



Số: 01/2023/KBC/BC-HĐQT

Bắc Ninh, ngày ... tháng ... năm 2023

Báo cáo lần 1 ngày  
02/06/2023  
Trình bày lại ngày  
16/06/2023

## 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 TGĐ	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 Lâm	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 Lâm - Thành viên HĐQT độc lập, HĐQT xin báo ĐHĐCĐ những nội dung chính sau đây:

- Ông Lê Hoàng Lâm 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 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 cô đồng;
- 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**