanh cho Công ty thông qua hình thức các hình thức thu xếp vốn có lợi thế.

3. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2022:

Kế hoạch kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty trong năm 2022 đã được ĐHCĐ bất thường năm 2022 lần 1 ngày 10/02/2022 thông qua và Ban TGD không có kế hoạch thay đổi, cụ thể như sau:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất là: **9.800** tỷ đồng.
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế là: **4.500** tỷ đồng

Nơi nhận:

- Các cô đồng;
- TV Hội đồng quản trị;
- TV Ban Tổng giám đốc;
- TV Ban Kiểm soát;
- Lưu VP.

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP
TỔNG GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG



Số: 03/2022/KBC/BC-BKS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Bắc Ninh, ngày 03 tháng 06 năm 2022

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về hoạt động giám sát năm 2021 của Ban kiểm soát

Kính thưa Quý Cổ đông!

Sau đây Ban Kiểm soát xin phép báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 về các hoạt động của Ban giám sát năm 2021 và một số đề xuất kiến nghị như sau:

I. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2021

1. Số lượng thành viên Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2017 - 2022 của Tổng Công ty gồm 3 thành viên đã hoàn thành nhiệm vụ và kết thúc nhiệm kỳ vào ngày 10/2/2022. Danh sách thành viên cụ thể như sau:

- Bà Nguyễn Bích Ngọc – Trưởng ban
- Bà Thế Thị Minh Hồng – Thành viên
- Ông Trần Tiến Thành – Thành viên

Đồng thời, tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 vào ngày 10/2/2022 các thành viên nêu trên đã tái đắc cử vào Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2022 - 2027 của Tổng Công ty.

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

Trong năm 2021, Ban Kiểm soát đã thực hiện 04 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 cả năm 2021 của Tổng công ty.
- Thông qua các báo cáo giám sát hoạt động của Tổng Công ty và trình ĐHĐCĐ thông qua thời điểm kết thúc nhiệm kỳ 2017- 2022.
- Theo dõi và đánh giá việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2021.

Theo chỉ đạo và phân công của Trưởng BKS, các thành viên của BKS đều tham dự đầy đủ 04 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. Hoạt động của BKS trong năm 2021

Trong năm 2021 Ban Kiểm soát đã thực hiện các nhiệm vụ chính bao gồm:

- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, rà soát các 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. Dựa trên các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT, 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; Thực hiện trao đổi thông tin với Kiểm toán độc lập được chỉ định trong quá trình kiểm toán các Báo cáo tài chính.
- Xem xét, đánh giá hoạt động điều hành và quản lý 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 của HĐQT; Hỗ trợ sát sao HĐQT và Ban TGD triển khai thực hiện các Nghị quyết.

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 31/12/2021

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

- Tổng doanh thu đạt: **1.206,1** tỷ đồng, bằng **211,3%** so với năm 2020.
- Tổng lợi nhuận sau thuế đạt: **58,1** tỷ đồng, bằng **133,4 %** so với năm 2020.
- Tổng tài sản tại đạt: **20.201,5** tỷ đồng, bằng **134,7 %** so với năm 2020.
- Tổng vốn chủ sở hữu đạt: **10.525,4** tỷ đồng, bằng **149,1%** so với năm 2020.

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

- Tổng doanh thu đạt : **4.420,9** tỷ đồng, bằng **179,1 %** so với năm 2020, bằng **66,98 %** so với kế hoạch.
- Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt: **953,8** tỷ đồng, bằng **298,2 %** so với năm 2020, bằng **47,7 %** so với kế hoạch.
- Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt: **782,3** tỷ đồng bằng **349,2 %** so với năm 2020.
- Tổng tài sản đạt: **30.603** tỷ đồng, bằng **128,7 %** so với năm 2020.
- Vốn chủ sở hữu đạt: **16.171,3** tỷ đồng, bằng **151,8 %** so với năm 2020.

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 2021 diễn ra minh bạch và hoàn toàn 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 công bố thông tin đối với doanh nghiệp niêm yết.

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 kịp 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 TGD, 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 của HĐQT đều được Ban Kiểm soát xem xét tính đúng đắn và 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 ĐHCĐ thường niên năm 2022.
- Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của các thành viên Ban Kiểm soát đã báo cáo chi tiết tại Tờ trình ĐHCĐ thường niên năm 2022.
- Giao dịch giữa Tổng Công ty với các bên liên quan, Ban kiểm soát không có ý kiến khác với nội dung mà HĐQT đã báo cáo.

339
TY
RIE
HI
BAC
CP
I. B

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 KĐT Phúc Ninh, KĐT Tràng Cát; KCN Tràng Duệ mở rộng, KCN Quang Châu mở rộng;
- Thúc đẩy thành lập các dự án mới trên địa bàn các tỉnh Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương, Long An, Vũng Tàu, Tiền Giang để mở rộng phạm vi kinh doanh.
- Ban Kiểm soát kiến nghị và đề xuất ĐHĐCĐ phê duyệt danh sách các Tổ chức kiểm toán độc lập được nêu tại Tờ trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 để thực hiện các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 cho Tổng Công ty.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2021. Kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua. Ban Kiểm soát trân trọng cảm ơn ĐHĐCĐ, HĐQT, Ban TGD đã ủng hộ và hợp tác với Ban Kiểm soát trong nhiệm kỳ vừa qua.

Nơi nhận:

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

**T/M BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



NGUYỄN BÍCH NGỌC



Số: 2506-1/2022/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 25 tháng 06 năm 2022

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

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 thông qua tại Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty ngày 10 tháng 02 năm 2022;
- Các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young.

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 thường niên năm 2022 của Tổng Công ty:

I. THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2021 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 CỦA HĐQT

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về tình hình hoạt động năm 2021 và kế hoạch hoạt động năm 2022 của HĐQT.

II. THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2021 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022 của Ban Tổng giám đốc. Trong đó, Ban Tổng giám đốc giữ nguyên kế hoạch kinh doanh năm 2022 đã trình ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 ngày 10/2/2022 (hợp nhất toàn Tổng Công ty) theo phương án như sau:

✓ Tổng doanh thu hợp nhất dự kiến: **9.800** tỷ đồng

✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế dự kiến: **4.500** tỷ đồng

III. THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT NĂM 2021 CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về hoạt động giám sát năm 2021

IV. THÔNG QUA CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2021 CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN BỞI CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 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 31/12/2021;
- (4) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021;
- (5) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- (6) Thuyết minh Báo cáo tài chính.

ĐHQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua các Báo cáo tài chính nêu trên đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

V. THÔNG QUA KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2021 - BÁO CÁO PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ TỪ NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU THEO NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN SỐ 1004/2021/KBC/NQ-ĐHĐCĐ NGÀY 10/04/2021 & VIỆC PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2021.

Tính đến thời điểm 31/12/2021, căn cứ vào các Báo cáo tài chính đã 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 2021 của Tổng Công ty như sau:

Theo báo cáo tài chính hợp nhất:

Tổng Doanh thu năm 2021:	4.420.904.999.310	đồng
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh năm 2021:	4.245.981.967.388	đồng
Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2021:	953.834.003.830	đồng
<i>Trong đó, Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ:</i>	782.304.386.110	đồng

Theo báo cáo tài chính riêng:

Tổng Doanh thu năm 2021:	1.206.322.206.997	đồng
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh năm 2021:	1.152.484.590.506	đồng
Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2021:	58.074.648.793	đồng

Báo cáo việc tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số: 1004/2021/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2021 & việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2021

Kính thưa Đại hội, theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 1004/2021/KBC/NQ-ĐHĐCĐ, HĐQT đã trình ĐHĐCĐ phương án tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu theo tỉ lệ 3:1. Trên cơ sở của Nghị quyết, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết HĐQT và triển khai phương án như sau:

Ngày 06/12/2021, HĐQT đã ban hành Nghị quyết HĐQT số 0612/2021/KBC/NQ-HĐQT để thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và các vấn đề liên quan, đồng thời Tổng Công ty đã tiến hành nộp hồ sơ phát hành lên UBCK Nhà Nước.

Ngày 10/2/2022 Tổng Công ty đã tiến hành ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 để thông qua nội dung điều chỉnh, bổ sung liên quan đến hồ sơ phát hành.

Ngày 21/03/2022, HĐQT đã ban hành Nghị quyết HĐQT số 2103-1/2022/KBC/NQ-HĐQT để thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và các vấn đề liên quan, đồng thời Tổng Công ty đã tiến hành nộp hồ sơ phát hành lên UBCK Nhà Nước.

Ngày 31/05/2022, Tổng Công ty đã nhận được công văn số 3215/ UBCK – QLCB ngày 27/5/2022 của UBCK Nhà Nước về việc UBCK Nhà Nước đã nhận đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Báo cáo Phát hành số 2103-2/2022/KBC-CP ngày 21/3/2022 của Tổng Công ty.

Ngày 01/06/2022, Tổng Công ty đã Công bố thông tin về việc thực hiện Phương án phát hành cổ phiếu và Thông báo Ngày đăng ký cuối cùng là ngày 22/06/2022 để thực hiện quyền nhận cổ phiếu do thực hiện tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu, đồng thời Tổng Công ty đã nộp hồ sơ chốt Danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu lên Trung tâm Lưu ký Chứng Khoán Việt Nam.

Như vậy, trong năm 2022, Tổng Công ty đã tiến hành đợt phát hành cổ phiếu với tỷ lệ 3:1 cho cổ đông hiện hữu từ nguồn thặng dư và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2020. Do đó, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ giữ lại lợi nhuận sau thuế năm 2021 để tái đầu tư, bổ sung nguồn vốn kinh doanh và sẽ tiếp tục thực hiện kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế lũy kế cho cổ đông hiện hữu vào thời điểm thích hợp.

VI. THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2022

Để đảm bảo thuận lợi cho công tác điều hành, HĐQT kính đề nghị ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn trong số các công ty kiểm toán sau đây thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính năm và soát xét các báo cáo tài chính bán niên:

- (1) Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam)
- (2) Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)
- (3) Công ty TNHH KPMG Việt Nam (KPMG)

(4) Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte)

(5) Công ty TNHH PWC Việt Nam (PWC)

VII. THÔNG QUA BÁO CÁO CHI TRẢ THÙ LAO CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, LƯƠNG – THƯỞNG CỦA TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT CHUYÊN TRÁCH CỦA TỔNG CÔNG TY VÀ TIỀN LƯƠNG – THƯỞNG CỦA BAN QUẢN LÝ NĂM 2021

HDQT báo cáo ĐHCĐ về Tổng chi phí thù lao, tổng thu nhập chịu thuế chi trả cho HDQT, BKS, Ban Tổng giám đốc (Ban TGD) và Kế toán trưởng (KTT) năm 2021 như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao: Thành viên BKS/ HDQT (VNĐ)	Tổng thu nhập của Trưởng BKS, Ban TGD (VNĐ)	Tổng thuế thu nhập phải nộp
1	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	50.000.000	184.634.000	8.070.400
2	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556
3	Trần Tiến Thành	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556
4	Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HDQT			
5	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HDQT, TGD	100.000.000	5.835.434.000	2.857.787.700
6	Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên HDQT	340.000.000		37.777.778
7	Phạm Phúc Hiếu	Thành viên HDQT, Phó TGD, KTT, Người được ủy quyền CBTT	100.000.000	2.100.500.000	931.961.700
8	Huỳnh Phát	Thành viên HDQT độc lập	100.000.000		11.111.111
9	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó TGD		1.628.142.000	623.768.850
10	Phan Anh Dũng	Phó TGD		1.458.834.000	532.602.950

Như vậy tổng chi phí Thù lao của HĐQT, BKS và chi phí Lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng Ban Kiểm Soát chuyên trách năm 2021 là: **1.064.926.622** đồng (*Một tỷ, không trăm sáu mươi tư triệu, chín trăm hai mươi sáu nghìn, sáu trăm hai mươi hai nghìn đồng*), bằng 21,3% so với hạn mức đã được ĐHĐCĐ phê duyệt theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số:1004/2018/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/4/2018 cho HĐQT, BKS và chi phí Lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng Ban Kiểm Soát chuyên trách giai đoạn 2018-2022 (hết nhiệm kỳ của HĐQT và BKS) là: **5.000.000.000** đồng (*Năm tỷ đồng*)/năm).

VIII. THÔNG QUA KẾ HOẠCH CHI TRẢ THÙ LAO, TIỀN LƯƠNG, TIỀN THƯỞNG VÀ CÁC CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT NĂM 2022

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 2022 như sau:

1. Số lượng thành viên HĐQT, BKS năm 2022:
 - 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 2022 là: 5.000.000.000 đồng/năm (*Năm tỷ đồng/năm*).
3. ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT căn cứ vào tình hình thực để quyết định mức chi trả thù lao, thưởng và quyết định tiền lương cho các thành viên HĐQT/BKS đảm bảo không vượt quá tổng ngân sách đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua đồng thời thực hiện Báo cáo tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

IX. THÔNG QUA VIỆC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY; QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động, Quy chế nội bộ về Quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty như sau:

Ngày 11/01/2022, Quốc hội đã ban hành Luật số 03/2022/QH15, trong đó có sửa đổi một số điều của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/03/2022. Luật sửa đổi nhằm hoàn thiện hơn nữa khung pháp lý về quản trị doanh nghiệp, đồng thời tháo gỡ một số khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn hoạt động của doanh nghiệp.

Trên cơ sở rà soát Điều lệ tổ chức hoạt động, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị, Hội đồng quản trị Tổng công ty nhận thấy một số điều khoản tại các văn bản này cần được xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định pháp luật và các yêu cầu quản trị và điều hành.

Nội dung chi tiết các điểm sửa chữa, bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị được trình bày tại Phụ lục đính kèm Tờ trình này. Các quy định của Điều lệ được sửa đổi, bổ sung sẽ có hiệu lực áp dụng từ ngày được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

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



ĐẶNG THÀNH TÂM

**Phụ lục: NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ, QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY, QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT
TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ KINH BẮC - CTCF**

(Đính kèm Tờ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên số 25/06-1/2022/KBC/TT-HĐQT ngày 25 tháng 06 năm 2022)

Ghi chú:

- Các điều không nêu chi tiết trong phụ lục này là không thay đổi
- Các nội dung đề xuất thay đổi trong mục “Nội dung tại văn bản hiện hành” là các dòng chữ thể hiện dưới dạng gạch chân.
- Các nội dung cần sửa đổi bổ sung tại mục “Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung” là nội dung in đậm.

STT	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung	Lý do sửa đổi
I	SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ CÔNG TY		
1	Điều 21. Thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông	Điều 21. Thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông	
1.1	<p>3. Nghị quyết về các nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 17 và Khoản 9 Điều 22 Điều lệ này:</p> <p>a. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;</p> <p>b. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;</p> <p>c. Tổ chức lại và giải thể Công ty;</p> <p>d. Loại cổ phần và số lượng cổ phần của từng loại được quyền chào bán;</p> <p>e. Dự án đầu tư hoặc giao dịch mua, bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh thực hiện có giá trị lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản của Công ty tính theo Báo cáo tài chính được kiểm toán gần nhất.</p>	<p>3. Nghị quyết về các nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; Khoản 1 Điều 17 và Khoản 9 Điều 22 Điều lệ này:</p> <p>a. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;</p> <p>b. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;</p> <p>c. Tổ chức lại và giải thể Công ty;</p> <p>d. Loại cổ phần và số lượng cổ phần của từng loại được quyền chào bán;</p> <p>e. Dự án đầu tư hoặc giao dịch mua, bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh thực hiện có giá trị lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản của Công ty tính theo Báo cáo tài chính được kiểm toán gần nhất.</p>	<p>Theo Điều 148 Luật Doanh nghiệp, điều kiện đề nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua được xác định dựa trên tỷ lệ số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành. Tuy nhiên, việc xác định cổ đông dự họp lại chưa được quy định rõ nên thực tế xảy ra trường hợp cổ đông đã đăng ký và có tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông nhưng bỏ vé giữa chừng hoặc không bỏ phiếu vào hòm phiếu hoặc không biểu quyết trực tuyến. Điều này dẫn đến vướng mắc trong việc xác định số cổ đông dự họp để tính tỷ lệ số phiếu biểu quyết theo quy định tại Điều 148 nêu trên. Mặc dù chỉ là vấn đề kỹ thuật song vướng mắc nêu trên lại đang gây cản trở lớn đến việc thông qua nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.</p>
1.2	<p>4. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 2, 3 Điều này và khoản 1 Điều 17 Điều lệ công ty.</p>	<p>4. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 2, 3 Điều này và khoản 1 Điều 17 Điều lệ công ty.</p>	<p>HĐQT đề xuất sửa đổi Điều lệ công ty để phù hợp với quy định tại Khoản 5 Điều 7 Luật số 03/2022/QH15.</p>

2	<p>Điều 30. Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị</p> <p>16. Biên bản họp Hội đồng Quản trị</p> <p>b. Nội dung của biên bản họp Hội đồng quản trị bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:</p> <p>...</p> <p>– Họ tên, chữ ký của chủ tọa và người ghi biên bản. Trong trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty thì biên bản này vẫn sẽ có hiệu lực thi hành.</p>	<p>Điều 30. Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị</p> <p>16. Biên bản họp Hội đồng Quản trị</p> <p>b. Nội dung của biên bản họp Hội đồng quản trị bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:</p> <p>...</p> <p>– Họ tên, chữ ký của chủ tọa và người ghi biên bản. Trong trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự và đồng ý thông qua biên bản họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại Khoản 1, Điều 158 Luật Doanh nghiệp thì biên bản này có hiệu lực.</p> <p>Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật này, Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan</p>	<p>Theo khoản 2 Điều 158 Luật Doanh nghiệp thì trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp Hội đồng quản trị nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký thì biên bản này có hiệu lực. Tuy nhiên, trên thực tế nếu thành viên không đồng ý thông qua biên bản họp, thì sẽ không ký tên vào biên bản họp dẫn đến biên bản không đảm bảo đủ nội dung chủ yếu theo quy định của Luật và không có hiệu lực. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến thẩm quyền quyết định Hội đồng quản trị trong điều hành, quản trị doanh nghiệp.</p> <p>HDQT đề xuất sửa đổi Điều lệ công ty để phù hợp với quy định tại Khoản 6 Điều 7 Luật số 03/2022/QH15.</p>
II	<p>Sửa đổi Quy chế nội bộ về Quản trị công ty</p>		
1	<p>Điều 33. Quy định về trình tự và thủ tục tổ chức họp HĐQT</p> <p>5. Ghi biên bản họp HĐQT:</p>	<p>Điều 33. Quy định về trình tự và thủ tục tổ chức họp HĐQT</p> <p>5. Ghi biên bản họp HĐQT:</p> <p>Đề xuất sửa đổi như nội dung tại mục 2 Sửa đổi Điều lệ công ty đã đề cập ở trên</p>	<p>Sửa đổi để thống nhất với quy định tại Điều lệ công ty sửa đổi</p>
III	<p>Sửa đổi Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị</p>		
1	<p>Điều 18. Biên bản họp Hội đồng Quản trị</p>	<p>Điều 18. Biên bản họp Hội đồng Quản trị</p>	<p>Sửa đổi để thống nhất với quy định tại Điều lệ công ty sửa đổi</p>
	<p>Đề xuất sửa đổi như nội dung tại mục 2 Sửa đổi Điều lệ công ty đã đề cập ở trên</p>		



Số: 2506-2/2022/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 25 tháng 06 năm 2022

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

Thông qua chủ trương giao dịch giữa các Bên liên quan

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 thông qua tại Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty ngày 10 tháng 02 năm 2022;

Kính gửi Quý vị Cổ đông!

Hội đồng quản trị (HĐQT) Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (KBC) xin gửi lời chào trân trọng tới các Quý vị Cổ đông.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và các đơn vị thành viên hoạt động theo mô hình Tổng Công ty bao gồm nhóm các công ty: Công ty mẹ, Công ty con, Công ty liên kết có mối liên hệ với nhau thông qua sở hữu cổ phần, hoặc phần vốn góp, hoặc có chung thành viên quản lý chủ chốt, hoặc liên kết khác.

Để đảm bảo hoạt động quản trị, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thông suốt, tránh thiếu sót liên quan đến việc thực hiện các kế hoạch hoạt động kinh doanh; chiến lược phát triển; kế hoạch điều chuyển vốn, hợp tác đầu tư giữa các công ty trong cùng hệ thống; hoạt động quản trị, các nghĩa vụ báo cáo và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Tổng công ty, HĐQT chủ động kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét và thông qua chủ trương các vấn đề dưới đây thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 của Tổng Công ty. Cụ thể như sau:

I. Các đối tượng giao dịch

1. **Giao dịch giữa Công ty với Công ty con, Công ty do công ty nắm quyền kiểm soát** trên năm mươi phần trăm (50%), người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ và người có liên quan của Công ty theo quy định pháp luật hiện hành.
2. **Giao dịch giữa người nội bộ của Công ty và người có liên quan của Người nội bộ với Công ty, Công ty con, Công ty do công ty nắm quyền kiểm soát** trên năm mươi phần trăm (50%).
3. **Danh sách các bên liên quan là Công ty con, Công ty do công ty nắm quyền kiểm soát** trên năm mươi phần trăm (50%) được liệt kê tại Báo cáo tài chính gần nhất và được xác nhận là bên liên quan theo quy định của pháp luật phát sinh sau ngày phát hành Báo cáo tài chính gần nhất (nếu có).
4. **Danh sách người nội bộ và người liên quan của người nội bộ** được công bố tại Báo cáo tình hình quản trị công ty gần nhất của Công ty và được bổ sung/ sửa đổi/ cập nhật sau ngày phát hành Báo cáo tình hình quản trị công ty gần nhất (nếu có).
5. **Danh sách người liên quan khác của Công ty được xác định** theo quy định pháp luật hiện hành tại thời điểm phát sinh các giao dịch liên quan.

II. Thông qua việc xác định các loại hợp đồng và các giao dịch giữa các bên liên quan thuộc thẩm quyền của HĐQT theo quy định của pháp luật được liệt kê dưới đây:

- Các giao dịch để phục vụ các hoạt động của Công ty như: Tạm ứng, chi quản lý hành chính, khánh tiết, chi bán hàng, chi lương thưởng, thù lao, cổ tức v.v;
- Các giao dịch thường xuyên về cung cấp dịch vụ, mua - bán - thuê - cho thuê nhà xưởng, văn phòng, bất động sản, kho bãi, nguyên vật liệu, giá trị lao động, thành phẩm, hàng hóa, hàng tồn kho, công cụ dụng cụ, v.v để phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Các giao dịch liên quan đến doanh thu, thu nhập chính của Công ty: hợp đồng mua bán, hợp đồng hợp tác đầu tư - hợp tác kinh doanh, hợp đồng môi giới, hợp đồng cho thuê bất động sản, nhà xưởng;
- Các giao dịch đầu tư chứng khoán, trái phiếu, ủy thác đầu tư, tiền gửi, cầm cố, sử dụng tài sản thế chấp ,v.v;
- Các giao dịch điều chuyển vốn, vay, cho vay, góp vốn,v.v giữa Công ty với Công ty con, công ty liên kết có mối liên hệ với nhau thông qua sở hữu cổ phần, hoặc phần vốn góp, hoặc có chung thành viên quản lý chủ chốt, hoặc liên kết khác.
- Các giao dịch thanh toán cho các khoản phải thu, phải trả, khoản nợ giữa các bên liên quan (liên quan đến sản xuất kinh doanh, chi phí quản lý, chi phí bán hàng, môi giới, ...)
- Người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ có trách nhiệm trung thực đối với các giao dịch mang lại lợi ích cho chính mình và phải thực hiện nghĩa vụ báo cáo HĐQT xem xét thông qua.



III. Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua cho Hội đồng quản trị quyết định, chỉ đạo các bộ phận có liên quan thực hiện thảo luận, đàm phán và xây dựng các điều khoản, điều kiện cụ thể của các hợp đồng, các giao dịch được nêu tại tờ trình này bao gồm việc sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, thay thế các hợp đồng và các giao dịch đó.

IV. Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua cho Hội đồng quản trị quyết định, chỉ đạo các bộ phận có liên quan thực hiện: (i) Báo cáo định kỳ các giao dịch liên quan tại Báo cáo tình hình quản trị công ty đối với các loại hợp đồng, các giao dịch nêu tại tờ trình này; (ii) Các giao dịch khác được liệt kê theo Mẫu Phụ lục V - Báo cáo tình hình quản trị công ty tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020; (iii) Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định pháp luật đối với các Nghị quyết được Hội đồng quản trị ban hành độc lập cho các giao dịch với các bên liên quan.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

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

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



ĐANG THÀNH TÂM

