

Số: 2803.1/2024/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 28 tháng 03 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh;  
- Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ 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 bất thường năm 2024 lần 1 như sau:

Đại hội đã thông qua việc ban hành: (i) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 lần 1 số: 2803/2024/KBC/NQ-ĐHĐCĐ và (ii) Biên bản họp số: 2803/2024/KBC/BB-ĐHĐCĐ ngày 28/03/2024. Toàn văn Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và các Tờ trình, Báo cáo 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 28/03/2024 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 thực hiện công bố thông tin

Chủ tịch HĐQT



Đặng Thành Tâm

Số: 2803/2024/KBC/NQ-ĐHĐCĐ

Bắc Ninh, ngày 28 tháng 03 năm 2024

## NGHỊ QUYẾT

### 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;
- 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 bất thường năm 2024 lần 1 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP số 2803/2024/KBC/BB-ĐHĐCĐ ngày 28/03/2024.

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) bất thường năm 2024 lần 1 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 KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

ĐHĐCĐ thông qua Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 của Tổng Công ty theo mục I, Tờ trình số: 01/2024/KBC/TT-HĐQT đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này. Trong đó:

- ✓ 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

#### ĐIỀU 2: THÔNG QUA VIỆC NIÊM YẾT CÁC TRÁI PHIẾU

ĐHĐCĐ 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 ĐHĐCĐ gần nhất năm 2025, chi tiết theo Mục II, Tờ trình số: 01/2024/KBC/TT-HĐQT đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.



### **ĐIỀU 3: THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN NĂM 2024**

ĐHĐCĐ thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 theo Mục III, Tờ trình số: 01/2024/KBC/TT-HĐQT đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này. Danh sách các đơn vị kiểm toán được thông qua bao gồm:

- (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

### **ĐIỀU 4: THÔNG QUA CHỦ TRƯỞNG GIAO DỊCH GIỮA CÁC BÊN LIÊN QUAN**

ĐHĐCĐ thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan phát sinh trong năm 2024 cho đến kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2025 chi tiết theo Tờ trình số 02/2024/KBC/TT-HĐQT đã được trình bày trước Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

### **ĐIỀU 5: THÔNG QUA HỦY PHƯƠNG ÁN CHI TRẢ CỔ TỨC BẰNG TIỀN ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TẠI CÁC NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ SỐ: 2306/2023/KBC/NQ-ĐHĐCĐ NGÀY 23/06/2023 & NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ SỐ: 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ NGÀY 28/12/2022**

ĐHĐCĐ thông qua việc hủy phương án chi trả cổ tức bằng tiền đã được phê duyệt tại các Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 2306/2023/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2023 & Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022.

Chi tiết theo Báo cáo số: 03/2024/KBC/BC-HĐQT đã được trình bày trước Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

### **ĐIỀU 6: THÔNG QUA HỦY PHƯƠNG ÁN MUA LẠI CỔ PHIẾU ĐỂ GIẢM VỐN ĐIỀU LỆ THEO NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ SỐ 28122/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ NGÀY 28/12/2022**

ĐHĐCĐ thông qua hủy phương án mua lại cổ phiếu để giảm vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 28122/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022. Chi tiết theo Báo cáo số: 03/2024/KBC/BC-HĐQT đã được trình bày trước Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

**ĐIỀU 7: THÔNG QUA CÁC GIAO DỊCH LỚN VỚI BÊN LIÊN QUAN LÀ CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TRĂNG CÁT PHÁT SINH TRONG NĂM 2023 VÀ NĂM 2024**

ĐHĐCĐ thông qua các giao dịch lớn với bên liên quan là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát phát sinh trong năm 2023 và năm 2024 theo Báo cáo số: 04/2024/KBC/BC-HĐQT đã được trình bày trước Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 28 tháng 03 năm 2024. 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.

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

**Nơi nhận:**

- Các cổ đông;
- UBCKNN/Sở GD&ĐT TP.HCM;
- Thành viên HĐQT, Ban TGD, Ban KS;
- Lưu VP.



**ĐẶNG THÀNH TÂM**



Số: 2803/2024/KBC/BB-ĐHĐCĐ

Bắc Ninh, ngày 28 tháng 03 năm 2024

**BIÊN BẢN**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2024 LẦN 1**

- 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 28/03/2024;
- 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 bất thường năm 2024 lần 1 được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Thành phần mời tham dự** : Tổng số **35.842** cổ đông có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 22/02/2024 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) cấp. Trong đó, số cổ đông thực tế là **35.624** cổ đông sau khi Ban tổ chức đã gộp cổ phần của các cổ đông trùng nhau lại, 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: **145** (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông), trong đó:
- Trực tiếp: **25**
  - Trực tuyến: **120**
  - Số lượng cổ đông ủy quyền: **19**
- Đại diện cho: **471.873.187** cổ phần, tương đương **471.873.187** phiếu biểu quyết, chiếm **61,4735%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty, trong đó:
- Trực tiếp: **21.056.622** phiếu biểu quyết, chiếm **2,7432%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty
  - Trực tuyến: **450.816.565** phiếu biểu quyết, chiếm **58,7303%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty
- Chủ tọa Đại hội** : Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch 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:

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

#### 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 |

#### 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 22/02/2024 do VSDC cấp là **35.624** cổ đông, đại diện cho **767.604.759** cổ phần, tương đương **767.604.759** phiếu biểu quyết.

Vào hồi **09 giờ 02 phút**, ngày 28 tháng 03 năm 2024:

**Số lượng Đại biểu tham gia: 107** (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông), trong đó:

- Trực tiếp: **21**
- Trực tuyến: **86**
- Số lượng cổ đông ủy quyền: **18**

Đại diện cho: **455.228.675** cổ phần, tương đương **455.228.675** phiếu biểu quyết, chiếm **59,3051%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty, trong đó:

- Trực tiếp: **19.440.819** phiếu biểu quyết, chiếm **2,5327%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty
- Trực tuyến: **435.787.856** phiếu biểu quyết, chiếm **56,7724 %** 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 – CTCP, **Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 lần 1** 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:**

Thành viên Đoàn Chủ tịch bao gồm:

- Ông Đặng Thành Tâm - Chủ tịch HĐQT
- 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
- Ông Lê Hoàng Lân - Thành viên HĐQT độc lập (tham dự trực tuyến)

**Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tọa** giới thiệu thành phần Ban Thư ký và Ban kiểm phiếu:

#### **Ban thư ký Đại hội:**

- Bà Trần Thị Thu Hà - Trưởng Ban Thư ký
- Bà Nguyễn Thị Thùy Anh - Thành viên
- Ông Lưu Hải Vũ - Thành viên

#### **Ban Kiểm phiếu:**

- Ông Mai Tuấn Dũng - Trưởng Ban Kiểm phiếu
- Bà Nguyễn Bích Ngọc - Thành viên
- Ông Nguyễn Đức Giang - Thành viên

**Ông Đặng Thành Tâm – 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 bất thường năm 2024 lần 1.

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 trình bày các Tờ trình và Báo cáo tại Đại hội như sau:

- Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh – Chức vụ: Thành viên HĐQT trình bày các Tờ trình tại Đại hội, bao gồm:
  - + Tờ trình ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1 số 01/2024/KBC/TT-HĐQT ngày 28/03/2024.
  - + Tờ trình số 02/2024/KBC/TT-HĐQT ngày 28/03/2024 thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan.

- Căn cứ vào Giấy ủy quyền số 2503/2024/KBC/UQ ngày 25/03/2024 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 Báo cáo tại Đại hội, bao gồm:
  - + Báo cáo các nội dung đã được Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) phê duyệt mà chưa thực hiện trong năm 2023 theo Báo cáo số 03/2024/KBC/BC-HĐQT ngày 28/03/2024.
  - + Báo cáo về các giao dịch lớn với bên liên quan là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát theo Báo cáo số 04/2024/KBC/BC-HĐQT ngày 28/03/2024.
- 2. Ngay sau phần trình bày các Tờ trình và Báo cáo, **Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tọa Đại hội** 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 **Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tọa Đại hội** đã điều hành HĐQT thảo luận các vấn đề liên quan đến các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Đoàn Chủ tịch đã nhận được nhiều câu hỏi trực tuyến và trực tiếp tại Đại hội. Đoàn Chủ tịch đã tổng hợp các câu hỏi trùng nhau, được đa số cổ đông quan tâm để trả lời cổ đông, đồng thời cung cấp thêm thông tin tình hình hoạt động kinh doanh, tiến độ triển khai một số dự án mà công ty đang đầu tư và một số vấn đề khác. Các nội dung chính được thảo luận như sau:

- **Về tình hình kinh doanh và kế hoạch phát triển các lĩnh vực thu hút đầu tư**

KBC luôn đổi mới cách thức và đối tượng thu hút đầu tư. Trong những năm gần đây, KBC đã bắt đầu quan tâm đến lĩnh vực công nghệ cao như sản xuất chip, công nghệ xanh, trí tuệ nhân tạo (AI) và thời gian tới còn rất nhiều lĩnh vực để thu hút đầu tư như y tế, dược phẩm, giáo dục và mục tiêu của KBC là hướng đến những doanh nghiệp hàng đầu thế giới muốn đầu tư vào Việt Nam.

Năm 2023 là năm khởi sắc trong hoạt động kinh doanh của KBC. Trong đó, với kết quả kinh doanh tăng trưởng ấn tượng so với năm 2022, Tổng Công ty đã mở rộng một số khu công nghiệp đặc địa tại Hải Phòng, Thái Nguyên, Hậu Giang, Tiền Giang, v.v, đồng thời với mục tiêu phát triển bền vững, KBC đã ưu tiên đưa dư nợ trái phiếu về 0 đồng trước 30/06/2023.

- **Về tiến độ thực hiện một số dự án công ty đang đầu tư:**

- + Dự án Trảng Duệ 3 nằm trong khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải được ưu đãi về thuế. Xét về quy mô dự án lên đến 687 ha, so với các Khu công nghiệp có quy mô 100 – 250 ha, việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý với các cơ quan có thẩm quyền cần nhiều thời gian hơn. KBC luôn mong muốn thực hiện các bước theo trình tự đầy đủ, kỹ lưỡng để giảm thiểu rủi ro cho chính doanh nghiệp, cho dự án và các cấp ban ngành. Trên tinh thần đó, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc báo cáo HĐQT yên tâm bởi các dự án KBC luôn đảm bảo tính chuẩn mực, hợp lý và đầy đủ hồ sơ pháp lý.
- + Dự án khu đô thị Trảng Cát, là dự án trọng điểm mang về dòng tiền lớn cho Tổng Công ty, đã và đang được san lấp. Hiện tại, Tổng Công ty đang tiến hành điều chỉnh quy hoạch dự án và đây cũng là cơ hội để thiết kế quy hoạch khu đô thị theo hướng sạch, xanh, tuần hoàn. Công ty kỳ vọng đến tháng 06/2024 có thể hoàn thiện các thủ tục pháp lý. Ngoài ra, KBC đã làm việc với các tổ chức tài chính lớn với mục đích đảm bảo nguồn vốn vay lớn cho dự án và khẳng định khi đầu tư vào lĩnh vực bất động sản khu đô thị sẽ



có được vị thế xứng đáng. Ban Lãnh đạo sẽ báo cáo tiến độ cụ thể tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên sắp tới.

• **Về các vấn đề khác:**

Dưới sự chỉ đạo của TP. Hải Phòng, KBC đang phối hợp với các đối tác nước ngoài để nghiên cứu quy hoạch các dự án cảng – biển có quy mô lớn nhất khu vực phía Bắc.

4. Kết quả kiểm phiếu với các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 lần 1 đã được **Ông Mai Tuấn Dũng – Trưởng Ban Kiểm phiếu** báo cáo tại Đại hội.

Tổng số cổ đông tham dự theo kết quả kiểm tra tư cách đại biểu cập nhật đến 10 giờ 16 phút ngày 28/03/2024 là:

**Số lượng Đại biểu tham gia: 136** (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông), trong đó:

- Trực tiếp: **25**
- Trực tuyến: **111**
- Số lượng cổ đông ủy quyền: **19**

Đại diện cho: **469.064.541** cổ phần, tương đương **469.064.541** phiếu biểu quyết, chiếm : **61,1076%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty, trong đó:

- Trực tiếp: **21.056.622** phiếu biểu quyết, chiếm **2,7432%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty
- Trực tuyến: **448.007.919** phiếu biểu quyết, chiếm **58,3644%** 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: **136** đại diện cho **469.064.541** phiếu biểu quyết, chiếm **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số tờ phiếu thu về: **125** đại diện cho **468.608.940** phiếu biểu quyết, chiếm **99,9029%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không thu về: **11** đại diện cho **455.601** phiếu biểu quyết, chiếm **0,0971%** 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 Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 của Tổng Công ty theo mục I, Tờ trình số: 01/2024/KBC/TT-HĐQT**

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **125** đại diện cho: **468.608.940** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: **123** đại diện cho: **468.589.420** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9958%** 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: **19.520** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0042%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 của Tổng Công ty với tỷ lệ **99,9958%** tán thành.

## 5.2. Thông qua việc niêm yết trái phiếu theo Mục II, Tờ trình số: 01/2024/KBC/TT-HĐQT

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **125** đại diện cho: **468.608.940** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: **122** đại diện cho: **468.589.320** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9958%** 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: **3** đại diện cho: **19.620** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0042%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua việc niêm yết trái phiếu với tỷ lệ **99,9958%** tán thành.

## 5.3. Thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2024 theo Mục III, Tờ trình số: 01/2024/KBC/TT-HĐQT

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **125** đại diện cho: **468.608.940** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: **114** đại diện cho: **458.236.020** phiếu biểu quyết, chiếm: **97,7864%** 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: **11** đại diện cho: **10.372.920** phiếu biểu quyết, chiếm: **2,2136%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2024 với tỷ lệ **97,7864%** tán thành.

**5.4. Thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan theo Tờ trình số 02/2024/KBC/TT-HĐQT**

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 125 đại diện cho: 468.608.940 phiếu biểu quyết, chiếm: 100,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: 102 đại diện cho: 412.001.462 phiếu biểu quyết, chiếm: 87,9201% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: 16 đại diện cho: 27.542.478 phiếu biểu quyết, chiếm: 5,8775% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 7 đại diện cho: 29.065.000 phiếu biểu quyết, chiếm: 6,2024% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

**Như vậy, Đại hội đã thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan với tỷ lệ 87,9201% tán thành.**

**5.5. Thông qua việc hủy phương án chi trả cổ tức bằng tiền đã được phê duyệt tại các Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 2306/2023/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2023 & Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022, theo Báo cáo số: 03/2024/KBC/BC-HĐQT**

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 125 đại diện cho: 468.608.940 phiếu biểu quyết, chiếm: 100,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: 118 đại diện cho: 439.982.940 phiếu biểu quyết, chiếm: 93,8913% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: 3 đại diện cho: 1.090.000 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,2326% 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: 27.536.000 phiếu biểu quyết, chiếm: 5,8761% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

**Như vậy, Đại hội đã thông qua việc hủy phương án chi trả cổ tức bằng tiền đã được phê duyệt tại các Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 2306/2023/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2023 & Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022 với tỷ lệ 93,8913% tán thành.**

**5.6. Thông qua hủy phương án mua lại cổ phiếu để giảm vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 28122/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022, theo Báo cáo số: 03/2024/KBC/BC-HĐQT**

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **125** đại diện cho: **468.608.940** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: **118** đại diện cho: **457.918.220** phiếu biểu quyết, chiếm: **97,7186%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **2** đại diện cho: **48.700** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0104%** 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: **10.642.020** phiếu biểu quyết, chiếm: **2,2710%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

**Như vậy, Đại hội đã thông qua hủy phương án mua lại cổ phiếu để giảm vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 28122/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022 với tỷ lệ 97,7186% tán thành.**

**5.7. Thông qua các giao dịch lớn với bên liên quan là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát phát sinh trong năm 2023 và năm 2024 theo Báo cáo số: 04/2024/KBC/BC-HĐQT**

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **125** đại diện cho: **468.608.940** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: **103** đại diện cho: **413.461.662** phiếu biểu quyết, chiếm: **88,2317%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **16** đại diện cho: **27.542.478** phiếu biểu quyết, chiếm: **5,8775%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **6** đại diện cho: **27.604.800** phiếu biểu quyết, chiếm: **5,8908%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

**Như vậy, Đại hội đã thông qua các giao dịch lớn với bên liên quan là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát phát sinh trong năm 2023 và năm 2024 với tỷ lệ 88,2317% tán thành.**

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

**Bà Trần Thị Thu Hà** – Trưởng Ban Thư ký đọc dự thảo Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 lần 1.

**Đại hội đã nhất trí thông qua toàn văn Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 lần 1.**

Biên bản này được lập hồi 11 giờ 40 phút ngày 28/03/2024

Đại hội kết thúc lúc 11 giờ 45 phút cùng ngày.

Trân trọng cảm ơn!

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**CHỦ TỌA**



**ĐẶNG THÀNH TÂM**

**TM. BAN THƯ KÝ**

**TRƯỞNG BAN**

**TRẦN THỊ THU HÀ**



Số: 01/2024/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 28 tháng 03 năm 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 (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 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, HĐQT 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 Trảng Duệ 3, Dự án KCN Lộc Giang, KĐT Phúc Ninh, KĐT Trảng 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 Trảng 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 ĐHQĐĐ 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 ĐHĐCĐ 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 ĐHĐCĐ 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 ĐHĐCĐ 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 AIS

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ 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**



**DẶNG THÀNH TÂM**



Số: 02/2024/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 28 tháng 03 năm 2024

## TỜ TRÌNH

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2024 LẦN 1

Thông qua chủ trương giao dịch giữa các Bên liên quan  
phát sinh trong năm 2024 cho đến kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2025.

#### 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.

#### Kính thưa Quý vị Cổ đông!

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

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

Để đảm bảo hoạt động quản trị, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thông suốt, tránh thiếu sót liên quan đến việc thực hiện các kế hoạch hoạt động kinh doanh; chiến lược phát triển; kế hoạch điều chuyển vốn, hợp tác đầu tư giữa các công ty trong cùng hệ thống; hoạt động quản trị, các nghĩa vụ báo cáo và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Tổng Công ty, **HĐQT** chủ động kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) xem xét và thông qua chủ trương các vấn đề dưới đây thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị tại kỳ họp **ĐHĐCĐ** bất thường năm 2024 lần 1 của Tổng Công ty. Cụ thể như sau:

## **I. Các loại giao dịch và đối tượng giao dịch:**

1. **Giao dịch giữa KBC với Công ty con, Công ty do KBC nắm quyền kiểm soát** trên năm mươi phần trăm (50%); với người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ và người có liên quan của Công ty theo quy định pháp luật hiện hành.
2. **Giao dịch giữa người nội bộ của KBC và người có liên quan của Người nội bộ với KBC, Công ty con, Công ty do công ty nắm quyền kiểm soát** trên năm mươi phần trăm (50%).
3. **Danh sách Công ty con, Công ty do KBC nắm quyền kiểm soát** trên năm mươi phần trăm (50%) được liệt kê tại Báo cáo tài chính gần nhất và được xác nhận là bên liên quan theo quy định của pháp luật phát sinh sau ngày phát hành Báo cáo tài chính gần nhất (nếu có).
4. **Danh sách người liên quan của KBC, Danh sách người nội bộ và người liên quan của người nội bộ** được công bố tại Báo cáo tình hình quản trị công ty gần nhất của Công ty và được bổ sung/ sửa đổi/ cập nhật sau ngày phát hành Báo cáo tình hình quản trị công ty gần nhất (nếu có).
5. **Danh sách cổ đông lớn nắm giữ trên 10%, danh sách người liên quan khác của Công ty được xác định** theo quy định pháp luật hiện hành tại thời điểm phát sinh các giao dịch liên quan.

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

- Các giao dịch để phục vụ các hoạt động của KBC và các Công ty con, Công ty do KBC nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) như: Tạm ứng, chi quản lý hành chính, khánh tiết, chi bán hàng, chi lương thưởng, thù lao, cổ tức v.v;
- Các giao dịch thường xuyên về cung cấp dịch vụ, mua - bán - thuê - cho thuê nhà xưởng, văn phòng, bất động sản, kho bãi, nguyên vật liệu, giá trị lao động, thành phẩm, hàng hóa, hàng tồn kho, công cụ dụng cụ, v.v để phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Các giao dịch liên quan đến doanh thu, thu nhập chính của KBC và các Công ty con, Công ty do KBC nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) như: Hợp đồng mua bán, hợp đồng hợp tác đầu tư - hợp tác kinh doanh, hợp đồng môi giới, hợp đồng cho thuê bất động sản, nhà xưởng;
- Các giao dịch đầu tư chứng khoán, trái phiếu, ủy thác đầu tư, tiền gửi, cầm cố, sử dụng tài sản thế chấp, v.v;
- Các giao dịch điều chuyển vốn, vay, cho vay, góp vốn, v.v giữa KBC với Công ty con, Công ty do KBC nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%), Công ty liên kết có mối liên hệ với nhau thông qua sở hữu cổ phần, hoặc phần vốn góp, hoặc có chung thành viên quản lý chủ chốt, hoặc liên doanh/ liên kết khác.

1023399  
G CÔNG  
IÁT TRIỆ  
ĐỒ TH  
INH B  
-CTCP  
H BẮC

- Các giao dịch thanh toán cho các khoản phải thu, phải trả, khoản nợ giữa các bên liên quan (liên quan đến sản xuất kinh doanh, chi phí quản lý, chi phí bán hàng, môi giới, ...)
- Các giao dịch, hợp đồng nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty với các cổ đông lớn ngoại trừ các giao dịch pháp luật không cho phép.
- Các giao dịch, hợp đồng nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty giữa các Công ty con, Công ty do KBC nắm quyền kiểm soát với các tổ chức liên quan đến người nội bộ đồng thời có mối liên hệ với KBC thông qua sở hữu cổ phần, hoặc phân vốn góp, chung thành viên quản lý chủ chốt.
- Người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ có trách nhiệm trung thực báo cáo HĐQT, Ban Kiểm soát của KBC đối với các giao dịch không thuộc 1 trong các loại giao dịch nhằm phục vụ hoạt động của Tổng Công ty, có dấu hiệu mang lại lợi ích riêng cho chính mình thì phải được HĐQT của KBC xem xét thông qua.

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

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

**Trân trọng cảm ơn!**

**Nơi nhận:**

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

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**ĐANG THÀNH TÂM**



Số: 03/2024/KBC/BC-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 28 tháng 03 năm 2024

## BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về các nội dung đã được Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) phê duyệt  
mà chưa thực hiện trong năm 2023

### Kính thưa Quý Cổ đông!

Hội đồng quản trị (HĐQT) xin được báo cáo Đại hội đồng cổ đông các nội dung mà các  
ĐHĐCĐ đã phê duyệt phải thực hiện trong năm 2023 nhưng chưa thực hiện như sau:

STT	Nội dung phê duyệt	Thực hiện
1	Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 số: 2306/2023/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2023 & Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022, ĐHĐCĐ đã 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 mặt với tỷ lệ 20% cho cổ đông hiện hữu trong năm 2023.	<p>Tính đến ngày 31/12/2023, HĐQT chưa triển khai được phương án chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu như các Nghị quyết ĐHĐCĐ phê duyệt. Nguyên nhân là do trong năm 2023, HĐQT đã ưu tiên dồn toàn bộ nguồn lực tài chính để thực hiện mua lại toàn bộ dư nợ Trái phiếu đến hạn và trước hạn với số tiền là 3.900 tỷ đồng dư nợ gốc trái phiếu và 161,99 tỷ đồng tiền lãi trái phiếu, đưa dư nợ Trái phiếu của Tổng Công ty về 0 đồng trước 30/06/2023. Ngoài ra, HĐQT đã phải thu xếp nguồn lực tài chính để đảm bảo năng lực tài chính triển khai và mở rộng quy mô các dự án. Vì vậy, HĐQT chưa triển khai được kế hoạch chi trả cổ tức bằng tiền trong năm 2023.</p> <p>HĐQT Kính trình ĐHĐCĐ hủy phương án chi trả cổ tức bằng tiền đã được phê duyệt tại các Nghị quyết ĐHCĐ số: 2306/2023/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2023 &amp; Nghị quyết ĐHCĐ số: 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022.</p> <p>HĐQT sẽ trình ĐHĐCĐ phương án phân phối lợi nhuận khác tại ĐHĐCĐ thường niên 2024.</p>



2	<p>Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 28122/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022, ĐHĐCĐ đã 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.</p>	<p>Ngay sau khi Nghị quyết ĐHĐCĐ được phê duyệt, HĐQT đã ban hành Nghị quyết HĐQT số 0401.1/2023/KBC/NQ-HĐQT ngày 04/01/2023 để triển khai phương án mua lại cổ phiếu; và Nghị quyết HĐQT số 1004/2023/KBC/NQ-HĐQT ngày 10/04/2023 về việc điều chỉnh và thông qua phương án mua lại cổ phiếu. Sau khi nộp hồ sơ báo cáo mua lại cổ phiếu tại UBCKNN, Hội đồng quản trị nhận thấy hồ sơ chưa đầy đủ, vì vậy, HĐQT Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 1704/2023/KBC/NQ-HĐQT ngày 17/4/2023 thông qua việc rút hồ sơ báo cáo mua lại cổ phiếu.</p> <p>Tuy nhiên, trong quá trình tiếp tục hoàn thiện hồ sơ thì thị trường chứng khoán cũng diễn biến tích cực và giá cổ phiếu KBC cũng theo xu hướng đi lên khá tốt và duy trì mức giá trên 30.000 đồng/cổ phiếu gần đến giá ngừng mua lại. Vì vậy, HĐQT chưa tiếp tục triển khai việc mua lại cổ phiếu trong năm 2023.</p> <p>Mặt khác, hiện nay nhiều dự án của KBC cần tăng tốc đầu tư trở lại. Vì vậy, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ hủy phương án mua lại cổ phiếu để giảm vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 28122/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022 để đảm bảo Năng lực tài chính của Tổng Công ty cho việc mở rộng và tham gia các dự án mới.</p>
---	---	---

Trên đây là các nội dung đã được Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) phê duyệt mà chưa được thực hiện trong năm 2023. HĐQT của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP báo cáo ĐHĐCĐ để biết 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: 04/2024/KBC/BC-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 28 tháng 03 năm 2024

## BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về các giao dịch lớn với bên liên quan là Công ty TNHH Một thành viên  
Phát triển Đô thị Tràng Cát phát sinh trong năm 2023 và năm 2024

### Kính thưa Quý Cổ đông!

Trong năm 2023, trong phạm vi quyền hạn của Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”), **HĐQT** đã ban hành Nghị quyết **HĐQT** số 2110/2023/KBC/NQ-**HĐQT** ngày 21/10/2023 và Nghị quyết **HĐQT** số 3010/2023/KBC/NQ-**HĐQT** ngày 30/10/2023 về việc tăng vốn điều lệ cho công ty con do Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP sở hữu 100% vốn điều lệ là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát (“**Công ty Tràng Cát**”) để nâng cao năng lực tài chính cho Công ty Tràng Cát nhằm triển khai Dự án Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát.

Tính đến ngày 30/10/2023, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP đã hoàn tất việc tăng vốn điều lệ cho Công ty Tràng Cát với thông tin cụ thể như sau:

- Vốn điều lệ đã đăng ký: **6.630.000.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Sáu nghìn sáu trăm ba mươi tỷ đồng Việt Nam).
- Mức tăng vốn: **6.051.000.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Sáu nghìn không trăm năm mươi một tỷ đồng Việt Nam).
- Vốn điều lệ sau khi thay đổi: **12.681.000.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Mười hai nghìn sáu trăm tám mươi một tỷ đồng Việt Nam).
- Hình thức tăng vốn: Chủ sở hữu góp thêm vốn bằng Đồng Việt Nam vào Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát.

Tuy nhiên, sau khi Công ty Tràng Cát hoàn thành tăng vốn, do dự án Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát chưa sử dụng đến nguồn vốn lớn mà Công ty đang có. Vì vậy, để đảm bảo sử dụng dòng tiền hiệu quả trong toàn Tổng Công ty trong bối cảnh tiếp cận nguồn vốn tín dụng còn gặp khó khăn, Công ty Tràng Cát đã thực hiện cho vay các công ty con khác của KBC là Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng và Công ty cổ phần KCN Sài Gòn – Bắc Giang. Vì vậy, trong năm Tổng Công ty đã phát sinh một số giao dịch với bên liên quan có giá trị lớn nhưng đều nằm trong phạm vi chủ trương giao dịch với bên liên quan mà Tổng Công ty đã được ĐHCĐ thông qua hàng năm.

Vì vậy, **HĐQT** của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP xin báo cáo ĐHCĐ để biết và thông qua.



Đồng thời, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ kế hoạch triển khai đầu tư kinh doanh Dự án Khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát trong năm 2024 nhằm đảm bảo hiệu quả, phù hợp với nhu cầu thực tế, nhanh chóng đưa dự án vào kinh doanh để đảm bảo Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, dòng tiền cho Tổng Công ty trong năm 2024, bao gồm các nhiệm vụ trọng tâm và các giao dịch lớn có thể phát sinh dự kiến như sau:

- Điều chỉnh tăng/giảm vốn điều lệ cho Công ty Trảng Cát tại các thời điểm thích hợp tùy theo tình hình thực tế và nhu cầu sử dụng vốn của Dự án;
- Tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư kinh doanh, phát triển và phân phối dự án, v.v
- Thu xếp nguồn vốn cho dự án thông qua hình thức vay vốn, phát hành trái phiếu; hợp tác đầu tư;
- Bán sỉ một phần dự án cho nhà đầu tư thứ cấp, v.v.
- Các giao dịch khác.....

**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**

