



Số: 01/2024/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày tháng 03 năm 2024

DỰ THẢO

Lần đầu ngày 07/03/2024

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2024 LẦN 1

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;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP được Chính phủ thông qua ngày 31 tháng 12 năm 2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP;

Kính gửi Quý vị Cổ đông!

Hội đồng quản trị (HDQT) Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP xin gửi lời chào trân trọng tới các Quý vị Cổ đông. HDQT kính trình Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét và thông qua các vấn đề sau tại kỳ họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1 của Tổng Công ty:

I. THÔNG QUA KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

Kính thưa Quý vị Cổ đông, bước sang năm 2024, Chúng tôi dự báo tình hình kinh tế thế giới và trong nước vẫn còn gặp nhiều khó khăn. Mặc dù, khởi đầu năm 2024 nền kinh tế Việt Nam đã bắt đầu đón nhận những tín hiệu tích cực từ thị trường vốn và chính sách tiền tệ. Cùng với đó, Chính phủ tiến hành triển khai xây dựng các chính sách pháp lý để tháo gỡ những vướng mắc, khó khăn cho thị trường Bất động sản và nỗ lực thúc đẩy thị trường chứng khoán phát triển theo hướng bền vững, lâu dài.

Đối mặt với hàng loạt những khó khăn chung trong năm 2023, trên cơ sở định hướng đúng đắn của ĐHĐCĐ, HDQT và Ban Tổng Giám đốc đã đưa KBC vượt qua một năm đầy khó khăn, thách thức nhưng vẫn đạt được kết quả đáng kể so với năm 2022. Trong đó, phải kể đến một số kết quả nổi bật sau:

Thứ nhất, Thực hiện mua lại đúng hạn và trước hạn toàn bộ dư nợ gốc Trái phiếu là 3.900 tỷ đồng và thanh toán đầy đủ số tiền lãi Trái phiếu là 161,99 tỷ đồng, đồng thời đưa dư nợ trái phiếu về 0 đồng trước 30/06/2023, dẫn đến tỷ lệ Nợ vay / Vốn chủ sở hữu chỉ là 18,12% (theo Báo cáo Tài chính hợp nhất Quý IV/2023 của Tổng Công ty). Vì vậy, ngay từ đầu năm 2024 đã có nhiều tổ chức tín dụng và quỹ đầu tư đặt vấn đề được tài trợ các dự án hiện tại của Tổng Công ty.

Thứ hai, Kết quả kinh doanh năm 2023 tăng trưởng gấp nhiều lần so với năm 2022. Theo Báo cáo Tài chính Quý IV/2023 ghi nhận tổng Doanh thu hợp nhất đạt trên 6.100 tỷ đồng bằng 175% so với năm 2022, tổng Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 2.218 tỷ đồng bằng 140.1% so với năm 2022. Trong đó, Doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng KCN là 5.644,7 tỷ đồng tăng gấp 6 lần so với năm 2022. Đây là kết quả tăng trưởng ấn tượng nhất trong năm 2023 cũng như trong nhiều năm gần đây của Tổng Công ty.

Tuy nhiên, trong năm 2023 việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý của các dự án của Tổng Công ty vẫn còn gặp nhiều khó khăn. Vì vậy, chúng tôi kỳ vọng với những chính sách quyết liệt của Chính Phủ, cơ chế linh hoạt của chính quyền tại những địa phương mà KBC thực hiện dự án trong thời gian gần đây nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường Bất động sản, trong đó việc tháo gỡ những vướng mắc về thủ tục pháp lý sẽ thúc đẩy sự phát triển các doanh nghiệp nói chung và KBC nói riêng trong năm 2024.

Với những nhận định bám sát xu hướng của thị trường và những nỗ lực trong công tác xúc tiến đầu tư, cuối năm 2023, KBC đã đón tiếp rất nhiều tập đoàn đầu tư, các Công ty đa quốc gia có tên tuổi lớn trên thế giới đến làm việc và đặt vấn đề về nhu cầu đầu tư vào các khu công nghiệp của KBC và các đơn vị thành viên. Ngoài ra, HĐQT dự kiến các dự án của KBC còn thiếu các thủ tục pháp lý sẽ được hoàn thiện và thông qua từ Quý II/2024 như các dự án KCN Tràng Duệ 3, Dự án KCN Lộc Giang, KĐT Phúc Ninh, KĐT Tràng Cát, v.v... Do đó, Ban Tổng Giám đốc ước tính diện tích cho thuê đất KCN trong năm 2024 dự kiến là 150 ha đến từ các khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung, các cụm khu công nghiệp ở Hưng Yên, Long An và đặc biệt KCN Tràng Duệ 3, v.v. Ngoài ra, một số dự án KĐT của Tổng Công ty dự kiến cũng sẽ được ghi nhận doanh thu và mang lại lợi nhuận trong năm 2024.

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

Như vậy, trên cơ sở triển vọng nêu trên, HĐQT kính trình ĐHQĐ kế hoạch kinh doanh năm 2024 như sau:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất năm 2024 dự kiến: **9.000** tỷ đồng
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2024 dự kiến: **4.000** tỷ đồng

II. THÔNG QUA VIỆC NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU

HĐQT kính trình ĐHCĐ thông qua việc niêm yết các trái phiếu cần phải niêm yết theo quy định của pháp luật do Tổng Công ty phát hành mới trong năm 2024 cho đến thời điểm của kỳ họp ĐHCĐ gần nhất năm 2025 (bao gồm cả các trái phiếu do HĐQT thông qua phương án phát hành); và ủy quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục cần thiết để niêm yết các trái phiếu trên Sở giao dịch Chứng khoán theo quy định của pháp luật.

III. THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN NĂM 2024

Theo đề xuất và kiến nghị của Ban Kiểm soát, để đảm bảo thuận lợi cho công tác điều hành, tiến độ và chất lượng báo cáo kiểm toán năm 2024, HĐQT kính trình ĐHCĐ thông qua danh sách các đơn vị kiểm toán sau đây:

- (1) Công ty TNHH Ernst& Young Việt Nam (E&Y)
- (2) Công ty TNHH KPMG Việt Nam (KPMG)
- (3) Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte)
- (4) Công ty TNHH PWC Việt Nam (PWC)
- (5) Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam)
- (6) Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY
- (7) Công ty TNHH Kiểm toán và định giá quốc tế
- (8) Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Việt Nam
- (9) Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC

HĐQT kính trình ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn trong số các công ty kiểm toán nêu trên để thực hiện việc kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính như sau:

- ✓ Kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 và soát xét các báo cáo tài chính bán niên năm 2024;
- ✓ Soát xét các báo cáo tài chính tại một thời điểm bất kỳ theo nhu cầu của Tổng Công ty.

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

(Đã ký)

ĐẶNG THÀNH TÂM