

Số: 01/2025/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 13 tháng 02 năm 2025

## TỜ TRÌNH

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025 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, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024 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;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP được Chính phủ thông qua ngày 31 tháng 12 năm 2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP;

#### **Kính gửi Quý 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 Cổ đông.

Kính thưa Quý Cổ đông, vào năm 2025, chúng tôi nhận thấy tình hình kinh tế trong nước và thế giới vẫn phải đối mặt với nhiều thách thức do biến động về chính trị và thương mại. Đối với riêng Việt Nam phụ thuộc nhiều vào thương mại quốc tế & dễ bị ảnh hưởng trước các phản ứng chính sách của Mỹ. Tuy nhiên, bên cạnh những thách thức, theo nhận định của các tổ chức trong nước và quốc tế thì triển vọng kinh tế năm 2025 của Việt Nam sẽ khởi sắc hơn năm 2024. Trong đó, thu hút FDI vẫn là điểm sáng của năm 2025. Cùng với đó, ngay từ đầu năm 2025 Chính phủ và các cơ quan quản lý đang nỗ lực tháo gỡ những vướng mắc, khó khăn cho các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp bất động sản. Vì vậy, HĐQT thống nhất tiến hành triệu tập ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 lần 1 để trình ĐHĐCĐ thông qua sớm các kế hoạch hoạt động trong năm 2025 của Tổng Công ty ngay từ đầu năm để Ban Tổng Giám đốc chủ động thực hiện các nhiệm vụ quản trị công ty & triển khai các kế hoạch năm 2025.

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 2025 lần 1 của Tổng Công ty:

## I. THÔNG QUA KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

Kính thưa Quý Cổ đông, theo Báo cáo tài chính Quý IV/2024 ghi nhận tổng Doanh thu hợp nhất đạt 3.333,84 tỷ đồng bằng 55,03% so với năm 2023, bằng 37,04% so với kế hoạch; Tổng Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 459,88 tỷ đồng bằng 20,48% so với năm 2023, bằng 11,50% so với kế hoạch. Nguyên nhân chủ yếu trong năm 2024 hầu hết các dự án mà Tổng Công ty kỳ vọng đưa vào đầu tư kinh doanh và ghi nhận doanh thu như KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Tràng Duệ 3, KĐT Tràng Cát, KĐT Phúc Ninh, v.v... đều chưa được tháo gỡ các thủ tục pháp lý kịp thời.

Tuy nhiên, ngay từ đầu năm 2025, các KCN của KBC đều đón nhận tín hiệu tích cực về pháp lý của các dự án và thu hút đầu tư, trong đó KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, Cụm công nghiệp Hưng Yên đã ký kết được các biên bản ghi nhớ, thỏa thuận đặt cọc với diện tích cho thuê lớn. Do đó, Tổng Công ty dự kiến tổng diện tích cho thuê năm 2025 có thể đạt hơn 200 ha đến từ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh; KCN Tân Phú Trung; Cụm công nghiệp Hưng Yên; KCN Tràng Duệ 3; đồng thời ghi nhận doanh thu từ NOXH Thị trấn Nénh, NOXH KĐT Tràng Duệ và tiếp tục xây dựng các tòa NOXH tại hai dự án. Ngoài ra, Dự án KĐT Tràng Cát đã đền bù, nộp tiền sử dụng đất đang tiến hành đầu tư hạ tầng và đã đạt được giấy tờ pháp lý quan trọng, dự án dự kiến đưa vào kinh doanh từ năm 2025; Dự án KCN Lộc Giang - Long An có quy mô 466 ha đã đền bù được 110 ha, đang tiếp tục đầu tư hạ tầng, có thể sớm được đưa vào kinh doanh.

Đặc biệt, trong tháng 1 năm 2025, KBC liên tục được Chính phủ phê duyệt các dự án mới như sau:

- ✓ Ngày 14/01/2025, Dự án KCN Tràng Duệ 3 tại thành phố Hải Phòng có quy mô 652,73 ha được phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng theo Quyết định số 86/QĐ-TTg;
- ✓ Ngày 15/01/2025, Dự án KĐT và Dịch vụ Tràng Cát tại thành phố Hải Phòng có quy mô 584,91 ha được chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng theo Quyết định số 116/QĐ-TTg;
- ✓ Ngày 22/01/2025, Dự án KCN Kim Thành 2 (giai đoạn 1) tại tỉnh Hải Dương có quy mô 234,63 ha được phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng theo Quyết định số 211/QĐ-TTg.

Đây là những Quyết định quan trọng đối với Tổng Công ty. Các dự án này sẽ được đẩy nhanh tiến độ đầu tư cơ sở hạ tầng ngay từ đầu năm 2025 và dự kiến sẽ đem lại kết quả kinh doanh đột biến cho Tổng Công ty ngay từ 2025 và những năm tiếp theo.

Vì vậy, HĐQT tiếp tục kính trình ĐHĐCĐ kế hoạch kinh doanh năm 2025 như sau:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất năm 2025 dự kiến: **10.000** tỷ đồng
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2025 dự kiến: **3.200** 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 đang được lưu hành và phát hành mới trong năm 2025 cho đến thời điểm của kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2026 (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 2025**

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 2025, 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 AISC

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 2025 và soát xét các báo cáo tài chính bán niên năm 2025;
- ✓ Soát xét các báo cáo tài chính tại một thời điểm bất kỳ theo nhu cầu của Tổng Công ty.

## **IV. BÁO CÁO VỀ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ NĂM 2024**

HĐQT xin báo cáo ĐHĐCĐ về đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ của Tổng Công ty trong năm 2024 với các thông tin cụ thể như sau:

1. Tên trái phiếu: Trái Phiếu Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBCH2426001).
2. Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp;
3. Mã trái phiếu: KBC12401.
4. Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000.000 đồng/Trái Phiếu.

5. Tổng giá trị Trái phiếu phát hành: 1.000.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng chẵn).
6. Khối lượng trái phiếu: 1.000 (một nghìn) Trái Phiếu.
7. Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành.
8. Lãi suất trái phiếu: 10,5%/năm, cố định trong toàn bộ thời hạn Trái Phiếu.
9. Kỳ hạn trái phiếu: 02 năm.
10. Ngày phát hành: 28/08/2024.
11. Ngày đáo hạn: 28/08/2026.
12. Mục đích phát hành: Cơ cấu lại các khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể, số tiền thu được từ đợt phát hành là 1.000.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng), sẽ được dùng toàn bộ để thanh toán cho việc trả nợ trước hạn khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên.
13. Toàn văn phương án phát hành chi tiết đã được HĐQT phê duyệt theo Nghị quyết HĐQT số 2308.2/2024/KBC/NQ-HĐQT ngày 23/08/2024 và công bố thông tin trên các phương tiện CBTT đại chúng theo quy định.
14. Kết quả đợt phát hành: Đã phát hành thành công 100% tổng khối lượng trái phiếu.
15. Trái phiếu đã được đăng ký lưu ký tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
16. Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành tại ngày 31/12/2024: Toàn bộ số tiền 1.000 tỷ đồng đã được HĐQT thông qua Nghị quyết số 2908/2024/KBC/NQ-HĐQT ngày 29/08/2024 về việc chi tiết sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu KBCH2426001, số tiền đã được sử dụng đúng mục đích phát hành. Cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Trả gốc vay (VND)	Trả lãi vay (VND)	Tổng cộng (VND)
1	Trả gốc, lãi vay Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	272.500.000.000	118.635.068.502	391.135.068.502
2	Trả gốc, lãi vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	550.000.000.000	58.864.931.498	608.864.931.498
	<b>Tổng cộng</b>	<b>822.500.000.000</b>	<b>177.500.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>

17. Công bố thông tin: Công ty đã & cam kết thực hiện các nghĩa vụ công bố thông tin đầy đủ theo quy định của pháp luật.

**V. BÁO CÁO VỀ VIỆC TRIỂN KHAI PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ ĐÃ ĐƯỢC ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2024 PHÊ DUYỆT TẠI NGHỊ QUYẾT SỐ 19062/2024/KBC/NQ-ĐHĐCĐ NGÀY 19/06/2024**

Căn cứ vào Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số: 19062/2024/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2024, ngày 15/11/2024 HĐQT đã ban hành các Nghị quyết HĐQT số: 1511/2024/KBC/NQ-HĐQT thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, danh sách đối tượng được chào bán và cam kết không vi phạm quy định về việc sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp; Nghị quyết HĐQT số: 1511.1/2024/KBC/NQ-HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài; Nghị quyết HĐQT số 1511.2/2024/KBC/NQ-HĐQT thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Tiếp đó, ngày 20/01/2025 HĐQT đã ban hành Nghị quyết HĐQT số 2001/2025/KBC/NQ-HĐQT để thay thế cho Nghị quyết HĐQT 1511.2/2024/KBC/NQ-HĐQT.

Toàn bộ hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ Tổng Công ty đã nộp lên Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 15/11/2024 và cập nhật bổ sung tại từng thời điểm. Hiện nay, UBCK đang trong quá trình xem xét hồ sơ phát hành cổ phiếu riêng lẻ của KBC. **Vì vậy, HĐQT xin báo cáo ĐHĐCĐ, đồng thời tiếp tục thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ nêu trên cho đến khi hoàn thành.**

**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**