



Số: 01/2024/KBC/BC-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 29 tháng 05 năm 2024

## **BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

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

### **Kính thưa Quý Cổ đông!**

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

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

#### **1. Về hoạt động kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Về hoạt động đầu tư

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

## 3. Về hoạt động quản lý tài chính

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

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

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

#### **4. Về quản trị công ty**

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

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

#### **5. Hoạt động đối ngoại**

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

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

## II. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. Các tiểu ban thuộc HĐQT:** Không có.

### **III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 CỦA HĐQT**

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

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

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

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

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

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

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

**Nơi nhận:**

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**(đã ký)**

**ĐẶNG THÀNH TÂM**