

Số: 2306.5/2023/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 23 tháng 06 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

**Kính gửi:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh;
- Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam;
- Quý Cổ đông.

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

- Mã chứng khoán: KBC

- Địa chỉ: Lô B7 Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam

- Điện thoại liên hệ: (0222) 3634034

Fax: (0222) 3634035

- E-mail: [info@kinhbacity.vn](mailto: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 Nghị quyết và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 như sau:**

Đại hội đã thông qua việc ban hành: (i) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số: 2306/2023/KBC/NQ-ĐHĐCĐ và (ii) Biên bản họp số: 2306/2023/KBC/BB-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2023. Toàn văn Nghị quyết, Biên bản họp 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 được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 23/06/2023 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**



Số: 2306/2023/KBC/NQ-ĐHĐCĐ

Bắc Ninh, ngày 23 tháng 06 năm 2023

## NGHỊ QUYẾT

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

- 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 2023 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP số 2306/2023/KBC/BB-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2023.

ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 của Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP thống nhất, biểu quyết thông qua các nội dung sau:

#### **ĐIỀU 1: THÔNG QUA BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 - KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 & BÁO CÁO VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ NĂM 2022 CỦA HĐQT**

ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo số: 01/2023/KBC/BC-HĐQT về hoạt động năm 2022 - kế hoạch hoạt động năm 2023 & Báo cáo số: 02/2023/KBC/BC-HĐQT về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022 của HĐQT đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

#### **ĐIỀU 2: THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.**

ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo số: 03/2023/KBC/BC-BTGD về hoạt động kinh doanh năm 2022, kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Ban Tổng Giám đốc đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

#### **ĐIỀU 3: THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT NĂM 2022 CỦA BAN KIỂM SOÁT**





DHĐCĐ thông qua Báo cáo số: 04/2023/KBC/BC-BKS về hoạt động giám sát năm 2022 của Ban kiểm soát đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

**ĐIỀU 4: THÔNG QUA CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2022 CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN BỞI CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM**

DHĐCĐ thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 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 2306.1/2023/KBC/TT-HĐQT đã được trình bày trước Đại hội và đính kèm Nghị quyết này

**ĐIỀU 5: THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2023**

DHĐCĐ thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 theo mục V Tờ trình số 2306.1/2023/KBC/TT-HĐQT đã được trình bày trước Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

**ĐIỀU 6: THÔNG QUA KẾ HOẠCH CHI TRẢ THÙ LAO, TIỀN LƯƠNG - THƯỞNG VÀ CÁC CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023**

DHĐCĐ 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 2023 theo mục VII Tờ trình số 2306.1/2023/KBC/TT-HĐQT đã được trình bày trước Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

**ĐIỀU 7: THÔNG QUA CÁC GIAO DỊCH LIÊN QUAN TRONG NĂM 2022 VÀ CHỦ TRƯỞNG GIAO DỊCH GIỮA CÁC BÊN LIÊN QUAN TRONG NĂM 2023 CHO ĐẾN KỲ HỌP ĐHĐCĐ GẦN NHẤT NĂM 2024**

DHĐCĐ thông qua các giao dịch liên quan phát sinh trong năm 2022 đã được công bố thông tin và trình bày tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2022 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 của Tổng Công ty.

DHĐCĐ thông qua chủ trương giao dịch giữa các Bên liên quan cho năm 2023 đến kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2024 để đảm bảo tuân thủ trách nhiệm quản trị nội bộ cũng như 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

993.  
CÔNG TY  
PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ  
KINH BẮC  
CTCP  
KINH BẮC

Công ty, chi tiết đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022.

**ĐIỀU 8: THÔNG QUA VIỆC SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY**

ĐHĐCĐ thông qua việc sửa đổi Điều lệ tổ chức hoạt động Tổng Công ty theo mục IX Tờ trình số 2306.1/2023/KBC/TT-HĐQT đã được trình bày trước Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

**ĐIỀU 9: THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2022**

ĐHĐCĐ thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2022 theo Tờ trình số 2306.2/2023/KBC/TT-HĐQT đã được trình bày trước Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 23 tháng 06 năm 2023. 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 TOA ĐẠI HỘI**



**NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG**



Số: 2306/2023/KBC/BB-DHDCĐ

Bắc Ninh, ngày 23 tháng 06 năm 2023

## BIÊN BẢN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

- Tên Doanh nghiệp** : Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP
- Trụ sở chính** : Lô B7, KCN Quế Võ, Phường Phương Liễu, Thị xã Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh;
- Giấy CNĐKKD** : Số 23.00.233993, do Sở KH&ĐT Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 27/03/2002, thay đổi lần thứ 19 ngày 21/04/2023;
- Thời gian họp** : Bắt đầu lúc 09 giờ 00 phút, ngày 23/06/2023;
- Địa điểm họp** : Tầng 2, Kinhbac Club - Lô B7, KCN Quế Võ, Phường Phương Liễu, Thị xã Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh;
- Chương trình** : Theo chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Thành phần mời tham dự** : Tổng số **32.767** cổ đông có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 29/05/2023 do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp, đại diện cho **767.604.759** cổ phần, tương đương **767.604.759** phiếu biểu quyết
- Đại biểu tham gia** : Số lượng Đại biểu tham gia: **170** (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông), trong đó:
- Trực tiếp: **25**
  - Trực tuyến: **145**
  - Số lượng cổ đông ủy quyền: **20**
- Đại diện cho: **488.227.850** cổ phần, tương đương **488.227.850** phiếu biểu quyết, chiếm **63,6041%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng công ty, trong đó:
- Trực tiếp: **18.885.422** phiếu biểu quyết, chiếm **2,4603%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng công ty
  - Trực tuyến: **469.342.428** phiếu biểu quyết, chiếm **61,1438%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng công ty

**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:

#### **Hội đồng Quản trị:**

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

Ông Đặng Thành Tâm - Chủ tịch HĐQT đã có văn bản báo cáo HĐQT, BKS Tổng công ty về việc không tham dự Đại hội vì lý do cá nhân, đồng thời ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Thu Hương làm chủ tọa Đại hội, trực tiếp điều hành Đại hội, thay mặt HĐQT báo cáo hoạt động của HĐQT và ban hành Biên bản, Nghị quyết ĐHCĐ theo Giấy ủy quyền số 1906/2023/KBC/UQ ngày 19/6/2023.

#### **Ban Kiểm soát**

- + Bà Nguyễn Bích Ngọc - Trưởng Ban Kiểm soát
- + Bà Thế Thị Minh Hồng - Thành viên Ban Kiểm soát

Ông Trần Tiến Thành - Thành viên Ban Kiểm soát đã có văn bản báo cáo HĐQT, BKS Tổng công ty về việc không tham dự Đại hội vì lý do cá nhân.

#### **Ban Tổng Giám đốc**

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

#### **Đơn vị tư vấn tổ chức ĐHCĐ: CTCP Chứng khoán FPT**

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

### **II. Tính hợp pháp, hợp lệ của Đại hội**

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

Tổng số cổ đông có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 29/05/2023 do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp là 32.767, đại diện cho 767.604.759 cổ phần, tương đương 767.604.759 phiếu biểu quyết.

Vào hồi 09 giờ 00 phút, ngày 23 tháng 06 năm 2023:

**Số lượng Đại biểu tham gia: 124** (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông), trong đó:

- Trực tiếp: 14
- Trực tuyến: 110
- Số lượng cổ đông ủy quyền: 17



Đại diện cho: 479.918.773 cổ phần, tương đương 479.918.773 phiếu biểu quyết, chiếm 62,5216% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng công ty, trong đó:

- Trực tiếp: 18.730.724 phiếu biểu quyết, chiếm 2,4402% trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng công ty
- Trực tuyến: 461.188.049 phiếu biểu quyết, chiếm 60,0814% trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng công ty

Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc, **Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 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:**

Căn cứ Giấy ủy quyền số 1906/2023/KBC/UQ ngày 19/6/2023 của Ông Đặng Thành Tâm - Chủ tịch Hội đồng Quản trị đã ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Thu Hương làm chủ tọa Đại hội, trực tiếp điều hành Đại hội, thay mặt HĐQT báo cáo hoạt động của HĐQT và ban hành Biên bản, Nghị quyết ĐHĐCĐ.

Thành viên Đoàn Chủ tịch bao gồm:

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

**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:**

- Bà Nguyễn Bích Ngọc - Trưởng Ban Kiểm phiếu
- Ông Nguyễn Đức Giang - Thành viên
- Bà Lương Thị Tuyết - 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 2023.



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 Tờ trình thông qua tại Đại hội

1. Đại hội đã được nghe các đại diện/ đại diện theo ủy quyền của HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc trình bày các Báo cáo và tờ trình tại Đại hội như sau:
  - Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Chức vụ: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc thay mặt HĐQT báo cáo hoạt động năm 2022 và kế hoạch hoạt động năm 2023 theo Báo cáo Số: 01/2023/KBC/BC-HĐQT và Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022 của HĐQT theo Báo cáo Số: 02/2023/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 2022, kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Ban Tổng Giám đốc theo Báo cáo Số: 03/2023/KBC/BC-BTGĐ
  - Bà Nguyễn Bích Ngọc – Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát Báo cáo về hoạt động giám sát năm 2022 của Ban kiểm soát theo Báo cáo Số: 04/2023/KBC/BC-BKS
  - Căn cứ vào Giấy ủy quyền số 1906.1/2023/KBC/UQ ngày 19/06/2023 của Chủ tịch Hội đồng quản trị - Ông Đặng Thành Tâm đã ủy quyền cho Bà Trần Thị Thu Hà – Thư ký Công ty trình bày các Tờ trình ĐHĐCĐ tại Đại hội, bao gồm:
    - + Tờ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 2306.1/2023/KBC/TT-HĐQT;
    - + Tờ trình số 2306.2/2023/KBC/TT-HĐQT thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022.
2. Ngay sau phần trình bày các tờ trình, bà Nguyễn Thị Thu Hương đã điều hành Đại hội thực hiện biểu quyết thông qua hình thức trực tuyến (bỏ phiếu điện tử) và bỏ phiếu trực tiếp vào hòm phiếu tại Đại hội.
3. Tại Đại hội **Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Chủ tọa Đại hội** đã điều hành ĐHĐCĐ thảo luận các vấn đề liên quan đến các nội dung thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.  
Đoàn chủ tịch đã nhận được các câu hỏi từ cổ đông tham dự trực tiếp và trực tuyến tại Đại hội. Thay mặt Đoàn chủ tịch, Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Chủ tọa Đại hội và ông Phạm Phúc Hiếu – Phó Tổng Giám đốc trả lời một số câu hỏi của cổ đông liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh, triển vọng của các dự án Công ty đang triển khai và các hoạt động khác của công ty. Các nội dung chính như sau:
  - Về Kế hoạch phát triển quỹ đất trong thời gian tới: KBC định hướng tiếp tục mở rộng cụm công nghiệp để đáp ứng nhu cầu thuê đất của nhà đầu tư nước ngoài lớn.
  - Quan điểm của Ban Lãnh đạo Tổng công ty về thuế tối thiểu toàn cầu đối với doanh nghiệp: KBC là đơn vị thu hút đầu tư nên luôn luôn có ý thức kiểm soát, tính toán trước các chính sách và cơ chế pháp lý bắt đầu phát sinh, việc chính sách thuế tối thiểu toàn cầu được áp dụng khi nào phụ thuộc vào từng quốc gia và khi áp dụng cũng xét nhiều yếu tố sao cho nhà đầu tư không bị thiệt thòi. Thuế này thực hiện trên toàn cầu và chỉ áp dụng cho các doanh nghiệp có doanh thu trên 800 triệu USD một năm. Xét trên yếu tố này thì chỉ 20% doanh nghiệp tại Việt Nam bị ảnh hưởng. KBC hoàn toàn nhận thức được điều này và cũng đang tính toán để có những đề xuất, kiến nghị phù hợp. Tuy nhiên, chính sách này mới chỉ là kế hoạch nghiên cứu để áp dụng và chưa xác định được thời điểm áp dụng tại Việt Nam.
  - Về định hướng mở rộng thêm ngành nghề kinh doanh sang lĩnh vực sản xuất công nghệ cao: Ban lãnh đạo Tổng công ty có định hướng Tổng công ty sẽ mở rộng các ngành nghề



đề phù hợp với xu thế và nhu cầu hợp tác với các tập đoàn/ đối tác lớn trên thế giới. Tuy nhiên, ở thời điểm hiện tại, Tổng công ty chưa có kế hoạch cụ thể, HĐQT sẽ báo cáo ĐHĐCĐ tại thời điểm thích hợp.

- Về kế hoạch trả cổ tức bằng tiền và mua lại cổ phiếu quỹ: Để đảm bảo quyền lợi cao nhất cho cổ đông, HĐQT Công ty đã trình ĐHĐCĐ về việc tiếp tục thực hiện các phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua trong thời gian tới.
- Về thực trạng triển khai các dự án Khu công nghiệp tại miền Nam: Tại miền Nam, điển hình là KCN Tân Phú Trung đang có hoạt động kinh doanh rất tốt. Các dự án mới thành lập đều có vị trí đắc địa, đang nhận được nhiều sự quan tâm của các tập đoàn lớn trong lĩnh vực công nghệ cao.
- Về ảnh hưởng của Luật đất đai sửa đổi: Ban lãnh đạo Tổng công ty luôn chú trọng việc tìm hiểu, phân tích và áp dụng chính sách phù hợp với những thay đổi của pháp luật.
- Về việc triển khai các dự án: Với tốc độ phát triển hiện tại và đặc thù hoạt động kinh doanh của KBC, việc triển khai các dự án chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố pháp lý và tiến độ thực hiện các thủ tục hành chính để xin cấp phép nên các dự án đều được thực hiện độc lập và triển khai song song.

Ngoài ra Đoàn chủ tịch cũng trả lời các câu hỏi khác của cổ đông liên quan đến khoản nợ trình bày trên Báo cáo tài chính, việc mua lại trái phiếu và kế hoạch hoạt động kinh doanh 06 tháng cuối năm 2023, đồng thời các nội dung này đã được HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trình bày tại các Báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông.

4. Kết quả kiểm phiếu với các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 đã được **Bà Nguyễn Bích Ngọc – Trưởng Ban Kiểm phiếu** báo cáo tại Đại hội.

Tổng số cổ đông tham dự và biểu quyết theo kết quả kiểm tra tư cách đại biểu cập nhật đến 10 giờ 25 phút ngày 23/06/2023 là:

Số lượng Đại biểu tham gia: **166** (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông), trong đó:

- Trực tiếp: **25**
- Trực tuyến: **141**
- Số lượng cổ đông ủy quyền: **20**

Đại diện cho: **487.948.184** cổ phần, tương đương **487.948.184** phiếu biểu quyết, chiếm **63,5676%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng công ty, trong đó:

- Trực tiếp: **18.885.422** phiếu biểu quyết, chiếm **2,4603%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng công ty
- Trực tuyến: **496.062.762** phiếu biểu quyết, chiếm **61,1073%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng công ty

Kết quả kiểm phiếu như sau:

- Tổng số tờ phiếu phát ra: **166** đại diện cho **487.948.184** phiếu biểu quyết, chiếm **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
  - Tổng số tờ phiếu thu về: **153** đại diện cho **486.536.260** phiếu biểu quyết, chiếm **99,7106%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
  - Tổng số tờ phiếu không thu về: **13** đại diện cho **1.411.924** phiếu biểu quyết, chiếm **0,2894%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
5. **Kết quả kiểm phiếu biểu quyết chi tiết cho từng nội dung:**



**5.1. Thông qua báo cáo hoạt động năm 2022 - Kế hoạch hoạt động năm 2023 theo Báo cáo Số: 01/2023/KBC/BC-HĐQT & Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022 của HĐQT theo Báo cáo Số: 02/2023/KBC/BC-HĐQT**

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **152** đại diện cho: **486.536.087** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu tán thành: **151** đại diện cho: **486.531.087** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9989%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- 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 tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **1** đại diện cho: **5.000** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0010%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **173** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

**Như vậy, Đại hội đã thông qua báo cáo hoạt động năm 2022 - Kế hoạch hoạt động năm 2023 & Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022 của HĐQT với tỷ lệ 99,9989% tán thành.**

**5.2. Thông qua báo cáo về hoạt động kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Ban Tổng Giám đốc theo Báo cáo Số: 03/2023/KBC/BC-BTGD**

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **152** đại diện cho: **486.536.087** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu tán thành: **151** đại diện cho: **486.531.087** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9989%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- 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 tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **1** đại diện cho: **5.000** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0010%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **173** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

**Như vậy, Đại hội đã thông qua báo cáo về hoạt động kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Ban Tổng Giám đốc với tỷ lệ 99,9989% tán thành.**

**5.3. Thông qua báo cáo về hoạt động giám sát năm 2022 của Ban kiểm soát theo Báo cáo Số: 04/2023/KBC/BC-BKS**

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **151** đại diện cho: **486.535.987** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9999%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu tán thành: **149** đại diện cho: **486.529.921** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9987%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- 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 tham dự và biểu quyết.



- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 2 đại diện cho: 6.066 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0012% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 2 đại diện cho: 273 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0001% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua báo cáo về hoạt động giám sát năm 2022 của Ban kiểm soát với tỷ lệ 99,9987% tán thành.

#### 5.4. Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam theo Mục IV Tờ trình số 2306.1/2023/KBC/TT-HĐQT

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 152 đại diện cho: 486.536.087 phiếu biểu quyết, chiếm: 100,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu tán thành: 150 đại diện cho: 486.528.687 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9984% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- 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 tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 2 đại diện cho: 7.400 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0015% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 1 đại diện cho: 173 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 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 99,9984% tán thành.

#### 5.5. Thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 theo Mục V Tờ trình số 2306.1/2023/KBC/TT-HĐQT

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 152 đại diện cho: 486.536.087 phiếu biểu quyết, chiếm: 100,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu tán thành: 141 đại diện cho: 470.662.169 phiếu biểu quyết, chiếm: 96,7373% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 1 đại diện cho: 3.596.080 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,7391% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 10 đại diện cho: 12.277.838 phiếu biểu quyết, chiếm: 2,5235% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 1 đại diện cho: 173 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 với tỷ lệ 96,7373% tán thành.

#### 5.6. Thông qua kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương - thưởng và các chi phí hoạt động cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023 theo Mục VII Tờ trình số 2306.1/2023/KBC/TT-HĐQT



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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **152** đại diện cho: **486.536.087** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu tán thành: **148** đại diện cho: **468.116.507** phiếu biểu quyết, chiếm: **96,2141%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- 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 tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **4** đại diện cho: **18.419.580** phiếu biểu quyết, chiếm: **3,7859%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **173** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

**Như vậy, Đại hội đã thông qua kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương - thưởng và các chi phí hoạt động cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023 với tỷ lệ 96,2141% tán thành.**

#### **5.7. Thông qua các giao dịch liên quan trong năm 2022 và chủ trương giao dịch giữa các Bên liên quan trong năm 2023 cho đến kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2024 theo Mục VIII Tờ trình số 2306.1/2023/KBC/TT-HĐQT**

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **152** đại diện cho: **486.536.087** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu tán thành: **135** đại diện cho: **455.195.149** phiếu biểu quyết, chiếm: **93,5583%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết..
- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **12** đại diện cho: **12.920.292** phiếu biểu quyết, chiếm: **2,6556%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **5** đại diện cho: **18.420.646** phiếu biểu quyết, chiếm: **3,7861%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **173** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

**Như vậy, Đại hội đã thông qua các giao dịch liên quan trong năm 2022 và chủ trương giao dịch giữa các Bên liên quan trong năm 2023 cho đến kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2024 với tỷ lệ 93,5583% tán thành.**

#### **5.8. Thông qua việc sửa đổi Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng Công ty theo Mục IX Tờ trình số 2306.1/2023/KBC/TT-HĐQT**

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **152** đại diện cho: **486.536.087** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu tán thành: **150** đại diện cho: **486.530.021** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9987%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- 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 tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **2** đại diện cho: **6.066** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0012%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **173** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.



Như vậy, Đại hội đã thông qua việc sửa đổi Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng Công ty với tỷ lệ 99,9987% tán thành.

### 5.9. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo Tờ trình số 2306.2/2023/KBC/TT-HĐQT

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **152** đại diện cho: **486.536.087** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu tán thành: **151** đại diện cho: **486.531.087** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9989%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- 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 tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **1** đại diện cho: **5.000** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0010%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **173** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 với tỷ lệ 99,9989% tán thành.

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

Bà Trần Thị Thu Hà – Trưởng Ban Thư ký đọc dự thảo Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

Đại hội đã nhất trí thông qua toàn văn Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

Biên bản này được lập hồi 11 giờ 55 phút ngày 23/06/2023.

Đại hội kết thúc lúc 12 giờ 00 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**





Số: 01/2023/KBC/BC-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 23 tháng 06 năm 2023

## BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về hoạt động năm 2022 và kế hoạch hoạt động năm 2023 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 2022 như sau:

### I. ĐÁNH GIÁ CHUNG TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP NĂM 2022

#### 1. Về hoạt động kinh doanh

Như Quý vị đều biết, năm 2022 là một năm nền kinh tế cả trong và ngoài nước gặp nhiều khó khăn, diễn biến khó lường. Đặc biệt là khó khăn đến từ thị trường vốn, thị trường chứng khoán, thị trường bất động sản, v.v cho dù Việt Nam đã ghi nhận mức tăng trưởng GDP năm 2022 là 8,02% so với năm trước.

Điểm sáng giúp Việt Nam đang ở vị trí tốt hơn nhiều quốc gia khác đó là nhờ vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài FDI tiếp tục đổ vào Việt Nam. Cụ thể, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam năm 2022 đạt 27,72 tỷ USD bằng 89% so với năm trước, nhưng tổng vốn FDI giải ngân năm 2022 đạt 22,4 tỷ USD tăng 13,5% so với năm 2021 và cao nhất trong 5 năm qua. Như vậy, Việt Nam vẫn là một điểm sáng trong bức tranh thu hút FDI tại khu vực Đông Nam Á. Do đó, Việt Nam nói chung, KBC nói riêng đã và đang chuẩn bị những tiền đề và yếu tố cần thiết để tiếp tục đón nhận làn sóng chuyển dịch đầu tư mới, trở thành trung tâm sản xuất quan trọng của thế giới.

Cụ thể, KBC đã và đang chuẩn bị quỹ đất khu công nghiệp quy mô lớn và cơ sở hạ tầng đầy đủ ở những vị trí chiến lược nhằm đáp ứng được nhu cầu đa dạng của nhà đầu tư về diện tích, địa điểm cùng với các giải pháp gồm: Phát triển quỹ đất hiện hữu, thành lập mới các dự án KCN và KĐT ở một số tỉnh như Long An, Hưng Yên, Hải Phòng, v.v. Đặc biệt, sau nhiều năm KBC không được phê duyệt dự án nào thì trong năm 2022 KBC đã gia tăng được quỹ đất KCN là 1.255,8 ha ở những vị trí quan trọng, được Chính phủ phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư các dự án và chấp thuận Nhà đầu tư cho các công ty con của KBC ví dụ như sau:

- + Ngày 18/3/2022, Chính phủ phê duyệt Quyết định số 361/QĐ-TTg: “Chủ trương đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Tân Tập, tỉnh Long An, quy mô 654 ha” do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An làm chủ đầu tư.





- + Ngày 19/04/2022, Chính phủ phê duyệt Quyết định số 490/QĐ-TTg: “Chủ trương đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Lộc Giang, tỉnh Long An, quy mô 466 ha” do Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc làm chủ đầu tư.
- + Ngày 04/11/2022, Chính phủ phê duyệt Quyết định số 1320/QĐ-TTg: “Chủ trương đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Quang Châu mở rộng, tỉnh Bắc Giang” do Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang làm chủ đầu tư.

Tuy nhiên, Kết quả kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty năm 2022 chưa đạt kế hoạch, cụ thể như sau:

- + Tổng doanh thu hợp nhất đạt 3.498,07 tỷ đồng, bằng 72,39 % so với năm 2021 và 35,69 % so với kế hoạch.
- + Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 1.576,56 tỷ đồng, bằng 116,63 % so với năm 2021 và 35,03 % so với kế hoạch.

Sở dĩ các kết quả kinh doanh mà Tổng Công ty đặt ra trong năm 2022 chưa đạt được kế hoạch đề ra, nguyên nhân chính xuất phát từ tình hình kinh tế chung gặp nhiều khó khăn. Thêm nữa, việc các nhà đầu tư nước ngoài chưa hoàn thiện xong thủ tục cấp phép đầu tư, chưa nhận bàn giao đất trên thực địa đã khiến hàng loạt các Thỏa thuận nguyên tắc cho thuê lại đất với diện tích là 107 ha, có giá trị lớn gần 3.540 tỷ đồng chưa thể ghi nhận doanh thu trong năm 2022.

Mặc dù chưa đạt được Kế hoạch kinh doanh đề ra, HĐQT vẫn đánh giá các hoạt động thu hút đầu tư trong năm 2022 là khá tích cực, các nhà đầu tư lớn trong KCN của KBC liên tục mở rộng kế hoạch kinh doanh là tín hiệu tốt cho nền kinh tế

## 2. Về hoạt động đầu tư

Năm 2022, tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án KCN, KĐT của Tổng Công ty là **1.768,89** tỷ đồng, tăng 23,17 % so với năm 2021; Hoạt động đầu tư góp vốn của riêng Công ty mẹ vào các công ty con và công ty liên kết là **2.306,48** tỷ đồng (*Chủ yếu góp vốn vào Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên, Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn*); Hoạt động đầu tư góp vốn của các công ty con vào các công ty khác là **865,61** tỷ đồng (*Chủ yếu hợp tác đầu tư vào Công ty CP KCN Sài Gòn – Nhơn Hội, và góp vốn vào Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên, Công ty TNHH Công nghiệp chế tạo Quảng Yên, v.v.*)

## 3. Về hoạt động quản lý tài chính

Năm 2022 là một năm khó khăn về dòng tiền đối với hầu hết các doanh nghiệp do ảnh hưởng bởi các chính sách kinh tế vĩ mô (khó phát hành cổ phiếu, trái phiếu mới, khó tiếp cận nguồn vốn vay Ngân hàng, thiếu hụt dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, v.v). Tuy nhiên, HĐQT 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



**1.955,32** tỷ đồng và thu từ đi vay là **1.992,47** tỷ đồng (*Chủ yếu là do giải ngân các hợp đồng tài trợ vốn đã ký và trái phiếu đã phát hành trước năm 2022*).

Tại ngày 31/12/2022, tổng dư nợ gốc và lãi thực tế của Tổng Công ty là **9.398,81** tỷ đồng, tỷ lệ Nợ thực tế/ Tổng tài sản là 26,93%, đây là hệ số nợ rất tốt đối với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như KBC. Đặc biệt, KBC đã hoàn tất việc mua lại đúng hạn, trước hạn toàn bộ các trái phiếu phát hành riêng lẻ là 2.400 tỷ đồng và 342,72 tỷ đồng trái phiếu phát hành ra công chúng còn dư nợ tại thời điểm 31/12/2022.

#### **4. Về quản trị công ty**

- + KBC luôn rà soát các nghĩa vụ và trách nhiệm để đảm bảo tuân thủ các quy định về quản trị công ty đối với công ty niêm yết. Để cải tiến công tác quản trị công ty, Tổng Công ty đã xây dựng các quy trình chi tiết đối với từng công việc để dễ áp dụng và tránh thiếu sót, thường xuyên cập nhật hướng dẫn của cơ quan quản lý vào công tác quản trị.
- + 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.

Tuy nhiên, KBC cũng có một số thiếu sót về việc trình bày thu nhập của Ban kiểm soát trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 và giao dịch cổ phiếu quỹ năm 2022. Về các vấn đề này, Công ty đã thực hiện giải trình đầy đủ với cơ quan quản lý.

#### **5. Hoạt động đối ngoại**

Trong năm 2022, các thành viên HĐQT và Ban TGDĐ đã trực tiếp làm việc với các cơ quan ban ngành của các tỉnh như Hưng Yên, Hải Dương, Quảng Ninh, Tây Ninh, Bà Rịa - Vũng Tàu, Tiền Giang, v.v. để xúc tiến việc thành lập các dự án mới.

Các thành viên HĐQT và Ban TGDĐ đã tham gia các hội thảo, hội nghị trong và ngoài nước để xúc tiến thương mại, thu hút FDI vào Việt Nam trong năm 2022 qua hình thức trực tiếp và trực tuyến như: Hội thảo kết nối hợp tác giữa các doanh nghiệp Việt Nam và Hồng Kông - Quảng Đông - Ma Cao; Hội nghị cao cấp Asean – Hoa Kỳ (11/05-17/05/2022); Gặp gỡ Doanh nghiệp Việt Nam – Hàn Quốc; Tuần lễ cấp cao APEC 2022; Hội thảo trực tuyến "Xu hướng thị trường BĐS Việt Nam"; Hội nghị kinh tế Nhật Bản – Asean lần thứ 48; Hội thảo "Đón nhận làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng ngành điện tử", v.v

## **II. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2022**

Căn cứ vào các quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty, HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn đối với các hoạt động giám sát, chỉ đạo và song hành cùng Ban Tổng Giám đốc đưa ra các quyết định nhằm giải quyết các vấn đề mà các ĐHCĐ năm 2022 đã thông qua. Sau đây là các nội dung HĐQT xin được báo cáo Quý cổ đông.



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

Nội dung chi tiết các khoản thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT và từng thành viên HĐQT năm 2022 như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao của Thành viên HĐQT	Tổng thuế thu nhập do KBC trả	Tổng chi phí của HĐQT
1	Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	0	0	0
2	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, kiêm TGD	100.000.000	11.111.111	111.111.111
3	Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT	100.000.000	11.111.111	111.111.111
4	Lê Hoàng Lân	Thành viên HĐQT độc lập	100.000.000		100.000.000
5	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT	100.000.000		100.000.000
<b>Tổng cộng</b>					<b>422.222.222</b>

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

Trong năm 2022, HĐQT đã tổ chức 36 cuộc họp và ban hành 45 Nghị quyết, Quyết định phê duyệt các vấn đề về kế hoạch hoạt động kinh doanh, đầu tư, giao dịch bán cổ phiếu quỹ, phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, 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 đều đạt tỷ lệ biểu quyết 100%. 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 2022 và thuyết minh tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022.

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

Căn cứ vào Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập HĐQT năm 2022 số 0102/2023/KBC/BC-HĐQT ngày 01/02/2023 của Ông Lê Hoàng Lân - Thành viên HĐQT độc lập, HĐQT xin báo ĐHĐCĐ những nội dung chính sau đây:

- Ông Lê Hoàng Lân được bầu là thành viên HĐQT độc lập (“TVĐL”) nhiệm kỳ 2022 – 2027 tại Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) bất thường năm 2022 lần 1 ngày 10/02/2022.
- TVĐL đã tham gia 30 cuộc họp của HĐQT, các ý kiến của TVĐL đều đảm bảo tính độc lập, kiểm soát được xung đột lợi ích, bảo vệ lợi ích cho Tổng Công ty và Cổ đông.
- TVĐL đã tham gia các hoạt động để kết nối KBC với các đối tác trong nước và quốc tế, đồng thời TVĐL cũng đã gặp gỡ và lắng nghe các cổ đông lớn là tổ chức tài chính nước ngoài của KBC và các đối tác tài chính nước ngoài tiềm năng.
- TVĐL đã đưa ra các ý kiến đóng góp về việc quản lý và vận hành Tổng Công ty nói chung, quản trị nội bộ và quản lý rủi ro nói riêng.
- TVĐL đánh giá cao hoạt động của HĐQT trong năm 2022 với tinh thần làm việc trách nhiệm, chỉ đạo nhanh chóng kịp thời, giám sát chặt chẽ việc Ban Tổng Giám đốc triển khai các các Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT.
- Các vấn đề liên quan khác TVĐL đều thống nhất với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

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

HĐQT đã thực hiện giám sát Ban Tổng Giám đốc cùng các cán bộ quản lý khác trong việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, của HĐQT và điều hành các công việc quản trị, vận hành hàng ngày. Qua đó, HĐQT đánh giá cao những nỗ lực của Ban TGD trong việc triển khai các kế hoạch kinh doanh năm 2022, thực hiện đầu tư phát triển các dự án, cân đối dòng tiền cho Tổng Công ty.

HĐQT đề nghị Ban TGD cần xây dựng chiến lược đột phá trong năm 2023 để triển khai các dự án mà Tổng Công ty 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, chỉ đạo các phòng ban thúc đẩy việc thành lập các dự án mới trên địa bàn tỉnh Hưng Yên, Hải Dương, Quảng Ninh, Tây Ninh, Bà Rịa - Vũng Tàu, Tiền Giang, v.v.

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 các KCN mà Tổng Công ty đang kinh doanh; Hoàn thiện thủ tục pháp lý, đưa vào kinh doanh KCN Quang Châu mở rộng; Thực hiện các thủ tục pháp lý song song với việc lập kế hoạch đền bù và thu hút khách hàng cho các dự án đang thành lập.
- Tổ chức thành công 03 cuộc họp ĐHĐCĐ năm 2022.



- Hoàn thành giao dịch bán toàn bộ 5.950.978 cổ phiếu quỹ với giá giao dịch bình quân là 56.246 đồng/cổ phiếu và 01 đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành là 767.604.759 cổ phiếu, đưa vốn điều lệ của KBC tăng từ **5.757.111.670.000** đồng lên **7.676.047.590.000** 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.
- 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

**III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 CỦA HĐQT**

Căn cứ vào Kế hoạch kinh doanh dự kiến năm 2023 đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 thông qua ngày 28/12/2022 là:

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

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

- Thực hiện phê duyệt, giám sát các kế hoạch đầu tư, kinh doanh cho các dự án trọng điểm như: Dự án KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu mở rộng, KCN Tân Phú Trung, KCN Trảng Duệ 3, các KCN và Cụm công nghiệp Long An, Hưng Yên, KĐT Trảng Duệ, KĐT Phúc Ninh, KĐT Trảng Cát và các dự án Nhà ở xã hội.
- Chủ trì triển khai các đề án thành lập các dự án mới tại tỉnh Hưng Yên, Hải Dương, Quảng Ninh, Tây Ninh, Bà Rịa - Vũng Tàu, Tiền Giang, v.v.
- Giao Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty lập các phương án cân đối dòng tiền, huy động nguồn vốn, xây dựng phương án tài chính phù hợp, cân đối với các hoạt động đầu tư và thanh toán các khoản nợ đến hạn.
- Tăng cường giám sát công tác quản trị rủi ro, đảm bảo các chỉ số tài chính an toàn, cải thiện.
- Duy trì, xây dựng đội ngũ chuyên gia thường xuyên cập nhật tin tức, tình hình kinh tế vĩ mô, tình hình tài chính, các thay đổi trong chính sách để HĐQT, Ban Tổng Giám đốc kịp thời đưa ra các chiến lược, chính sách mới phù hợp với tình hình thực tế.
- Tăng cường công tác quảng bá, xúc tiến đầu tư thương mại, đón tiếp và làm việc với các tập đoàn đầu tư nước ngoài.
- Giao Ban Tổng Giám đốc chú trọng thực hiện tốt công tác quan hệ cổ đông, thường xuyên theo dõi các biến động sở hữu của các cổ đông lớn. Luôn rà soát và tuân thủ việc công bố thông tin kịp thời, chính xác tới các cơ quan chức năng, cổ đông và nhà đầu tư.

- Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, có trình độ, kinh nghiệm, nhiệt huyết, chủ động tham gia các khóa đào tạo nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp theo theo tiêu chuẩn của Công ty niêm yết. Tiếp tục phát triển chính sách lương, thưởng và nâng cao các chế độ đãi ngộ cho cán bộ công nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và thoải mái, khuyến khích sự sáng tạo của nhân viên.

Trên đây là Báo cáo về hoạt động trong năm 2022 và kế hoạch hoạt động trong năm 2023 của HĐQT của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP.

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

**Nơi nhận:**

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

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Chủ tịch**



**ĐẶNG THÀNH TÂM**







Số: 02/2023/KBC/BC-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 23 tháng 06 năm 2023

## BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) trong năm 2022

### Kính thưa Quý Cổ đông!

Năm 2022, HĐQT Tổng Công ty đã tiến hành tổ chức 03 kỳ họp ĐHĐCĐ để kịp thời đưa ra các kế hoạch hoạt động kinh doanh và quản trị công ty nhằm đảm bảo quyền lợi tốt nhất cho Cổ đông. Sau đây, Hội đồng quản trị (HĐQT) xin được báo cáo với các Quý cổ đông về việc triển khai các nội dung phải thực hiện tại các Nghị quyết ĐHĐCĐ trong năm 2022 như sau:

STT	Nội dung phê duyệt	Thực hiện
<b>I</b>	<b>Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 số: 1002/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/02/2022</b>	
1	Thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022 - Tổng doanh thu dự kiến: 9.800 tỷ đồng - Tổng LNST dự kiến: 4.500 tỷ đồng	Doanh thu và lợi nhuận sau thuế thực hiện theo BCTC kiểm toán năm 2022 - Tổng doanh thu: 3.498,07 tỷ đồng - Tổng LNST: 1.576,53 tỷ đồng
2	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty	Ban hành Điều lệ sửa đổi lần thứ 24 ngày 10/02/2022
3	Thông qua việc điều chỉnh, bổ sung phương án tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 1004/2021/KBC/NQ-ĐHĐCĐ, Tờ trình số 1004-2/2021/KBC/TT-HĐQT, Nghị quyết HĐQT số 0612/2021/KBC/NQ-HĐQT	Ngày 22/6/2022, HĐQT đã hoàn thành phương án phát hành 191.893.592 cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu (Phương án phát hành cổ phiếu năm 2022). Số cổ phiếu sau đợt phát hành và đang lưu hành là 767.604.759 cổ phiếu.  HĐQT đã thực hiện báo cáo “Phương án phát hành cổ phiếu năm 2022” tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 ngày 25/6/2022.



		<p>HĐQT đã thực hiện sửa đổi Điều lệ Tổng Công ty lần thứ 26 vào ngày 02/07/2022, thay đổi ĐKDN lần thứ 18 vào ngày 05/07/2022 do thay đổi vốn điều lệ từ 4.757.111.670.000 đồng lên 7.676.047.590.000 đồng.</p>
4	<p>Thông qua bầu cử thành viên HĐQT và BKS nhiệm kỳ 2022 - 2027</p>	<p>ĐHĐCĐ đã bầu thành viên HĐQT và BKS nhiệm kỳ 2022-2027</p>
5	<p>Thông qua việc niêm yết trái phiếu cần phải niêm yết</p>	<p>Năm 2022, không có trái phiếu nào cần phải niêm yết</p>
6	<p>Thông qua việc chào bán 150 triệu cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ</p>	<p>ĐHĐCĐ đã thông qua việc hủy phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022.</p>
<b>II</b>	<p><b>Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 số: 2506/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2022</b></p>	
1	<p>Thông qua việc giữ nguyên kế hoạch kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty trong năm 2022 đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 thông qua ngày 10/02/2022</p>	
2	<p>Thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2022</p>	<p>Ngày 05/07/2022, KBC đã CBTT về việc ký kết hợp đồng kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 với Công ty TNHH Ernst &amp; Young Việt Nam, là công ty kiểm toán đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.</p>
3	<p>Thông qua kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các chi phí hoạt động cho HĐQT, BKS năm 2022 là 5 tỷ đồng.</p>	<p>Tổng chi phí của HĐQT, BKS trong năm 2022 là: <b>796.461.569</b> đồng, bằng 15,9% so với hạn mức đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.</p>

2023  
 IG C  
 HÁT  
 Đ  
 KIN  
 .  
 TINH



4	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 HĐQT	Ngày 25/06/2022, KBC đã ban hành và CBTT về việc sửa đổi Điều lệ và các quy chế sau: Điều lệ Tổng công ty sửa đổi lần thứ 25; Quy chế hoạt động của HĐQT; Quy chế nội bộ về quản trị công ty.
5	Thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan cho năm	Đã thực hiện CBTT các Nghị quyết HĐQT đối với các giao dịch giữa các bên liên quan thuộc thẩm quyền HĐQT theo quy định pháp luật.
<b>III</b>	<b>Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 số: 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ và số 28122/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022</b>	
1	Thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Tổng Công ty - Tổng doanh thu dự kiến: 9000 tỷ đồng - Tổng LNST dự kiến: 4000 tỷ đồng	Đây là các kế hoạch cho năm 2023 vẫn đang được triển khai.
2	Thông qua việc niêm yết trái phiếu	
3	Thông qua kế hoạch chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu trong năm 2023	
4	Thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan trong năm 2023 cho đến kỳ ĐHĐCĐ gần nhất trong năm 2024	
5	Thông qua phương án mua lại 100.000.000 cổ phiếu để giảm vốn điều lệ, đồng thời ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả vấn đề liên quan đến đợt mua lại cổ phiếu.	



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

**Nơi nhận:**

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

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Chủ tịch**



**ĐẶNG THÀNH TÂM**





Số: 03/2023/KBC/BC-BTGD

Bắc Ninh, ngày 23 tháng 06 năm 2023

## BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về hoạt động kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“KBC”)

**Kính thưa Quý cổ đông!**

Sau đây, Ban Tổng Giám đốc (“Ban TGD”) xin báo cáo với toàn thể Quý cổ đông về tình hình hoạt động kinh doanh trong năm 2022 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Tổng Công ty như sau:

### I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

#### 1. Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2022

+ Kết quả kinh doanh của Tổng Công ty:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2021 <i>Trình bày lại</i>	2022	Thay đổi
<b>Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ</b>	<b>4.245,82</b>	<b>950,27</b>	22,38%
Doanh thu cho thuê đất	3.035,93	656,98	21,64%
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	514,58	353,33	68,66%
Doanh thu bán nhà xưởng	310,6	-	0,00%
Doanh thu cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, phí dịch vụ, cho thuê kho, v.v	384,71	387,17	100,64%
<i>Doanh thu giảm trừ từ chuyển nhượng BĐS (*)</i>	-	-447,21	-
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>169,54</b>	<b>339,65</b>	200,34%
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5,37</b>	<b>21,33</b>	397,21%
<b>Phần lãi trong công ty liên kết</b>	<b>411,67</b>	<b>2.186,82</b>	531,21%
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>4.832,40</b>	<b>3.498,07</b>	72,39%
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>	<b>1.351,69</b>	<b>1.576,53</b>	116,63%
<b>Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</b>	<b>1.094,88</b>	<b>1.526,35</b>	139,41%

(\*) Công ty con của Tổng Công ty đã ghi nhận giảm trừ doanh thu liên quan đến giao dịch trả lại lô đất KĐT Tràng Duệ từ năm trước đó.



Tổng doanh thu hợp nhất năm 2022 của Tổng Công ty đạt **3.498,07** tỷ đồng, bằng 72,39% so với năm 2021, bằng 35,69% so với kế hoạch. 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 **957,27** tỷ đồng, bằng 22,38% so với năm 2021, chiếm 27,17% tổng doanh thu. Phần lãi trong công ty liên kết đạt 2.186,82 tỷ đồng, gấp 5,3 lần so với năm 2021, chiếm 62,52% tổng doanh thu. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2022 của Tổng Công ty đạt **1.576,53** tỷ đồng, bằng 116,63% so với năm 2021, bằng 35,03% so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt 1.526,35 tỷ đồng, bằng 139,41% so với năm 2021.

#### **+ Doanh thu - Lợi nhuận của Công ty Mẹ và Hợp nhất:**

Tổng doanh thu của Tổng Công ty trong năm 2022 đạt 35,69% so với kế hoạch, lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty đạt 35,03% so với kế hoạch. Nguyên nhân là do phần lớn các Thỏa thuận thuê đất đã ký trong năm 2022 chưa ghi nhận được doanh thu, cụ thể:

Trong năm KBC đã ký được các thỏa thuận nguyên tắc cho thuê đất lên tới 107 ha tại KCN Quang Châu và KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh với tổng giá trị gần 3.540 tỷ đồng, nhưng chưa bàn giao được đất cho khách hàng để ghi nhận kết kinh doanh trong năm 2022 do các nhà đầu tư nước ngoài chưa hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Do đó, mặc dù không đạt kế hoạch nhưng năm 2022 vẫn là một năm đáng ghi nhận khi KBC đã hết sức nỗ lực đàm phán thành công hàng loạt các hợp đồng có giá trị lớn để đem lại dòng tiền và ghi nhận doanh thu đáng kể cho năm 2023.

*Đơn vị: Tỷ đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Công ty mẹ</b>	<b>Hợp nhất</b>
<b>Doanh thu bán hàng và dịch vụ</b>	<b>145,16</b>	<b>950,27</b>
Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng BĐS	9,81	1.010,31
Doanh thu cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, phí dịch vụ, cho thuê kho, bán nhà xưởng, v.v.	135,35	387,17
<i>Doanh thu giảm trừ từ chuyển nhượng BĐS</i>	-	<i>(447,21)</i>
<b>Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>96,83</b>	<b>684,52</b>
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ</b>	<b>48,33</b>	<b>265,75</b>
<b>Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu bán hàng (%)</b>	<b>0,33</b>	<b>0,28</b>
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>1.473,19</b>	<b>339,65</b>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>0,34</b>	<b>21,33</b>
<b>Phần lãi trong công ty liên kết</b>	-	<b>2.186,82</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.618,69</b>	<b>3.498,07</b>
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>	<b>610,75</b>	<b>1.576,53</b>



Trong năm 2022, xét cơ cấu doanh thu của Tổng Công ty thì các yếu tố sau đây được xem là đáng chú ý:

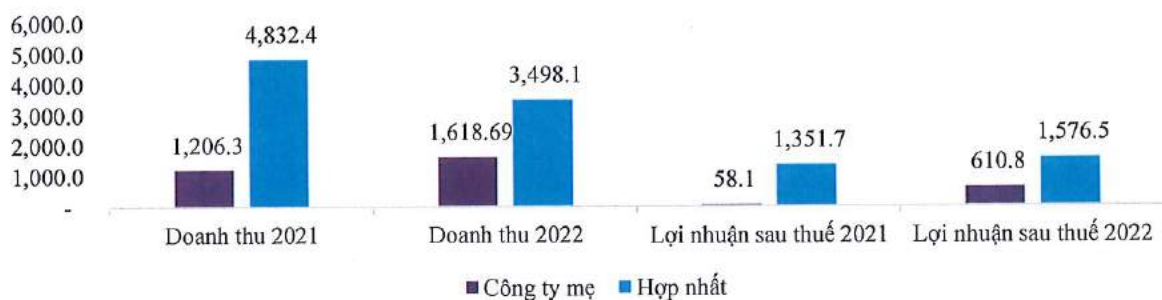
Các nguồn thu từ các hoạt động kinh doanh chính, doanh thu tài chính, phần lãi từ công ty liên kết có sự biến động mạnh. Trong đó, có doanh thu từ dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê kho là nguồn thu ổn định. Cụ thể, doanh thu từ các dịch vụ này đạt 387,17 tỷ đồng, chiếm 11,07% Tổng doanh thu, tương đương với năm 2021. Dự kiến nguồn thu này sẽ gia tăng mạnh 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 đi vào hoạt động thì KBC không phải mua ngoài dịch vụ cung cấp nước sạch, sẽ tạo ra nguồn thu tăng trưởng đáng kể so với hiện tại.

Xét riêng Công ty mẹ cho thấy doanh thu của công ty mẹ năm 2022 đạt 1.618,69 tỷ đồng, bằng 134,18% so với năm 2021, lợi nhuận sau thuế đạt 610,75 tỷ đồng gấp 10,52 lần so với năm 2021. Nguyên nhân của sự tăng trưởng lợi nhuận đột biến này chủ yếu do trong kỳ KBC ghi nhận thu nhập cổ tức được chia từ các công ty con.

**+ Các chi phí**

Năm 2022, tổng chi phí tài chính, bán hàng và chi phí quản lý của KBC là 1.105,77 tỷ đồng, giảm 54,10 tỷ đồng, bằng 95,24% so với năm 2021. Trong đó chi phí lãi vay là 522,86 tỷ đồng tăng 8,79% so với năm 2021; chi phí bán hàng và các khoản chi phí khác liên quan là 57,10 tỷ đồng, bằng 17,74% so với năm 2021, chi phí này giảm mạnh khẳng định KBC đã sử dụng dòng tiền tiết kiệm, hiệu quả; Ngoài ra, chi phí quản lý tăng 8,38% so với năm 2021 do Tổng công ty điều chỉnh tăng lương cho nhân viên. Như vậy, có thể thấy trong năm 2022 KBC đã luôn quản lý tốt dòng tiền, vẫn đảm bảo đời sống của cán bộ nhân viên tốt hơn và tiếp tục chia sẻ trách nhiệm xã hội trong bối cảnh kinh tế vĩ mô gặp nhiều khó khăn.

*Đơn vị: Tỷ đồng*



**Biểu đồ Doanh thu – Lợi Nhuận của Công ty mẹ và Tổng Công ty 2021 -2022**

## **2. Hoạt động đầu tư các dự án trong năm 2022**

Tại thời điểm 31/12/2022, Tổng Công ty đang sở hữu và đồng quản lý các dự án có tổng quỹ đất là 6.386,54 ha đất KCN, 1.262,8 ha đất KĐT và 78,9 ha cho các dự án nhà máy, nhà xưởng và nhà ở xã hội tập trung ở cả ba miền Bắc - Trung - Nam. Trong đó, trong năm 2022 quỹ đất KCN của Tổng Công ty tăng thêm 1.255,8 ha, tăng 23,37% so với năm 2021 tập trung chủ yếu ở Long An và Bắc Giang.

Trong năm 2022, Tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án của KBC là **1.768,89** tỷ đồng, tăng 23,17 % so với năm 2021, các khoản đầu tư trọng điểm như sau:

- KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh đã đầu tư 247,51 tỷ đồng để đầu tư hạ tầng, xây dựng nhà máy cung cấp nước sạch, xử lý nước thải.
- KCN Quang Châu đã đầu tư 222,4 tỷ đồng để xây dựng cơ sở hạ tầng, đền bù, xây dựng nhà máy nước sạch giai đoạn 3 với công suất 10.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, xây dựng nhà máy nước sạch giai đoạn 4 với công suất 12.000m<sup>3</sup>/ngày đêm và nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 với công suất 10.000m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- KCN và KĐT Trảng Duệ đã đầu tư 70,32 tỷ đồng để hoàn thiện hạ tầng.
- KCN Tân Phú Trung đã đầu tư 171,57 tỷ đồng để đền bù, xây dựng hạ tầng (san lấp, làm đường, cấp thoát nước, điện chiếu sáng, cây xanh, v.v).
- Liên danh với Công ty cổ phần đầu tư phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội thị trấn Nénh, dự án đã đầu tư 348,59 tỷ đồng.
- KĐT Trảng Cát đã tăng chi phí đầu tư là 434,35 tỷ đồng bao gồm vốn hóa lãi vay và san lấp khoảng 80ha.
- KCN Tân Tập đã đầu tư 128,15 tỷ đồng chi phí thành lập dự án và các chi phí khác.

## **3. Thực hiện thu hút đầu tư trong năm 2022 và triển vọng trong năm 2023**

### **+ Thực hiện trong năm 2022:**

Tổng diện tích đất KCN cho thuê trong năm và ghi nhận doanh thu là 43,44 ha. Trong đó, chủ yếu ghi nhận từ KCN Tân Phú Trung là 16,9 ha, KCN Nhơn Hội A là 16,6 ha, v.v.

Đặc biệt, trong năm Tổng Công ty đã nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng từ 19,5% lên đến 48%. Sau giao dịch, KBC ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị tài sản thuần và giá gốc khoản đầu tư này là 2.182,34 tỷ đồng. Đây là chiến lược của HĐQT với mục tiêu nâng tỷ lệ sở hữu để tạo giá trị gia tăng cho cổ đông cũng như mở rộng triển vọng đầu tư phát triển khu vực miền Trung Việt Nam.

### **+ Triển vọng thu hút đầu tư năm 2023**



Hàng loạt các thoả thuận thuê đất lên tới 107 ha tại KCN Quang Châu và KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh với tổng giá trị gần 3.540 tỷ đồng đã ký kết trong năm 2022 đã được chính thức ký Hợp đồng thuê đất đầu năm 2023 để ghi nhận doanh và thu được tiền ngay đầu năm 2023, giúp Tổng Công ty đảm bảo dòng tiền cho hoạt động kinh doanh, thanh toán đúng hạn và mua lại trước hạn toàn bộ các trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31/12/2022. Trong đó có Hợp đồng thuê lại đất cho diện tích 45,1 ha tại KCN Quang Châu với pháp nhân mới đầu tư tại Việt Nam của tập đoàn Foxconn.

KBC đã có khởi đầu năm 2023 tốt đẹp, ngày 15/2/2023 KBC tiếp tục ký kết biên bản ghi nhớ về việc thuê lại 62,7 ha đất tại KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh với Tập đoàn Goertek. Hiện nay, KBC cũng đang làm việc với một số nhà đầu tư lớn có mong muốn đầu tư vào các dự án của Tổng Công ty tại Long An (CCN Phước Vĩnh Đông 1~4, KCN Lộc Giang), Hưng Yên (CCN Kim Động - Chính Nghĩa - Ân Thi), Hải Phòng (KCN Trảng Duệ 3).

Ngoài ra, trong những tháng đầu năm 2023 KBC liên tiếp đồng tổ chức, chủ trì, tham gia hàng loạt các hội nghị, hội thảo xúc tiến đầu tư bao gồm: Hội nghị xúc tiến đầu tư các ngành điện tử Trung Quốc tại Bắc Ninh ngày 28/03/2023; Hội thảo kết nối đầu tư các ngành điện tử (điện thoại) Trung Quốc tại Bắc Ninh ngày 12/04/2023; Hội nghị xúc tiến đầu tư với các doanh nghiệp điện tử Đài Loan tại Bắc Ninh ngày 17/04/2023; Tham gia sự kiện “Gặp gỡ Hàn Quốc khu vực Bắc Bộ năm 2023” tại Bắc Ninh ngày 17-18/05/2023 và hàng loạt các sự kiện về đầu tư được tổ chức tại Việt Nam do các cơ quan và các Bộ trung ương tổ chức với mục đích quảng bá môi trường đầu tư Việt Nam và thu hút đầu tư từ các quốc gia Trung Quốc, Đài Loan, Ấn Độ, Pháp, Hà Lan, Úc, v.v.

Như vậy, có thể nói rằng mặc dù bối cảnh kinh tế vĩ mô 2023 chưa phản ánh rõ nét các dấu hiệu tích cực nhưng trong phạm vi địa bàn hoạt động kinh doanh của KBC, chúng tôi nhận thấy có nhiều tín hiệu tích cực. Các tỉnh như Bắc Ninh, Long An, v.v đều cam kết cải cách hành chính mạnh mẽ, xây dựng môi trường đầu tư an toàn, hấp dẫn, minh bạch, thuận lợi hơn; Đồng thời, mong muốn các doanh nghiệp FDI sẵn sàng chia sẻ thông tin, tầm nhìn chiến lược, làm giàu cho mình và đóng góp cho sự phát triển bền vững của tỉnh. Vì vậy, KBC dự báo năm 2023 là một năm đầy triển vọng trong thu hút FDI của Việt Nam nói chung và của KBC nói riêng.

#### **4. Tình hình tài chính**

Các chỉ số về khả năng thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh giảm mạnh so với năm 2021 là do các khoản nợ chuyển từ dài hạn sang ngắn hạn tăng lên đáng kể (chủ yếu là khoản Trái phiếu đến hạn trong 6 tháng đầu năm 2023 với tổng giá trị là 2.900 tỷ đồng). Trong khi đó, năm 2022 là một năm khó khăn về dòng tiền từ mọi kênh đối với



hầu hết các doanh nghiệp do ảnh hưởng bởi các chính sách kinh tế vĩ mô (khó phát hành cổ phiếu, trái phiếu mới, khó tiếp cận nguồn vốn vay Ngân hàng, thiếu hụt dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, v.v). Tuy nhiên, KBC vẫn đảm bảo khả năng trả nợ ngắn hạn và dòng tiền thu từ hoạt động kinh doanh của các Thỏa thuận đã ký kết về thuê đất đủ đảm bảo khả năng thanh toán nợ đến hạn trong 6 tháng đầu năm 2023. Cập nhật hết tháng 5 năm 2023, KBC đã hoàn tất thanh toán đúng hạn và mua lại trước hạn toàn bộ Trái phiếu phát hành riêng lẻ đang lưu hành có tổng giá trị là 2.400 tỷ đồng và mua lại một phần trước hạn trái phiếu phát hành ra công chúng có giá trị 342,72 tỷ đồng trong tổng số 750 tỷ đồng mà KBC chào mua lại trước hạn.

Tại thời điểm 31/12/2022, tổng tài sản của KBC có cơ cấu là: 48,88% là nợ và 51,12% là vốn chủ sở hữu. Tỷ lệ cơ cấu vốn năm 2022 không thay đổi nhiều so với năm 2021, đây là tỷ lệ cơ cấu khá cân bằng giữa Nợ - Vốn – Tài Sản. Riêng tỷ lệ Nợ vay/ Tổng tài sản của KBC chỉ là 21,88%, đây là một chỉ số Nợ rất tốt so với các công ty cùng ngành.

Các chỉ số tài chính khác đều phản ánh tình hình tài chính ổn định, dưới đây là chi tiết các chỉ số tài chính chủ yếu của KBC.

**+ Các chỉ số tài chính chủ yếu:**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2021</b> <i>Trình bày lại</i>	<b>Năm 2022</b>
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn <i>(Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)</i>	3,94	2,59
+ Hệ số thanh toán nhanh <i>(Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i>	2,18	1,44
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (%)	46,55%	48,88%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	87,11%	95,60%
+ Hệ số Nợ gốc vay/ Tổng tài sản (%)	22,75%	21,88%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
+ Vòng quay hàng tồn kho theo năm <i>(Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)</i>	0,15	0,06
+ Doan thu thuần/ Tổng tài sản	13,07%	2,74%
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	31,83%	165,90%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	27,97%	45,07%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	8,16%	8,83%



+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	4,36%	4,52%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	44,47%	177,47%

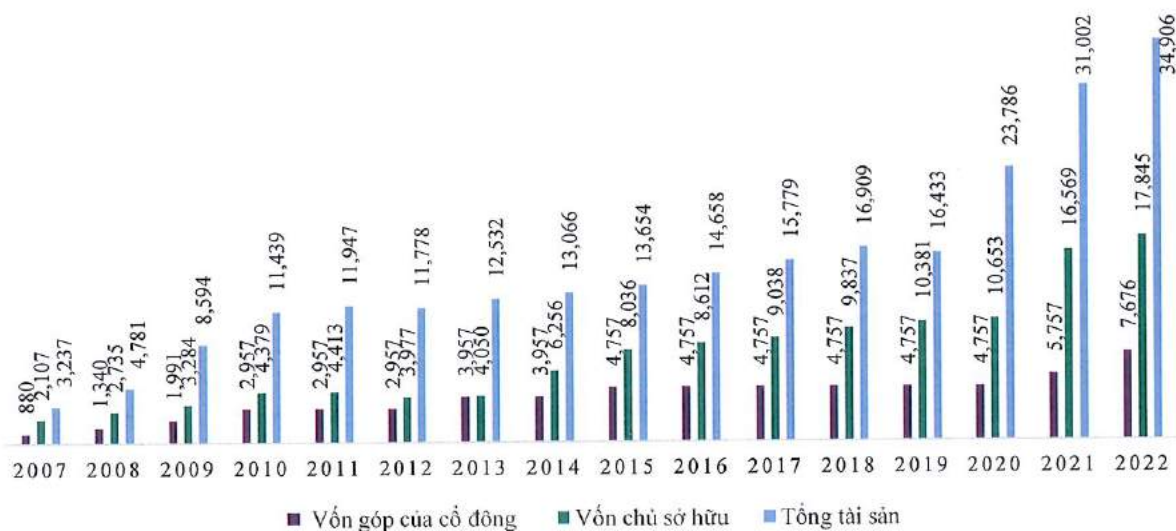
**+ Tình hình Nợ của KBC:**

- Tại ngày 31/12/2022, tổng Nợ phải trả của KBC là **17.060,99** tỷ đồng, tăng thuần **2.628,37** tỷ đồng so với năm 2021. Trong đó, khách hàng trả trước chiếm 47,7%, vay ngân hàng chiếm 22,2 %, phải trả nhà cung cấp chiếm 11,4%, chi phí phải trả chiếm 8,4% so với tổng số Nợ phải trả tăng lên. Đây là cơ cấu Nợ tích cực, phần lớn do tiền khách hàng trả trước.
- Trong **17.060,99** tỷ đồng Nợ phải trả thì Nợ vay và lãi vay thực của cả Tổng Công ty là **9.398,81** tỷ đồng, tăng 10,8% so với năm 2021. Trong đó, chủ yếu Nợ Trái phiếu là **3.900** tỷ đồng, Nợ Ngân hàng là 3.356,92 tỷ đồng, lãi phải trả cho PVcombank là **1.760,35** tỷ đồng.
- Tổng nợ thực tế của Tổng Công ty gồm cả gốc và lãi là **9.398,81** tỷ đồng, tỷ lệ Nợ thực tế/ Tổng tài sản là **26,93%**; tỷ lệ Nợ thực tế/ Vốn chủ sở hữu là **52,67%**. Đây là hệ số nợ an toàn với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như KBC và gần như không đổi so với năm 2021.
- Trong năm, KBC đã thực hiện trả nợ gốc và lãi lên đến 1.955,32 tỷ đồng trong bối cảnh khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng, không phát hành trái phiếu và cổ phiếu để huy động vốn. Cho đến tận cuối năm 2022 Tổng Công ty mới phát sinh một vài khoản vay Ngân hàng với quy mô nhỏ.
- 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 từ 8,9% đến 14%, trong đó một vài khoản vay phát sinh vào cuối năm 2022 có mức lãi suất 14% do mặt bằng lãi suất chung trên thị trường đã tăng khá mạnh tại thời điểm cuối năm.

**+ Quy mô vốn và tài sản:**

**Tại ngày 31/12/2022**, Tổng tài sản/Nguồn vốn của Tổng Công ty đạt 34.906,51 tỷ đồng, tăng thuần 3.904,67 tỷ đồng, tăng 11,26 % so với năm 2021. Nguyên nhân chính làm thay đổi quy mô Tổng tài sản chủ yếu là do khách hàng của KBC trả trước tiền đặt cọc KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh tăng thuần 1.254,31 tỷ đồng, nợ vay tăng thuần 584,1 tỷ đồng, chi phí phải trả tăng 329,8 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu tăng thuần 1.276,29 tỷ đồng do lợi nhuận sau thuế tăng

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



## 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 31/12/2022 của Công ty mẹ là 210 người, tăng thuần 06 người so với năm 2021.
- Tổng số nhân sự của cả Tổng Công ty tính đến 31/12/2022 là 554 người, tăng thuần 06 người so với năm 2021.

#### + 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 để 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 2022 đạt 21,8 triệu đồng/người/tháng, tăng 15,6% so với năm 2021.

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, phí thuê bao điện thoại hàng tháng, v.v.

Tổng Công ty tổ chức bếp ăn tại văn phòng, khám sức khoẻ 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. Hàng năm, KBC thường tổ chức một chuyến đi nghỉ mát cho toàn bộ nhân viên cũng như nhiều các buổi sinh hoạt tập thể khác đóng vai trò gắn kết và xây dựng tinh thần đoàn kết của toàn bộ nhân sự Tổng Công ty.

Tổng Công ty luôn đảm bảo duy trì chính sách lương thưởng, các chế độ phúc lợi đầy đủ cho người lao động. Đặc biệt, trong giai đoạn khó khăn chung của nền kinh tế 2020-2022, KBC vẫn đảm bảo không ai bị giảm lương, không cắt giảm nhân sự. Hàng năm, mức thưởng mà công ty thưởng cho các cán bộ công nhân viên từ 3 đến 5 tháng lương.

### **3. Trách nhiệm với xã hội**

Trong năm 2022, Tổng Công ty đã chi 80,3 tỷ đồng để thực hiện và ủng hộ các hoạt động xã hội trên địa bàn các tỉnh Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, Quảng Ninh, TP. Hồ Chí Minh như: Quỹ phòng chống thiên tai tỉnh Bắc Ninh; Quỹ vì người nghèo; Quỹ khuyến học ở Bắc Ninh; Quỹ hy vọng hỗ trợ trẻ em mồ côi, khuyết tật, mắc các bệnh hiểm nghèo, v.v

## **III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023**

### **1. Các nhiệm vụ triển khai kế hoạch đầu tư kinh doanh tại các dự án trọng điểm trong năm 2023**

- + KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh: Tiếp tục đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng (108,3 ha), hoàn thiện nhà máy cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, v.v để bàn giao đất cho nhà đầu tư đã ký kết biên bản ghi nhớ và sẵn sàng quỹ đất thu hút các nhà đầu tư mới.



- + KCN Quang Châu mở rộng: Tập trung hoàn thiện đền bù và cơ sở hạ tầng với 38,1 ha còn lại và thu hút đầu tư đạt tỷ lệ lấp đầy 100%.
- + KCN Tân Phú Trung: Tiếp tục đền bù đạt 100% diện tích dự án (33,2 ha), 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 để thu hút 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 3: Hoàn thiện thủ tục phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án dự kiến vào Quý III/2023; Chuẩn bị nguồn lực tài chính để sẵn sàng thực hiện ngay phương án đền bù khi dự án được phê duyệt
- + KĐT Trảng Duệ: Tiếp tục hoàn thiện 28 căn biệt thự và bàn giao 83 căn biệt thự cuối cùng tương đương 1,27 ha trong năm 2023.
- + Khu đô thị Trảng Cát: Tập trung triển khai san lấp mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng để sẵn sàng đưa vào kinh doanh hoặc hợp tác kinh doanh.
- + 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 2023; Tiếp tục đền bù, triển khai đầu tư và xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án.
- + Đối với các dự án Nhà ở xã hội và khu tái định cư: Triển khai phương án đầu tư xây dựng và thu xếp vốn cho các dự án Nhà ở xã hội trong KĐT Trảng Duệ là 3,13 ha; Khu dân cư Tân Phú Trung; các Khu tái định cư ở Long An; Quản lý và phát triển dự án Nhà ở xã hội thị trấn Nénh - Bắc Giang do Công ty con - Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng là đối tác liên danh của dự án.
- + Ngoài ra, KBC còn 2 dự án Nhà máy điện tử Quảng Yên, Nhà máy Phụ tùng động cơ máy nông nghiệp tại Quảng Ninh có tổng quy mô hơn 60,7 ha. Dự án đang tiến hành đền bù giải phóng mặt bằng và san lấp, được kỳ vọng là chiến lược kinh doanh mới của Tổng Công ty vẫn dựa trên nền tảng phát triển khu công nghiệp.

## **2. Kế hoạch thu xếp nguồn vốn:**

Hiện nay, Tập đoàn có hàng loạt các dự án KCN, KĐT Long An, Hưng Yên, Hải Phòng, v.v. cần đưa vào triển khai xây dựng. Tuy nhiên, Hội đồng quản trị của KBC đã thực hiện chiến lược ưu tiên nguồn lực tài chính để thanh toán đúng hạn và mua lại trước hạn toàn bộ các Trái Phiếu còn dư nợ tại thời điểm 31/12/2022 và đầu tư vào các KCN lớn mới được phê duyệt cho KBC và các công ty con. Với uy tín của Tổng Công ty khi luôn đảm bảo lợi ích cho Nhà đầu tư, các đối tác, đặc biệt là các Ngân hàng và Trái chủ. Cho nên, trong Quý I/2023, các Ngân hàng, Quỹ đầu tư và một số định chế tài chính vẫn



liên tục đặt vấn đề thu xếp vốn cho KBC trong bối cảnh nền kinh tế còn khó khăn, chính sách tiền tệ chưa được nới lỏng. Hiện nay, KBC cũng đang triển khai các kế hoạch thu xếp vốn phù hợp để đưa các dự án vào triển khai đầu tư xây dựng.

### 3. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2023:

Kế hoạch kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty trong năm 2023 đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 ngày 28/12/2022 thông qua và Ban TGD không có kế hoạch thay đổi, cụ thể như sau:

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

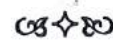
#### Nơi nhận:

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

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



**NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG**



Số: 2306.1/2023/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 23 tháng 06 năm 2023

## TỜ TRÌNH

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

#### **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 ngày 02 tháng 07 năm 2022;
- Các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 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 2023 của Tổng Công ty:

#### **I. THÔNG QUA BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 - KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 & BÁO CÁO VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ NĂM 2022 CỦA HĐQT**

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về hoạt động năm 2022 - Kế hoạch hoạt động năm 2023 & Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022 của HĐQT.

#### **II. THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.**

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về hoạt động kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Ban Tổng Giám đốc.



Cụ thể, HĐQT đã ban hành Nghị quyết 0106.2/2023/KBC/NQ-HĐQT ngày 01/06/2023 về việc thông qua Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Ban Tổng Giám đốc. Trong đó, kế hoạch Tổng doanh thu hợp nhất và Lợi nhuận hợp nhất của Tổng Công ty được giữ nguyên như Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 số 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022 như sau:

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

### **III. THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT NĂM 2022 CỦA BAN KIỂM SOÁT**

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về hoạt động giám sát năm 2022 của Ban kiểm soát.

### **IV. THÔNG QUA CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2022 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 2022 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 31/12/2022;
- (4) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022;
- (5) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- (6) Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

### **V. THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2023**

Để đảm bảo thuận lợi cho công tác điều hành, theo đề xuất và kiến nghị của BKS, HĐQT kính trình 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)

**VI. BÁO CÁO CHI TRẢ THÙ LAO CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN KIỂM SOÁT; TIỀN LƯƠNG – THƯỞNG CỦA TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT CHUYÊN TRÁCH VÀ CỦA BAN QUẢN LÝ NĂM 2022**

HĐQT báo cáo ĐHĐCĐ về tổng chi phí thù lao, tổng thu nhập, tổng thuế thu nhập chi trả cho Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Kiểm soát (BKS) và Ban Quản lý (BQL) trong năm 2022. Trong đó, Tổng chi phí thù lao đã chi trả cho HĐQT, BKS và chi phí lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng BKS chuyên trách năm 2022 là: **796.461.569** đồng (*Bảy trăm chín mươi sáu triệu, bốn trăm sáu mươi một nghìn, năm trăm sáu mươi chín đồng*), bằng 15,9% so với hạn mức đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 phê duyệt là: **5.000.000.000** đồng (*Năm tỷ đồng*). Cụ thể như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao của Thành viên BKS/ HĐQT	Tổng thu nhập của Trưởng BKS và BQL	Tổng thuế thu nhập do KBC trả	Tổng chi phí của HĐQT và BKS
1	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, kiêm TGD	100.000.000	6.567.001.000	3.280.139.000	111.111.111
2	Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT	100.000.000		11.111.111	111.111.111
3	Lê Hoàng Lân	Thành viên HĐQT độc lập	100.000.000			100.000.000
4	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT	100.000.000			100.000.000
5	Phạm Phúc Hiếu	Phó TGD, KTT, Người được ủy quyền CBTT		2.365.000.000	1.020.538.462	
6	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó TGD		1.665.001.000	643.615.923	
7	Phan Anh Dũng	Phó TGD		1.181.782.000	383.421.077	
8	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	50.000.000	202.459.000	10.669.235	263.128.235
9	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556	55.555.556
10	Trần Tiến Thành	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556	55.555.556
<b>Tổng Cộng</b>						<b>796.461.569</b>

993  
NG  
RIỆ  
TH  
BÀ  
ICP  
iAC



## VII. THÔNG QUA KẾ HOẠCH CHI TRẢ THÙ LAO, TIỀN LƯƠNG - THƯỞNG & CÁC CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CHO HĐQT QUẢN TRỊ & BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023

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 2023 như sau:

1. Số lượng thành viên HĐQT, BKS năm 2023:
  - 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 2023 là: 5.000.000.000 đồng/năm (*Năm tỷ đồng/năm*).
3. ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT căn cứ vào tình hình thực tế quyết định mức chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các chi phí khác cho các thành viên HĐQT/BKS đảm bảo không vượt quá tổng ngân sách đã được ĐHĐCĐ thông qua đồng thời thực hiện Báo cáo tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

## VIII. THÔNG QUA CÁC GIAO DỊCH LIÊN QUAN TRONG NĂM 2022 VÀ CHỦ TRƯỞNG GIAO DỊCH GIỮA CÁC BÊN LIÊN QUAN TRONG NĂM 2023 CHO ĐẾN KỶ HỌP ĐHĐCĐ GẦN NHẤT NĂM 2024.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua các giao dịch liên quan phát sinh trong năm 2022 đã được công bố thông tin và trình bày tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2022 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022.

HĐQT giữ nguyên toàn văn nội dung chi tiết về “**Chủ trương giao dịch với bên liên quan cho năm 2023 đến kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2024**” đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022.

## IX. THÔNG QUA VIỆC SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc sửa đổi Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng Công ty như sau:

Thực hiện Nghị quyết số 723/NQ-UBTVQH15 ngày 13/02/2023 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập thị xã Quế Võ và các phường thuộc thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh; theo đó, huyện Quế Võ chính thức lên thị xã Quế Võ từ ngày 10/4/2023. Trên cơ sở thay đổi địa giới hành chính, Tổng Công ty đã thực hiện thủ tục cập nhật lại địa chỉ trụ sở chính và được Phòng Đăng ký kinh doanh tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 19 ngày 21/4/2023. **Theo đó, địa chỉ trụ sở chính là: Lô B7 Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.**

Do vậy, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc sửa đổi khoản 3 Điều 2 Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng Công ty cho phù hợp với sự thay đổi nêu trên.

**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**





Số: 2306.2/2023/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 23 tháng 06 năm 2023

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế 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 02 tháng 07 năm 2022;
- Các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

### Kính gửi 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 2023 của Tổng Công ty:

### I. BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2022

Tính đến thời điểm 31/12/2022, 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 2022 của Tổng Công ty như sau:

#### Theo báo cáo tài chính hợp nhất:

Tổng Doanh thu năm 2022:	3.498.070.377.998	đồng
Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2022:	950.266.163.499	đồng
Phần lãi trong công ty liên kết	2.186.822.799.809	đồng
Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022:	1.576.529.040.527	đồng
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ:	1.526.351.079.824	đồng
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	5.646.308.490.449	đồng



**Theo báo cáo tài chính riêng:**

Tổng Doanh thu năm 2022:	1.618.685.993.363	đồng
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh năm 2022:	145.157.767.002	đồng
Doanh thu từ hoạt động tài chính	1.473.191.834.566	đồng
Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022:	610.746.429.457	đồng
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.049.588.371.879	đồng

**II. THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2022.**

Căn cứ vào kết quả kinh doanh của Tổng Công ty nêu trên, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2022 để thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu trong năm 2023 theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ & tờ trình số 2812-3/2022/KBC/TT-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022. Các nội dung cơ bản được làm rõ như sau:

- Tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền mặt là 20% (01 cổ phần phổ thông được nhận 2.000 đồng)
- Nguồn vốn thực hiện trả cổ tức cho cổ đông được xác định căn cứ vào nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2022 của Tổng Công ty và đảm bảo có đủ nguồn vốn để chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Thời điểm chi trả: Trong năm 2023, ủy quyền cho HĐQT quyết định đảm bảo theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Số đợt chi trả: 1 đợt hoặc nhiều đợt.
- Kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án chi tiết và thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông (thành 1 đợt hoặc nhiều đợt) theo phương án nêu trên. Trường hợp cần thiết và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan quản lý (nếu có), kính trình ĐHĐCĐ cho HĐQT chủ động điều chỉnh, bổ sung các nội dung của Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và để đảm bảo hoàn thành việc chi trả cổ tức cho cổ đông theo tỷ lệ chi trả đã được ĐHĐCĐ thông qua (bao gồm cả những nội dung chưa được nêu tại phương án này).

**Trân trọng kính trình !**

**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**



**ĐẶNG THÀNH TÂM**





Số: 04/2023/KBC/BC-BKS

Bắc Ninh, ngày 23 tháng 6 năm 2023



## **BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Về hoạt động giám sát năm 2022 của Ban kiểm soát

**Kính thưa Quý Cổ đông!**

Sau đây Ban Kiểm soát (BKS) xin phép báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 về các hoạt động giám sát năm 2022 và một số đề xuất kiến nghị như sau:

### **I. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2022**

#### **1. Hoạt động của BKS trong năm 2022:**

Trong năm 2022 Ban Kiểm soát đã thực hiện các nhiệm vụ chính bao gồm:

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

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

Trong năm 2022, Ban Kiểm soát đã thực hiện 06 cuộc họp về các nội dung như sau:

- Thông qua thời điểm kết thúc nhiệm kỳ 2017- 2022 của Tổng Công ty; Chuẩn bị báo cáo kiểm tra, giám sát các hoạt động kinh doanh và quản lý tài chính của Tổng Công ty cho Quý IV/2021 và nội dung báo cáo trình ĐHĐCĐ thường niên 2022; chuẩn bị báo cáo kiểm tra, giám sát hoạt động kinh doanh và quản lý tài chính trong Quý I, Quý II, Quý III





/2022. Đồng thời trong tháng 1/2023, BKS cũng đã tiến hành rà soát giám sát các hoạt động của Tổng Công ty phát sinh trong Quý IV/2022.

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

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

Nội dung chi tiết thù lao, chi phí hoạt động của BKS và chi phí lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng BKS chuyên trách năm 2022 như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao của Thành viên BKS và lương thưởng của Trưởng BKS chuyên trách	Tổng thuế thu nhập do KBC trả	Tổng chi phí của BKS
1	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	252.459.000	10.669.235	263.128.235
2	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	50.000.000	5.555.556	55.555.556
3	Trần Tiến Thành	Thành viên BKS	50.000.000	5.555.556	55.555.556
<b>Tổng cộng</b>					<b>374.239.347</b>

## 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 31/12/2022

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

- Tổng doanh thu đạt: **1.618,68** tỷ đồng, bằng **134,18** % so với năm 2021.
- Tổng lợi nhuận sau thuế đạt: **610,75** tỷ đồng, bằng **1.051,75** % so với năm 2021.
- Tổng tài sản đạt: **22.727,07** tỷ đồng, bằng **112,5** % so với năm 2021.
- Tổng vốn chủ sở hữu đạt: **11.470,86** tỷ đồng, bằng **108,98** % so với năm 2021

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

- Tổng doanh thu đạt : **3.498,07** tỷ đồng, bằng **72,39** % so với năm 2021, bằng **35,69** % so với kế hoạch.



- Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt: **1.576,53** tỷ đồng, bằng **116,63** % so với năm 2021, bằng 35 % so với kế hoạch.
- Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt: **1.526,35** tỷ đồng bằng **139,41** % so với năm 2021.
- Tổng tài sản đạt: **34.906,51** tỷ đồng, bằng **112,59** % so với năm 2021.
- Vốn chủ sở hữu đạt: **17.845,52** tỷ đồng, bằng **107,7** % so với năm 2021.

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 2022 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.

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

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

## **5. Các vấn đề khác**

- Ban kiểm soát đã xem xét, phản hồi nội dung các dự thảo tài liệu trình ĐHCĐ thường niên năm 2023.

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

#### **6. Một số đề xuất kiến nghị**

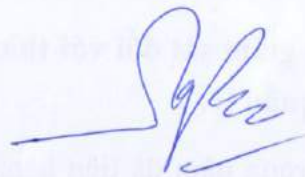
- Ban Kiểm soát kiến nghị HĐQT và Ban TGD chỉ đạo các phòng ban liên quan đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng hạ tầng và hoàn thiện thủ tục pháp lý với các dự án như: KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh, KCN Tràng Duệ 3, KĐT Phúc Ninh, KĐT Tràng Cát, đồng thời thúc đẩy thành lập các dự án mới như kế hoạch của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.
- 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 2023 để thực hiện các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 cho Tổng Công ty.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2022. 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: 2306.1/2023/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 23 tháng 06 năm 2023

## TỜ TRÌNH

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

#### 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 ngày 02 tháng 07 năm 2022;
- Các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 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 2023 của Tổng Công ty:

#### I. THÔNG QUA BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 - KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 & BÁO CÁO VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ NĂM 2022 CỦA HĐQT

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về hoạt động năm 2022 - Kế hoạch hoạt động năm 2023 & Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022 của HĐQT.

#### II. THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về hoạt động kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Ban Tổng Giám đốc.



Cụ thể, HĐQT đã ban hành Nghị quyết 0106.2/2023/KBC/NQ-HĐQT ngày 01/06/2023 về việc thông qua Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Ban Tổng Giám đốc. Trong đó, kế hoạch Tổng doanh thu hợp nhất và Lợi nhuận hợp nhất của Tổng Công ty được giữ nguyên như Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 số 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022 như sau:

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

### **III. THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT NĂM 2022 CỦA BAN KIỂM SOÁT**

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về hoạt động giám sát năm 2022 của Ban kiểm soát.

### **IV. THÔNG QUA CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2022 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 2022 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 31/12/2022;
- (4) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022;
- (5) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- (6) Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

### **V. THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2023**

Để đảm bảo thuận lợi cho công tác điều hành, theo đề xuất và kiến nghị của BKS, HĐQT kính trình 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)



**VI. BÁO CÁO CHI TRẢ THÙ LAO CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN KIỂM SOÁT; TIỀN LƯƠNG – THƯỞNG CỦA TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT CHUYÊN TRÁCH VÀ CỦA BAN QUẢN LÝ NĂM 2022**

HĐQT báo cáo ĐHĐCĐ về tổng chi phí thù lao, tổng thu nhập, tổng thuế thu nhập chi trả cho Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Kiểm soát (BKS) và Ban Quản lý (BQL) trong năm 2022. Trong đó, Tổng chi phí thù lao đã chi trả cho HĐQT, BKS và chi phí lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng BKS chuyên trách năm 2022 là: **796.461.569** đồng (*Bảy trăm chín mươi sáu triệu, bốn trăm sáu mươi một nghìn, năm trăm sáu mươi chín đồng*), bằng 15,9% so với hạn mức đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 phê duyệt là: **5.000.000.000** đồng (*Năm tỷ đồng*). Cụ thể như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao của Thành viên BKS/ HĐQT	Tổng thu nhập của Trưởng BKS và BQL	Tổng thuế thu nhập do KBC trả	Tổng chi phí của HĐQT và BKS
1	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, kiêm TGD	100.000.000	6.567.001.000	3.280.139.000	111.111.111
2	Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT	100.000.000		11.111.111	111.111.111
3	Lê Hoàng Lân	Thành viên HĐQT độc lập	100.000.000			100.000.000
4	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT	100.000.000			100.000.000
5	Phạm Phúc Hiếu	Phó TGD, KTT, Người được ủy quyền CBTT		2.365.000.000	1.020.538.462	
6	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó TGD		1.665.001.000	643.615.923	
7	Phan Anh Dũng	Phó TGD		1.181.782.000	383.421.077	
8	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	50.000.000	202.459.000	10.669.235	263.128.235
9	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556	55.555.556
10	Trần Tiến Thành	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556	55.555.556
<b>Tổng Cộng</b>						<b>796.461.569</b>

993  
NG  
RIỂN  
THỊ  
BÀ  
ICP  
AC

## VII. THÔNG QUA KẾ HOẠCH CHI TRẢ THÙ LAO, TIỀN LƯƠNG - THƯỞNG & CÁC CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023

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 2023 như sau:

1. Số lượng thành viên HĐQT, BKS năm 2023:
  - 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 2023 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, tiền lương, tiền thưởng và các chi phí khác cho các thành viên HĐQT/BKS đảm bảo không vượt quá tổng ngân sách đã được ĐHĐCĐ thông qua đồng thời thực hiện Báo cáo tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

## VIII. THÔNG QUA CÁC GIAO DỊCH LIÊN QUAN TRONG NĂM 2022 VÀ CHỦ TRƯỞNG GIAO DỊCH GIỮA CÁC BÊN LIÊN QUAN TRONG NĂM 2023 CHO ĐẾN KỶ HỌP ĐHĐCĐ GẦN NHẤT NĂM 2024.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua các giao dịch liên quan phát sinh trong năm 2022 đã được công bố thông tin và trình bày tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2022 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022.

HĐQT giữ nguyên toàn văn nội dung chi tiết về “**Chủ trương giao dịch với bên liên quan cho năm 2023 đến kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2024**” đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022.

## IX. THÔNG QUA VIỆC SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc sửa đổi Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng Công ty như sau:

Thực hiện Nghị quyết số 723/NQ-UBTVQH15 ngày 13/02/2023 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập thị xã Quế Võ và các phường thuộc thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh; theo đó, huyện Quế Võ chính thức lên thị xã Quế Võ từ ngày 10/4/2023. Trên cơ sở thay đổi địa giới hành chính, Tổng Công ty đã thực hiện thủ tục cập nhật lại địa chỉ trụ sở chính và được Phòng Đăng ký kinh doanh tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 19 ngày 21/4/2023. **Theo đó, địa chỉ trụ sở chính là: Lô B7 Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.**

Do vậy, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc sửa đổi khoản 3 Điều 2 Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng Công ty cho phù hợp với sự thay đổi nêu trên.



**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.



**DẠNG THÀNH TÂM**



Số: 2306.2/2023/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 23 tháng 06 năm 2023

## TỜ TRÌNH

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế 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 02 tháng 07 năm 2022;
- Các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.



#### Kính gửi 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 2023 của Tổng Công ty:

#### I. BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2022

Tính đến thời điểm 31/12/2022, 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 2022 của Tổng Công ty như sau:

##### Theo báo cáo tài chính hợp nhất:

Tổng Doanh thu năm 2022:	3.498.070.377.998	đồng
Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2022:	950.266.163.499	đồng
Phân lãi trong công ty liên kết	2.186.822.799.809	đồng
Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022:	1.576.529.040.527	đồng
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ:	1.526.351.079.824	đồng
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	5.646.308.490.449	đồng



**Theo báo cáo tài chính riêng:**

Tổng Doanh thu năm 2022:	1.618.685.993.363	đồng
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh năm 2022:	145.157.767.002	đồng
Doanh thu từ hoạt động tài chính	1.473.191.834.566	đồng
Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022:	610.746.429.457	đồng
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.049.588.371.879	đồng

**II. THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2022.**

Căn cứ vào kết quả kinh doanh của Tổng Công ty nêu trên, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2022 để thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu trong năm 2023 theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ & tờ trình số 2812-3/2022/KBC/TT-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022. Các nội dung cơ bản được làm rõ như sau:

- Tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền mặt là 20% (01 cổ phần phổ thông được nhận 2.000 đồng)
- Nguồn vốn thực hiện trả cổ tức cho cổ đông được xác định căn cứ vào nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2022 của Tổng Công ty và đảm bảo có đủ nguồn vốn để chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Thời điểm chi trả: Trong năm 2023, ủy quyền cho HĐQT quyết định đảm bảo theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Số đợt chi trả: 1 đợt hoặc nhiều đợt.
- Kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án chi tiết và thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông (thành 1 đợt hoặc nhiều đợt) theo phương án nêu trên. Trường hợp cần thiết và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan quản lý (nếu có), kính trình ĐHĐCĐ cho HĐQT chủ động điều chỉnh, bổ sung các nội dung của Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và để đảm bảo hoàn thành việc chi trả cổ tức cho cổ đông theo tỷ lệ chi trả đã được ĐHĐCĐ thông qua (bao gồm cả những nội dung chưa được nêu tại phương án này).

**Trân trọng kính trình !**

**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**



**ĐẶNG THÀNH TÂM**