

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 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 2024 như sau:

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP NĂM 2024

Trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều bất ổn, khó khăn nhiều hơn thuận lợi nhưng kinh tế năm 2024 của nước ta duy trì xu hướng tích cực, môi trường vĩ mô ổn định, lạm phát thấp hơn mục tiêu, an sinh xã hội được duy trì, là điểm sáng về tăng trưởng kinh tế trong khu vực và thế giới. Cụ thể:

- ✓ GDP cả năm của Việt Nam tăng trưởng 7,09% so với năm 2023; Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân được kiểm soát ở mức 3,63%; Lãi suất cho vay giảm và tăng trưởng tín dụng đạt 15,08% đã tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn, mở rộng sản xuất kinh doanh;
- ✓ Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội thông qua đã khai thông các vướng mắc, tinh giản nhiều thủ tục, giúp Cơ quan Nhà nước và doanh nghiệp hoạt động hiệu quả hơn, minh bạch hơn trên thị trường;
- ✓ Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam đạt khoảng 38,23 tỷ USD, vốn FDI thực hiện năm 2024 đạt 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm 2023 và là mức thực hiện cao nhất từ trước tới nay.

Như vậy, mặc dù tình hình kinh tế vĩ mô có những điểm tích cực, nhưng sự ảnh hưởng tích cực của vĩ mô đến hoạt động của các doanh nghiệp nói chung, của KBC nói riêng có độ trễ hơn. Sau đây, **HĐQT** Tổng Công ty xin báo cáo với Quý Cổ đông về hoạt động trong năm 2024 như sau:

1. Về hoạt động kinh doanh

Kết quả kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty năm 2024:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất đạt **3.292,59 tỷ đồng**, bằng 54,34% so với năm 2023 và 36,58% so với kế hoạch;
- ✓ Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt **423,03 tỷ đồng**, bằng 18,81% so với năm 2023 và 10,58% so với kế hoạch.

Trong đó, doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ đạt **2.775,77 tỷ đồng**, bằng 49,4% so với năm 2023, doanh thu từ việc bán NOXH tại thị trấn Nénh, Bắc Giang & Trảng Duệ, Hải Phòng đạt **909,55 tỷ** gấp 8,68 lần so với năm 2023. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh chưa đạt được kế hoạch đề ra bởi một số dự án dự kiến ghi nhận doanh thu trong năm 2024 chưa được giải quyết các thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng, v.v.

2. Về hoạt động đầu tư

Năm 2024, tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án KCN, KĐT, NOXH, v.v của Tổng Công ty là **3.926,92 tỷ đồng**, bằng 2,55 lần so với năm 2024; Hoạt động đầu tư góp vốn của các công ty con vào các công ty khác là **100 tỷ đồng**.

3. Về hoạt động quản lý tài chính

Tại ngày 31/12/2024, Tổng nợ vay thực tế tại các định chế tài chính gồm cả gốc và lãi là **9.743,6 tỷ đồng**, tăng 68,6% so với năm 2023 nhằm bổ sung nguồn tài chính cho việc triển khai hàng loạt Dự án mới. Trong đó, năm 2024, Tổng Công ty đã phát hành thành công **1.000 tỷ đồng** Trái phiếu riêng lẻ để cơ cấu nợ.

Tổng nợ gốc và lãi đã thanh toán trong năm là **5.340,5 tỷ đồng** và không còn dư nợ tại PVcombank. Tỷ lệ Nợ thực tế/ Tổng tài sản là 21,8%, đây là hệ số nợ 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), Bộ Tài chính và các Cơ quan quản lý ..v.v.

Tuy nhiên, Tổng Công ty cũng không thể tránh khỏi những thiếu sót trong năm 2024, Cục thuế tỉnh Bắc Ninh ra Quyết định Xử phạt vi phạm hành chính số 4763/QĐ-XPHC ngày 20/12/2024 với tổng số tiền phạt vi phạm hành chính là 91,73 triệu đồng. Ngay sau khi nhận Quyết định Xử phạt này, Tổng Công ty đã thực hiện nộp toàn bộ số tiền trên vào Ngân sách nhà nước.

5. Hoạt động đối ngoại

Trong năm 2024, 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, Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương, Thái Nguyên, Hậu Giang, v.v để xúc tiến việc thành lập các dự án mới.

Đồng thời, các thành viên HĐQT và Ban TGD đã tích cực tham gia nhiều hội thảo, hội nghị trong và ngoài nước để xúc tiến thương mại, thu hút FDI vào Việt Nam qua hình thức trực tiếp và trực tuyến như: Hội nghị kết nối cơ hội kinh doanh Việt Nam – Trung Quốc, Hội thảo Hợp tác chất bán dẫn Hàn Quốc – Việt Nam năm 2024, Hội nghị kết nối đầu tư Việt Nam – Thái Lan tại Hà Nội, Chương trình Kết nối hợp tác bán dẫn Việt Nam – Hoa Kỳ, v.v.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2024

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 bất thường năm 2024 lần 1 và ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 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 2024 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			
2	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, kiêm TGD	100.000.000	35.000.000	135.000.000
3	Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT	100.000.000	11.111.111	111.111.111
4	Lê Hoàng Lân	Thành viên HĐQT độc lập	340.000.000	85.000.000	425.000.000
5	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT	100.000.000	11.111.111	111.111.111
Tổng cộng					782.222.222

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

Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức 36 cuộc họp và ban hành 43 Nghị quyết/Quyết định phê duyệt các vấn đề về kế hoạch hoạt động kinh doanh; kế hoạch quản trị tài chính bao gồm 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 2024 và Báo cáo thường niên năm 2024 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%. Với số lượng Nghị quyết/Quyết định phê duyệt nhiều hơn hẳn so với số lượng cuộc họp được tổ chức, có thể nói trong năm 2024, HĐQT đã hoạt động một cách tích cực, năng suất, tạo điều kiện cho Ban TGD kịp thời 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 2024 và thuyết minh tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024.

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 (“TVĐL”) HĐQT năm 2024 số 0502/2025/KBC/BC-HĐQT ngày 05/02/2025 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 36 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 2024 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 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 TGD.

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 nội bộ. Qua đó, HĐQT đánh giá cao những nỗ lực của Ban TGD trong việc tích cực, chủ động triển khai các kế hoạch kinh doanh năm 2024, thực hiện đầu tư phát triển các dự án, các kế hoạch thu xếp nguồn vốn, luân chuyển dòng tiền phù hợp trong toàn hệ thống cũng như tuân thủ các nội quy, quy chế của Tổng Công ty và quy định pháp luật. Cụ thể:

- Triển khai các hoạt động xúc tiến thương mại, kêu gọi đầu tư, triển khai kế hoạch đầu tư, kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- 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 cho việc triển khai dự án, tái cấu trúc nợ, phát hành thành công 1000 tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ.
- Tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1 và ĐHĐCĐ

thường niên năm 2024;

- Tổ chức, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ công bố thông tin, lập 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 chuyên công tác, xúc tiến thương mại trong và ngoài nước thông qua các hình thức trực tiếp và trực tuyến.

6. Các tiểu ban thuộc HĐQT

Trong năm 2024, Tổng Công ty không có tiểu ban thuộc HĐQT. Tuy nhiên, ngày 26/01/2025, HĐQT ban hành Nghị quyết số 2601/2025/KBC/NQ-HĐQT thông qua việc thành lập Tiểu ban Môi trường, Xã hội và Quản trị ("**Tiểu ban ESG**") nhằm mục tiêu định hướng cho sự phát triển bền vững của KBC trong tương lai.

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 CỦA HĐQT

1. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2025 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

HĐQT Tổng Công ty thông qua giữ nguyên Kế hoạch doanh thu lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 lần 1 số: 0603/2025/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/03/2025 và Nghị quyết HĐQT số: 2905/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 29/05/2025 như sau:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất là: **10.000** tỷ đồng;
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế là: **3.200** tỷ đồng.

2. Kế hoạch và định hướng hoạt động của HĐQT năm 2025

- Giao Ban TGD triển khai đầu tư và xây dựng hạ tầng, thu hút đầu tư vào các dự án: KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Tân Phú Trung, KCN Trảng Duệ 3, Cụm công nghiệp Hưng Yên; Cụm công nghiệp phụ trợ Trảng Duệ; KCN Lộc Giang; KĐT và Dịch vụ Trảng Cát; Dự án NOXH Trảng Duệ, NOXH Thị trấn Nénh;
- Giao Ban TGD tiếp tục nỗ lực 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: KĐT Phúc Ninh, KĐT Trảng Duệ mở rộng; KCN & Khu tái định cư Tân Tập, KCN Kim Thành 2, Cụm công nghiệp & Khu tái định cư ở Long An;
- HĐQT với Ban TGD thành lập các dự án mới: KCN Quế Võ mở rộng 2 – Bắc Ninh, KCN Bình Giang – Hải Dương; KCN Phú Bình – Thái Nguyên; KCN Sông Hậu 2 – Hậu Giang và một số dự án trọng điểm khác ở Bắc Giang, Bắc Ninh, Hưng Yên v.v;
- 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, thanh toán các khoản nợ đến hạn và đảm bảo các chỉ số tài chính an toàn.
- Tiếp tục thực hiện triển khai phương án phát hành 250 triệu cổ phiếu riêng lẻ;

- Duy trì, xây dựng đội ngũ chuyên gia thường xuyên cập nhật tin tức, tình hình kinh tế - 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 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, v.v

Trên đây là Báo cáo về tình hình hoạt động năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025 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 Quý 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