

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023



TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023



**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

**TRỤ SỞ CHÍNH**

Lô B7 KCN Quế Võ - Tỉnh Bắc Ninh  
Tel: (84-22) 3634034  
Fax: (84-22) 3634035  
www.kinhbaccity.vn

**VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN TẠI HÀ NỘI**

Số 10 ngõ Hàng Bột, Phường Cát Linh,  
Quận Đống Đa, TP. Hà Nội  
Tel: (84-241) 37346890  
Fax: (84-241) 37346891

**VĂN PHÒNG TP. HỒ CHÍ MINH**

Số 20 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh  
Tel: (84-28) 38228290  
Fax: (84-28) 38228291

**KBC LUÔN ĐƯỢC KÊU GỌI ĐẦU TƯ TẠI MỌI MIỀN ĐẤT NƯỚC  
SẴN SÀNG CHÀO ĐÓN NHÀ ĐẦU TƯ VÀ CÁC ĐỐI TÁC,...**





<b>LỜI CẢM ƠN</b>	3
<b>TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI</b>	4
<b>PHẦN I THÔNG TIN DOANH NGHIỆP</b>	5
1 Thông tin khái quát	6
2 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	13
3 Mô hình quản trị, Tổ chức kinh doanh và Bộ máy quản lý	14
4 Định hướng phát triển	17
5 Các loại rủi ro ảnh hưởng đến Tổng Công ty	19
<b>PHẦN II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2022</b>	21
1 Tình hình hoạt động, sản xuất, kinh doanh trong năm 2023	24
2 Tổ chức nhân sự	25
3 Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	31
4 Tình hình tài chính	47
5 Cơ cấu cổ đông - Thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	49
6 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội	51
<b>PHẦN III BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC</b>	57
1 Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2023	58
2 Đánh giá tình hình tài chính	60
3 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý	61
4 Kế hoạch phát triển 2024	61
5 Giải trình của Ban TGD với các ý kiến kiểm toán	63
6 Đánh giá của Ban TGD liên quan đến trách nhiệm về môi trường xã hội, người lao động của TCT	63
<b>PHẦN IV BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TCT</b>	65
1 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của TCT	66
2 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng giám đốc và Ban lãnh đạo của TCT	69
3 Đề xuất các hoạt động cho năm 2023 của HĐQT	70
<b>PHẦN V QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	71
1 Hội đồng quản trị	72
2 Ban kiểm soát	77
3 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban giám đốc và Ban kiểm soát	78
<b>PHẦN VI BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	83

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BDS: Bất động sản	KCN: Khu công nghiệp
BQL: Ban quản lý	KDC: Khu dân cư
CCN: Cụm công nghiệp	KĐT: Khu đô thị
CTCP: Công ty Cổ phần	LNST: Lợi nhuận sau thuế
FDI: Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài	NOXH: Nhà ở xã hội
KBC: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	TCT: Tổng Công ty
HĐQT: Hội đồng quản trị	TGD: Tổng Giám đốc
HNX: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội	TĐC: Tái định cư
HSX: Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	TTCK: Thị trường Chứng khoán



# “ Lời cảm ơn

Hội Đồng Quản Trị - Tổng Công ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP (KBC) xin trân trọng gửi lời cảm ơn tới Ban lãnh đạo của Tổng Công ty và các công ty thành viên cùng toàn thể cán bộ nhân viên, các Quý Khách hàng, Quý Đối tác, các Cơ quan ban ngành, các Ngân hàng, các Định chế tài chính, các Quý Cổ đông, Quý Nhà đầu tư, các Tổ chức và các Cá nhân đã đồng hành cùng KBC trong suốt 22 năm xây dựng và phát triển.

KBC luôn sẵn sàng thu hút các Tổ chức và cá nhân có cùng Tầm nhìn, Sứ mệnh để xây dựng thương hiệu **KINHBAC CITY** ngày càng phát triển bền vững, đóng góp nhiều giá trị cho KBC, cho Cổ đông KBC và cho Xã hội, v.v.



**ÔNG ĐẶNG THÀNH TÂM**  
Chủ tịch HĐQT



**Đoàn công tác TP Cần Thơ cùng Ban Giám đốc KBC tham quan Foxconn**  
tại KCN Quang Châu, tỉnh Bắc Giang ngày 30/10/2023



**Bà Nguyễn Thị Thu Hương**  
Tổng Giám Đốc



Các thành viên HĐQT

## TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

### A. TẦM NHÌN

Trở thành Tập đoàn hàng đầu Việt Nam trong việc cung cấp không gian làm việc, không gian sống và sinh hoạt văn minh, hiện đại, hướng đến mục tiêu phát triển bền vững.

### B. SỨ MỆNH

KBC góp phần cung cấp cho xã hội môi trường làm việc, môi trường sống và sinh hoạt Xanh, Sạch, Tuần Hoàn, hướng tới lộ trình xây dựng mô hình KCN - KĐT - NOXH sinh thái, từng bước đạt đến trung hòa carbon (Carbon-neutral) và phát thải ròng bằng không (Net-zero carbon) thông qua việc phát triển các dự án trong những năm sắp tới.

Cung cấp mặt bằng trong các khu công nghiệp để thu hút các Tập đoàn công nghệ cao, Tập đoàn đa quốc gia đã và đang đến Việt Nam để đầu tư, xây dựng nhà máy, nhà xưởng.

Cung cấp những quần thể ngôi nhà tiện nghi, thân thiện với môi trường trong những khu đô thị mới cho người dân nơi chung và các chuyên gia, công nhân làm việc tại các khu công nghiệp nói riêng.

Xây dựng và phát triển môi trường làm việc thân thiện, coi trọng trí tuệ con người, luôn sẵn sàng chào đón thế hệ trẻ sáng tạo để vận hành doanh nghiệp thông suốt, giảm thiểu thiếu sót, góp phần chuẩn hóa quản trị công ty, đáp ứng yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định pháp luật hiện hành.

### C. PHƯƠNG CHÂM HOẠT ĐỘNG

Thương hiệu KINHBAC CITY đã và đang được khẳng định vị thế cả ở trong và ngoài nước, với những giá trị cốt lõi sau:

Sản phẩm, dịch vụ đa dạng, mang tính cạnh tranh cao đáp ứng mọi nhu cầu trên thị trường và mọi yêu cầu khắt khe riêng biệt của từng khách hàng;

Thu hút, kết nối, phục vụ mạng lưới khách hàng đa dạng đến từ nhiều quốc gia và vùng lãnh thổ trên thế giới, tập trung vào các lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, công nghệ sinh học, điện tử, chế tạo máy, cơ khí chính xác, v.v.

Đưa chính sách đầu tư của Việt Nam đến với các nhà đầu tư quốc tế trong suốt hơn 20 năm qua, ngày càng khẳng định năng lực thu hút vốn FDI dẫn đầu Việt Nam.

Tạo ra hàng trăm nghìn công ăn việc làm cho người dân lao động từ trình độ phổ thông, đóng góp vào ngân sách cho các tỉnh, thành phố nơi KBC phát triển dự án nói riêng và quá trình xây dựng công nghiệp hóa, hiện đại hóa của Đất nước nói chung.

Phát triển kinh tế đi đôi với bảo vệ môi trường, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, Xanh, Sạch, Tuần hoàn, mang lại giá trị lâu dài và bền vững cho xã hội.

# PHẦN I THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

## 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- ❑ Tên giao dịch tiếng Việt: **TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**
- ❑ Tên giao dịch tiếng Anh: **KINH BAC CITY DEVELOPMENT HOLDING CORPORATION**
- ❑ Tên viết tắt: **KINHBAC CITY GROUP**
- ❑ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: **2300233993**, do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 03 năm 2002, cập nhật thay đổi lần thứ 20 ngày 09 tháng 04 năm 2024
- ❑ Vốn điều lệ: **7.676.047.590.000 đồng**
- ❑ Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2023: 20.220.872.704.416 đồng
- ❑ Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
- ❑ Số điện thoại: 0222 3634034                      Số fax: 0222 3634035
- ❑ Website: <http://www.kinhbaccity.vn>
- ❑ Mã cổ phiếu: KBC
- ❑ Người đại diện pháp luật: **Ông Đặng Thành Tâm**

**TRẢI QUA 22 NĂM XÂY DỰNG, PHÁT TRIỂN VÀ CÙNG ĐI QUA NHỮNG NĂM THÁNG THĂNG TRẦM, KBC ĐÃ CÓ TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG ĐÁNG KỂ CẢ VỀ QUY MÔ VÀ CHẤT LƯỢNG.**

### QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

**Thành lập vào ngày 27/03/2002, đến nay KBC đã là một trong những Tập đoàn tư nhân rất thành công, đóng vai trò quan trọng trong quá trình thu hút các doanh nghiệp FDI vào Việt Nam.** Hơn 90% khách hàng tại các KCN công nghệ cao của KBC là các doanh nghiệp nước ngoài lớn đến từ Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc, Trung Quốc, Hồng Kông, v.v. như Canon, Foxconn, LG, JA Solar, Luxshare - ICT, Goertek, Fuyu, Jufeng, Ingrasys, v.v. Các KCN đã đi vào hoạt động đều được xây dựng theo quy chuẩn hiện đại, hoạt động ổn định, đem lại lợi ích cho KBC, cho nhà đầu tư và đã đóng góp to lớn vào quá trình phát triển của xã hội.

Tính đến 31/12/2023, quỹ đất KCN của KBC đang sở hữu là 6.610.82 ha, chiếm 5,09% quỹ đất KCN của cả nước. Các KCN của KBC đều có vị trí thuận lợi, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đa dạng của các nhà đầu tư.

Về diện tích đất KĐT, hiện tại KBC đang sở hữu quỹ đất là 1.413,3 ha đất KĐT ở các tỉnh/thành phố lớn trên cả 3 miền Bắc - Trung - Nam và quỹ đất khác để xây dựng nhà máy sản xuất là 117,7 ha. Bên cạnh đó, KBC đã và đang đồng hành với Chính Phủ và chia sẻ trách nhiệm xã hội thông qua việc xây dựng các dự án NOXH tại Bắc Giang, Hải Phòng, v.v.

Trong năm tới, KBC tiếp tục phát triển các dự án mới tại các địa phương như: Bắc Ninh, Hải Phòng, Thái Nguyên, Tiền Giang, Hậu Giang, Cần Thơ, Vũng Tàu, v.v với quy mô diện tích gia tăng dự kiến khoảng 3.500 ha đất KCN và 650 ha đất KĐT.

Trải qua 22 năm xây dựng, phát triển và cùng đi qua những năm tháng thăng trầm, KBC đã có tốc độ tăng trưởng đáng kể cả về quy mô và chất lượng.



**NGÀY 18/12/2007**

Trở thành công ty đại chúng với 88.000.000 cổ phiếu niêm yết lần đầu tại HNX.

**NGÀY 18/12/2009**

Chuyển sàn niêm yết tại HSX.

**GIAI ĐOẠN 2014 - 2015**

Là Tập đoàn thành công nhất ở Việt Nam trong quá trình tái cấu trúc nợ, thoái vốn các khoản đầu tư ngoài ngành.

Các nhà đầu tư lớn trên thế giới liên tiếp lựa chọn KCN của KBC như LG, các công ty vệ tinh của Samsung, vệ tinh của Apple và các doanh nghiệp Hàn Quốc, Trung Quốc, Hồng Kông.

Các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư đã quay lại để cấp hàng loạt các hạn mức tín dụng mới cho Tập đoàn và tìm hiểu các cơ hội đầu tư.

**NĂM 2016**

Thu hút FDI của KBC chiếm 12,06% tổng vốn FDI đăng ký của cả nước. KCN Trảng Duệ góp phần đưa Hải Phòng đứng đầu cả nước và KCN Quang Châu góp phần đưa Bắc Giang đứng thứ 5 về thu hút FDI của Việt Nam

**NĂM 2017**

Lần đầu tiên mở bán dự án khu đô thị Phúc Ninh - Bắc Ninh đối với tiểu khu 6,27ha và 22ha;

Lần đầu tiên đưa sản phẩm trái phiếu doanh nghiệp niêm yết trên HSX.

**NĂM 2012**

Là năm khó khăn nhất của KBC với kết quả kinh doanh âm 483,9 tỷ đồng, giá cổ phiếu xuống mức thấp nhất là 4.800 đồng/cổ phiếu, bắt đầu tăng trưởng trở lại từ cuối năm 2013 đến nay.

**NĂM 2018**

Các KCN của KBC đồng loạt đạt tốc độ tăng trưởng mạnh về thu hút đầu tư. Các KCN đều đạt tốc độ tăng trưởng về tỷ lệ lấp đầy trên 30%. Các KCN Quế Võ, Trảng Duệ đều đạt tỷ lệ lấp đầy trên 97%.

**GIAI ĐOẠN 2020 - 2021**

Đại dịch khiến cho các nhà đầu tư nước ngoài không thể đến Việt Nam để hoàn tất việc ký kết các hợp đồng thuê đất; hoạt động của các doanh nghiệp trong nước trong đó có KBC đã bị ngừng trệ dẫn đến kết quả kinh doanh không đạt kế hoạch.

Trong năm 2020, KBC đã hoàn tất việc nộp tiền thuê đất cho dự án KĐT Trảng Cát - Hải Phòng có quy mô 584,9 ha, với tổng số tiền nộp ngân sách nhà nước đạt 3.500,4 tỷ đồng; Trong năm 2021, KBC hoàn tất thủ tục pháp lý và đưa vào kinh doanh KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh - Bắc Ninh quy mô 300 ha.

**NĂM 2019**

Các KCN đạt tỷ lệ lấp đầy 100% bao gồm: KCN Quế Võ ở Bắc Ninh có quy mô 611ha, có thời gian hoàn thành chu kỳ kinh doanh từ 12 - 15 năm; KCN Trảng Duệ ở Hải Phòng có quy mô 402 ha, có thời gian hoàn thành chu kỳ kinh doanh từ 5 - 8 năm.

**NĂM 2022**

Gia tăng quỹ đất rất lớn sau nhiều năm, 1.210 ha được duyệt chủ trương đầu tư tại các tỉnh Long An (KCN Tân Tập, KCN Lộc Giang) và Bắc Giang (KCN Quang Châu mở rộng).

**NĂM 2023**

KBC thực hiện mua lại đúng hạn và trước hạn toàn bộ dư nợ Trái phiếu đang lưu hành, đưa dư nợ trái phiếu về 0 đồng trước 30/06/2023. Doanh thu và LNST hợp nhất lần lượt là 6.058,76 tỷ đồng và 2.245 tỷ đồng, là mức cao nhất KBC đạt được kể từ khi niêm yết tới nay.



## QUẢN TRỊ DÒNG TIỀN HIỆU QUẢ VÀ BÙNG NỔ DOANH THU & LỢI NHUẬN NĂM 2023

Trong 6 tháng đầu năm 2023, thị trường vốn Việt Nam gặp khá nhiều rào cản (thị trường trái phiếu làm cơ quan quản lý quan ngại, nhà đầu tư mất niềm tin, lãi suất cho vay khá cao khoảng hơn 13%, v.v). Đứng trước bối cảnh này, Ban Lãnh đạo Tổng Công ty đã thực hiện phương án tài chính thận trọng: Ưu tiên thu xếp nguồn lực tài chính để mua lại toàn bộ dư nợ Trái phiếu đến hạn và trước hạn và đảm bảo năng lực tài chính cho việc mở rộng quy mô các dự án mới.

Tuy nhiên, trong 6 tháng cuối năm 2023, Việt Nam đã có những chính sách tiền tệ nới lỏng, giúp lãi suất liên tục hạ, doanh nghiệp tiếp cận dòng vốn tín dụng từ Ngân hàng cũng dễ dàng hơn, nhưng một số chính sách vĩ mô thúc đẩy thị trường bất động sản hồi phục trở lại chưa được khai thông, đặc biệt thời gian phê duyệt thủ tục pháp lý cho các dự án BĐS vẫn bị kéo dài, dẫn đến tình trạng doanh nghiệp tiếp cận được nguồn vốn nhưng chưa thể giải ngân được. Vì vậy, KBC đã rất nỗ lực vượt qua điều kiện hoàn cảnh của thị trường để giữ vững doanh nghiệp phát triển ổn định và đạt được hai thành quả ấn tượng sau:

### □ KBC đưa dư nợ Trái phiếu về 0 đồng trước ngày 30/06/2023

Trong bối cảnh thị trường Trái phiếu vẫn làm mất niềm tin của nhà đầu tư, các cơ quan quản lý từ Chính phủ đến các Bộ, ban ngành phải dùng nhiều biện pháp can thiệp, KBC đã chủ động nguồn lực để mua lại đúng hạn và trước hạn toàn bộ dư nợ gốc 3.900 tỷ đồng Trái phiếu và thanh toán đầy đủ 161,99 tỷ đồng tiền lãi Trái phiếu, đảm bảo quyền lợi cho các Trái chủ cũng như khẳng định uy tín trên thị trường, cắt đứt hoàn toàn mối lo ngại của cổ đông, nhà đầu tư và các đối tác.

### □ Kết quả kinh doanh ấn tượng

Với tầm nhìn dài hạn, định hướng đúng đắn khi tập trung phát triển KCN công nghệ cao, các KCN của KBC luôn hấp dẫn dòng vốn FDI ngay cả trong giai đoạn kinh tế khó khăn trên toàn thế giới hiện nay. Nhờ đó, năm 2023 KBC đã ký kết được hàng loạt các hợp đồng có giá trị lớn, ghi nhận kết quả kinh doanh ấn tượng nhất kể từ khi niêm yết đến nay.

□ **Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ năm 2023 đạt 5.618,48 tỷ đồng, bằng 591,25% so với năm 2022**, chủ yếu đến từ các dự án KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh (Bắc Ninh), KCN Quang Châu mở rộng (Bắc Giang) và KĐT Trảng Duệ (Hải Phòng).

□ **Tổng doanh thu và LNST năm 2023 đạt 6.058,76 tỷ đồng và 2.245 tỷ đồng, tăng trưởng lần lượt 73,20% và 42,40% so năm 2022.**

## CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

KBC là một Công ty đại chúng, không có sở hữu Nhà Nước, trong suốt quá trình 22 năm hoạt động và phát triển, Tổng Công ty và các công ty con đã được tặng các giải thưởng tiêu biểu như sau:



01 Huân chương Lao động hạng Nhất



02 Huân chương Lao động hạng Nhì



02 Huân chương Lao động hạng Ba



17 Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ



Một trong 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam do Forbes công bố năm 2019, 2020, 2021



Nhiều năm liền đạt Doanh nghiệp ASEAN xuất sắc

□ Được Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư tặng Bằng khen về thành tích đóng góp vào quá trình xây dựng và phát triển các KCN ở Bắc Ninh và ở Hải Phòng.

□ Nhiều năm được tặng Bằng khen của Chủ tịch UBND các tỉnh, thành như: Bắc Ninh, Hải Phòng, Long An, v.v vì có nhiều thành tích xuất sắc, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế xã hội của các tỉnh, thành; Là doanh nghiệp tiêu biểu trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, thu hút FDI, đóng góp vào ngân sách Nhà nước, tạo công ăn việc làm cho người lao động và tích cực tham gia công tác xã hội tại các địa phương.

□ Được Công an tỉnh Bắc Ninh và Sở Lao động Thương binh Xã hội tỉnh Bắc Ninh tặng Giấy khen vì đã có thành tích xuất sắc trong Hội thao kỹ thuật nghiệp vụ chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ lực lượng PCCC cơ sở trong KCN Quế Võ; có thành tích xuất sắc trong công tác an toàn, vệ sinh lao động.

□ Là một trong số 15 doanh nghiệp được nhận Bằng khen của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vì thành tích nhiều năm liên tục đạt giải Báo cáo thường niên tốt nhất.

□ Các công ty con của KBC cũng nhận được Bằng khen, Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu Chính phủ vì thành tích xây dựng và phát triển KCN.

**Năm 2023, Tổng Công ty được khen tặng về thành tích trong phong trào quần chúng Bảo vệ An ninh Tổ quốc năm 2023; Lãnh đạo Tổng Công ty được Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen đã có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh, góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn Thành phố Hải Phòng và được Cục thuế tỉnh Bắc Ninh khen tặng về thành tích thực hiện tốt chính sách, pháp luật thuế.**



Dù chưa có tổ chức nào trao tặng, KBC xứng đáng nhận được Giải thưởng “Cầu nối Việt Nam với Thế giới”



## NHỮNG GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Để khách hàng đặt bút kí hợp đồng, không chỉ đơn thuần vì khách hàng sẽ đạt được nhiều ưu đãi trong đầu tư tại địa phương, không chỉ vì chất lượng dịch vụ của chúng tôi mang lại cho khách hàng, không chỉ vì chúng tôi có tài thương thuyết mà chúng tôi sẵn sàng đáp ứng mọi yêu cầu khẩn trương riêng biệt của từng khách hàng.

### Thương hiệu KINHBAC CITY

Thương hiệu KINHBAC CITY đã được khẳng định ở Việt Nam và Quốc tế, luôn được các doanh nghiệp FDI lựa chọn tìm hiểu khi có kế hoạch đầu tư tại Việt Nam. Bên cạnh đó, các nhà đầu tư nước ngoài cũng ưa thích đầu tư gián tiếp vào KBC thông qua việc sở hữu cổ phiếu KBC, tại ngày 31/12/2023 tỷ lệ sở hữu cổ phiếu KBC của các nhà đầu tư nước ngoài là 20,67%.

Trải qua 22 năm xây dựng và phát triển, thu hút hàng trăm Tập đoàn lớn trên thế giới vào Việt Nam với 05 KCN đạt tỷ lệ lấp đầy gần 100% tại Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng; thương hiệu KINHBAC CITY ngày càng khẳng định giá trị gia tăng trên trường quốc tế.

### Quan hệ nhà đầu tư

Tập đoàn luôn chú trọng, sẵn sàng giải đáp tất cả các câu hỏi của nhà đầu tư, của cổ đông, của khách hàng và các đối tác. KBC thường không từ chối lịch hẹn nào với nhà đầu tư, ngoại trừ trường hợp bất khả kháng.

### Dày dặn kinh nghiệm

Là một người tiên phong trong lĩnh vực xây dựng và phát triển Khu công nghiệp, Chủ tịch HĐQT - Ông Đặng Thành Tâm đã đặt nền móng vững chắc cho sự phát triển của KBC. Ông đã có 27 năm kinh nghiệm trong việc tạo lập, quản lý và phát triển KCN, đã xây dựng thành công mô hình kinh doanh KCN của riêng mình. Nhờ có tầm nhìn xa vào sự phát triển của Đất nước, có khả năng ngoại giao, tiếp xúc với các tổ chức quốc tế, Ông đã thực hiện sứ mệnh quảng bá chính sách thu hút đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và đưa các Tập đoàn đa quốc gia đến Việt Nam.

### Tạo lập Quỹ đất lớn

KBC luôn tìm đến những địa bàn khó khăn, kinh tế yếu kém, năng suất nông nghiệp thấp mà các địa phương kêu gọi để đầu tư. Các dự án KCN mà KBC đầu tư đã làm thay đổi diện mạo của các vùng đất nghèo, đóng góp tích cực vào việc giải quyết công ăn việc làm ổn định, cải thiện đáng kể thu nhập cho người dân và gia tăng đáng kể nguồn thu Ngân sách địa phương. Ngoài ra, KBC còn tích cực hỗ trợ công tác đào tạo nâng cao trình độ của người dân nhằm đáp ứng được yêu cầu trình độ lao động, đủ điều kiện để làm việc tại các doanh nghiệp công nghệ cao.

KBC đã tạo dựng được hình ảnh và uy tín với chính quyền và người dân địa phương, vì vậy, trong quá trình hình thành và phát triển, KBC đã được sự ủng hộ của nhiều địa phương nằm trong quy hoạch phát triển các ngành công nghiệp trên cả nước để tạo lập quỹ đất và thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài.

Hiện tại, KBC đang tiến hành mở rộng quỹ đất KCN và KĐT tại Bắc Ninh, Hải Phòng, Thái Nguyên, Tiền Giang, Hậu Giang, Cần Thơ, Vũng Tàu, v.v.

### Sản phẩm dịch vụ đa dạng, đáp ứng mọi yêu cầu khẩn trương của khách hàng

Lấy lợi ích của khách hàng làm cốt lõi, KBC sẵn sàng cung cấp các sản phẩm, dịch vụ phù hợp với nhu cầu đầu tư đa dạng của khách hàng, làm hài lòng tất cả các khách hàng khó tính nhất.

Hiện tại, với 27 KCN & Cụm công nghiệp có vị trí chiến lược trên toàn quốc, KBC đã thu hút thành công các tập đoàn quốc tế lớn như Canon, Foxconn, LG, JA Solar, Goertek, Fuyu, Luxshare, Jufeng, Ingrasys, v.v.

Sản phẩm bán và dịch vụ cho thuê nhà xưởng - văn phòng xây sẵn phát triển song song với sản phẩm cho thuê hạ tầng KCN nhằm rút ngắn thời gian đi vào hoạt động, giảm thiểu rủi ro cho các doanh nghiệp là vệ tinh của các tập đoàn lớn.

Các hoạt động duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng trong KCN được thực hiện thường xuyên, giữ gìn cảnh quan KCN luôn hiện đại, sạch sẽ và thân thiện với môi trường.

KBC và các đối tác luôn cung cấp đầy đủ các dịch vụ phụ trợ trong KCN cho nhà đầu tư như an ninh, tài chính, điện nước, v.v tạo thành chuỗi cung ứng khép kín và thuận tiện.

Từ năm 2017, KBC bắt đầu đưa các sản phẩm KĐT gắn liền với KCN vào kinh doanh để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân và các chuyên gia nước ngoài làm việc tại KCN.

### Phụng sự xã hội

Nhằm đảm bảo an sinh xã hội, thu hút công nhân từ các địa bàn khác về làm việc tại các KCN, từ năm 2022 KBC đã xây dựng hàng loạt các tòa NOXH tại Bắc Giang, Hải Phòng, Đà Nẵng gắn các KCN của mình. Đến nay, các tòa NOXH đã và đang xây sẵn sàng đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân và người dân có thu nhập thấp, bắt đầu được đưa vào sử dụng từ năm 2024.

**Năm 2022, KBC liên doanh đầu tư dự án Nhà ở xã hội** tại thị trấn Nénh, Bắc Giang.

**Năm 2022, KBC nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu Tư Sài Gòn Đà Nẵng**, chủ đầu tư đã và đang xây dựng hàng loạt các tòa NOXH trong KĐT Bàu Tràm Lakeside Đà Nẵng.

**Năm 2023, Công ty cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng đã triển khai dự án NOXH Tràng Duệ.**

Đây là định hướng xuyên suốt của KBC, phát triển mô hình KCN gắn liền phát triển KĐT, NOXH nhằm đóng góp vào quá trình phát triển bền vững, an sinh, tiện nghi cho xã hội.





## 2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

KBC khởi đầu từ lĩnh vực đầu tư và phát triển kinh doanh KCN, đã từng mở rộng đầu tư vào các lĩnh vực như Ngân hàng, Năng lượng, Khoáng sản nhưng không hiệu quả. Vì vậy, từ năm 2016, KBC chỉ tập trung vào lĩnh vực cốt lõi là đầu tư, kinh doanh KCN và các dịch vụ đi kèm đồng thời từng bước phát triển KĐT và NOXH gắn liền với phát triển KCN.

Tập thể lãnh đạo và cán bộ nhân viên trong Tập đoàn đã dành nhiều tâm huyết để xây dựng mô hình kinh doanh KCN hiệu quả, đáp ứng nhu cầu phát triển của đất nước trong thời kỳ đổi mới, góp phần chuyển dịch cơ cấu sản xuất kinh doanh trong vùng.

### □ Ngành nghề kinh doanh chủ yếu:

MÃ NGÀNH	NỘI DUNG
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
4101	Xây dựng nhà để ở
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

### □ Loại hình sản phẩm dịch vụ chiếm 10% doanh thu của Tập đoàn

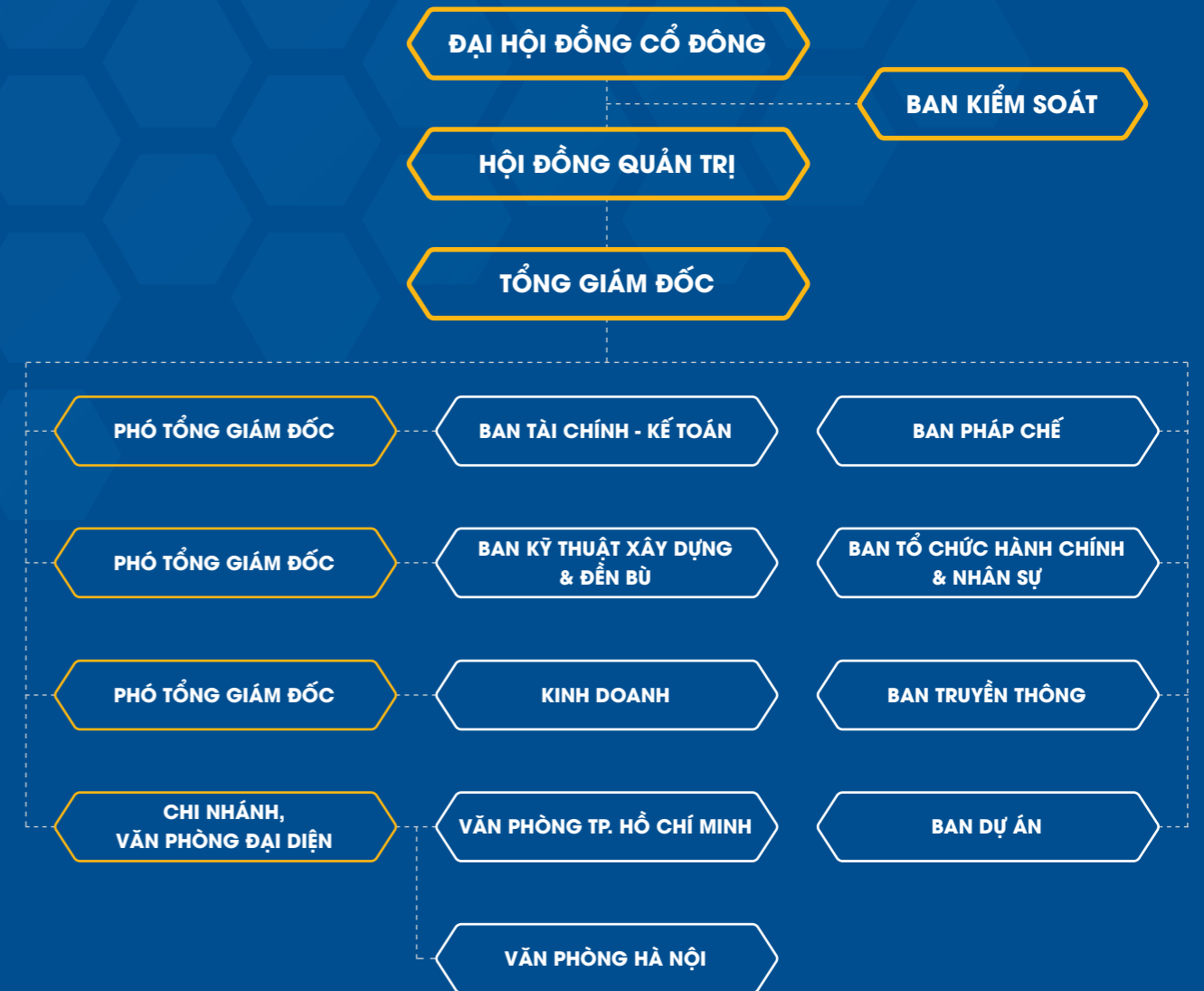
LOẠI HÌNH SẢN PHẨM DỊCH VỤ	CHIẾM TRÊN 10% TỔNG DOANH THU TRONG NĂM 2022	CHIẾM TRÊN 10% TỔNG DOANH THU TRONG NĂM 2023
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	18,78%	86,17%
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phí dịch vụ, cho thuê kho, v.v	11,07%	
Lợi nhuận từ công ty liên kết	62,52%	
Doanh thu tài chính	10,00%	

### □ Địa bàn kinh doanh chiếm 10% doanh thu của Tập đoàn

ĐỊA BÀN KINH DOANH	CHIẾM TRÊN 10% TỔNG DOANH THU TRONG NĂM 2022	CHIẾM TRÊN 10% TỔNG DOANH THU TRONG NĂM 2023
Doanh thu tại Bắc Ninh		43,86%
Doanh thu tại Bắc Giang		35,42%
Doanh thu tại Củ Chi - TP Hồ Chí Minh	21,23%	13,02%
Doanh thu tại Đà Nẵng	62,82%	

## 3. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

Mô hình tổ chức của KBC được tổ chức theo quy định tại khoản (a), mục (1), Điều 137 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020.





## THÔNG TIN VỀ CÁC CÔNG TY CON

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các công ty con trực tiếp và gián tiếp như sau:

STT	TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT (%)	TỶ LỆ LỢI ÍCH (%)	TRỤ SỞ CHÍNH	LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH
<b>CÔNG TY CON TRỰC TIẾP</b>					
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,96	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26	89,26	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,82	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 10 ngõ Hàng Bột, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, Xã phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 phố An Trạch, Phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên	95	93,93	Số 537 đường Nguyễn Văn Linh, phường Lê Lợi, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	74,52	74,52	LK 28 đường Hàng Điều 1, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
<b>CÔNG TY DO KBC CÓ QUYỀN KIỂM SOÁT (CÔNG TY CON GIÁN TIẾP)</b>					
10	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung - Long An	100	72,82	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang - Long An	100	88,96	Số 133 Đường 835, TT Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	100	89,26	Số 133 Đường 835, TT Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Tư vấn và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60	57,42	Áp Tân Đông, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	65	58,02	Thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
15	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	100	89,26	Lô NA8-2, Khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, xã liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất thiết bị truyền thông, linh kiện điện tử và sản phẩm điện tử dân dụng
16	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	100	89,26	Lô NA8-2, Khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, xã liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất thiết bị truyền thông, linh kiện điện tử và sản phẩm điện tử dân dụng

Trong năm 2023, KBC thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng, theo đó, Công ty này không còn là công ty con của KBC từ ngày 30/03/2023.

## THÔNG TIN VỀ CÔNG TY LIÊN KẾT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp như sau:

STT	TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	TRỤ SỞ CHÍNH	LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH	VỐN GÓP (Tỷ đồng)
<b>CÔNG TY LIÊN KẾT TRỰC TIẾP</b>					
1	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	21,48%	Lô 46, công viên phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, Q12, Tp Hồ Chí Minh.	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng và các thiết bị viễn thông	159
2	Công ty Cổ phần Scanviwood	34%	565 An Dương Vương, Phường An Lạc, Q. Bình Tân, Tp Hồ Chí Minh	Chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu	10,7
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	48%	61A Nguyễn Văn Cừ, Phường Hòa Hiệp Bắc, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, hoặc đi thuê	96
<b>CÔNG TY LIÊN KẾT GIÁN TIẾP</b>					
4	Công ty cổ phần KCN Lê Minh Xuân 2	22,72%	20 Phùng Khắc Khoan, Phường Đakao, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, hoặc đi thuê	116,6
5	Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Nhơn Hội	35,49%	Lô A2 -01, đường N3 KCN Nhơn Hội, Quy Nhơn Bình Định	Đầu tư, xây dựng kinh doanh khu công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch, v.v	540
6	Công ty TNHH Saigontel Long An	22,32%	Lô 6A, đường số 3, KCN Tân Đức, Đức Hoà, Long An	Đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN	111,3





## 4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### Các mục tiêu ngắn hạn

Nỗ lực làm việc với các cơ quan quản lý để hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án, đồng thời triển khai đầu tư hạ tầng và thu hút đầu tư vào các KCN, KĐT, xây dựng và bàn giao các tòa NOXH. Cụ thể:

- ❑ KCN Nam Sơn Hợp Lĩnh - Bắc Ninh: Hoàn thiện đền bù và đầu tư hạ tầng để đưa vào kinh doanh 102,2 ha còn lại.
- ❑ KCN Quang Châu mở rộng - Bắc Giang: Hoàn thiện các thủ tục bàn giao cho khách hàng 15,69 ha còn lại.
- ❑ KCN Tân Phú Trung: Hoàn thiện xây dựng nhà xưởng cho thuê, xây dựng và đưa trung tâm dịch vụ vào hoạt động, thu hút đầu tư để lấp đầy 81,54 ha còn lại.
- ❑ KCN Tràng Duệ 3: Chờ chấp thuận chủ trương đầu tư để đưa vào kinh doanh từ Quý 4/2024.
- ❑ Cụm Công nghiệp Hưng Yên: Hoàn thành đền bù, xây dựng hạ tầng và đưa vào kinh doanh từ năm 2024.
- ❑ Khu đô thị Tràng Duệ: Hoàn thành thủ tục ghi nhận 15 căn biệt thự còn lại.
- ❑ Các dự án NOXH: Bàn giao đưa vào sử dụng và tiếp tục xây dựng các tòa NOXH tại Thị trấn Nếnh Bắc Giang, Tràng Duệ Hải Phòng trong năm 2024.
- ❑ Khu đô thị Tràng Cát: Nỗ lực làm việc với cơ quan quản lý để hoàn thành thủ tục điều chỉnh quy mô dự án và chấp thuận chủ trương đầu tư, triển khai phương án thu xếp nguồn vốn, xây dựng hạ tầng và kinh doanh trong năm 2024.
- ❑ Khu đô thị Phúc Ninh: Chờ hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được ghi nhận doanh thu.
- ❑ Các dự án tại Long An: Đẩy nhanh hoàn thiện thủ tục pháp lý, chờ phê duyệt phương án đền bù và lập phương án triển khai đầu tư đối với các dự án KCN Lộc Giang; KCN Tân Tập; Cụm công nghiệp Long An; Khu tái định cư Lộc Giang; Khu tái định cư Cụm công nghiệp Long An.

### Chiến lược phát triển trung hạn và dài hạn

Kim chỉ nam cho sự phát triển dài hạn của Tập đoàn là: (1) phát triển sản phẩm, dịch vụ đáp ứng tất cả các nhu cầu đa dạng, khắt khe của khách hàng; (2) tích lũy nguồn lực tài chính đảm bảo năng lực tài chính triển khai đồng loạt các dự án KCN, KĐT, NOXH có quy mô lớn; (3) xây dựng thương hiệu KINHBAC CITY uy tín cả ở trong nước và quốc tế, giá trị doanh nghiệp ngày một gia tăng, là sự lựa chọn hấp dẫn của các nhà đầu tư trực tiếp, gián tiếp và người lao động cùng đồng lòng thực hiện chiến lược Phụng sự xã hội của Tập đoàn.

- ❑ Phát triển các dự án mới trên địa bàn các tỉnh Bắc Ninh, Hải Phòng, Thái Nguyên, Tiền Giang, Hậu Giang, Cần Thơ, Vũng Tàu, v.v; luôn sẵn sàng khảo sát và thực hiện lời mời kêu gọi đầu tư của các địa phương phù hợp với định hướng phát triển bền vững của KBC để gia tăng quỹ đất.
- ❑ Song song với việc phát triển KCN và KĐT, Tập đoàn tiếp tục triển khai các dự án NOXH, Khu TĐC dù lợi nhuận không lớn để đồng hành với chiến lược nhà ở quốc gia của Chính phủ cho mục tiêu an sinh xã hội.
- ❑ Phát triển mạng lưới khách hàng mới, đa dạng hóa các sản phẩm để đáp ứng mọi nhu cầu của khách hàng (đất sẵn sàng cho thuê, nhà xưởng sẵn sàng để bán và cho thuê, các dịch vụ hỗ trợ nhà đầu tư tối đa).
- ❑ Xây dựng, phát triển thương hiệu KINHBAC CITY mang tầm quốc tế, luôn là doanh nghiệp dẫn đầu trong lĩnh vực quản lý và phát triển KCN gắn liền KĐT.
- ❑ Bám sát xu hướng dòng vốn FDI đầu tư vào Việt Nam theo các lĩnh vực, đối tác, địa bàn để lập các dự án mới, phát triển loại hình đầu tư phù hợp.

- ❑ Huy động và sử dụng nguồn vốn hiệu quả, nâng cao năng lực tài chính, duy trì tốc độ tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận.
- ❑ Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng
- ❑ Là doanh nghiệp đóng góp đáng kể vào kế hoạch thu hút FDI của Việt Nam hàng năm trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp và đô thị; luôn hướng tới các doanh nghiệp FDI đầu tư các dự án KCN, KĐT xanh, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.
- ❑ Gián tiếp tạo ra hàng nghìn công ăn việc làm cho người lao động; đóng góp ngân sách cho các tỉnh thành phố nơi có các dự án của KBC; Xây dựng các công trình công ích như hồ điều hòa, công viên, cầu đường, trường học cho các tỉnh, thành phố góp phần xây dựng môi trường sống xanh, sạch, đẹp.
- ❑ Triển khai xây dựng các dự án Nhà ở xã hội cho người dân và những người có thu nhập thấp, tạo điều kiện cho người dân ổn định cuộc sống, sẵn sàng dịch chuyển từ địa phương khác đến làm việc ở các KCN, v.v.



**XU HƯỚNG XANH HÓA KCN - KĐT LÀ TẤT YẾU**



## 5. CÁC LOẠI RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN TỔNG CÔNG TY

### ❑ Rủi ro do thay đổi các chính sách quản lý về hoạt động đầu tư kinh doanh KCN

Đây là loại rủi ro ảnh hưởng lớn nhất đối với các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh và phát triển KCN bao gồm: quy trình phê duyệt dự án kéo dài, khó thành lập dự án mới; dự án bị thu hồi; dự án bị chuyển đổi mục đích sử dụng; thay đổi chính sách về ưu đãi cho các nhà đầu tư; các quy định ưu đãi không rõ ràng gây hiểu lầm giữa cơ quan chức năng và chủ đầu tư, thay đổi chính sách thuế, thay đổi chính sách về đóng tiền thuê đất; thay đổi các quy định về giá đất đền bù, v.v.

KBC đã trải qua các loại rủi ro nói trên. Để xử lý được các loại rủi ro liên quan đến chính sách, hầu hết KBC đều phải lập báo cáo giải trình, thuyết phục, góp ý với cơ quan chức năng, chỉ ra được các lợi ích, thiệt hại ảnh hưởng đến cả Nhà nước và Chủ đầu tư do thay đổi chính sách liên tục. Bằng sự nỗ lực, kiên trì bảo vệ quan điểm của doanh nghiệp nên KBC đã lần lượt vượt qua được các loại rủi ro chính sách.

### ❑ Rủi ro thu hút vốn FDI

Đối với KBC thì tình hình thu hút FDI vào Việt Nam là yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Vì vậy, KBC luôn bám sát xu hướng dòng vốn FDI vào Việt Nam để nắm được các cơ hội thu hút đầu tư, hạn chế tối đa rủi ro liên quan thu hút FDI của Tập đoàn. Một số tập đoàn đã chuyển một phần hoạt động từ Trung Quốc sang Việt Nam như Apple, Intel, Nike, Asics, v.v. Vì vậy, Việt Nam nói chung, KBC nói riêng đang đứng trước những cơ hội lớn để thu hút các nhà đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư dự án trực tiếp, hoặc mua cổ phần.

Tuy nhiên, việc thu hút FDI của Việt Nam hiện tại không tránh khỏi ảnh hưởng bởi các đối thủ cạnh tranh là Ấn Độ và Indonesia; Đồng thời kể từ ngày 01/01/2024 khi chính sách Thuế tối thiểu toàn cầu chính thức có hiệu lực tại Việt Nam, khiến các biện pháp ưu đãi thuế của Việt Nam không còn nhiều tác dụng, từ đó ảnh hưởng đến sức cạnh tranh thu hút FDI trong ngắn hạn.

### ❑ Rủi ro từ việc quản lý dòng tiền không hiệu quả

KBC đã gặp phải rủi ro khi sử dụng nguồn vốn để đầu tư đa ngành giai đoạn 2009 - 2010. Vì vậy, huy động nguồn vốn và sử dụng vốn là bài toán luôn được cân nhắc đối với KBC để đảm bảo nguồn vốn vừa sinh lời vừa đạt mục tiêu thúc đẩy tăng trưởng doanh nghiệp và bảo toàn vốn khi gặp khó khăn trong việc triển khai dự án.

Trong nhiều năm gần đây, KBC gần như không gặp rủi ro về tiếp cận nguồn vốn, cũng như sử dụng dòng tiền không hiệu quả. Năm 2023, KBC đã ưu tiên thực hiện thanh toán đúng hạn, mua lại trước hạn toàn bộ 3.900 tỷ đồng dư nợ Trái phiếu và 161,99 tỷ đồng tiền lãi, đảm bảo quyền lợi cho các Nhà đầu tư cũng như nâng cao vai trò quản trị rủi ro cho Tổng Công ty.

### ❑ Rủi ro khác

Các KCN đang hoạt động có thể không tránh khỏi các rủi ro như: Hiện tượng gây ô nhiễm môi trường từ các doanh nghiệp trong KCN, gặp thiên tai (bão làm tốc mái các căn nhà xưởng); cháy nổ (cháy nhà máy trong KCN); đình công làm ngừng trệ hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong KCN, gây bất ổn an ninh; các công ty đang hoạt động trong KCN bị giải thể, phá sản; dịch bệnh, chiến tranh làm ảnh hưởng đến sức mua toàn cầu, đến hoạt động xuất nhập khẩu hàng hóa của các doanh nghiệp FDI, v.v. Do vậy, để đối phó với các rủi ro này thì Tập đoàn luôn chú ý tới các nhân tố ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh và an toàn lao động để có những biện pháp xử lý phù hợp giảm thiểu những thiệt hại có thể có. KBC thường xuyên thực hiện công tác phòng ngừa rủi ro như: trang bị đầy đủ các thiết bị bảo hộ lao động, tập huấn an toàn lao động - phòng cháy chữa cháy cho các nhân viên, thường xuyên kiểm tra, bảo trì các máy móc thiết bị, v.v.



### ĐỂ KIỂM SOÁT TỐT CÁC YẾU TỐ RỦI RO

### TẬP ĐOÀN CHÚ TRỌNG KIỂM SOÁT, TẬN DỤNG TỐT CÁC YẾU TỐ SWOT

#### ĐIỂM MẠNH

KBC định hướng đúng đắn ngay khi thành lập các dự án, vào thời điểm phù hợp đón đầu các làn sóng FDI vào Việt Nam qua từng thời kỳ; tạo lập uy tín tốt, hỗ trợ nhà đầu tư trong suốt thời gian của dự án; các KCN, KĐT đều có vị trí giao thông thuận lợi và có đội ngũ nhân sự trình độ chuyên môn cao.

#### ĐIỂM HẠN CHẾ

Do ưu tiên chọn lọc khách hàng hoạt động trong lĩnh vực công nghệ cao, ít gây ô nhiễm môi trường vừa là điểm mạnh cũng chính là điểm hạn chế nhu cầu của nhiều nhà đầu tư có mong muốn xây dựng nhà máy tại KCN của KBC. Ngoài ra, sản phẩm chưa đáp ứng các nhà đầu tư chỉ có nhu cầu thuê nhà xưởng với diện tích nhỏ.

#### CƠ HỘI

Việt Nam hiện có nhiều đối tác tin cậy với những hiệp định thương mại tự do, có lợi thế so sánh về nhân công, tài nguyên thiên nhiên, thị trường nội địa, lòng tin về chiến lược, chính trị và khả năng chống chịu của nền kinh tế là lợi ích hấp dẫn các nhà đầu tư FDI. Việt Nam chưa bao giờ có cơ hội như lúc này trong việc thu hút các nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt là các nhà tư có chất lượng (nhà đầu tư chiến lược). Trải qua 2 tháng đầu năm 2024, FDI tăng gần 40% là điểm nhấn về kinh tế, là cơ hội cho doanh nghiệp như KBC.

#### THÁCH THỨC

Chi phí đầu tư tăng cao sẽ ảnh hưởng tới biên lợi nhuận của Tổng Công ty. Ngoài ra, thay đổi các chính sách vĩ mô, luật đai 2024 có hiệu lực, quy trình phê duyệt thủ tục pháp lý trong nước cũng sẽ ảnh hưởng tới quá trình quản lý và phát triển các KCN & KĐT mà KBC đang phát triển.

## PHẦN II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023

**Khép lại năm 2023, bối cảnh kinh tế thế giới và trong nước vẫn khó khăn, thách thức nhiều hơn cơ hội và thuận lợi. Tuy nhiên, Việt Nam được nhiều tổ chức quốc tế ghi nhận là quốc gia đạt được nhiều thành tựu nổi bật trong phát triển kinh tế xã hội.**



Kinh tế xã hội theo xu hướng phục hồi, lạm phát thấp hơn mục tiêu của Quốc hội đề ra, tăng trưởng GDP đạt 5% là nỗ lực lớn trong bối cảnh tình hình chung toàn cầu rất khó khăn; Fitch Ratings đã nâng xếp hạng tín nhiệm quốc gia dài hạn của Việt Nam lên mức BB+ (từ mức BB), với triển vọng "Ổn định". Giá trị thương hiệu quốc gia Việt Nam đạt 431 tỷ USD, tăng 1 bậc lên thứ 32/100 thương hiệu quốc gia mạnh trên thế giới.

Đặc biệt, năm 2023 đạt kỷ lục về giải ngân vốn FDI khi tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam (FDI) đạt gần 36,61 tỷ USD, tăng 32,1% so với cùng kỳ. Vốn thực hiện của dự án đầu tư nước ngoài ước đạt khoảng 23,18 tỷ USD, tăng 3,5% so với năm 2022, là mức giải ngân đạt kỷ lục từ trước tới nay trong bối cảnh thương mại đầu tư toàn cầu bị thu hẹp. Xếp hạng môi trường kinh doanh Việt Nam cũng tăng 12 bậc trên toàn cầu.

Như vậy, Việt Nam vẫn là một điểm sáng trong bức tranh kinh tế toàn cầu. 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 KCN quy mô lớn và cơ sở hạ tầng đầy đủ ở những vị trí chiến lược, cùng với các giải pháp phát triển đồng bộ gắn liền với phát triển KCN là phát triển KĐT, NOXH, các dịch vụ gia tăng nhằm đáp ứng mọi nhu cầu đa dạng của nhà đầu tư, v.v.

### **Một số Dự án trọng điểm đã được phê duyệt từng bước và được kêu gọi đầu tư trong năm 2023:**

- Ngày 10/10/2023, UBND Thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 3158/QĐ-UBND "Về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất lô TMDV-05 thuộc KĐT mới Bắc Sông Cấm tại xã Tân Dương, huyện Thủy Nguyên" tổng diện tích là 4,74 ha.
- Ngày 27/10/2023, UBND Thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 5225/QĐ-BQL về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và dịch vụ Tràng Cát với quy mô 584,9 ha.
- Ngày 13/11/2023, UBND Thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 3758/QĐ-UBND "Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Tràng Duệ 3" với quy mô khoảng 687 ha.
- Ngày 15/11/2023, UBND thành phố Cần Thơ ban hành Công văn số 4681/UBND-XDĐT về việc hỗ trợ Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP tiếp cận nghiên cứu, lập hồ sơ đề xuất các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Cần Thơ, cụ thể là nghiên cứu dự án KCN công nghệ cao - Đô thị 350 ha tại quận Ô Môn, KCN Cờ Đỏ, Thới Lai quy mô 1.070 ha và Khu dân cư dịch vụ quy mô 300 ha liền kề phục vụ cho KCN.



□ Một số Sự kiện thu hút đầu tư với quy mô lớn trong năm 2023:

Ngày 15/02/2023, tại Văn phòng UBND tỉnh Bắc Ninh diễn ra lễ ký kết Biên bản ghi nhớ (MOU) về việc thuê lại 62,7 ha đất tại KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh giữa KBC và Tập đoàn Goertek với sự tham gia của Lãnh đạo hai bên cùng các Lãnh đạo tỉnh, Lãnh đạo các sở, ngành của tỉnh, thành phố Bắc Ninh.



Trong khuôn khổ chuyến công tác của Đoàn công tác Xúc tiến đầu tư TP Hải Phòng tại Hàn Quốc (từ 11/06/2023 tới 14/06/2023), KBC ký 04 MOU trong các lĩnh vực Y tế - Giáo dục - Phát triển đô thị, trọng tâm đầu tư tại dự án Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát.



Trong khuôn khổ Tuần lễ Cấp cao Diễn đàn Hợp tác kinh tế châu Á - Thái Bình Dương (APEC) 2023 tại Hoa Kỳ, do KBC là nhà tài trợ vàng.

Chủ tịch HĐQT Ông Đặng Thành Tâm (thành viên ABAC) cùng các bên ký biên bản ghi nhớ hợp tác.



**Khi nhận được sự ủng hộ và đồng thuận của cơ quan quản lý nhà nước về việc phát triển các dự án, cùng với năng lực vượt trội về thu hút đầu tư FDI, KBC sẽ luôn đảm bảo các dự án được triển khai và đưa vào hoạt động sớm nhất, đem lại lợi ích cho xã hội.**

1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

Đơn vị: Tỷ VND

CHỈ TIÊU	2023	2022	THAY ĐỔI
<b>Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ</b>	<b>5.618,48</b>	<b>950,27</b>	<b>591,25%</b>
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	5.221,10	656,98	794,72%
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	104,81	353,33	29,66%
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	386,38	336,98	114,66%
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng, văn phòng và khác	146,48	50,18	291,87%
Các khoản giảm trừ doanh thu (*)	(240,29)	(447,21)	
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>426,08</b>	<b>339,65</b>	<b>125,44%</b>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>22,30</b>	<b>21,33</b>	<b>104,56%</b>
<b>Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết</b>	<b>(8,09)</b>	<b>2.186,82</b>	<b>(100,37%)</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>6.058,76</b>	<b>3.498,07</b>	<b>173,20%</b>
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>	<b>2.245,00</b>	<b>1.576,53</b>	<b>142,40%</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</b>	<b>2.030,69</b>	<b>1.526,35</b>	<b>133,04%</b>

Theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023

Năm 2023, Tổng doanh thu hợp nhất của Tổng Công ty đạt 6.058,76 tỷ đồng, bằng 173,20% so với năm 2022, bằng 67,32% so với kế hoạch. Trong đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi bao gồm: Cho thuê đất, cho thuê nhà xưởng, chuyển nhượng BĐS và các dịch vụ liên quan đạt 5.618,48 tỷ đồng, bằng 591,25% so với năm 2022, chiếm 92,73% Tổng doanh thu. Riêng doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng đạt 5.221,1 tỷ đồng, bằng 794,72% so với năm 2022, chủ yếu đến từ các KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu và KCN Tân Phú Trung. Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải đạt 386,38 tỷ đồng bằng 114,66% so với năm 2022, tăng trưởng đều đặn hàng năm, là nguồn thu ổn định duy trì các hoạt động vận hành của KBC. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2023 đạt 2.245 tỷ đồng, bằng 142,4% so với năm 2022, bằng 56,13% so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt 2.030,69 tỷ đồng, bằng 133,04% so với năm 2022.

Tổng chi phí tài chính, bán hàng, chi phí quản lý, chi phí khác của Tập đoàn năm 2023 là 1.244, tỷ đồng, tăng nhẹ 11,42% so với năm 2022. Trong đó, chi phí lãi vay là 379,67 tỷ đồng và bằng 72,61% so với năm 2022; Chi phí quản lý doanh nghiệp là 458,38 tỷ đồng, bằng 98,69% so với năm 2022. Ngoài ra, chi phí bán hàng và các chi phí liên quan khác là 359,94 tỷ đồng, gấp 6,3 lần so với năm 2022, sự tăng mạnh này hoàn toàn hợp lý với mức tăng doanh thu năm 2023 của Tổng Công ty.

(\*) Trong năm, Tổng Công ty ghi nhận giảm trừ doanh thu liên quan đến việc nhận lại các lô đất, nhà xưởng đã chuyển nhượng trước đây tại KCN Quang Châu.

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị: Tỷ VND

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2023	THỰC HIỆN 2023	HOÀN THÀNH
Tổng doanh thu	9.000	6.058,76	67,32%
Lợi nhuận sau thuế	4.000	2.245,00	56,13%

Mặc dù Kết quả kinh doanh chưa đạt kế hoạch đề ra, nhưng đây là kết quả tăng trưởng mạnh nhất của Tổng Công ty kể từ khi niêm yết.

## 2. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) NHIỆM KỲ 2022 -2027

#### ÔNG ĐẶNG THÀNH TÂM - CHỦ TỊCH HĐQT

Ông Đặng Thành Tâm sinh năm 1964 - được bầu làm Chủ tịch HĐQT từ ngày thành lập Công ty. Ông tốt nghiệp kỹ sư Hàng Hải tại Đại học Hàng Hải, Hải Phòng. Đồng thời, Ông có bằng cử nhân luật, cử nhân quản trị kinh doanh, Bằng Diploma of Business Management của Trường Henley - Anh Quốc và thành thạo Tiếng Anh.

Từ năm 1988 đến 1996, Ông công tác tại Công ty vận tải biển Sài Gòn, sau đó Ông làm Tổng Giám đốc Công ty Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo từ năm 1997. Năm 2002, Ông đến Bắc Ninh để đặt nền móng cho bước đầu phát triển KCN Quế Võ và sau 5 năm đi vào hoạt động, KCN này đã có tên tuổi tại khu vực phía Bắc. Nhờ vào kinh nghiệm dày dặn và tầm nhìn dài hạn, Ông không ngừng phát triển và mở rộng các KCN từ Bắc vào Nam. Ông là người am hiểu chính sách vĩ mô, quy định pháp luật trong nước và quốc tế, do đó Ông cũng là một doanh nhân có vai trò quan trọng trong các tổ chức doanh nhân, tư vấn kinh tế và nhiều diễn đàn quốc tế.

Ông đã được tặng Huân chương Lao động hạng Nhất; Huân chương Lao động hạng Nhì; Huân chương Lao động hạng Ba; được công nhận Danh hiệu Chiến sĩ Thi đua Toàn quốc; 3 Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ; được ngài Mitsuo Sakaba - Đại sứ Nhật Bản tại Việt Nam trao tặng Bằng khen của Nhật Hoàng và Kỷ niệm chương ghi nhận sự đóng góp to lớn vào sự phát triển của mối quan hệ Nhật - Việt và trở thành doanh nhân đầu tiên của Việt Nam vinh dự nhận được phần thưởng cao quý này; được tặng nhiều Bằng khen của các Bộ, ngành, UBND các Tỉnh, Thành, các Tổ chức, Hiệp hội; được công nhận Danh hiệu Chiến sĩ thi đua cấp Tỉnh năm 2008; liên tục giữ Danh hiệu Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu và Cúp Thánh Gióng; đã từng là đồng Chủ tịch Diễn đàn Doanh nghiệp Việt Nam - Nhật Bản (Diễn đàn do Thủ tướng Chính phủ phê chuẩn thành lập), Phó Chủ tịch Hội Phát triển Hợp tác Kinh tế Việt Nam - Lào - Campuchia, được Thủ tướng Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam bổ nhiệm làm Thành viên chính thức Hội đồng Tư vấn Kinh doanh APEC (ABAC), được bổ nhiệm là thành viên Hội đồng Tư vấn cao cấp Chương trình Hành động hậu WTO của Chính phủ, và là thành viên tư vấn đối tác chiến lược trong Diễn đàn Kinh tế Thế giới (WEF GCC Partner member advisory board); được trao tặng giải thưởng "Ernst & Young - Bản lĩnh doanh nhân lập nghiệp Việt Nam 2011" và là Đại biểu Quốc hội khóa XIII.

**Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2023: 138.666.665 cổ phiếu, chiếm 18,06% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**



**Con tàu KBC luôn được Chủ tịch HĐQT Đặng Thành Tâm chèo lái vượt qua mọi thử thách**



**Bà Nguyễn Thị Thu Hương Tổng Giám đốc**

đã được vinh danh Danh hiệu "Nữ Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu - Cúp Bông hồng vàng".

Bà cũng được xem là bông hồng vàng ngày một gia tăng giá trị cho KBC

#### BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG - THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC

Bà Nguyễn Thị Thu Hương sinh năm 1971 - được bầu là thành viên HĐQT vào ngày 27/4/2012. Bà có bằng Tiến sĩ Kinh tế và bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, thành thạo tiếng Trung và tiếng Anh. Gắn bó với KBC từ ngày đầu thành lập, Bà Nguyễn Thị Thu Hương nắm rõ những điểm mạnh, điểm yếu của Tập đoàn, từ đó chèo lái Tập đoàn vượt qua những năm tháng khủng hoảng. Bà có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực ngoại giao, có vai trò quan trọng trong công tác xúc tiến quan hệ đầu tư với các tập đoàn lớn cũng như kiểm soát hoạt động kinh doanh tại từng KCN.

Bên cạnh nhiệm vụ quản lý hoạt động kinh doanh, Bà luôn chú trọng đến tinh thần làm việc trách nhiệm, tính kỷ luật và tinh thần đoàn kết của Tập thể cán bộ như phần quan trọng nhất trong sự phát triển của Tập đoàn.

Bà đã được tặng Huân chương Lao động hạng Nhì, hạng Ba của Chủ tịch nước CHXHCN Việt Nam; nhiều lần được nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, của Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Danh hiệu Chiến sĩ thi đua cấp tỉnh; liên tục nhiều năm được tặng Bằng khen của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh; Được tặng nhiều Giấy khen của Ban quản lý các KCN, Liên đoàn lao động tỉnh Bắc Ninh, Giấy khen của Tổng cục thuế và của Cục thuế tỉnh Bắc Ninh; Bà cũng vinh dự là đại diện tham gia "Hội nghị những nhà lãnh đạo trẻ Khu vực châu Á - Thái Bình Dương"; "Hội nghị Nữ Doanh nhân Châu Á"; "Nữ Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu - Cúp Bông hồng vàng".

**Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2023: 399.304 cổ phiếu, chiếm 0,052% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**

#### ÔNG HUỖNH PHÁT - THÀNH VIÊN HĐQT

Ông Huỳnh Phát sinh năm 1966 có bằng Cử nhân tài chính kế toán. Ông Phát tham gia HĐQT của KBC từ ngày 14/06/2013 với tư cách là thành viên độc lập. Tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 tổ chức ngày 10/2/2022, ĐHĐCĐ đã tiến hành bầu HĐQT nhiệm kỳ 2022 - 2027, theo đó Ông Huỳnh Phát không còn là thành viên HĐQT độc lập, nhưng ông tiếp tục là thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022 - 2027. Với kiến thức chuyên ngành về lĩnh vực tài chính kế toán và nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực kinh doanh KCN, ông đã đóng góp những ý kiến giá trị về nhiều mặt và đảm bảo việc quản trị rủi ro trong mỗi quyết định của HĐQT.

**Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2023: 0 cổ phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**

#### ÔNG LÊ HOÀNG LÂN - THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Ông Lê Hoàng Lân sinh năm 1975, được bầu là thành viên HĐQT độc lập vào ngày 10/02/2022. Ông Lân có bằng Cử nhân Kinh tế, Chứng chỉ Kiểm toán viên và bằng Thạc sĩ Tài chính Kế toán. Với kiến thức trong lĩnh vực tài chính, kiểm toán cùng nhiều năm kinh nghiệm làm quản lý tại các Quỹ đầu tư, Ngân hàng, ông Lân luôn đưa ra những quan điểm độc lập trong các cuộc họp HĐQT và những đánh giá khách quan trong mọi hoạt động quản trị công ty.

**Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2023: 0 cổ phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**





#### **BÀ ĐẶNG NGUYỄN QUỲNH ANH - THÀNH VIÊN HĐQT**

Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh sinh năm 1996, được bầu là thành viên HĐQT vào ngày 10/02/2022. Bà có bằng Cử nhân Kinh tế tại The University of Texas at Austin. Bà Quỳnh Anh là người có kiến thức tốt, được đào tạo bài bản, đã và đang đóng góp vào quá trình kết nối KBC với các đối tác trong và ngoài nước nhằm thúc đẩy thu hút đầu tư và thu xếp vốn.

Là Lãnh đạo trẻ và năng động trong đội ngũ Lãnh đạo của KBC, bà tiên phong trong việc áp dụng công nghệ số vào quản trị, xác định chuyển đổi số không chỉ là một bước tiến mà là một đòn bẩy cốt lõi, giúp KBC vững bước phát triển và thịnh vượng trong kỷ nguyên công nghệ mới.

Ngoài ra, Bà Quỳnh Anh còn là chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo, một trong những cổ đông lớn của KBC và là thành viên HĐQT tại Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc là công ty con của KBC.

**Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2023: 13.333.333 cổ phiếu, chiếm 1,737% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**

**Số lượng cổ phiếu đại diện cho Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo tại ngày 31/12/2023: 39.239.852 cổ phiếu, chiếm 5,11% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG - TỔNG GIÁM ĐỐC (XEM TẠI MỤC THÀNH VIÊN HĐQT)**

#### **ÔNG PHẠM PHÚC HIẾU - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH TÀI CHÍNH, KẾ TOÁN TRƯỞNG KIỂM NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Ông Phạm Phúc Hiếu sinh năm 1978, được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc, kiêm Kế toán trưởng kể từ ngày 08/12/2012. Ông cũng là người được ủy quyền công bố thông tin của KBC. Ông từng là thành viên HĐQT từ ngày 26/04/2014 đến ngày 10/02/2022. Ông Phạm Phúc Hiếu có bằng cử nhân tài chính ngân hàng, thạc sĩ quản trị kinh doanh. Ông đã gắn bó với KBC từ năm 2004, trải qua nhiều cương vị quản lý tài chính tại KBC và các công ty thành viên. Vì vậy, Ông là người am hiểu sâu về lĩnh vực tài chính cũng như các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Thời gian, trình độ, kinh nghiệm đã khẳng định Ông Phạm Phúc Hiếu là một trong những thành viên quan trọng không thể thiếu trong ban lãnh đạo của Tập đoàn.

**Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2023: 30.422 cổ phiếu, chiếm 0,004% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**

#### **ÔNG PHAN ANH DŨNG - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH KỸ THUẬT**

Ông Phan Anh Dũng sinh năm 1969, hiện là Phó Tổng giám đốc phụ trách mảng kỹ thuật xây dựng của Công ty. Là một người có bề dày kinh nghiệm trong quản lý các dự án nhà ở đô thị cũng như quản lý, giám sát các vấn đề kỹ thuật của dự án, trước đây Ông đã từng giữ chức Giám đốc kỹ thuật của KBC và được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 01/06/2011. Ông Phan Anh Dũng có bằng Thạc sĩ quản trị kinh doanh và bằng kỹ sư xây dựng.

**Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2023: 15.333 cổ phiếu, chiếm 0,002% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**

#### **BÀ NGUYỄN MỸ NGỌC - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH KINH DOANH**

Bà Nguyễn Mỹ Ngọc sinh năm 1972, tốt nghiệp cử nhân ngoại ngữ và cử nhân tài chính ngân hàng. Bà Ngọc có 13 năm công tác tại các công ty nước ngoài trước khi gia nhập KBC vào năm 2008. Bà thông thạo tiếng Trung và tiếng Anh, với kinh nghiệm và tinh thần trách nhiệm cao, Bà Ngọc được bổ nhiệm làm Phó tổng giám đốc phụ trách kinh doanh của Tập đoàn kể từ ngày 2/2/2015. Bà Ngọc là nhân tố quan trọng trong ban lãnh đạo của KBC, là người nắm rõ các triển vọng kinh doanh của Tập đoàn. Bà đã có nhiều đóng góp, thành tích xuất sắc trong công việc thu hút và đàm phán trực tiếp với nhiều tập đoàn lớn đầu tư vào các KCN của KBC.

**Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2023: 0 cổ phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**

**Như vậy, cơ cấu tổ chức Ban điều hành của KBC được duy trì ổn định, không có sự thay đổi thành viên của Hội đồng quản trị cũng như Ban Tổng giám đốc trong năm 2023.**



**SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN****Cơ cấu nhân sự tại Công ty mẹ tại ngày 31/12/2023**

CÁN BỘ CÔNG NHÂN VIÊN	SỐ LƯỢNG (Người)	TỶ LỆ
<b>Phân loại theo trình độ</b>		
Trên Đại học	12	4,90%
Đại học	85	39,70%
Cao đẳng và trung cấp	32	12,30%
Công nhân lành nghề	15	7,80%
Lực lượng bảo vệ an ninh	69	35,30%
<b>Tổng cộng</b>	<b>213</b>	<b>100%</b>
<b>Phân loại theo giới tính</b>		
Lao động nữ	39	18,78%
Lao động nam	172	81,22%
<b>Tổng cộng</b>	<b>213</b>	<b>100%</b>

Tổng số nhân sự tính đến 31/12/2023 là 213 người, tăng thuần 03 người so với năm 2022.

**CÁC CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ****□ Về tuyển dụng**

Phương châm tuyển dụng của Tập đoàn là tuyển dụng đúng người phù hợp với công việc để người lao động phát huy năng lực, sở trường. KBC luôn tạo mọi điều kiện để mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp đồng thời phát triển một đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, có chuyên môn sâu cho Tổng Công ty.

Các thông tin tuyển dụng đều được công bố rộng rãi, minh bạch không chỉ trên website chính thức của Tổng Công ty mà trên cả các trang thông tin chuyên về tuyển dụng, để các ứng viên tiềm năng dễ dàng tiếp cận.

**□ Về đào tạo phát triển nguồn nhân lực**

Tổng Công ty luôn chú trọng tới việc xây dựng và duy trì một bộ máy quản lý cùng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, có trình độ trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh và phát triển KCN, tài chính, luật, quản trị công ty, v.v. Do đó, KBC luôn chú trọng việc đào tạo nội bộ, chia sẻ kinh nghiệm cho thế hệ trẻ, đồng thời khuyến khích và tạo các điều kiện cần thiết để nhân viên có thể tham gia các lớp đào tạo về kỹ năng mềm, kiến thức nghiệp vụ để nâng cao chuyên môn, sẵn sàng đáp ứng các yêu cầu làm việc tại Tổng Công ty trong hiện tại và tương lai.

**□ Về lương, thưởng, phụ cấp và các đãi ngộ khác**

Chính sách lương, khen thưởng và phúc lợi được KBC thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật và được xây dựng

cân bằng phù hợp với sự phát triển của doanh nghiệp như sau:

- Thực hiện đầy đủ chế độ đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho toàn bộ nhân viên.
- Tổ chức khám sức khỏe định kỳ tại các bệnh viện có uy tín.
- Tổ chức bếp ăn tại văn phòng với các sản phẩm sạch được tăng gia trực tiếp.
- Có sân bóng đá, sân tennis, sân bóng rổ, phòng tập được trang bị máy chạy bộ, có giáo viên dạy Yoga, Jumba cho toàn thể nhân viên sử dụng.
- Người lao động được hưởng chế độ nghỉ phép, nghỉ việc riêng, nghỉ thai sản, v.v theo Luật Lao động.
- Cán bộ công nhân viên của Công ty được hưởng các khoản phụ cấp tùy theo tính chất công việc như: Phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp kiêm nhiệm, phụ cấp ăn trưa, đi lại, điện thoại, phí thuê bao điện thoại hàng tháng, v.v.
- Hàng năm, Tập đoàn thường tổ chức một chuyến tham quan nghỉ mát cho toàn bộ nhân viên, cũng như tổ chức nhiều buổi sinh hoạt tập thể, hoạt động Công đoàn, v.v.
- Hàng năm, cán bộ công nhân viên được thưởng từ 3 đến 5 tháng lương.
- Tạo điều kiện cho nhân viên đi học vẫn được hưởng nguyên lương

Năm 2023, tổng thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên của KBC đạt 28,2 triệu đồng/người/tháng, tăng 29,4% so với năm 2022 do trong năm KBC thực hiện chế độ thưởng tri ân cho toàn thể cán bộ nhân viên nhân dịp kỷ niệm 20 năm thành lập Tổng công ty.

Đặc biệt KBC không cắt giảm nhân sự, không cắt giảm lương trong bất kỳ thời điểm khó khăn nào. Từ năm 2022 cho đến nay KBC đã và đang triển khai chiến lược thu hút nhân tài, tuyển dụng hàng loạt các vị trí để thiết lập một đội ngũ nhân sự kế nhiệm vì sự phát triển bền vững của Tập đoàn trong thập kỷ mới.



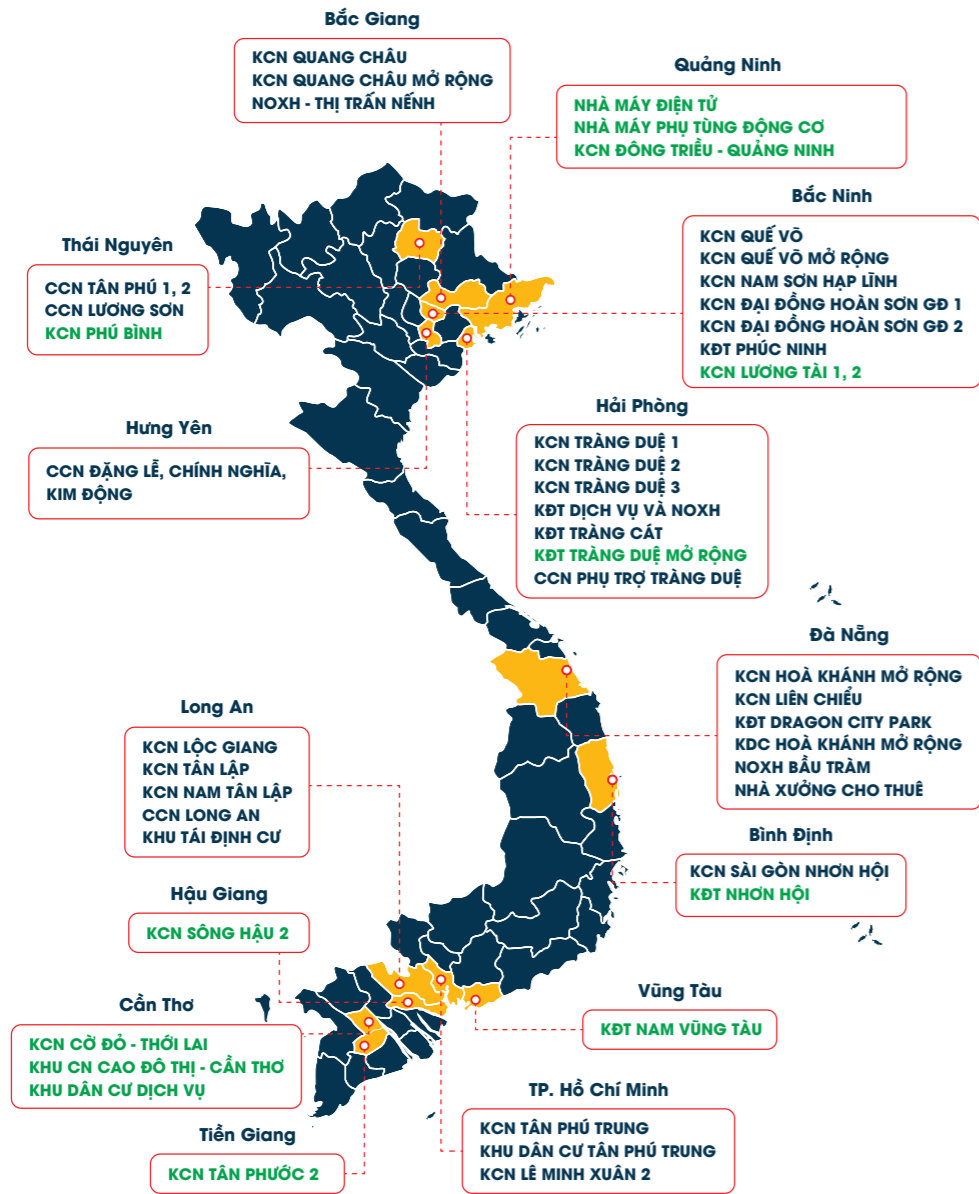


### 3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

#### QUỸ ĐẤT CỦA TẬP ĐOÀN

Tổng quỹ đất của cả Tập đoàn hiện nay đang sở hữu hơn 6.610,82 ha đất KCN, 1.413,3 ha đất KĐT và 117,2 ha đất Dự án khác, tập trung ở cả ba miền Bắc - Trung - Nam. Song song với việc phát triển các dự án hiện tại, KBC cũng đang lập các dự án mới tại: Bắc Ninh, Hải Phòng, Thái Nguyên, Tiền Giang, Hậu Giang, Cần Thơ, Vũng Tàu, v.v.

Vị trí các Dự án đang phát triển & đang lập mới của Tập đoàn trên cả nước



#### TỔNG HỢP GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2023

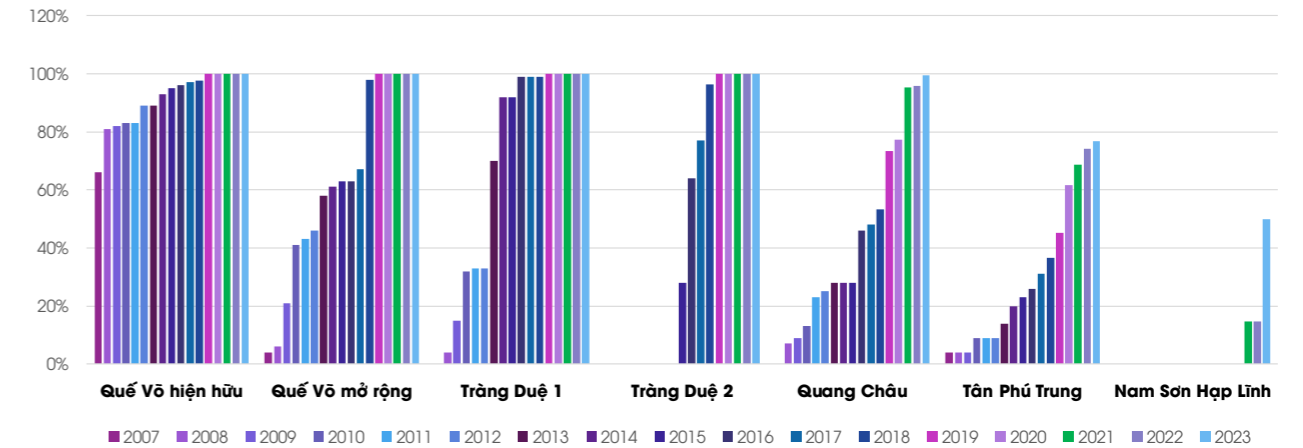
Hoạt động đầu tư trực tiếp vào dự án của Tổng Công ty trong năm đạt giá trị là 1.539,72 tỷ đồng, bằng 87% so với năm 2022. Các khoản đầu tư vào các dự án được trình bày chi tiết theo từng dự án trong bản báo cáo này.

Hoạt động góp vốn của Công ty mẹ vào công ty con, đầu tư dài hạn khác là 7.264 tỷ đồng, trong đó chủ yếu góp vốn vào Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Tràng Cát, Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng, v.v.

Hoạt động góp vốn của các công ty con vào các công ty khác là 64,34 tỷ đồng, do Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng góp vốn vào Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên, Công ty TNHH Saigontel Long An, v.v.

#### TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

##### Quá trình lấp đầy các Khu công nghiệp của KBC



##### Thành quả quan trọng trong quá trình phát triển KCN

- ❑ KCN đầu tiên của KBC thành lập từ năm 2003.
- ❑ Năm 2019, KBC đã có 4 KCN được lấp đầy 100% với tổng diện tích là 1.013 ha.
- ❑ Năm 2023, có thêm 01 KCN được lấp đầy 100% với diện tích là 426 ha.

**Như vậy, đến nay KBC đã có 05 KCN được lấp đầy 100%, thu hút gần 300 nhà đầu tư nước ngoài chủ yếu đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Hồng Kông, Đài Loan, Trung Quốc, v.v. bao gồm:**

- **Tại Bắc Ninh:** Hai KCN Quế Võ có tổng diện tích 611 ha, với 70 căn nhà xưởng xây sẵn có diện tích tiêu chuẩn là 5.160 m2/căn. Trong đó, KCN Quế Võ hiện hữu có diện tích 300 ha đi vào hoạt động từ năm 2003, KCN Quế Võ mở rộng có diện tích 311 ha đi vào hoạt động từ năm 2006. Hai KCN ở Quế Võ - Bắc Ninh mất khoảng 12 năm để lấp đầy trên 90%.
- **Tại Hải Phòng:** KCN Tràng Duệ 1 có diện tích 187,8 ha, với 17 căn nhà xưởng xây sẵn có diện tích trung bình là 5.200 m2/căn đi vào hoạt động từ năm 2008, mất 7 năm để đạt tỷ lệ lấp đầy trên 90%; KCN Tràng Duệ 2 có diện tích 214,2 ha, chỉ mất 4 năm đạt tỷ lệ lấp đầy trên 90% và không có nhà xưởng xây sẵn.
- **Tại Bắc Giang:** KCN Quang Châu hiện hữu có diện tích 426 ha, với 23 căn nhà xưởng xây sẵn, đi vào hoạt động từ năm 2008, KCN này mất 12 năm để đạt tỷ lệ lấp đầy trên 70%, mất 14 năm để đạt tỷ lệ lấp đầy trên 90%, mất 15 năm để lấp đầy 100% vào năm 2023.

Qua các số liệu nói trên, có thể thấy trung bình mỗi KCN của KBC sau khi đã đầy đủ pháp lý để đưa vào kinh doanh mất từ 10 - 15 năm để lấp đầy 100%. Trong đó, 10% diện tích của các KCN còn lại, việc lấp đầy có thể kéo dài đến 5 năm, do Công ty dành quỹ đất để dự trữ xây dựng nhà xưởng cho thuê đáp ứng các nhà đầu tư có quy mô nhỏ, hoặc đáp ứng nhu cầu mở rộng nhà máy của các Tập đoàn đã đầu tư trong KCN.

Các KCN đã lấp đầy luôn có nguồn thu ổn định hàng năm cho đến hết vòng đời của dự án, bao gồm doanh thu dịch vụ quản lý hạ tầng, cung cấp nước sạch và xử lý nước thải. Năm 2023, tổng doanh thu dịch vụ của Tổng Công ty đạt 386,38 tỷ đồng, tăng 14,66% so với năm 2022. Tuy nhiên, doanh thu dịch vụ này sẽ tiếp tục tăng lên trong những năm tới khi các doanh nghiệp trong KCN không còn được miễn phí cơ sở hạ tầng và là một nguồn thu ổn định đảm bảo cho các hoạt động vận hành của Tập đoàn.

## CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI THUỘC CÔNG TY MẸ

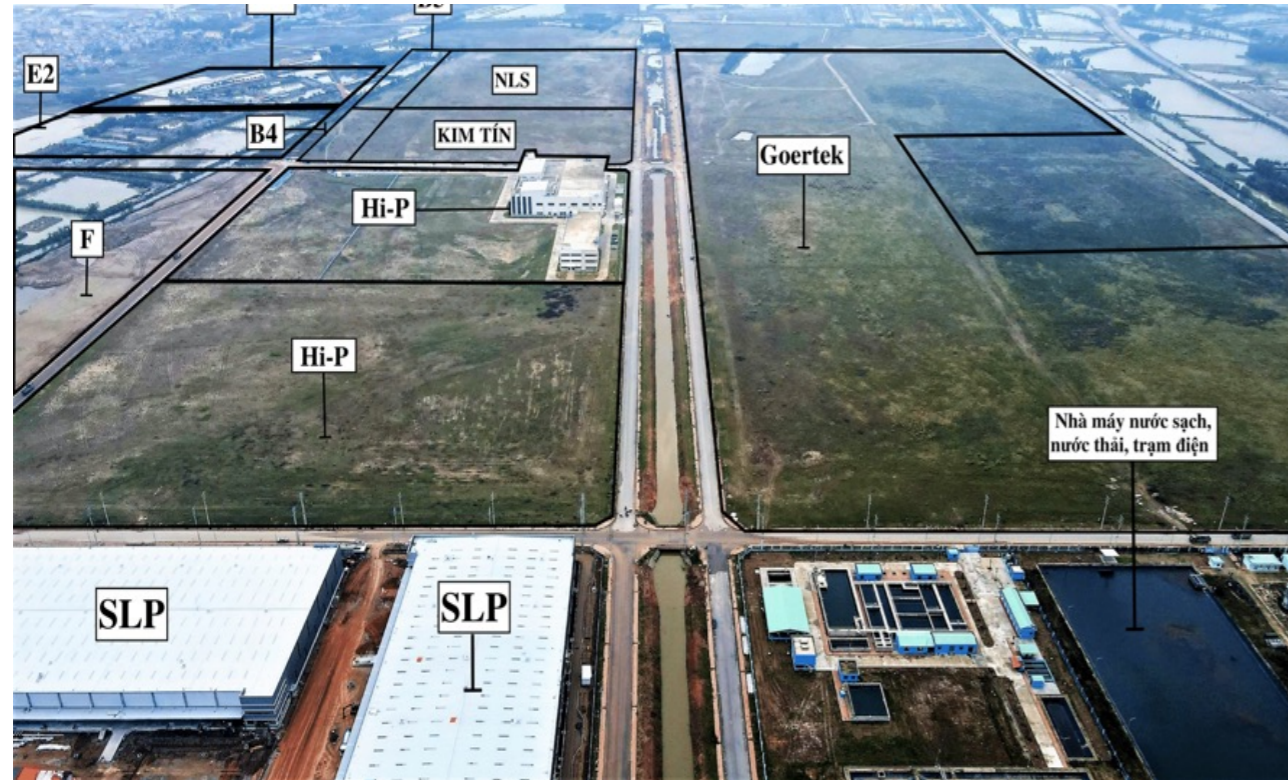
### 1. KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh

KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh tại Bắc Ninh có vị trí địa lý thuận lợi, tiếp giáp với đường quốc lộ 18B, cách nhà máy Samsung 15 km, thuận lợi về kết nối giao thông với cảng biển, sân bay, đang là điểm đến được nhiều nhà đầu tư quan tâm với nhu cầu cao có khả năng lấp đầy nhanh chóng trong thời gian tới.

- ▣ Tổng diện tích: 300 ha
- ▣ Diện tích đất thương phẩm: 204,1 ha
- ▣ Tổng diện tích đất đã cho thuê: 101,9 ha
- ▣ Diện tích đất cho thuê năm 2023: 71,9 ha
- ▣ Thu hút 13 nhà đầu tư, tỷ lệ lấp đầy 49,9%

Tính đến 31/12/2023, tổng giá trị lũy kế đã đầu tư cho toàn bộ Dự án là 1.326,1 tỷ đồng, trong đó năm 2023 Dự án được đầu tư 115,19 tỷ đồng cho việc đền bù, xây dựng cơ sở hạ tầng KCN, xây dựng nhà máy cung cấp nước sạch và nhà máy xử lý nước thải nhằm đáp ứng nhu cầu cung cấp nước sạch và xử lý nước thải cho KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh và đáp ứng 1 phần nhu cầu nước sạch cho KCN Quế Võ.

**Kế hoạch triển khai trong năm 2024:** Tập trung đền bù, hoàn thiện hạ tầng, hoàn thiện xây dựng nhà máy cung cấp nước sạch và đưa nhà máy xử lý nước thải đi vào hoạt động; Đẩy mạnh thu hút đầu tư với mục tiêu lấp đầy 100% diện tích còn lại trong năm 2024 thông qua việc ký kết hợp đồng thuê đất, thỏa thuận đặt cọc, biên bản ghi nhớ, v.v.



KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh - Bắc Ninh được đưa vào kinh doanh từ năm 2021

### 2. KĐT Phúc Ninh

Dự án Khu Đô thị mới Phúc Ninh - Bắc Ninh do KBC làm chủ đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, có vị trí thuận lợi được giới hạn bởi quốc lộ 1A-AH1 thuộc trục đường cao tốc Hà Nội - Bắc Giang, cách KCN Quế Võ 20 km, cách thủ đô Hà Nội và sân bay quốc tế Nội Bài 30km.

- ▣ Tổng diện tích: 114,55 ha
- ▣ Diện tích đất thương phẩm: 44,5 ha
- ▣ Tổng mức đầu tư là 4.891,79 tỷ đồng
- ▣ Diện tích đã ký đặt cọc: 12 ha
- ▣ Diện tích đã ghi nhận doanh thu: 2,51 ha

Tính đến 31/12/2023, Dự án đã đền bù giải phóng mặt bằng được 88,2 ha; đã được bàn giao đất trên thực địa 74,38 ha; được UBND tỉnh phê duyệt mục đích sử dụng đất cho 68,2 ha và đã nộp tiền sử dụng đất gần 17,1 ha đất thương phẩm.

Hiện tại Dự án đang triển khai thi công san nền cho toàn bộ diện tích được bàn giao; đang triển khai xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng như đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa; v.v. Dự án đã hoàn thành 119 căn biệt thự và liền kề trên tổng số 150 căn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 121 lô đất.

Tổng diện tích đã đặt chỗ hơn 12 ha, tổng diện tích đã ghi nhận doanh thu là 2,51 ha. Tổng giá trị các Thỏa thuận đặt chỗ, chưa bao gồm VAT đã ký kết hơn 1.591 tỷ đồng, tổng số tiền còn phải thu hơn 1.231,9 tỷ đồng, tổng doanh thu đã ghi nhận là 345,85 tỷ đồng.

**Kế hoạch phát triển năm 2024:** Chờ cơ quan quản lý phê duyệt các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, đồng thời triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật gói 2 trên diện tích 20,3ha tại khu Phương Vỹ và Thị Cầu; Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đã được bàn giao trên thực địa khoảng 14ha còn lại; Thi công xây dựng hồ điều hòa Phúc Ninh trên phần diện tích đã được bàn giao trên thực địa và thi công xây dựng 15 căn biệt thự tại khu vực đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng.



KĐT Phúc Ninh - Bắc Ninh chờ hoàn thiện thủ tục pháp lý để ghi nhận doanh thu

### 3. Dự Án Khu Ngoại Giao Đoàn - Hà Nội

Dự án có tổng diện tích 20.000 m<sup>2</sup> thuộc khu vực đang phát triển tại Thủ đô, nằm trên đường Phạm Văn Đồng, Hà Nội, ngay sát cạnh Công viên Hòa Bình. Năm 2017, Tổng Công ty đã lập công ty con là Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD để quản lý phát triển dự án. Dự án đang trong quá trình tìm kiếm đối tác để hợp tác phát triển.



**TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY MẸ**

Tại ngày 31/12/2023, Tổng tài sản công ty mẹ đạt 24.576,92 tỷ đồng, tăng 8,14% so với năm 2022; Dư nợ các khoản vay ngắn hạn, dài hạn là 7.451,38 tỷ đồng, tăng 9,58 % so với năm 2023, chủ yếu là:

- ❑ Dư nợ vay ngân hàng là 88,35 tỷ đồng; giảm 53,66% so với năm 2022.
- ❑ Dư nợ vay trái phiếu là 0 đồng do Tổng Công ty đã thực hiện mua lại đến hạn và trước hạn toàn bộ 3,900 tỷ đồng dư nợ gốc Trái phiếu.
- ❑ Dư nợ vay các bên liên quan là 7.313,02 tỷ đồng, tăng 170,7% so với năm 2022 do trong năm Tổng Công ty ưu tiên sử dụng dòng tiền của các công ty con thông qua hình thức mượn vốn của Công ty con thay vì tiếp cận các nguồn tín dụng; không phát hành cổ phiếu, trái phiếu, v.v.

Như vậy, dư nợ vay của công ty mẹ chủ yếu là vay các bên liên quan là các công ty con. Khoản vay này là một nghiệp vụ điều chuyển nguồn vốn kinh doanh từ công ty con sang công ty mẹ để đảm bảo hoạt động kinh doanh của toàn Tổng Công ty được thông suốt. Nghiệp vụ này đánh giá hoạt động đầu tư của công ty mẹ vào công ty con là có hiệu quả, khoản vay này thường được cấn trừ vào các khoản cổ tức hàng năm của các công ty con khi chi trả cho các cổ đông trong đó có công ty mẹ, hoặc lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa công ty mẹ và công ty con, gần như không gây áp lực trả nợ cho công ty mẹ. Chúng tôi muốn nhấn mạnh vấn đề này để báo chí/ nhà đầu tư có góc nhìn thực tế, đúng bản chất về việc điều chuyển vốn giữa Mẹ - Con ở mô hình Tổng Công ty thay vì góc nhìn chỉ là khoản vay đơn thuần.

Tổng doanh thu của công ty mẹ năm 2023 đạt 2.946,54 tỷ đồng, bằng 182,03% so với năm 2022, lợi nhuận sau thuế đạt 923,6 tỷ đồng, bằng 151,23% so với năm 2022. Nguyên nhân kết quả kinh doanh tăng trưởng chủ yếu là do việc ghi nhận doanh thu cho 71,9 ha của KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh.

**CÁC DỰ ÁN THUỘC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT****1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát (TCC)**

- ❑ Địa chỉ: Khu Bãi Triều, Phường Tràng Cát, Quận Hải An, Khu KT Đình Vũ - Cát Hải, Thành phố Hải Phòng
- ❑ Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ KCN và KĐT
- ❑ Vốn điều lệ: 12.681 tỷ đồng
- ❑ Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại TCC là 100%

TCC là chủ đầu tư Dự án KĐT và Dịch vụ Tràng Cát có tổng diện tích 584,91 ha, đã được bàn giao đất, được chấp thuận san lấp mặt bằng, đã đền bù 581,9 ha, san lấp khoảng 80ha, cơ bản hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ dự án, xây dựng hầm chui dẫn từ đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng đến Dự án.

Tổng giá trị đã đầu tư lũy kế là 8.657,63 tỷ đồng, tăng 355,22 tỷ đồng so với năm 2022 chủ yếu là do dự án thực hiện việc san lấp đạt gần 80ha và vốn hóa lãi vay.

Trong năm 2023, Dự án đã nhận được Quyết định số 5225/QĐ-BQL của UBND thành phố Hải Phòng ngày 27/10/2023 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và dịch vụ Tràng Cát, qua đó diện tích đất thương phẩm mới là 282,14 ha.

Dự án Tràng Cát do điều chỉnh quy hoạch nên phải làm lại toàn bộ quy hoạch dự án và đây cũng là cơ hội để thiết kế lại khu đô thị theo hướng Xanh, Sạch, Tuần hoàn.

Để chuẩn bị kế hoạch phát triển dự án Tràng Cát, HĐQT KBC đã ban hành Nghị quyết số 3010/2023/KBC/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 10 năm 2023 thông qua việc tăng vốn điều lệ cho TCC, đồng thời đã và đang làm việc với các Tổ chức tín dụng để chuẩn bị nguồn vốn sẵn sàng cho dự án.

**Kế hoạch phát triển dự án năm 2024:** Đây là dự án trọng điểm của KBC, song song với việc phối hợp và chờ cơ quan quản lý phê duyệt các thủ tục pháp lý còn lại, Dự án tiếp tục thực hiện triển khai san lấp mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng để sẵn sàng đưa vào kinh doanh hoặc tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư kinh doanh, phát triển và phân phối dự án, v.v.



**Phối cảnh Dự án KĐT Tràng Cát**



## 2. Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng (SHP)

- Địa chỉ: KCN Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, Thành Phố Hải Phòng, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 1.734,35 tỷ đồng
- Ngành nghề kinh doanh chính: hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản KCN và KĐT
- Tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SHP hiện tại là 89,26%

SHP là chủ đầu tư dự án KCN Tràng Duệ 1 và 2, KCN Tràng Duệ 3, KĐT Tràng Duệ, NOXH Tràng Duệ. **Trong năm 2023, SHP được phê duyệt cụm công nghiệp phụ trợ Tràng Duệ và đang lập quy hoạch KĐT Tràng Duệ mở rộng, cụ thể:**

- Năm 2019, hai KCN Tràng Duệ 1 và 2 có tổng quy mô 402 ha đã được lấp đầy 100%, thu hút được 73 nhà đầu tư nước ngoài, một số nhà đầu tư lớn có thể kể đến như là LG Electronics, LG Display, Dongjin Techwin Vina, v.v. Sau khi được lấp đầy, KCN này mang lại nguồn thu đều đặn hàng năm từ dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải và quản lý hạ tầng cho SHP. Năm 2023 doanh thu dịch vụ của KCN này đạt 89,16 tỷ đồng và ước tính có thể đạt trên 100 tỷ đồng/năm trong những năm tới khi các nhà đầu tư không còn được miễn phí cơ sở hạ tầng.
- Ngày 13/11/2023, UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số: 3758/QĐ-UBND về việc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Tràng Duệ 3 với quy mô 687 ha. Dự án đang chờ phê duyệt chấp thuận Chủ trương đầu tư, dự kiến đưa vào kinh doanh cuối năm 2024.
- Ngày 22/02/2024, UBND huyện An Dương ban hành Quyết định số 408/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp phụ trợ Tràng Duệ với quy mô 58,75 ha. Hiện tại, SHP đang gấp rút hoàn thiện thủ tục pháp lý và các hoạt động đền bù giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng cơ sở để có thể đưa vào kinh doanh trong thời gian sắp tới.



Lễ trao giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư cho Công ty TNHH Innotek Việt Nam Hải Phòng tại KCN Tràng Duệ ngày 26/06/2023

## 3. Dự án KĐT Tràng Duệ

Dự án KĐT Tràng Duệ có diện tích 42,08 ha, với 22,6 ha đất thương phẩm với tổng mức đầu tư là 3.800 tỷ đồng, đã ghi nhận doanh thu cho 12,95 ha đất đô thị. Dự án còn 15 căn biệt thự chưa ghi nhận doanh thu và đất thương mại dịch vụ chưa đưa vào kinh doanh, đất NOXH đã khởi công xây dựng từ năm 2023.



Lãnh đạo thành phố Hải Phòng và lãnh đạo SHP tham gia Lễ khởi công dự án NOXH Tràng Duệ ngày 28/05/2023

Dự án NOXH thuộc KĐT - Dịch vụ thương mại và Nhà ở công nhân Tràng Duệ (KĐT Tràng Duệ) với tổng mức đầu tư là 1.594,9 tỷ đồng, quy mô diện tích 31.369 m<sup>2</sup> đất, gồm 10 tòa nhà ở chung cư cao 15 tầng (2.538 căn hộ) để đáp ứng nhu cầu nhà ở ổn định cho công nhân của KCN Tràng Duệ, góp phần hoàn thành xây dựng 1 triệu căn hộ NOXH do Chính phủ giao cho TP.Hải Phòng.

Ngày 28/5/2023 dự án đã khởi công xây dựng giai đoạn 1 gồm 03 tòa nhà, tương đương với 768 căn hộ. Hiện tại 01 tòa đã cất nóc. Trong năm 2023, dự án đã đầu tư 76,5 tỷ đồng.

**Dự kiến trong năm 2024, dự án sẽ tiếp tục hoàn thiện xây dựng 03 tòa thuộc giai đoạn 1 và hoàn thành bán 80% số căn hộ.**



Phó Chủ tịch UBND thành phố Nguyễn Đức Thọ phát biểu tại Lễ khởi công dự án NOXH Tràng Duệ



**4. Dự án NOXH thị trấn Nếnh**

Dự án do Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng (SHP) liên danh với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bền vững EVERGREEN Bắc Giang để triển khai đầu tư và xây dựng dự án "Nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nếnh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang" theo Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 776/QĐ-UBND ngày 27/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang. Trong đó, vốn góp của SHP là 390,76 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 85%.

**Tính đến ngày 31/12/2023, thực trạng Dự án NOXH thị trấn Nếnh như sau:**

- ❑ Quy mô dự án: 12,6ha, 16 tòa chung cư cao 20 tầng, cung cấp 7.000 căn hộ phục vụ hơn 20.000 lao động trên địa bàn tỉnh Bắc Giang
- ❑ Tổng mức đầu tư dự kiến: 4.010,69 tỷ đồng (trong đó giai đoạn 1 & 2 là: 2.298,58 tỷ đồng).
- ❑ Tổng giá trị đã đầu tư là: 659,94 tỷ đồng
- ❑ Giá trị đã đầu tư năm 2023: 311,36 tỷ đồng
- ❑ Giai đoạn 1: Gồm 05 tòa chung cư đang hoàn thiện, nghiệm thu, đưa vào sử dụng năm 2024
- ❑ Giai đoạn 2: Đang triển khai 05 tòa chung cư trong năm 2024.



**Thủ tướng Phạm Minh Chính cùng các đại biểu thực hiện nghi lễ khởi công Giai đoạn 2 của Dự án NOXH thị trấn Nếnh ngày 16/06/2023**



**Dự án NOXH thị trấn Nếnh - Bắc Giang Giai đoạn 1 đưa vào sử dụng năm 2024**

**SHP sở hữu 03 công ty con:** Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên - chủ đầu tư dự án sản xuất tai nghe không dây, loa trên điện thoại di động có diện tích 33,06 ha; Công ty TNHH Chế tạo Quảng Yên - phát triển dự án sản xuất vòi phun động cơ, máy nông nghiệp có diện tích 27,62 ha tại khu Đầm Nhà Mạc, tỉnh Quảng Ninh; Công ty TNHH Phát triển cơ sở Hạ Tầng công nghiệp Tân Tập - chủ đầu tư dự án Cụm CCN Tân Tập có diện tích 71,2 ha, Khu TĐC CCN Tân Tập có diện tích 11,86 ha tại Long An. Riêng năm 2023, SHP còn được phê duyệt dự án CCN phụ trợ Tràng Duệ 58,75 ha và đang lập quy hoạch phát triển dự án KĐT Tràng Duệ mở rộng 73 ha tại Hải Phòng.

Ngoài ra, trong năm SHP còn góp vốn vào các Công ty Công ty TNHH Saigontel Long An, và Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên với số tiền 64,34 tỷ đồng.

Tại ngày 31/12/2023, Tổng tài sản công ty đạt 10.890,22 tỷ đồng, bằng 147,76% so với năm 2022. Tổng doanh thu năm 2023 đạt 311,59 tỷ đồng bằng 68,4% so với năm 2022, bao gồm doanh thu từ việc chuyển nhượng BĐS, cho thuê nhà xưởng và cung cấp các dịch vụ nước sạch, xử lý nước thải, phí dịch vụ.

**Kế hoạch phát triển năm 2024:** Tiếp tục hoàn thiện và chờ phê duyệt các thủ tục pháp lý cho dự án KCN Tràng Duệ 3, KĐT Tràng Duệ mở rộng; Tiếp tục xây dựng NOXH Tràng Duệ, NOXH thị trấn Nếnh.

**5. Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang (SBG)**

- ❑ Địa chỉ: KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang
- ❑ Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh hạ tầng KCN
- ❑ Vốn điều lệ: 220 tỷ đồng
- ❑ Tỷ lệ biểu quyết 92,5%, tỷ lệ lợi ích 88,96%

SBG là chủ đầu tư dự án KCN Quang Châu và KCN Quang Châu mở rộng, nằm tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Dự án có vị trí thuận lợi nằm liền kề với tỉnh Bắc Ninh, cách KCN Quế Võ khoảng 10 km và nằm trên trục giao thông giữa nhiều khu sản xuất lớn.

**KCN Quang Châu hiện hữu**

KCN Quang Châu hiện hữu có tổng diện tích 426 ha, tổng diện tích đất thương phẩm là 306,91 ha, đã lấp đầy 100%. KCN Quang Châu đã thu hút được nhiều tập đoàn nước ngoài lớn như là: Nichirin Viet Nam Co., Ltd, Umec Vietnam, Crystal Martin Việt Nam, JA Solar, ZYF, Luxshare - ICT, Samkwang Vina, HIQ Vina, v.v.

Năm 2023, KCN này ghi nhận doanh thu cho 11,07 ha.



**KCN Quang Châu hiện hữu đã lấp đầy 100% vào năm 2023**

**KCN Quang Châu mở rộng** có tổng diện tích 90ha, diện tích đất thương phẩm là 67,40 ha. Trong năm 2023, KCN này đã ghi nhận doanh thu cho 51,71 ha, còn 15,69 ha sẽ được bàn giao trong năm 2024.

Trong năm 2023, Công ty SBG đã đầu tư trực tiếp vào các dự án là 224,4 tỷ đồng cho các hạng mục: đền bù, san lấp mặt bằng, làm đường giao thông; hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng (hệ thống cấp điện, cấp nước, cây xanh); xây dựng nhà máy nước sạch giai đoạn 3 với công suất 10.000 m3/ngày đêm; nhà máy nước sạch giai đoạn 4 với công suất 7.000m3/ ngày đêm; nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 4 với công suất 12.000 m3/ngày đêm v.v.

Tại ngày 31/12/2023, Tổng tài sản công ty đạt 7.828,31 tỷ đồng, tăng 78,09 % so với năm 2022; Tổng doanh thu đạt 2.459,07 tỷ đồng, gấp 8,16 lần so với năm 2022; Lợi nhuận sau thuế đạt 1.285,58 tỷ đồng, gấp 8,97 lần so với năm 2022. Nguyên nhân tăng trưởng doanh thu lợi nhuận đột biến do ghi nhận doanh thu từ việc cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại KCN Quang Châu hiện hữu và mở rộng.

**Kế hoạch phát triển năm 2024:** Hoàn thiện đền bù và hạ tầng tại phần diện tích còn lại để bàn giao đất cho khách hàng theo các thỏa thuận cho thuê lại đất đã được ký kết. Ngoài ra, SBG sẽ tiếp tục đầu tư nhà máy cung cấp nước sạch, nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 4, đưa vào quản lý vận hành và ghi nhận doanh thu đối với nhà máy nước sạch giai đoạn 3. Đồng thời, nghiên cứu phát triển Dự án KCN mới ở Bắc Ninh, Bắc Giang.



**6. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD)**

- ❑ Địa chỉ: Ấp Trạm Bơm, quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố HCM
- ❑ Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ tầng KCN
- ❑ Vốn điều lệ: 750 tỷ đồng
- ❑ Tỷ lệ biểu quyết là 74,3%, tỷ lệ lợi ích 72,82%

SCD hiện là chủ đầu tư dự án KCN Tân Phú Trung - Thành phố HCM; KCN Lộc Giang - Long An; Khu dân cư Tân Phú Trung; Khu Tái định cư Long An.

SCD có 01 công ty con là Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung Long An, là chủ đầu tư CCN và Khu tái định cư Phước Vĩnh Đông 4 - Long An.

- ❑ KCN Tân Phú Trung có tổng diện tích 542 ha, diện tích đất thương phẩm 346,46 ha, tỷ lệ lấp đầy là 68,46%, diện tích đất còn phải đền bù là 33,2 ha. Trong năm 2023, SCD đã ghi nhận doanh thu cho 16,9 ha đất, đầu tư 115,11 tỷ đồng vào KCN này cho các hạng mục san lấp, làm đường, cấp thoát nước.
- ❑ KCN Lộc Giang - Long An được phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư năm 2022, có quy mô 466 ha, diện tích đất thương phẩm là 326,5 ha. Năm 2023, SCD đã đầu tư vào dự án là 47,17 tỷ đồng, dự án đang hoàn thiện quy hoạch 1/2000, lập phương án đền bù, thu xếp vốn, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.
- ❑ Khu dân cư Tân Phú Trung có quy mô 47,3 ha, đã đền bù 100%, hiện đang hoàn thiện thủ tục pháp lý, triển khai phương án xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh doanh.
- ❑ Khu ĐC Lộc Giang với quy mô 31 ha, diện tích đất thương phẩm là 12,63 ha, dự án đang lập quy hoạch 1/500, tiến hành đền bù, đầu tư hạ tầng song song với thu hút đầu tư.

Tại ngày 31/12/2023, Tổng tài sản công ty đạt 3.143,01 tỷ đồng, bằng 109,98% so với năm 2022; Tổng doanh thu đạt 773,79 tỷ đồng, bằng 104,18% so với năm 2022, lợi nhuận sau thuế đạt 420,61 tỷ đồng, tăng 36,05% so với năm 2022.

**Kế hoạch phát triển năm 2024**

- ❑ Song song với thu hút đầu tư vào KCN Tân Phú Trung, SCD đang hoàn thiện xây dựng nhà xưởng cho thuê, khu trung tâm dịch vụ để đưa và hoạt động.
- ❑ Hoàn thiện thủ tục pháp lý, triển khai phương án đền bù, phương án thu xếp nguồn vốn, xây dựng cơ sở hạ tầng tại các dự án KCN Lộc Giang, Khu dân cư Tân Phú Trung, Khu ĐC Lộc Giang.



**KCN Tân Phú Trung hiện đại, hạ tầng hoàn thiện**

**7. Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên (HYC)**

- ❑ Địa chỉ: số 210, đường Nguyễn Văn Linh, xã Bảo Khê, Thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên Việt Nam
- ❑ Vốn điều lệ: 1.800 tỷ đồng
- ❑ Hoạt động chính: Xây dựng và kinh doanh bất động sản
- ❑ Tỷ lệ biểu quyết là 95%, Tỷ lệ lợi ích là 93,93%

HYC hiện đang quản lý 03 CCN tại tỉnh Hưng Yên bao gồm Kim Động (75 ha), Đặng Lễ (75 ha) và Chính Nghĩa (75 ha). Các CCN này nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc, cách Thủ đô Hà Nội 50km, cách sân bay Quốc tế Nội Bài 70 km và có hệ thống giao thông thuận lợi khi nằm trên trục đường nối 2 cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, cách cảng biển Hải Phòng 92km.

Hiện tại các CCN tại Hưng Yên đang tiến hành phương án đền bù và san lấp mặt bằng, đã được Ngân hàng tài trợ vốn. Dự án đã đền bù được 32 ha, dự kiến đưa vào kinh doanh trong năm 2024. Đây là địa bàn mới và được KBC kỳ vọng phát triển lớn mạnh trong những năm tới.



**Hội nghị triển khai công tác giải phóng mặt bằng (GPMB) - Dự án cụm công nghiệp (CCN) Đặng Lễ, Kim Động ngày 23/12/2023**



**8. Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập**

- ❑ Địa chỉ: số 133 Đường 835, Thị trấn Cấn Giuộc, huyện Cấn Giuộc, tỉnh Long An, Việt Nam
- ❑ Vốn điều lệ: 200 tỷ đồng
- ❑ Hoạt động chính: Xây dựng và kinh doanh bất động sản
- ❑ Tỷ lệ biểu quyết là 100%, Tỷ lệ lợi ích là 89,26%
- ❑ Là Công ty con của SHP
- ❑ Chủ đầu tư dự án CCN Tân Tập - Long An có quy mô 71,2 ha, Khu tái định cư CCN Tân Tập có quy mô 11,86 ha

**9. Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Tân Phú Trung - Long An**

- ❑ Địa chỉ: số 88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam
- ❑ Vốn điều lệ: 200 tỷ đồng
- ❑ Hoạt động chính: Xây dựng và kinh doanh bất động sản
- ❑ Tỷ lệ biểu quyết là 100%, Tỷ lệ lợi ích là 72,82%
- ❑ Là Công ty con của SCD
- ❑ Chủ đầu tư dự án CCN Phước Vĩnh Đông 4 có quy mô 49,8 ha & Khu tái định cư CCN Phước Vĩnh Đông 4 có quy mô 10,5 ha

**10. Công ty TNHH MTV KCN Bắc Giang - Long An**

- ❑ Địa chỉ: số 133 Đường 835, Thị trấn Cấn Giuộc, huyện Cấn Giuộc, tỉnh Long An, Việt Nam
- ❑ Vốn điều lệ: 200 tỷ đồng
- ❑ Hoạt động chính: Xây dựng và kinh doanh bất động sản
- ❑ Tỷ lệ biểu quyết là 100%, Tỷ lệ lợi ích là 88,96%
- ❑ Là Công ty con của SBG
- ❑ Chủ đầu tư dự án CCN Phước Vĩnh Đông 2 có quy mô 49,1 & Khu tái định cư CCN Phước Vĩnh Đông 2 có quy mô 10,5 ha

Trong năm 2024, Các CCN tại Long An tập trung triển khai phương án đền bù giải phóng mặt bằng, lập thiết kế cơ sở, thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường, làm việc với các Ngân hàng để thu xếp nguồn vốn sẵn sàng cho đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.

**Hạ tầng xung quanh CCN và Khu TĐC Long An****11. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An (LADic)**

- ❑ Địa chỉ: Ấp Tân Đông, xã Tân Tập, huyện Cấn Giuộc, tỉnh Long An, Việt Nam
- ❑ Vốn điều lệ: 1.500 tỷ đồng
- ❑ Hoạt động chính: Xây dựng và kinh doanh bất động sản
- ❑ Tỷ lệ biểu quyết là 60%, Tỷ lệ lợi ích là 57,42%

LADic được thành lập vào ngày 18/02/2021, KBC là cổ đông sáng lập. Ngày 18/03/2022 Công ty đã nhanh chóng được Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Tân Tập Long An, có quy mô diện tích 654 ha, diện tích đất thương phẩm là 460,97 ha, tổng mức đầu tư là 9.910,73 tỷ đồng. Năm 2023, Dự án đã được đầu tư 348,59 tỷ đồng.

**Kế hoạch phát triển năm 2024:** Hoàn thiện quy hoạch 1/2000, triển khai phương án đền bù, đầu tư xây dựng hạ tầng và thu hút đầu tư cho Dự án.

**Phối cảnh dự án KCN Tân Tập - Long An**



## 12. Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (SDN)

- Địa chỉ: 61A Nguyễn Văn Cừ, Phường Hòa Hiệp Bắc, Quận Liên Chiểu, Đà Nẵng, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 720 tỷ đồng
- Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Tỷ lệ sở hữu của KBC tại SDN là 48%

SDN là công ty có kinh nghiệm cả về phát triển KCN - KĐT - NOXH tại Đà Nẵng.

Các dự án của SDN đều nằm ở các vị trí giao thông thuận lợi gần sân bay, cảng biển, trung tâm thành phố.

Các dự án đã phát triển thành công như là KCN Hòa Khánh mở rộng 132,6 ha đạt tỷ lệ lấp đầy 100%; Khu dân cư Hòa Khánh mở rộng 11ha đã bán hết; KĐT Bầu Tràm 46,02 ha & Giai đoạn 1 NOXH trong KĐT Bầu Tràm đã bán hết. Năm 2023 SDN đã bàn giao 04 tòa NOXH & Nhà ở thương mại có tổng diện tích là 67.425,9 m<sup>2</sup>, GĐ2 đang xây dựng.

Hiện tại, SDN đang tiếp tục phát triển, kinh doanh KCN Liên Chiểu có diện tích 289,4 ha, tỷ lệ lấp đầy đạt 60%.

KĐT xanh Dragon City Park có diện tích 78,31 ha, đất thương phẩm là 45ha, đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng và xây dựng các căn biệt thự, liền kề, đang chờ ghi nhận doanh thu.

Ngoài ra, SDN còn sở hữu 100% vốn góp tại cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 1 - Long An, có diện tích 49,7 ha, dự án đang triển khai phương án đền bù và đầu tư xây dựng hạ tầng cùng với các cụm CCN Long An của Tổng Công ty.



**KCN Hòa Khánh mở rộng đã lấp đầy 100%**



**KĐT xanh Dragon City Park - Đà Nẵng**

## 13. Công ty Cổ phần Viễn Thông Sài Gòn (SGT)

- Địa chỉ: Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 740 tỷ đồng
- Hoạt động chính: Đầu tư kinh doanh hạ tầng, cao ốc, cho thuê KCN; Phân phối các sản phẩm công nghệ thông tin; Dịch vụ truyền hình; Dịch vụ viễn thông
- Tỷ lệ sở hữu của KBC tại SGT là 21,48%

SGT là công ty năng động của Tập đoàn, đồng sở hữu nhiều dự án với KBC và các công ty thành viên trong Tổng Công ty, đặc biệt có thế mạnh trong việc xúc tiến đầu tư, thành lập hàng loạt các dự án mới trên địa bàn Bắc Ninh, Bắc Giang, Long An, Vũng Tàu, Thái Nguyên, Quảng Ninh v.v.



**KCN Đại Đồng Hoàn Sơn - Bắc Ninh**



**Phối cảnh dự án KCN Nam Tân Tập - Long An**

SGT đã phát triển thành công dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn - Bắc Ninh quy mô 400ha, giai đoạn 1 có diện tích 268ha đã lấp đầy 100%, giai đoạn 2 có diện tích 95,81ha, đền bù đạt 68%, san lấp đạt 44% được đưa vào kinh doanh năm 2024; Dự án CCN Thái Nguyên gồm: Tân Phú 1, Tân Phú 2, CCN Lương Sơn mới được thành lập và đầu tư trong năm 2023, dự kiến bắt đầu ký hợp đồng cho thuê năm 2024; Ngoài ra, SGT cũng thành công với dự án tòa nhà Saigontel Central Park - Bắc Giang; Tòa nhà SAIGON ICT TOWER - TP. HCM, dự án nhà xưởng cho thuê ở Đà Nẵng, v.v.

SGT đang triển khai một số dự án có quy mô lớn ở Long An, ví dụ dự án KCN Nam Tân Tập - Long An có quy mô 244,74 ha do Vietinbank tài trợ vốn, đang triển khai đền bù, dự kiến đưa vào kinh doanh trong năm 2024.

Đặc biệt, SGT đã mạnh dạn phát triển thí điểm KCN Xanh tại Long An. Theo SGT, dự kiến việc xây dựng KCN xanh tại Long An sẽ được triển khai thành 3 giai đoạn, bao gồm: KCN sinh thái; KCN trung hòa carbon và KCN Net Zero carbon. KCN được kỳ vọng sẽ thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước vào lĩnh vực công nghiệp xanh, tạo ra môi trường làm việc và sinh hoạt an toàn, thân thiện cho người lao động, đồng thời, góp phần bảo vệ môi trường và giảm thiểu tác động tiêu cực của hoạt động công nghiệp.



**Ngày 25/03/2024, ông Nguyễn Văn Út - Chủ tịch UBND tỉnh Long An, chủ trì buổi làm việc để nghe SGT và các đối tác Hoa Kỳ, Đài Loan (Trung Quốc) trình bày những đề xuất chi tiết liên quan đến dự án KCN xanh tại Long An. Dự án được kỳ vọng sẽ mang đến một mô hình phát triển công nghiệp tiên tiến, thân thiện với môi trường và góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Long An.**



## 4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### a. Tình hình tài chính năm 2023

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2023	NĂM 2022	THAY ĐỔI
Tổng giá trị tài sản	33.434.220.275.901	34.906.513.197.012	(4,22) %
Doanh thu thuần	5.618.475.347.527	950.266.163.499	491,25%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.874.382.666.152	1.686.446.282.442	70,44%
Lợi nhuận khác	16.777.145.319	10.138.803.252	65,47%
Lợi nhuận trước thuế	2.891.159.811.471	1.696.585.085.694	70,41%
Lợi nhuận sau thuế	2.245.003.412.330	1.576.529.040.527	42,40%
Lãi cơ bản/1 cổ phiếu (đồng)	2.646	1.993	32,76%

#### Nguyên nhân thay đổi Tài Sản và Vốn chủ sở hữu

Tại ngày 31/12/2023: Tổng tài sản của toàn Tập đoàn đạt 33.434,22 tỷ đồng, giảm thuần 1.472,29 tỷ đồng, tương đương mức giảm 4,22% so với năm 2022. Trong đó, các khoản mục chủ yếu làm biến động tài sản bao gồm:

▣ Giảm mạnh khoản mục: Vay ngắn hạn và dài hạn giảm 3.979,09 tỷ đồng (do đưa dư nợ Trái phiếu về 0 đồng); Chuyển các khoản đặt cọc, người mua trả tiền trước thành doanh thu là 760,9 tỷ đồng; và giảm các khoản phải nộp 175,6 tỷ đồng.

▣ Tăng mạnh khoản mục: Vốn chủ sở hữu tăng 2.275,35 tỷ đồng (do Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tăng lên); Trích trước giá vốn tăng 433,67 tỷ đồng; Chi phí phải trả cho Pvccombank tăng 389,05 tỷ đồng và Thuế thu nhập hoãn lại tăng 224,87 tỷ đồng.

#### Nguyên nhân thay đổi Doanh thu - Lợi nhuận

Năm 2023, Tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn đạt 6.058,76 tỷ đồng, tăng 73,20% so với năm 2022; LNST năm 2023 của Tập đoàn đạt 2.245 tỷ đồng, tăng 42,40% so với năm 2022. Nguyên nhân chủ yếu làm kết quả kinh doanh tăng trưởng là do trong năm Tổng Công ty ghi nhận doanh thu từ việc cho thuê đất tại các KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh, KCN Tân Phú Trung và KCN Quang Châu.



### b. Các chỉ tiêu tài chính

CHỈ TIÊU	NĂM 2023	NĂM 2022
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	3,80	2,59
+ Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,95	1,44
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (%)	39,52%	48,88%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	65,35%	95,60%
+ Hệ số Nợ vay/ Tổng tài sản (%)	17,28%	26,52%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
+ Vòng quay hàng tồn kho theo năm (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	0,45	0,16
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	16,80%	2,72%
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	39,96%	165,90%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	37,05%	45,07%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	11,10%	8,83%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	6,71%	4,52%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	51,16%	177,47%

#### KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Các chỉ số về khả năng thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh có sự cải thiện so với năm 2022 là do KBC đã thực hiện mua lại trước hạn và đến hạn toàn bộ trái phiếu đang lưu hành.

#### CƠ CẤU VỐN

Tại thời điểm 31/12/2023, tổng tài sản của KBC có cơ cấu như sau: 39,52% là nợ và 60,48% là vốn chủ sở hữu. Tỷ lệ cơ cấu vốn năm 2023 có sự biến động lớn so với năm 2022, tỷ lệ Nợ vay/ Tổng tài sản của KBC giảm mạnh so với năm 2022, chỉ còn 17,28%. Như vậy, so với các doanh nghiệp niêm yết trên TTCK, KBC là một công ty có chỉ số tài chính an toàn, tốt nhất trên thị trường hiện nay.

#### NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Do đặc thù của sản phẩm hàng hóa KCN có chu kỳ kinh doanh thường kéo dài hàng chục năm và Tập đoàn còn có dự án có giá trị hàng tồn kho lớn kéo dài chưa đưa vào kinh doanh như dự án KĐT Trảng Cát làm cho chỉ số vòng quay hàng tồn kho trên sổ sách không phản ánh đúng vòng quay hàng tồn kho thực tế của các KCN của KBC. Tuy nhiên, trong năm 2023, chỉ số này có sự cải thiện đáng kể so với năm 2022 khi KBC ghi nhận doanh thu từ hàng loạt các hợp đồng cho thuê đất lớn từ các KCN.

#### KHẢ NĂNG SINH LỜI

Mặc dù các chỉ số khả năng sinh lời giảm so với năm 2022, nhưng các chỉ số này lại phản ánh kết quả kinh doanh từ hoạt động cốt lõi của KBC, không bị ảnh hưởng bởi thu nhập chênh lệch giữa giá trị tài sản thuần các khoản đầu tư của KBC như năm 2022.

Xét riêng chỉ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần đạt 51,16%; Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần đạt 39,96% là chỉ số sinh lời khá cao trong lĩnh vực bất động sản.

## 5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG - THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN THEO DANH SÁCH CỔ ĐÔNG CHỐT NGÀY 27/12/2023

CHỈ TIÊU	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN
<b>Tổng số cổ phần đã phát hành</b>	<b>767.604.759</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông	767.604.759
Cổ phiếu ưu đãi	0
Cổ phiếu quỹ	0
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>767.604.759</b>
Cổ phiếu chuyển nhượng tự do	767.604.759
<b>Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng</b>	<b>0</b>

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

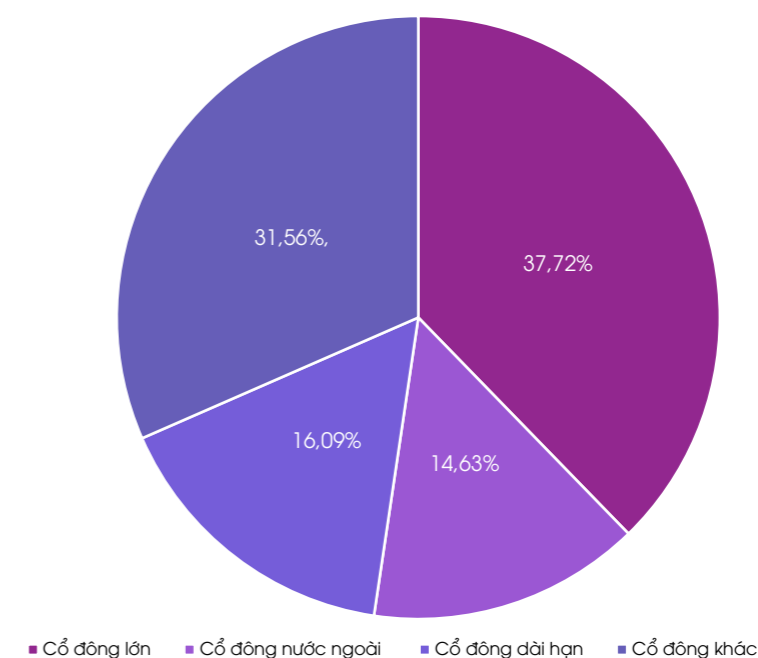
Cơ cấu cổ đông theo danh sách cổ đông chốt ngày 27/12/2023

PHÂN LOẠI CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ
<b>Trong nước</b>	<b>34.799</b>	<b>608.922.436</b>	<b>79,33%</b>
Cá nhân	34.689	415.403.136	54,12%
Tổ chức	110	193.519.300	25,21%
<b>Nước ngoài</b>	<b>412</b>	<b>158.682.323</b>	<b>20,67%</b>
Cá nhân	309	1.723.273	0,22%
Tổ chức	103	156.959.050	20,45%
<b>Tổng số Cổ phiếu lưu hành</b>		<b>767.604.759</b>	<b>100%</b>
Cổ phiếu Quỹ	0	0	0,0%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.211</b>	<b>767.604.759</b>	<b>100%</b>

Phân loại cổ đông theo danh sách cổ đông chốt ngày 27/12/2023

TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>767.604.759</b>	<b>100%</b>
<b>Cổ đông lớn</b>	<b>289.559.972</b>	<b>37,72%</b>
Đặng Thành Tâm (Chủ tịch HĐQT)	138.666.665	18,06%
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Phát triển Kinh Bắc	65.275.489	8,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	39.239.852	5,11%
Nhóm cổ đông lớn - Dragon Capital	46.377.966	6,04%
<b>Cổ đông nước ngoài khác</b>	<b>112.304.357</b>	<b>14,63%</b>
<b>Cổ đông nắm giữ dài hạn</b>	<b>123.500.296</b>	<b>16,09%</b>
<b>Cổ đông khác</b>	<b>242.240.134</b>	<b>31,56%</b>

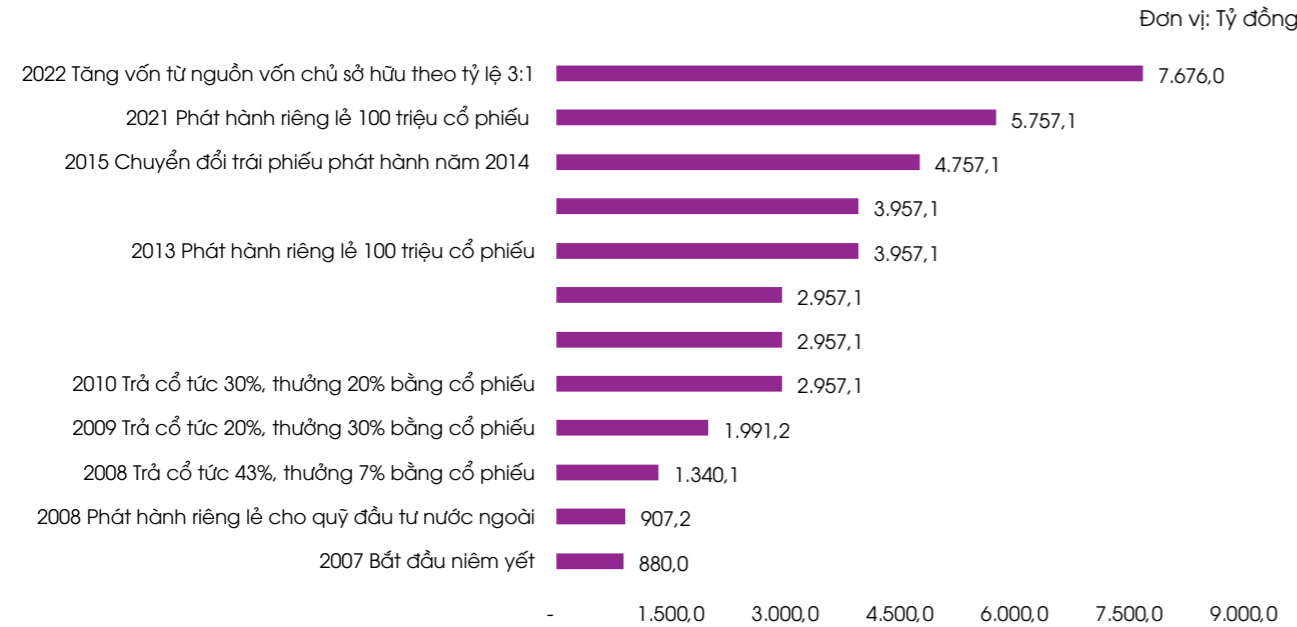
Biểu đồ phân loại cổ đông





**QUÁ TRÌNH THAY ĐỔI VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

(Từ khi niêm yết 2007 - 2023)



**Tại ngày 31/12/2023, vốn điều lệ của KBC là 7.676 tỷ đồng, trong năm KBC không có đợt phát hành/ mua lại/ chuyển đổi các loại chứng khoán làm thay đổi vốn điều lệ.**

**6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI**

**6.1. Những yếu tố môi trường không đo lường/ hoặc chưa áp dụng**

Hiện nay, chúng tôi vẫn chưa tìm kiếm được nhà tư vấn có thể lập Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội đưa ra các chỉ số phù hợp để lập báo cáo phát triển bền vững cho mô hình của Tổng Công ty, cũng như phù hợp với quy định đối với công ty niêm yết.

Trong quá trình triển khai kinh doanh, chúng tôi luôn tuân thủ và chấp hành mọi quy định về môi trường ở Việt Nam theo từng dự án. Trong quá trình thi công các công trình, Ban an toàn lao động do Tổng Công ty lập có nhiệm vụ đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo tất cả các nguyên vật liệu sử dụng phải được thực hiện theo tiêu chuẩn xây dựng và các nghị định về xây dựng mà nhà nước ban hành. Trong hoạt động kinh doanh, hầu hết các khách hàng của chúng tôi là các nhà đầu tư thuộc lĩnh vực công nghệ cao, không ống khói, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

**6.1.1. Các tiêu chí môi trường Tập đoàn không phải đo lường hoặc không đo lường được**

- ❑ Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Lĩnh vực kinh doanh của KBC không thuộc lĩnh vực phải kiểm kê khí nhà kính, thực tế hoạt động của KBC không có phát thải khí nhà kính.
- ❑ Quản lý nguồn nguyên vật liệu: KBC là đơn vị phát triển hạ tầng các khu công nghiệp thông qua hình thức thuê nhà thầu, chúng tôi không quản lý chi tiết khối lượng vật liệu xây dựng, v.v; Không có hoạt động tái chế nguyên vật liệu được sử dụng; Chúng tôi không sử dụng nước tái chế và tái sử dụng, toàn bộ nước thải từ các nhà máy trong KCN được xử lý đạt tiêu chuẩn của KCN, được xả ra hệ thống thu gom KCN và được đưa về nhà máy xử lý nước thải tập trung để xử lý nước thải sau xử lý đạt QCVN 40/2011/BTNMT cột A xả ra môi trường.

**6.1.2. Sáng kiến Tiết Kiệm**

Đối với KBC, những sáng kiến tiết kiệm trong đầu tư và kinh doanh luôn được coi là yếu tố then chốt để giúp doanh nghiệp phát triển bền vững, vượt qua được những thời điểm khó khăn, cụ thể: Việc tiết kiệm chi phí bán hàng mà vẫn thực hiện hiệu quả chiến lược marketing, truyền thông của Tập đoàn; Bộ máy nhân sự không chồng chéo; Sắp xếp lao động đúng người đúng việc, rút ngắn các quy trình nội bộ để đưa ra các quyết định đúng thời điểm; Sử dụng tài sản công ty như xe ô tô, máy tính, máy in, hiệu quả; v.v. Sáng kiến tiết kiệm năng lượng chỉ là yếu tố nhỏ trong các mục cần phải "Tiết Kiệm" của Tập đoàn, ngay từ khâu thiết kế, bộ phận tư vấn - thiết kế đã phải lựa chọn phương án tiết kiệm nhất để giảm thiểu chi phí:

"Các KCN luôn được chú trọng xây dựng theo hướng thân thiện và bền vững, hệ thống điện nước được thiết kế hợp lý ngay từ đầu; sử dụng các thiết bị điện tiết kiệm năng lượng như: bóng đèn led tiết kiệm điện, KCN hướng tới sử dụng các biện pháp cung cấp nguồn điện như năng lượng mặt trời để cung cấp cho các thiết bị đèn đường; trong quá trình xây dựng chú trọng sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, các vật liệu sẵn có tại địa phương; Đối với khối văn phòng hạn chế sử dụng điện và các thiết bị trong giờ cao điểm, sử dụng thiết bị ít tiêu tốn năng lượng, tắt các thiết bị khi không sử dụng, đặt nhiệt độ điều hòa ở mức phù hợp, hạn chế sử dụng giấy trong in ấn khi không cần thiết, tích cực sử dụng các tài liệu điện tử để trao đổi công việc, v.v."

**6.1.3. Liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh**

Hàng năm, chúng tôi đều tham gia các hội thảo về Thị trường vốn xanh do các cơ quan quản lý tổ chức. Đầu năm 2024, công ty thành viên Tập đoàn đã mạnh dạn đề xuất phát triển dự án KCN xanh tại Long An. Tuy nhiên, chúng tôi thấy cơ hội để tiếp cận nguồn vốn xanh cho nhiều lĩnh vực còn hạn chế. Vì vậy, chúng tôi kiến nghị cơ quan chức năng hàng năm cần mời các chuyên gia, các nhà tư vấn kinh tế, các tổ chức tài trợ vốn xanh đưa ra các ý tưởng đầu tư vào các lĩnh vực xanh cụ thể, phù hợp với Việt Nam, hướng tới nền kinh tế phát triển bền vững, xanh - sạch - tuần hoàn, đồng thời tạo điều kiện và hành lang pháp lý để doanh nghiệp dễ dàng tiếp cận với các tổ chức tài trợ vốn xanh.

**6.2 Những tiêu chí Tổng Công ty thống kê và thực hiện được**

Công tác bảo vệ môi trường, bảo vệ tài nguyên điện, nước luôn được Tổng Công ty quan tâm chú trọng. Từ việc tuân thủ các quy định về thủ tục hành chính theo luật Bảo vệ Môi trường 2020 (có hiệu lực thực thi từ 01/01/2022) cho đến việc thực hiện các công tác Bảo vệ Môi trường (như công trình xử lý nước thải) đảm bảo xử lý toàn bộ nước thải của KCN đạt quy chuẩn vô trùng trước khi thải ra nguồn tiếp nhận, thực hiện đầu tư thêm hệ thống xử lý nước thải dự phòng trong trường hợp khẩn cấp.

Bên cạnh đó, KBC còn chú trọng đến công tác tuyên truyền tới các doanh nghiệp trong KCN tuân thủ luật Bảo vệ Môi trường và sử dụng điện, nước tiết kiệm, hiệu quả hướng tới sự phát triển bền vững.

**6.2.1. Tiêu thụ năng lượng**

**Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp**

Tại các KCN, nhà đầu tư mua điện trực tiếp từ EVN, KBC không quản lý điện năng tiêu thụ từ khách hàng; Chi tiết điện năng tiêu thụ trực tiếp trong năm 2023 tại các KCN như sau:

- ❑ KCN Quang Châu và Quang Châu mở rộng: 5.224.168 KWH
- ❑ KCN Quế Võ và Quế Võ mở rộng: 3.935.400 KWH
- ❑ KCN Trảng Duệ là 1.285.444 KWH
- ❑ KCN Tân Phú Trung là: 1.898.402 KWH
- ❑ KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh: 190.254 KWH

Như vậy, Tổng lượng điện năng tiêu thụ tại các KCN của KBC là 12.533.668 KWH, tăng 28,96% so với năm 2022 do KCN Quang Châu mở rộng đi vào hoạt động, KCN Trảng Duệ phục vụ khách hàng thi công nhà máy mới.

**6.2.2. Tiêu thụ nước**

Các KCN của KBC hầu hết đều tự xây dựng các nhà máy cung cấp nước sạch và hệ thống xử lý nước thải cho toàn bộ các doanh nghiệp trong KCN. Nguồn nước cung cấp chính cho các KCN là nguồn nước ngầm.

**Tại KCN Quế Võ hiện hữu và mở rộng - Bắc Ninh**

- Tổng lượng nước sạch tiêu thụ năm 2023: 5.536.650m<sup>3</sup>, mức tiêu thụ trung bình: 15.167 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Cung cấp nước sạch: 02 nhà máy nước sạch có tổng công suất tối đa là 9.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, đạt mức tiêu thụ trung bình ước tính 8.500 m<sup>3</sup> ngày đêm.
- Nguồn nước bổ sung: Mua ngoài nước sạch của Công ty Cổ Phần nước sạch Bắc Ninh, ước tính 60% của tổng lượng nước tiêu thụ.
- Xử lý nước thải: 02 nhà máy xử lý nước thải đang hoạt động, mỗi nhà máy có công suất tối đa là 6.000m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Tổng lưu lượng nước thải xử lý trong năm 2023 là 4.330.462 m<sup>3</sup>, lưu lượng xử lý nước thải trung bình là 11.864 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Đang xây dựng mới: 01 nhà máy xử lý nước thải công suất 6.000m<sup>3</sup>/ngày đêm tại KCN Quế Võ mở rộng đang tiến hành chạy thử nghiệm và dự kiến đi vào hoạt động từ tháng 5/2024.

**Tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh - Bắc Ninh**

- Tổng lượng nước sạch tiêu thụ năm 2023: 420.618 m<sup>3</sup>, mức tiêu thụ trung bình: 14.851 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Cung cấp nước sạch: 100% mua ngoài nước sạch của Công ty Cổ phần Nước sạch Bắc Ninh.
- Xử lý nước thải: 01 nhà máy xử lý nước thải có công suất tối đa là 9.000m<sup>3</sup>/ngày đêm đã xây xong, đã hoàn thành xây dựng và lắp đặt công nghệ cho giai đoạn 1 có công suất 6.000m<sup>3</sup>/ ngày đêm. Nhà máy xử lý nước thải vận hành thử nghiệm từ tháng 9/2023 đến tháng 3/2024 sẽ đi vào hoạt động chính thức trong Quý II năm 2024.
- Tổng lưu lượng nước thải xử lý trong năm 2023 là 37.000 m<sup>3</sup>, lưu lượng xử lý nước thải trung bình là 250 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Đang xây dựng mới: 01 nhà máy cung cấp nước sạch có tổng công suất tối đa là 19.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, đã hoàn thành khu xử lý, đang triển khai thi công trạm bơm nước thô và tuyến ống nước thô, v.v

**Tại KCN Quang Châu hiện hữu và mở rộng - Bắc Giang**

- Tổng lượng nước sạch tiêu thụ năm 2023: 7.888.694 m<sup>3</sup>, mức tiêu thụ trung bình là: 21.613 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Cung cấp nước sạch: có 03 nhà máy nước sạch với tổng công suất 15.000 m<sup>3</sup>/ngày và đang xây dựng thêm nhà máy nước sạch giai đoạn 4 với công suất 12.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Nguồn nước bổ sung: Mua ngoài nước sạch của TNHH MTV xây dựng và cấp nước Hà Bắc và Công ty Cổ phần đầu tư hạ tầng nước DNP - Bắc Giang với khả năng cung cấp 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm
- Xử lý nước thải: 03 nhà máy nước thải với tổng công suất 19.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm
- Tổng lưu lượng nước thải xử lý trong năm 2023 là 5.005.610 m<sup>3</sup>, lưu lượng xử lý nước thải trung bình 13.714 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

**Tại KCN Tràng Duệ và KĐT Tràng Duệ - Hải Phòng:**

- Tổng lượng nước sạch tiêu thụ năm 2023: 1.999.480 m<sup>3</sup>, mức tiêu thụ trung bình là: 5.478 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Cung cấp nước sạch: 01 nhà máy nước sạch có tổng công suất tối đa là 10.000m<sup>3</sup>/ngày đêm
- Nguồn nước bổ sung: Mua ngoài nước sạch của Công ty Cổ phần kinh doanh nước sạch số 2 Hải Phòng (nhà máy nước Vật Cách) tỷ lệ ước tính 10% của tổng lượng nước tiêu thụ để đáp ứng nhu cầu sử dụng nước sạch của các doanh nghiệp trong KCN Tràng Duệ và các cá nhân, tổ chức trong KĐT Tràng Duệ.
- Xử lý nước thải: Công ty SHP đã phối hợp với 2 công ty xử lý nước thải là Công ty TNHH KHCN Môi Trường Quốc Việt và công ty Cổ phần Môi trường xanh Posbee với tổng công suất của 2 nhà máy xử lý nước thải tập trung tại KCN Tràng Duệ là 12.000m<sup>3</sup>/ngày đêm. Cả hai nhà máy đều đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép môi trường, đảm bảo đáp ứng xử lý lượng nước thải phát sinh của KCN Tràng Duệ.
- Tổng lượng nước thải xử lý toàn bộ KCN Tràng Duệ năm 2023 là: 2.805.276 m<sup>3</sup>, lưu lượng xử lý nước thải trung bình là 7.685 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

**Tại Khu công nghiệp Tân Phú Trung - Tp. Hồ Chí Minh**

- Tổng lượng nước sạch tiêu thụ năm 2023: 1.029.768 m<sup>3</sup>, mức tiêu thụ trung bình ngày là: 2.821 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Cung cấp nước sạch: 01 nhà máy nước sạch có tổng công suất tối đa là 3.000m<sup>3</sup>/ngày đêm đang hoạt động.
- Xử lý nước thải: 01 nhà máy nước thải có tổng công suất tối đa là 4.000m<sup>3</sup>/ngày đêm đang hoạt động.
- Tổng lưu lượng nước thải xử lý năm 2023 là: 751.725 m<sup>3</sup>, lưu lượng xử lý nước thải trung bình ngày: 2.059,52 m<sup>3</sup>/ngày đêm





### 6.2.3. Chính sách liên quan đến người lao động

#### a. Số lượng lao động và mức lương trung bình:

Tại ngày 31/12/2023, tổng số lao động tại Công ty mẹ 213 người, tăng thuận 03 người so với năm 2022; Mức lương trung bình của người lao động tại công ty mẹ là 28,2 triệu đồng/người/tháng, mức lương trung bình của người lao động tại các công ty con trên địa bàn tỉnh Bắc Giang là 12,8 triệu đồng/người/tháng, tại Hải Phòng là 11 triệu đồng/người/tháng, tại huyện Củ Chi - TP. HCM là 13 triệu đồng/người/tháng. Cơ cấu lao động đã được trình bày tại Phần 2 Mục 2 của Báo cáo này.

#### b. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

Đã được trình bày tại Phần 2 Mục 2 của Báo cáo này.

#### c. Hoạt động đào tạo người lao động

Tập đoàn áp dụng chính sách đãi ngộ thỏa đáng, trọng dụng người lao động. Vì vậy, Tập đoàn đã tập hợp đội ngũ cán bộ cao cấp có kinh nghiệm thực tiễn, có năng lực trình độ cao làm nòng cốt cho đội ngũ nhân sự của Tập đoàn, đồng thời chú trọng đào tạo nhân sự nội bộ: các chuyên viên trong Tập đoàn luôn được chia sẻ kinh nghiệm, hướng dẫn công việc từ đội ngũ nhân sự cao cấp.

Tập đoàn luôn tạo điều kiện cho các cán bộ nhân viên học tập nâng cao nghiệp vụ. Trong thời gian người lao động tham gia đào tạo vẫn được hưởng nguyên lương.

Hàng năm, hầu hết các nhân viên chuyên trách của Tập đoàn đều tham gia các lớp tập huấn do các cơ quan chủ quản tổ chức để cập nhật chính sách, quy định pháp luật; Các lớp tập huấn về nghiệp vụ bảo vệ, nghiệp vụ bảo hiểm, thuế, quy định đối với công ty đại chúng, chương trình phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ, nghiệp vụ bảo vệ an ninh, v.v. Ngoài ra, các chương trình phát triển kỹ năng mềm về giao tiếp, soạn thảo hợp đồng, chăm sóc khách hàng, tham gia các hội nghị xúc tiến đầu tư, hội nghị quan hệ với nhà đầu tư đều được Tập đoàn chú trọng và cử cán bộ tham gia thường xuyên.

### 6.3. Thực hiện trách nhiệm xã hội trong năm 2023

Trong năm, Tập đoàn đã chi ủng hộ và chia sẻ trách nhiệm với số tiền 44,36 tỷ đồng cho các hoạt động xã hội trên địa bàn các tỉnh Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, Quảng Ninh, Củ Chi - TP Hồ Chí Minh.

#### □ Tại Công ty mẹ

Trong năm 2023, Công ty mẹ đã chi gần 36,37 tỷ đồng để thực hiện và ủng hộ các hoạt động xã hội như: Dự án Hỗ trợ bơm nước ngoài ranh giới KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh cho khu Môn Tự đảm bảo công tác tưới tiêu nội đồng cho nhân dân ổn định, canh tác tại xứ đồng Đường Thông và Vùng 30 Đông trong 3 năm (2023-2024-2025); Tài trợ xây dựng nút giao kết nối đường tỉnh 390 huyện Thanh Hà với đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng; Tài trợ mua máy tính trung tâm đổi mới sáng tạo Quốc Gia, v.v.

#### □ Tại các công ty con

Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang đã chi ủng hộ xã hội là 2,65 tỷ đồng cho các hoạt động Ủng hộ mua bàn học sinh, quỹ khuyến học, khuyến tài tỉnh Bắc Giang; Ủng hộ tết vì người nghèo xã Văn Trung, Quang Châu; Ủng hộ Quỹ phòng chống thiên tai tỉnh Bắc Giang, v.v.

Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng đã chi ủng hộ xã hội là 5,6 tỷ đồng cho các hoạt động bắn pháo hoa Tết Nguyên Đán tại quận Hải An; Ủng hộ Quỹ vì người nghèo huyện An Lão, Quỹ đền ơn đáp nghĩa quận Hải An, Xã hội hóa nghèo quận Hải An, v.v.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc chi ủng hộ xã hội 530 triệu đồng cho Quỹ vì người nghèo huyện Củ Chi; xây dựng nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết xã Lộc Giang; tặng quà ủng hộ hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ có hoàn cảnh khó khăn nhân dịp Tết Nguyên Đán, v.v.



**KBC LUÔN HIỂU RẰNG CHIA SẺ TRÁCH NHIỆM LÀ MỘT PHẦN SỨ MỆNH CỦA DOANH NGHIỆP**



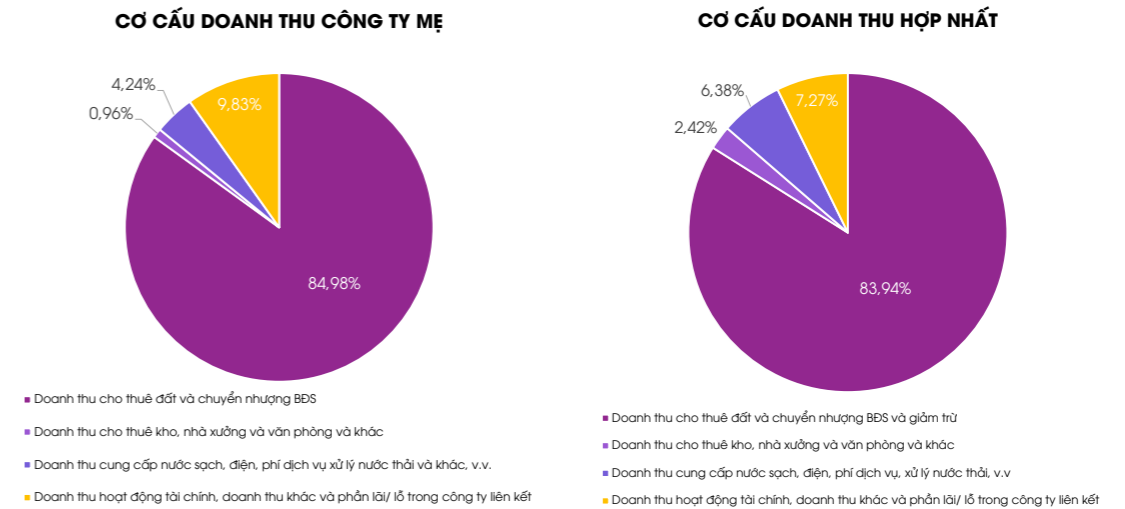
## PHẦN III BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### 1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY MẸ VÀ HỢP NHẤT NHẤT NĂM 2023

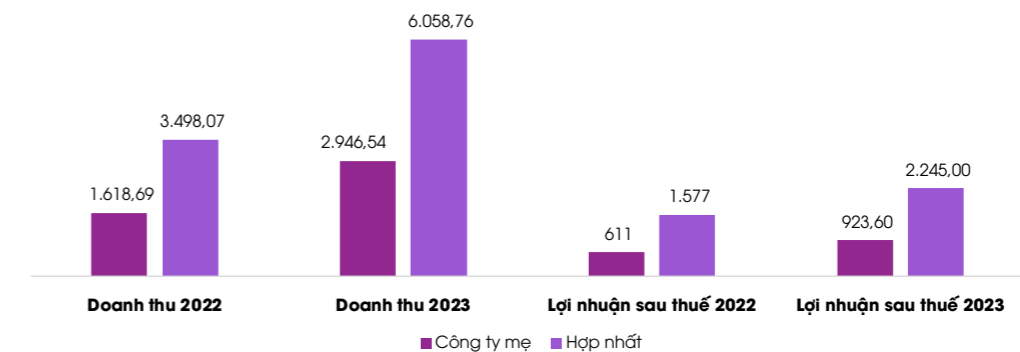
Đơn vị: đồng

CHỈ TIÊU	CÔNG TY MẸ	HỢP NHẤT
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.656.966.214.480</b>	<b>5.618.475.347.527</b>
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	2.503.889.896.404	5.221.101.303.559
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	0	104.813.518.632
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng, văn phòng và khác	28.281.392.199	146.749.083.847
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ xử lý nước thải	124.794.925.877	386.378.759.489
Các khoản giảm trừ doanh thu	0	(240.297.318.000)
<b>Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>(862.595.863.456)</b>	<b>(1.923.081.056.083)</b>
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ</b>	<b>1.794.370.351.024</b>	<b>3.695.394.291.444</b>
<b>Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu bán hàng (%)</b>	<b>132,47%</b>	<b>134,23%</b>
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>289.113.748.937</b>	<b>426.075.898.488</b>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>455.231.224</b>	<b>22.300.987.274</b>
<b>Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết</b>	<b>0</b>	<b>(8.087.776.852)</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.946.535.194.641</b>	<b>6.058.764.456.437</b>
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>	<b>923.601.920.604</b>	<b>2.245.003.412.330</b>
<b>Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ</b>		<b>2.030.699.360.319</b>

Biểu đồ cơ cấu Tổng doanh thu Công ty mẹ và Hợp nhất



Biểu đồ doanh thu lợi nhuận Công ty mẹ và hợp nhất Tổng Công ty 2022 - 2023





**Trong năm 2023:**

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê đất và cơ sở hạ tầng của Tổng công ty đạt 5.618,48 tỷ đồng, chiếm 92,73% tổng doanh thu, bằng 591,25% so với năm 2022. Trong đó, doanh thu hoạt động này tại Công ty mẹ đạt 2.656,97 tỷ đồng, chiếm 47,29% doanh thu hoạt động này của Tổng Công ty.

Doanh thu cung cấp nước sạch, phí dịch vụ, điện, xử lý nước thải đạt 386,38 tỷ đồng, chiếm 6,38% tổng doanh thu và bằng 114,66% so với năm 2022 do KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu hiện hữu và mở rộng có thêm khách hàng mới sử dụng dịch vụ. Đây là nguồn thu duy trì sự ổn định của Tập đoàn và nguồn thu này sẽ gia tăng trong những năm tới khi các doanh nghiệp trong KCN không còn được miễn phí cơ sở hạ tầng và một số nhà máy cung cấp nước sạch, nhà máy xử lý nước thải xây mới đi vào hoạt động thì Tập đoàn không phải mua ngoài các dịch vụ này.

Tập đoàn ghi nhận giảm trừ doanh thu liên quan đến việc nhận lại các lô đất, nhà xưởng đã chuyển nhượng trước đây tại Khu Công nghiệp Quang Châu là 240,29 tỷ đồng.

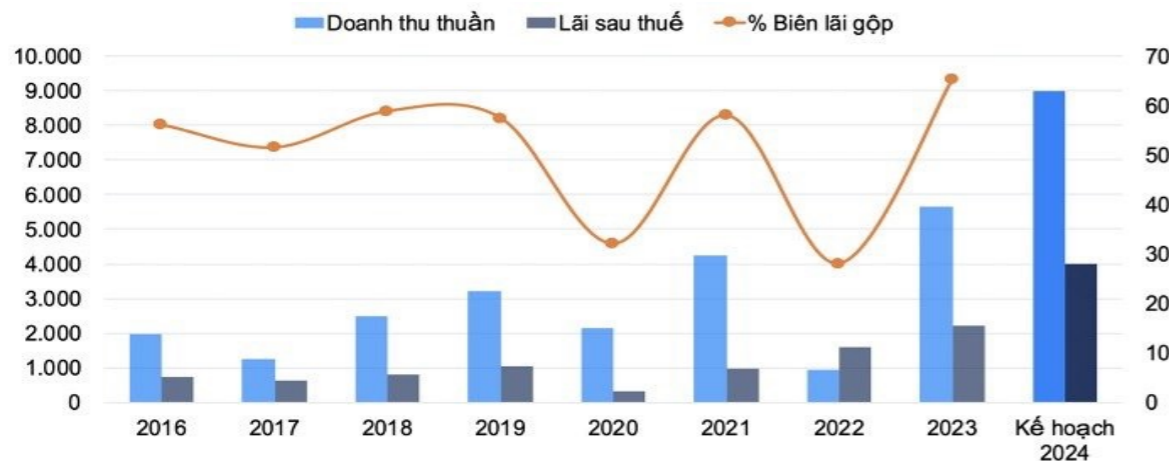
Tổng doanh thu hợp nhất của KBC trong năm 2023 đạt 67,32% so với kế hoạch, Lợi nhuận sau thuế đạt 56,13% so với kế hoạch. Nguyên nhân kết quả kinh doanh chưa đạt được kế hoạch đề ra là do các KĐT dự kiến ghi nhận doanh thu trong năm vẫn chưa được ghi nhận. Dù chưa đạt được kế hoạch đề ra nhưng đây là kết quả kinh doanh tăng trưởng ấn tượng nhất và cao nhất mà Tổng Công ty đạt được kể từ khi niêm yết.

**Yếu tố chi phí ảnh hưởng đến lợi nhuận của Tập đoàn**

Năm 2023, Tổng chi phí tài chính, bán hàng và chi phí quản lý của Tập đoàn là 1.244,52 tỷ đồng, tăng 127,55 tỷ đồng, tương đương mức tăng 11,42% so với năm 2022. Trong đó, do Doanh thu tăng trưởng mạnh dẫn tới chi phí bán hàng tăng 308,49 tỷ đồng, tương đương với tăng 671,89% với năm 2022. Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2023 là 458,38 tỷ đồng, thay đổi không đáng kể so với năm 2022. Chi phí tài chính và chi phí khác là 431,73 tỷ đồng, giảm 28,83% so với năm 2022. Như vậy, Tập đoàn vẫn sử dụng dòng tiền hiệu quả, tăng chi phí đi kèm tăng mạnh về doanh thu, đảm bảo gia tăng đời sống của cán bộ nhân viên và tiếp tục chia sẻ trách nhiệm xã hội.

**NHỮNG TIẾN BỘ CỦA TẬP ĐOÀN ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2023**

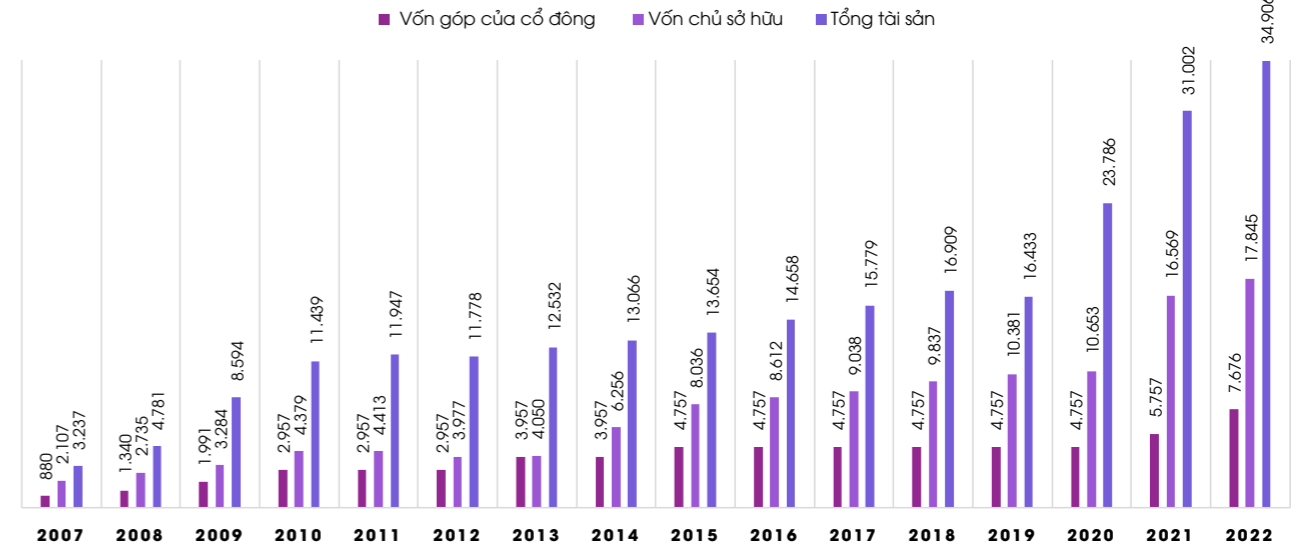
- Thu hút khách hàng lớn vào KCN Quang Châu mở rộng và KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh làm cho 2 KCN này đạt tỷ lệ lấp đầy ước tính lần lượt là 49,9% và 76,72%.
- Đạt Tổng doanh thu và Lợi nhuận sau thuế lớn nhất kể từ khi niêm yết.
- Tổ chức và đồng tổ chức thành công hàng loạt sự kiện, hội thảo xúc tiến thương mại với quy mô lớn tại Việt Nam và trên thế giới như tại: Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật Bản, Singapore và đặc biệt KBC là Nhà tài trợ Vàng cho Tuần lễ cấp cao APEC 2023 tại Hoa Kỳ, v.v.



Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế của KBC luôn được báo chí quan tâm và ghi nhận

**2. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

**Tình hình Tài sản và Vốn chủ sở hữu**



Quá trình tăng trưởng vốn và tài sản qua các năm của KBC

Nguyên nhân thay đổi Tổng tài sản/ nguồn vốn của KBC đã được trình bày tại Mục 4 Phần 2 của báo cáo này.

**Tình hình Nợ phải trả**

Tại ngày 31/12/2023, tổng Nợ phải trả của Tập đoàn là 13.213,34 tỷ đồng, giảm thuần 3.847,6 tỷ đồng, tương đương giảm 22,55 % so với năm 2022. Trong đó:

Nợ ngắn hạn là 6.578,77 tỷ đồng, giảm thuần 4.105,39 tỷ đồng so với năm 2022. Trong đó, các khoản mục chính làm biến động Nợ ngắn hạn do: Vay ngắn hạn giảm mạnh 3.614,05 tỷ đồng so với năm 2022; Giảm khoản đặt cọc cho thuê đất và cơ sở hạ tầng và người mua trả tiền trước 769,90 tỷ đồng so với năm 2022 do chuyển thành doanh thu; Tăng trích trước giá vốn hàng bán là 433,67 tỷ đồng; Và các yếu tố khác như Thuế phải nộp và đã nộp, cổ tức phải trả cũng làm biến động Nợ ngắn hạn.

Nợ dài hạn là 6.634,57 tỷ đồng, tăng thuần 257,74 tỷ đồng so với năm 2022. Trong đó, các khoản mục chính làm biến động Nợ dài hạn do: Chi phí phải trả tăng thuần 389,05 tỷ đồng (chủ yếu là lãi vay phải trả cho Pvcombank đang được gia hạn), thuế thu nhập hoãn lại tăng 224,87 tỷ đồng; Vay dài hạn giảm 365,04 tỷ đồng.

Tuy nhiên, Tổng nợ vay thực tế tại các định chế tài chính gồm cả gốc và lãi là 5.778,77 tỷ đồng, giảm 37,57% so với năm 2022. Trong đó, khoản vay dài hạn tại các ngân hàng là 3.313,55 tỷ đồng và chi phí phải trả cho Pvcombank là 2.149,40 tỷ đồng, dẫn đến Tỷ lệ Nợ thực tế/ Vốn chủ sở hữu là 28,58%, Tỷ lệ Nợ thực tế/ Tổng Tài sản là 17,28%. Đây là hệ số nợ an toàn với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như KBC trong nhiều năm liên tiếp, đặc biệt năm 2023 chỉ số tài chính của KBC giảm gần một nửa so với năm 2022, có thể nói là an toàn và tốt nhất trên thị trường hiện nay.

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện trả nợ gốc và lãi tổng cộng 5.379,69 tỷ đồng, trong đó phần lớn đến từ việc giảm dư nợ Trái phiếu về 0 đồng.

Tập đoàn không có nợ xấu; không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch tỉ giá hối đoái; không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch lãi vay. Lãi suất vay hiện tại từ 6,5% đến 14%/năm, phù hợp với mặt bằng lãi suất chung của thị trường.

### 3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

Cơ cấu tổ chức của Ban Giám đốc và chính sách quản lý nhân sự của năm 2023 không thay đổi so với năm 2022. KBC là Tập đoàn có đội ngũ Ban lãnh đạo, cán bộ nòng cốt ổn định, duy trì sự gắn kết bền lâu với Công ty.

Tổng Công ty vẫn đang tiếp tục tìm kiếm những nhân sự kế nhiệm để trở thành cán bộ nòng cốt, thông tin tuyển dụng được đăng tải trên các trang thông tin điện tử của KBC và các trang về tuyển dụng phổ biến để ứng viên dễ dàng tìm kiếm.

### 4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2024

Các kế hoạch kinh doanh trọng điểm trong năm 2024 của Tổng Công ty như sau:

#### 4.1. Triển khai kế hoạch đầu tư kinh doanh đối với các KCN và CCN đang hoạt động:

Các KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh - Bắc Ninh, KCN Quang Châu mở rộng - Bắc Giang, KCN Tân Phú Trung - Thành phố Hồ Chí Minh, CCN Đặng Lễ, Chính Nghĩa, Kim Động - Hưng Yên, KCN Trảng Duệ 3 - Thành phố Hải Phòng có vai trò quan trọng trong việc đóng góp vào kế hoạch Doanh thu - Lợi nhuận năm 2024 của Tổng Công ty. Các KCN này sẽ tập trung vào các nhiệm vụ quan trọng sau:

- ❑ Đền bù & Xây dựng hạ tầng: Đền bù song song với việc xây dựng hạ tầng là nhiệm vụ quan trọng trong năm 2024 đối với các KCN, CCN nói trên để sẵn sàng có hạ tầng bàn giao cho khách hàng ký thỏa thuận đặt cọc và dễ dàng thu hút đầu tư mới.
- ❑ Đưa vào sử dụng hệ thống nhà máy cung cấp nước sạch, xử lý nước thải xây mới tại các KCN Quế Võ và KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu tiếp tục xây mới các nhà máy Nước sạch giai đoạn 5, Nhà máy nước thải giai đoạn 4.
- ❑ Thu hút đầu tư: Lấp đầy 100% diện tích tại các KCN Quang Châu Mở rộng; Nam Sơn Hạp Lĩnh, Tân Phú Trung; đồng thời tìm kiếm Nhà đầu tư lớn "Đại bàng" đầu tư vào KCN Trảng Duệ 3; dự kiến diện tích cho thuê đất KCN năm 2024 là 150 ha.

#### 4.2. Phát triển các KCN & dự án mới được chấp thuận chủ trương đầu tư

Hiện nay, Tổng Công ty đang có các KCN, CCN mới thuộc các công ty con đã được phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư bao gồm: Tại Hải Phòng có CCN phụ trợ Trảng Duệ 58,75 ha; Tại Long An có KCN Tân Tập 654 ha, KCN Lộc Giang 466 ha, các CCN Long An (Tân Tập & Phước Vĩnh Đông) có diện tích 219,4 ha. Đặc biệt, KCN Trảng Duệ 3 đã được phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, đang chờ chấp thuận chủ trương đầu tư. Đây là các dự án trọng điểm mang lại doanh thu cho Tổng Công ty trong vòng 3 năm tới.

- ❑ Hoàn thiện thủ tục pháp lý: Nỗ lực làm việc với cơ quan quản lý để hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết quan trọng cuối cùng để có cơ sở triển khai dự án.
- ❑ Triển khai phương án bồi thường: Đây là nhiệm vụ trọng tâm của các dự án này, cần sự phối hợp giữa Công ty, chính quyền và người dân và nguồn tài chính.
- ❑ Thu xếp nguồn vốn: Hiện nay, các dự án KCN đều được các Ngân hàng quan tâm tài trợ vốn với quy mô lớn, đây là lợi thế cho việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.
- ❑ Thu hút đầu tư: Với năng lực thu hút đầu tư của Tổng Công ty, các dự án này đang có lợi thế vì đã có những nhà đầu tư lớn tìm hiểu, đang xem xét để sẵn sàng ký kết các hợp đồng thuê đất tại các dự án này khi dự án đủ điều kiện kinh doanh.

#### 4.3. Đầu tư, kinh doanh, phát triển Khu đô thị

Hiện nay Tổng Công ty đang có các dự án với nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- ❑ KĐT Trảng Duệ Hải Phòng: tiếp tục bàn giao 15 căn biệt thự cuối cùng trong năm 2024, triển khai phát triển khu thương mại dịch vụ.
- ❑ KĐT Phúc Ninh: Chờ cơ quan quản lý phê duyệt các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, đồng thời triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật gói 2 trên diện tích 20,3ha tại khu Phương Vỹ và Thị Cầu; Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đã được bàn giao trên thực địa khoảng 14ha còn lại; Thi công xây dựng hồ điều hòa Phúc Ninh trên phần diện tích đã được bàn giao trên thực địa và thi công xây dựng 15 căn biệt thự tại khu vực đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng.
- ❑ KĐT Trảng Cát: Đây là dự án trọng điểm của KBC, song song với việc phối hợp và chờ cơ quan quản lý phê duyệt các thủ tục pháp lý còn lại, Dự án tiếp tục thực hiện triển khai san lấp mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng để sẵn sàng đưa vào kinh doanh hoặc tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư kinh doanh, phát triển và phân phối dự án, v.v.
- ❑ KĐT Bắc Sông Cấm - Hải Phòng: Lập quy hoạch chi tiết, hoàn thiện thủ tục pháp lý.
- ❑ KĐT Trảng Duệ mở rộng - Hải Phòng: Chuẩn bị thủ tục tham gia đấu giá.

#### 4.4. Triển khai dự án nhà ở xã hội, khu tái định cư

Trong năm 2023, Tổng Công ty đã triển khai xây dựng hàng loạt các tòa NOXH, đã và đang được đưa vào bàn giao, sử dụng. Trong năm 2024, Tổng Công ty sẽ tiếp tục triển khai kế hoạch đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội và khu tái định cư để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân trong các KCN và cho người lao động có thu nhập thấp.

- ❑ NOXH KĐT Trảng Duệ - Hải Phòng: Hoàn thiện xây dựng 03 tòa giai đoạn 1, bán 80% số căn hộ trong giai đoạn 1.
- ❑ NOXH thị trấn Nếnh - Bắc Giang: Hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, ghi nhận doanh thu cho 5 tòa và triển khai xây dựng tiếp 5 tòa.
- ❑ Các dự án Khu dân cư Tân Phú Trung, TĐC Lộc Giang, TĐC CCN Tân Tập, TĐC CCN Phước Vĩnh Đông với tổng diện tích 122,98 ha: Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý, triển khai phương án đầu tư xây dựng và thu xếp vốn.

#### 4.5. Kế hoạch thu xếp nguồn vốn năm 2024

Trong Quý 1/2024 đến thời điểm lập báo cáo này, Tổng Công ty đã nhận được nhiều đề nghị của các định chế tài chính để xuất được tài trợ các dự án cho Tập đoàn bao gồm KCN - KĐT - NOXH. Đặc biệt, hiện nay tài trợ vốn cho KCN được nhiều ngân hàng ưu tiên. Vì vậy, KBC đã và đang cùng một số ngân hàng lớn xây dựng sẵn phương án tài trợ vốn cho các dự án như KĐT Trảng Cát, KCN Trảng Duệ 3, các KCN - CCN ở Long An, v.v. Vì vậy, tùy theo tiến độ hoàn thành thủ tục pháp lý của các dự án và lợi thế trên thị trường vốn, trong năm 2024, KBC sẽ ký kết với các định chế tài chính các hợp đồng vay vốn, triển khai các phương án phát hành trái phiếu, phát hành cổ phiếu, v.v.

#### 4.7. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2024

Ban Tổng Giám đốc đặt kế hoạch Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Tổng Công ty trong năm 2024 như sau:

- ❑ Tổng doanh thu hợp nhất là: 9.000 tỷ đồng.
- ❑ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế là: 4.000 tỷ đồng



## 5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TGD ĐỐI VỚI CÁC Ý KIẾN KIỂM TOÁN:

Không có

## 6. ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TGD LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA TỔNG CÔNG TY

### 6.1 Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

KBC liên tục xây mới nhà máy cung cấp nước sạch, nhà máy xử lý nước thải để kịp thời đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp trong KCN, phù hợp với tiêu chuẩn đảm bảo môi trường cho phép trong lĩnh vực đầu tư và phát triển KCN. Trong KCN của KBC có 01 công ty chuyên thực hiện các công việc duy tu bảo dưỡng hệ thống đường xá trong KCN, trồng cây xanh, thu dọn rác thải vận chuyển về nơi quy định, v.v để đảm bảo KCN xanh sạch, đẹp, không ống khói, không ô nhiễm môi trường.

### 6.2. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Liên quan đến người lao động, Ban TGD cho rằng người lao động tại KBC luôn được đảm bảo mức thu nhập ổn định, phù hợp với mặt bằng chung của xã hội, được xét tăng lương định kỳ 3 năm/ lần, được tăng lương kịp thời khi lạm phát tăng cao, hoặc khi các cá nhân có thành tích xuất sắc, được trang bị thiết bị làm việc hiện đại, đầy đủ, được khen thưởng kịp thời cho các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc trong công việc. Các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn nghề nghiệp, v.v theo quy định pháp luật luôn được Tổng Công ty thực hiện đầy đủ và đúng hạn. Ngoài ra, người lao động được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa huấn luyện, đào tạo nâng cao chuyên môn và được trang bị hệ thống cơ sở vật chất đầy đủ phục vụ công việc.

Tuy nhiên, KBC vẫn còn có những điểm còn hạn chế như không trích các quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng phúc lợi nên chưa phát hành cổ phiếu thưởng cho nhân viên, chưa tài trợ các khóa học chuyên sâu dành cho nhân viên, v.v.

### 6.3. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

KBC đã có những đóng góp đáng kể đối với cộng đồng địa phương nơi có các KCN của KBC hoạt động như: tạo ra hàng nghìn công ăn việc làm, giúp người lao động ổn định cuộc sống; xây dựng các KĐT, Nhà ở xã hội gần các KCN để phục vụ nhu cầu nhà ở cho nhiều đối tượng; hàng năm thực hiện chương trình ủng hộ xã hội tại các địa phương còn khó khăn; v.v. Năm 2023, Tập đoàn đã chi tổng cộng 44,36 tỷ đồng cho các hoạt động thiện nguyện, ủng hộ tại các địa phương trên toàn quốc.



# PHẦN IV

## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

### 1. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

#### Hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2023, HĐQT KBC đã song hành cùng Ban TGD Tổng Công ty đưa ra các quyết nghị nhằm giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư KCN, KĐT, thu xếp nguồn vốn tài trợ cho các dự án và tất toán các Trá phiếu đến hạn và trước hạn.

HĐQT đặc biệt đánh giá cao sự nỗ lực của Ban lãnh đạo Tổng Công ty trong việc đẩy mạnh quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý và bàn giao đất, ghi nhận doanh thu và lợi nhuận đáng kể trong năm 2023 (chủ yếu đến từ hoạt động cho thuê hạ tầng tại các KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu mở rộng, KCN Tân Phú trung, v.v); đồng thời tích cực phát triển các dự án mới trên toàn quốc tại Bắc Ninh, Hải Phòng, Thái Nguyên, Hậu Giang, Tiền Giang, Cần Thơ, Vũng Tàu, v.v.

Các hoạt động đầu tư và quản trị tài chính trong năm đã trình bày trong báo cáo này đều đã được HĐQT thống nhất và thông qua.

#### Hoạt động đối ngoại trong và ngoài nước

Trong năm 2023, các thành viên HĐQT và Ban TGD đã trực tiếp làm việc với các cơ quan ban ngành của các tỉnh như Bắc Ninh, Hải Phòng, Thái Nguyên, Hậu Giang, Tiền Giang, Cần Thơ, Vũng Tàu, v.v để tham gia thành lập các dự án mới theo lời kêu gọi đầu tư của các tỉnh.

Các thành viên HĐQT và Ban TGD đã tham gia các hội thảo, hội nghị và các chuyến công tác trong nước và nước ngoài để xúc tiến thương mại, thu hút FDI vào Việt Nam trong năm 2023 qua hình thức thực tiếp và trực tuyến như:

- ❑ Hội thảo Công bố Báo cáo triển vọng thị trường BĐS trong năm 2023 được tổ chức bởi CBRE tại Hà Nội ngày 17/02/2023;
- ❑ Hội nghị xúc tiến thương mại các ngành điện tử Trung Quốc được tổ chức bởi KBC và ban quản lý các KCN tỉnh Bắc Ninh, có gần 50 doanh nghiệp điện tử Trung Quốc tham dự tại Bắc Ninh ngày 28/03/2023;
- ❑ Hội nghị xúc tiến đầu tư, thương mại Việt Nam - Trung Quốc do Viettrade - Bộ Công thương tổ chức ngày 03-04/04/2023;
- ❑ Diễn đàn doanh nghiệp Việt - Nga được tổ chức bởi VCCI ngày 06/04/2023;
- ❑ Diễn đàn thương mại và công nghiệp Việt Nam được tổ chức bởi CBRE ngày 07/04/2023;
- ❑ Hội thảo kết nối đầu tư các doanh nghiệp điện tử Trung Quốc do KBC tổ chức tại Bắc Ninh ngày 12/04/2023;
- ❑ Đón tiếp Phó đại sứ Hà Lan tại Đại sứ quán Hà Lan tại Việt Nam ngày 13/04/2023;
- ❑ Diễn đàn Doanh nghiệp Việt - Pháp được tổ chức bởi Phòng Thương mại và Công nghiệp Pháp tại Việt Nam ngày 15/04/2023;
- ❑ Hội nghị xúc tiến đầu tư các doanh nghiệp điện tử Đài Loan tại Tỉnh Bắc Ninh ngày 17/04/2023;
- ❑ Diễn đàn đầu tư Australia - Vietnam do Đại sứ quán Úc tại Việt Nam tổ chức ngày 17/04/2023;
- ❑ Chương trình "Gặp gỡ Hàn Quốc - Meet Korea" được tổ chức bởi Đại sứ quán Hàn Quốc tại Việt Nam, Cục Đối ngoại, KCCI, Kotra và UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 17/05/2023;
- ❑ Hội nghị xúc tiến đầu tư thương mại giữa Việt Nam và Hội Doanh nghiệp tỉnh Sơn Đông (Trung Quốc) được tổ chức bởi Cục xúc tiến thương mại - Bộ Công thương ngày 01/06/2023;
- ❑ Chuỗi sự kiện Chương trình xúc tiến đầu tư các KCN của Hải Phòng, Hội nghị xúc tiến đầu tư, thương mại Hải Phòng - Hàn Quốc và Hội thảo xúc tiến đầu tư tại Hàn Quốc và Nhật Bản do Ban lãnh đạo KBC tham gia đoàn công tác của thành phố Hải Phòng từ ngày 11-18/06/2023;



- ❑ Chương trình “Gặp gỡ Hàn Quốc” trong 2 ngày 17,18/5/2023 tại tỉnh Bắc Ninh do Bộ Ngoại giao, Đại sứ quán Hàn Quốc tại Việt Nam, Kotra, Kocham, KCCI, tỉnh Bắc Ninh và 10 tỉnh thành tổ chức;
- ❑ Gặp gỡ Đoàn chủ tịch của Liên đoàn các phòng thương mại Châu Á - Thái Bình Dương (ACCCI) ngày 23/05/2023;
- ❑ Tham dự Diễn đàn doanh nghiệp Việt - Nga được tổ chức bởi Bộ Công Thương Việt Nam, Bộ Phát triển Kinh tế - Liên bang Nga, VCCI ngày 04/06/2023;
- ❑ Diễn đàn “Miền Bắc Việt Nam - Điểm đến chiến lược vươn ra toàn cầu được tổ chức bởi KBC và Katina, JLL cùng 1 số đơn vị xúc tiến đầu tư Đài Loan ngày 02-05/07/2023;
- ❑ Giao lưu với đoàn doanh nghiệp Singapore do Phòng Thương mại và Công nghiệp Trung Quốc Singapore (SCCCI) tổ chức ngày 03/07/2023;
- ❑ Chuyển thăm xúc tiến thương mại và làm việc tại Nhật Bản do Cục xúc tiến thương mại (VIETTRADE) - Bộ Công thương chủ trì cùng thương vụ Bộ Công thương tại Nhật Bản từ ngày 23 tới 29/07/2023;
- ❑ Hội thảo khảo sát môi trường đầu tư Việt Nam trong Chương trình Nhà lãnh đạo nền kinh tế Asean của Học viện kinh tế Trường Giang được tổ chức bởi KBC, CFLD, Học viện kinh tế Trường Giang ngày 03/08/2023;
- ❑ Hội thảo “Xúc tiến Nhà máy Tiêu chuẩn” được tổ chức bởi KBC ngày 07/09/2023;
- ❑ Hội nghị gặp gỡ doanh nghiệp và xúc tiến đầu tư tỉnh Bắc Ninh tại Bắc Kinh, Tô Châu (Trung Quốc) được tổ chức bởi UBND tỉnh Bắc Ninh; Trung tâm ASEAN - Trung Quốc; Đại sứ quán Việt Nam tại Trung Quốc; Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại Thượng Hải và KBC từ ngày 11-14/09/2023;
- ❑ Hội nghị “Xúc tiến thương mại, đầu tư và kết nối giao thương Việt Nam - Trung Quốc (Trùng Khánh) được tổ chức bởi Cục xúc tiến thương mại - Bộ Công thương Ủy Ban xúc tiến thương mại thành phố Trùng Khánh ngày 16/10/2023;
- ❑ Hội nghị thượng đỉnh Việt Nam - Hoa Kỳ được tổ chức bởi Amcham ngày 31/10/2024;
- ❑ Chương trình “Gặp gỡ Nhật Bản - Meet Japan” được tổ chức bởi Bộ Ngoại giao, Jetro, các địa phương Việt Nam ngày 02/11/2023;
- ❑ Tuần lễ cấp cao APEC tại Hoa Kỳ từ ngày 12-16/11/2023 (KBC tham dự với vai trò là nhà tài trợ vàng);
- ❑ Hội thảo Giao thương doanh nghiệp Việt Nam - Ấn Độ do Đại sứ quán Ấn Độ tại Việt Nam tổ chức ngày 24/11/2023;
- ❑ Hội thảo Môi trường Đầu tư Việt Nam được tổ chức bởi Trung tâm xúc tiến thương mại phía Bắc, Học viện đào tạo quản lý Thái Sơn (Trung Quốc) ngày 04/12/2023;
- ❑ Chuỗi hội thảo Sự sẵn sàng cơ sở hạ tầng cho ngành công nghiệp bán dẫn ở Việt Nam và Xu hướng phát triển ngành công nghiệp bán dẫn, trí tuệ nhân tạo và cơ hội cho Việt Nam được tổ chức bởi Bộ kế hoạch và đầu tư, Trung tâm đổi mới sáng tạo NIC, Hiệp hội bán dẫn Hoa Kỳ (SIA) ngày 07/12 và 11/12/2023;
- ❑ Hội thảo Giao lưu doanh nghiệp Ấn Độ - Việt Nam trong lĩnh vực điện và điện tử tổ chức bởi Hiệp hội điện tử Việt Nam (VEIA) ngày 05/12/2023;
- ❑ Hội nghị thường niên ngành Công nghiệp điện thoại di động Việt Trung Ấn được tổ chức bởi IPC - CMA ngày 06/12/2023;
- ❑ Hội thảo xúc tiến hợp tác phát triển trong lĩnh vực xây dựng giữa tỉnh Giang Tô (Trung Quốc) và thành phố HCM (Việt Nam) được tổ chức bởi Tập đoàn Zhong Yi Feng, Sở Ngoại vụ thành phố HCM ngày 12/12/2023;
- ❑ Hội nghị xúc tiến thương mại và hợp tác kinh tế Việt Nam - Trung Quốc (Văn Nam) được tổ chức bởi Cục xúc tiến thương mại - Bộ Công thương Việt Nam, sở Thương mại tỉnh Văn nam (Trung Quốc) ngày 20/12/2023.



**Lãnh đạo Tập đoàn tham gia ký kết biên bản ghi nhớ tại Hội thảo xúc tiến hợp tác phát triển trong lĩnh vực xây dựng giữa tỉnh Giang Tô Trung Quốc và TP. Hồ Chí Minh**

#### **Hoạt động phát triển nguồn lao động**

HDQT đánh giá tốt các chính sách tuyển dụng của KBC; đặc biệt là chính sách vừa chú trọng tuyển dụng các cán bộ có trình độ, kinh nghiệm vừa sẵn sàng tuyển dụng, đào tạo các lao động vừa ra trường. Việc đào tạo nội bộ được coi trọng hàng đầu, đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững, tránh tình trạng khủng hoảng nhân sự. Đặc biệt, KBC luôn giữ nguyên các thỏa thuận/ thỏa ước với người lao động, không cắt giảm nhân sự, không giảm lương ngay cả khi nền kinh tế nói chung và Tập đoàn nói riêng gặp khó khăn.

#### **Trách nhiệm đối với môi trường xã hội**

HDQT đánh giá tốt việc thực hiện trách nhiệm đối với môi trường và xã hội của KBC. KBC là công ty thu hút các doanh nghiệp FDI, tập trung chủ yếu là các công ty công nghệ cao, giảm thiểu ô nhiễm môi trường; KBC luôn chú trọng xây dựng hạ tầng ổn định, xây dựng đầy đủ các nhà máy cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, thường xuyên duy tu bảo dưỡng, trồng cây xanh, làm đẹp cảnh quan xung quanh các KCN. KBC luôn đảm bảo sự hoạt động ổn định của hàng trăm Công ty trong các KCN.





## 2. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN LÃNH ĐẠO CỦA TỔNG CÔNG TY

HĐQT đánh giá rất cao những nỗ lực của Tổng Giám đốc cùng Ban lãnh đạo của Tổng Công ty đã cùng nhau phối hợp triển khai các kế hoạch kinh doanh năm 2023 như: thực hiện đầu tư phát triển các dự án, ký kết hàng loạt các Thỏa thuận thuê đất quan trọng, tạo ra nguồn doanh thu và lợi nhuận đột phá cũng như các kế hoạch thu xếp nguồn vốn, luân chuyển dòng tiền phù hợp trong toàn hệ thống.

HĐQT đề nghị Ban lãnh đạo Tổng Công ty nỗ lực bám sát yêu cầu của các cơ quan quản lý để sớm hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho các dự án, sớm đưa dự án vào triển khai, đồng thời chỉ đạo các phòng ban thúc đẩy việc thành lập các dự án mới trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh, Hải Phòng, Thái Nguyên, Hậu Giang, Tiền Giang, Cần Thơ, Vũng Tàu, v.v; cân đối, sử dụng dòng tiền hợp lý, nâng cao công tác quản trị rủi ro liên quan đến các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Tổng công ty.

## 3. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT CHO NĂM 2024

- Đồng hành cùng Ban TGD làm việc với các cấp thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các Dự án còn vướng mắc để đưa dự án vào triển khai đầu tư, kinh doanh theo kế hoạch.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ, chăm sóc khách hàng; thực hiện đầy đủ quy trình bảo trì - bảo dưỡng trong các dự án KCN, CCN, KĐT, v.v, hoàn thiện việc xây dựng và chạy thử các nhà máy cung cấp nước sạch, xử lý nước thải để đưa vào vận hành chính thức.
- Tham gia các chương trình, hội nghị xúc tiến đầu tư, thương mại để quảng bá hình ảnh Tổng Công ty, đồng thời tìm kiếm các Tập đoàn lớn đầu tư vào các Dự án.
- Giám sát, đảm bảo việc tuân thủ pháp luật trong mọi lĩnh vực Tổng Công ty đang hoạt động; nâng cao ý thức trách nhiệm về phát triển bền vững và trách nhiệm xã hội trong toàn Tập đoàn.
- Tuyển dụng và đào tạo nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn cao, xây dựng thế hệ nhân sự nòng cốt kế cận trong tương lai.





## PHẦN V QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên và cơ cấu HĐQT nhiệm kỳ 2022 - 2027:

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	CHỨC VỤ	NGÀY BẮT ĐẦU/KHÔNG CÒN LÀ THÀNH VIÊN HĐQT/ THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP	
			NGÀY BỔ NHIỆM	NGÀY MIỄN NHIỆM
1	Ông: Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT/Thành viên HĐQT không điều hành	10/02/2022	
2	Bà: Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	10/02/2022	
3	Ông: Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT không điều hành	10/02/2022	Không còn là thành viên <b>"độc lập"</b> từ ngày 10/02/2022
4	Ông: Lê Hoàng Lân	Thành viên HĐQT độc lập	10/02/2022	
5	Bà: Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT không điều hành	10/02/2022	



□ Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không có

□ Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2023, HĐQT đã thực hiện 35 cuộc họp, với tỷ lệ thành viên HĐQT tham dự và tỷ lệ thông qua đều đạt 100%. Nội dung và kết quả các cuộc họp dưới đây:

STT	NGÀY	SỐ NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
1	03/01/2023	0301/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua thù lao của HĐQT, BKS và tổng thu nhập của Trưởng Ban kiểm soát năm 2022	100 %
2	04/01/2023	0401.1/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua phương án triển khai mua lại cổ phiếu/	100 %
3	02/3/2023	0203/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc cho Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Tràng Cát vay vốn	100 %
4	03/3/2023	0303/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc mua lại trước hạn Trái phiếu KBCH2123002	100 %
5	16/3/2023	1603/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc tăng vốn điều lệ công ty con là Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	100 %
6	17/3/2023	1703/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu KBCH2124003	100 %
7	20/3/2023	2003/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc phê duyệt kế hoạch triển khai thực hiện Dự án: Trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ cao cấp Diamond Square	100 %
8	29/3/2023	2903.1/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc mua lại trước hạn Trái phiếu KBCH2124003	100 %
9	29/3/2023	2903.2/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	100 %
10	29/3/2023	2903.3/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc vay vốn CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	100 %
11	29/3/2023	2903.4/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua phương án xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	100 %
12	06/4/2023	0604/2023/KBC/NQ-HĐQT	Gia hạn thời gian tổ chức họp ĐHCĐ thường niên năm 2023	100 %
13	10/4/2023	1004/2023/KBC/NQ-HĐQT	Điều chỉnh và thông qua phương án triển khai mua lại cổ phiếu	100 %
14	17/4/2023	1704/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc rút hồ sơ báo cáo mua lại cổ phiếu	100 %
15	19/4/2023	1904/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc chốt danh sách và phương án mua lại trước hạn Trái phiếu KBC121020	100 %
16	19/4/2023	1904.1/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua phương án làm tròn và xử lý phần lẻ Trái phiếu mua lại trước hạn mã KBC121020	100 %
17	21/4/2023	2104/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc thay đổi mẫu con dấu của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	100 %
18	27/4/2023	2704/2023/KBC/QĐ-HĐQT/ KT	Thông qua việc tặng thưởng tri ân lãnh đạo và cán bộ nhân viên Tổng Công ty nhân kỷ niệm thành lập công ty và KCN Quế Võ	100 %
19	05/5/2023	0505/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc thay đổi mẫu con dấu của công ty con là Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100 %

STT	NGÀY	SỐ NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
20	08/5/2023	0805/2023/KBC/NQ-HĐQT	Tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100 %
21	29/5/2023	2905.1/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc hủy niêm yết Trái phiếu KBC121020	100 %
22	01/6/2023	0106.1/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua chương trình và dự thảo tài liệu trình ĐHCĐ thường niên năm 2023	100 %
	01/6/2023	0106.2/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023	100 %
23	16/6/2023	1606.1/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc trình bày lại một số nội dung trong tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100 %
24	29/6/2023	2906/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc thực hiện giao dịch mua cổ phần riêng lẻ của công ty con là CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	100 %
25	30/6/2023	3006/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2023	100 %
26	14/7/2023	1407/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất lô TMDV-05 thuộc Khu đô thị mới Bắc sông Cấm vào mục đích thương mại dịch vụ tại xã Tân Dương, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng	100 %
27	31/7/2023	3107/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc cử người thay thế đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư NGD	100 %
28	29/8/2023	2908/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc cử người thay thế đại diện phần vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP tại Công ty TNHH Một thành viên Phát triển khách sạn Hoa Sen và bổ nhiệm Chủ tịch Công ty TNHH Một thành viên Phát triển khách sạn Hoa Sen	100 %
29	05/10/2023	0510/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Quế Võ để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh (ngoại trừ hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng, chuyển nhượng bất động sản) năm 2023 - 2024	100 %
30	21/10/2023	2110/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ công ty con là Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Tràng Cát	100 %
31	25/10/2023	2510/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc vay vốn các Công ty con.	100 %
32	30/10/2023	3010/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc tăng vốn điều lệ công ty con là Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Tràng Cát	100 %
33	02/11/2023	0211/2023/KBC/QĐ-HĐQT	Thông qua việc phê duyệt quyết định đầu tư: "Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Sông Hậu 2" quy mô khoảng 380 ha tại huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang	100 %
34	09/11/2023	0911/2023/KBC/QĐ-HĐQT	Thông qua việc điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát	100 %
35	29/12/2023	2912/2023/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua thù lao của HĐQT, BKS và tổng thu nhập của Trưởng ban kiểm soát chuyên trách năm 2023	100%



Hoạt động quản trị của 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. 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, Sở giao dịch chứng khoán HOSE, Cục thuế, Bộ Tài chính, v.v. Tuy nhiên, cũng không thể tránh khỏi những thiếu sót trong năm 2023 như: HĐQT chưa thực hiện chia cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 20% cho cổ đông hiện hữu trong vòng 6 tháng kể từ ngày kết thúc ĐHĐCĐ thường niên năm 2023. Nguyên nhân cụ thể đã được trình bày tại phần "Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ trong năm 2023" trong bản báo cáo này.

Ngoài ra, ngày 22/08/2023, UBCKNN ban hành Quyết định số 264/QĐ-QPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán đối với KBC, cụ thể là vi phạm:

- Không công bố Báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn phát hành từ trái phiếu năm 2020: Về việc này KBC đã có văn bản giải trình với Cơ quan quản lý do đây là thời điểm quy định mới có hiệu lực 1/1/2021, lại trong giai đoạn giãn cách xã hội do đại dịch Covid dẫn đến Công ty cập nhật quy định mới, đồng thời Công ty cũng không nhận được nhắc nhở kịp thời từ Cơ quan quản lý đã dẫn đến thiếu sót;
- Công bố chậm Báo cáo tài chính bán niên năm 2021 đã được soát xét và Báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu bán niên năm 2021: Về việc này KBC đã có văn bản giải trình với Cơ quan quản lý do đây là thời điểm các địa bàn hoạt động của công ty đang trong tình trạng giãn cách do đại dịch Covid, Công ty đã có văn bản gửi UBCK xin gia hạn thời hạn công bố Báo cáo tài chính bán niên do nguyên nhân bất khả kháng, đã được UBCK chấp thuận giống như nhiều doanh nghiệp khác. Việc gia hạn này đều được công bố thông tin trên thị trường chứng khoán tại thời điểm đó.

#### □ Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

Hiện tại KBC có 01 thành viên HĐQT độc lập là Ông Lê Hoàng Lân trong tổng số 05 thành viên HĐQT (phù hợp với Điều lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua và quy định pháp luật hiện nay).

Ông Lê Hoàng Lân được ĐHĐCĐ bầu là thành viên HĐQT tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 ngày 10/02/2022 cho nhiệm kỳ 2022-2027. Ông Lân đã tham gia đầy đủ 100% cuộc họp của HĐQT trong năm 2023. Trong các quyết định của HĐQT, Ông Lân đều đưa các ý kiến độc lập trước các thành viên HĐQT khác, cùng xem xét, giải quyết các vấn đề để đi đến thống nhất và tham gia giám sát, chỉ đạo hoạt động theo phân công công việc của HĐQT. Ông Lân đã tuân thủ đầy đủ quyền hạn, trách nhiệm của một thành viên HĐQT độc lập.

#### Đánh giá về hoạt động của HĐQT trong năm 2023, thành viên HĐQT độc lập nhận thấy:

- HĐQT đã thực hiện nhiệm vụ của mình một cách cẩn trọng, bám sát định hướng và mục tiêu chung, tuân thủ các quy định của pháp luật chuyên ngành điều chỉnh các phạm vi hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.
- Các thành viên HĐQT đều đóng góp ý kiến, quan điểm của mình trong các cuộc họp, thực hiện thảo luận và biểu quyết thông qua đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền HĐQT cũng như chịu trách nhiệm đối với các quyết định của mình.
- Giao dịch giữa các Bên liên quan được thực hiện theo đúng pháp luật hiện hành và theo chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan được ĐHĐCĐ thông qua.
- HĐQT đã kết hợp cùng Ban TGD tích cực tham gia các hoạt động thu hút FDI, xúc tiến thương mại trong và ngoài nước nhằm tìm kiếm các đối tác kinh doanh của Tập đoàn trong tương lai.
- HĐQT đã đưa ra các kế hoạch kinh doanh và định hướng đúng đắn, giám sát và đồng hành cùng Ban TGD trong mọi hoạt động của năm 2023.

#### □ Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ trong năm 2023:

Định hướng hoạt động năm 2023 của KBC được thông qua 02 cuộc họp ĐHĐCĐ như sau: ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 ngày 28/12/2022 và cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 ngày 23/06/2023. Qua đó, ĐHĐCĐ phê duyệt các Nghị quyết như sau:

STT	NỘI DUNG PHÊ DUYỆT	THỰC TẾ THỰC HIỆN
<b>I Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 số: 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ và số 28122/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022</b>		
1	Thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Tổng Công ty: - Tổng doanh thu dự kiến: 9000 tỷ đồng; - Tổng LNST dự kiến: 4000 tỷ đồng.	Kết quả thực hiện theo BCTC hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán: - Tổng doanh thu: 6.058,76 tỷ đồng - Tổng LNST: 2.245 tỷ đồng
2	Thông qua việc niêm yết trái phiếu	Năm 2023, không có trái phiếu nào cần phải niêm yết
3	Thông qua kế hoạch chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu trong năm 2023	Tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1 ngày 28/03/2024 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 23/6/2023 & Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022.
4	Thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan trong năm 2023 cho đến kỳ ĐHĐCĐ gần nhất trong năm 2024	Đã thực hiện CBTT các Nghị quyết HĐQT đối với các giao dịch giữa các bên liên quan thuộc thẩm quyền HĐQT theo quy định pháp luật.
5	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.	Tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1 ngày 28/03/2024 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.
<b>II Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 số: 2306/2023/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2023</b>		
1	Thông qua việc giữ nguyên kế hoạch kinh doanh của Tổng Công ty trong năm 2023 đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 thông qua ngày 28/12/2022 (đã báo cáo ở trên)	
2	Thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan trong năm 2023 cho đến kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2024 (đã báo cáo ở trên)	
3	Thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2023	Ngày 01/07/2023, KBC đã CBTT về việc ký kết hợp đồng kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, là công ty kiểm toán đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.
4	Thông qua kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các chi phí hoạt động cho HĐQT, BKS năm 2023 là 5 tỷ đồng.	Tổng chi phí của HĐQT, BKS trong năm 2023 là: 879.745.620 đồng, bằng 17,59% so với hạn mức đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.
5	Thông qua việc sửa đổi Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng Công ty	Ngày 24/06/2023, KBC đã CBTT về việc sửa đổi Điều lệ Công ty lần thứ 27
6	Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022	Tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1 ngày 28/03/2024 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 23/6/2023 & Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022.

### □ Các thành viên HĐQT có chứng chỉ về đào tạo về quản trị công ty

Các thành viên HĐQT chưa được cấp chứng chỉ quản trị công ty, do các thành viên thường xuyên phải đi công tác chưa bố trí được thời gian để tham dự các khóa học của Cơ quan đào tạo. Tuy nhiên, các thành viên HĐQT luôn cập nhật, nắm rõ các quy định về quản trị công ty đối với Công ty niêm yết và luôn cố gắng khắc phục vấn đề này bằng các khóa học, hội thảo của các cơ quan quản lý.

Trong 2023, thành viên HĐQT công ty đã tham gia các hội thảo trực tiếp/ trực tuyến do các Cơ quan quản lý tổ chức như: Hội thảo xin ý kiến về dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp; Hội thảo chia sẻ kinh nghiệm quốc tế về Trái phiếu xanh và hoạt động công bố thông tin đối với Trái phiếu xanh; Hội nghị trực tuyến triển khai Công điện 993/CD-TTg ngày 24/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ, v.v.

## 2. BAN KIỂM SOÁT

### □ Thành viên Ban kiểm soát

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	CHỨC VỤ	TỶ LỆ SỞ HỮU	GHI CHÚ
1	Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng ban	0 %	
2	Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên	0%	Tái bổ nhiệm ngày 10/02/2022 cho nhiệm kỳ 2022-2027
3	Ông Trần Tiến Thành	Thành viên	0%	

### □ Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023

Trong năm 2023, Ban Kiểm soát Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã thực hiện các nhiệm vụ chính bao gồm:

- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, rà soát các số liệu liên quan đến hoạt động kinh doanh của Tổng công ty, các Nghị quyết của HĐQT, giám sát tình hình đầu tư các dự án, cơ sở thực hiện các kế hoạch và mục tiêu của HĐQT đã thông qua trong cuộc họp. Dựa trên các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT, các đề xuất của Ban TGD, Ban Kiểm soát cũng đã đưa ra những đánh giá kiến nghị cho HĐQT và Ban TGD;
- Giám sát các hoạt động quản lý tài chính và lập các Báo cáo tài chính đảm bảo tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính được đưa ra; Thực hiện trao đổi thông tin với Kiểm toán độc lập đã được HĐQT lựa chọn trong quá trình kiểm toán các Báo cáo tài chính;
- Xem xét, đánh giá hoạt động điều hành và quản trị nội bộ của HĐQT, các thành viên HĐQT, các thành viên Ban TGD, các cán bộ lãnh đạo dựa trên tiêu chí đảm bảo lợi ích của cổ đông và Tổng Công ty;
- Xem xét, đánh giá và đưa ra kiến nghị đối với sự phối hợp hoạt động của các bộ phận trong quy trình quản lý và điều hành doanh nghiệp;
- Ban Kiểm soát có 3 thành viên, trong đó 01 Trưởng BKS chuyên trách và 02 Kiểm soát viên. Các kiểm soát viên đều hoạt động độc lập, không giữ các chức vụ quản lý, không làm việc tại bộ phận Kế toán, Kiểm toán của Tổng công ty.

Trong quá trình hoạt động, BKS đã được HĐQT và Ban Tổng giám đốc tạo mọi điều kiện để thực thi nhiệm vụ. BKS đã nhận được đầy đủ các Nghị quyết của HĐQT, các báo cáo liên quan đến tình hình hoạt động kinh doanh, các báo cáo tài chính hàng quý, bán niên, báo cáo tài chính năm của Tổng Công ty và tham gia các cuộc họp do Ban Tổng giám đốc triệu tập liên quan đến việc triển khai các kế hoạch hoạt động của Tổng Công ty.

Trong năm 2023, BKS không nhận được bất kỳ khiếu nại nào của Cổ đông Công ty đối với các hoạt động chỉ đạo, điều hành của HĐQT, Ban TGD và các bộ phận quản lý khác.

### □ Nội dung và kết quả các cuộc họp BKS trong năm 2023

Năm 2023 Ban kiểm soát đã tiến hành 06 cuộc họp, 100% thành viên BKS tham dự để thông qua các nội dung sau:

STT	NGÀY	SỐ BIÊN BẢN HỌP CỦA BKS	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
1	24/01/2023	2401/2023/KBC/BB-BKS	Báo cáo Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát quý IV/2022	100%
2	26/04/2023	2604/2023/KBC/BB-BKS	Báo cáo Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát quý I/2023	100%
3	26/05/2023	04/KBC/BC-BKS	Báo cáo trình ĐHĐCĐ năm 2023 về hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2022	100%
4	26/07/2023	267/2023/KBC/BB-BKS	Báo cáo Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát quý II/2022	100%
5	17/08/2023	178/2023/KBC/BB-BKS	Báo cáo Kết quả kinh doanh giữa niên độ (6 tháng đầu năm)	100%
6	25/10/2023	2510/2023/KBC/BB-BKS	Báo cáo Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát quý III/2023	100%

## 3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2023, tổng chi phí thù lao và lợi ích của HĐQT, BKS; Thu nhập của Ban TGD & Trưởng BKS; Thuế thu nhập cá nhân do KBC chi trả như sau:

Đơn vị: đồng

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	THÙ LAO CỦA THÀNH VIÊN BKS/ HĐQT	TỔNG THU NHẬP CỦA TRƯỞNG BKS, BAN TGD	TỔNG THUẾ THU NHẬP DO KBC TRẢ	TỔNG CHI PHÍ CỦA HĐQT VÀ BKS
1	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, kiêm TGD	100.000.000	11.124.792.000	5.734.334.154	135.000.000
2	Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT	100.000.000		11.111.111	111.111.111
3	Lê Hoàng Lân	Thành viên HĐQT độc lập	100.000.000		11.111.111	111.111.111
4	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT	100.000.000		11.111.111	111.111.111
5	Phạm Phúc Hiếu	Phó TGD, KTT, Người được ủy quyền CBT		4.179.284.000	1.997.460.615	
6	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó TGD		2.736.242.000	1.220.438.000	
7	Phan Anh Dũng	Phó TGD		87.500.000		
8	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	50.000.000	234.056.000	16.245.176	300.301.176
09	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556	55.555.556
10	Trần Tiến Thành	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556	55.555.556
<b>Tổng Cộng</b>						<b>879.745.620</b>

Như vậy, tổng chi phí Thù lao, lợi ích của HĐQT, BKS và chi phí Lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng BKS chuyên trách năm 2023 là 879.745.620 đồng (Bằng chữ: Tám trăm bảy mươi chín triệu, bảy trăm bốn mươi năm nghìn, sáu trăm hai mươi đồng), bằng 17,59% so với hạn mức đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt tại NQ số 2306/2023/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2023 là 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng)/ năm.

Lợi ích khác: Được trang bị ô tô đưa đón, điện thoại di động, thanh toán các cước phí hàng tháng, thanh toán các chi phí công tác, v.v.



❑ **Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ/ người có liên quan trong năm 2023:** Không có

❑ **Giao dịch giữa KBC với các bên liên quan**

STT	TÊN TỔ CHỨC/ CÁ NHÂN	MỐI QUAN HỆ LIÊN QUAN VỚI CÔNG TY	LOẠI GIAO DỊCH, THỜI ĐIỂM GIAO DỊCH VỚI CÔNG TY	SỐ NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT
1	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	Nhận thù lao HĐQT năm 2022 Nhận lương hàng tháng, thưởng	Theo Nghị Quyết số: 0301/2023/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao cho HĐQT, BKS và tổng thu nhập của Trưởng BKS năm 2022 Theo Hợp đồng lao động
2	Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT	Nhận thù lao HĐQT năm 2022	Theo Nghị Quyết số: 0301/2023/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao cho HĐQT, BKS và tổng thu nhập của Trưởng BKS năm 2022
3	Lê Hoàng Lân	Thành viên HĐQT độc lập	Nhận thù lao HĐQT năm 2022	Theo Nghị Quyết số: 0301/2023/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao cho HĐQT, BKS và tổng thu nhập của Trưởng BKS năm 2022
4	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT	Nhận thù lao HĐQT năm 2022	Theo Nghị Quyết số: 0301/2023/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao cho HĐQT, BKS và tổng thu nhập của Trưởng BKS năm 2022
5	Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc/ KTT/ Người được UQ CBTT	Nhận lương hàng tháng, thưởng	Theo Hợp đồng lao động
6	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Nhận lương hàng tháng, thưởng	Theo Hợp đồng lao động
7	Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Nhận thưởng	Theo Hợp đồng lao động
8	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	Nhận thù lao của Ban kiểm soát năm 2022 Nhận lương hàng tháng, thưởng	Theo Nghị Quyết số: 0301/2023/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao cho HĐQT, BKS và tổng thu nhập của Trưởng BKS năm 2022 Theo Hợp đồng lao động
9	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	Nhận thù lao của Ban kiểm soát năm 2022	Theo Nghị Quyết số: 0301/2023/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao cho HĐQT, BKS và tổng thu nhập của Trưởng BKS năm 2022
10	Trần Tiến Thành			
11	Trần Thị Thu Hà	Người phụ trách quản trị/ Thư ký công ty	Nhận lương hàng tháng, thưởng	Theo Hợp đồng lao động
12	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Tràng Cát (TCC)	Công ty con KBC sở hữu 100%	KBC trả nợ và lãi vay TCC; góp vốn vào TCC theo hình thức bù trừ công nợ	Theo Nghị Quyết số: 2912-/1/2022/KBC/NQ-HĐQT; 0203/2023/KBC/NQ-HĐQT; 2110/2023/KBC/NQ-HĐQT Theo Hợp đồng vay vốn số: 2912/2022/HĐV/TCC-KBC; 01/HĐV/KBC-TCC
13	Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên (HYC)	Công ty con KBC sở hữu trực tiếp 85%	KBC trả một phần nợ gốc vay cho HYC	Theo Nghị Quyết số: 2912-1/2022/KBC/NQ-HĐQT và Hợp đồng số: 01/2022/THTV/HY-KBC
14	Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	Cổ đông lớn của KBC với tỷ lệ sở hữu 8,5%	KBC chuyển tiền thực hiện Hợp đồng giải phóng mặt bằng	Hợp đồng giải phóng mặt bằng số: 01/2023/HĐKT/KBC-KCN

STT	TÊN TỔ CHỨC/ CÁ NHÂN	MỐI QUAN HỆ LIÊN QUAN VỚI CÔNG TY	LOẠI GIAO DỊCH, THỜI ĐIỂM GIAO DỊCH VỚI CÔNG TY	SỐ NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT
15	Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (SHP)	Công ty con KBC sở hữu 86,54 %, đồng thời người nội bộ của KBC giữ chức vụ là thành viên HĐQT của SHP	KBC nhận cổ tức từ SHP	Theo Nghị quyết của SHP số: 2912/2022/NQ-ĐHĐCĐ Theo Thông báo trả cổ tức của SHP số: 3112.1/2022/TB-HĐQT
			KBC trả gốc và tất toán khoản vay	Theo Nghị Quyết số: 2907/2020/KBC/NQ-HĐQT & HĐVV số: 10/HĐVV/SHP-KBC/2020
			KBC trả lãi và tất toán khoản vay	Theo Nghị Quyết số: 2907/2020/KBC/NQ-HĐQT & HĐVV số: 10/HĐVV/SHP-KBC/2020
			KBC mua cổ phần SHP phát hành riêng lẻ (bằng hình thức bù trừ công nợ)	Theo Nghị Quyết số: 2906/2023/KBC/NQ-HĐQT; 0903/2021/KBC/NQ-HĐQT; 0607/2021/KBC/NQ-HĐQT; 0912-1/2021/KBC/NQ-HĐQT Theo Hợp đồng vay vốn số 02/HĐVV/KBC-SHP/2021; 06/HĐVV/KBC-SHP/2021
16	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang (SBG)	Công ty con KBC sở hữu trực tiếp 59,5 %, đồng thời người nội bộ của KBC giữ chức vụ là thành viên HĐQT/Ban TGD của SBG	KBC trả nợ gốc, lãi và tất toán khoản vay với SBG	Theo Nghị quyết số: 2610/2021/KBC/NQ-HĐQT; 0911/2021/KBC/NQ-HĐQT; 2106/2022/KBC/NQ-HĐQT; 1710/2019/KBC/NQ-HĐQT; 0805/2020/KBC/NQ-HĐQT; 2112/2020/KBC/NQ-HĐQT; 2610/2021/KBC/NQ-HĐQT; 2903.3/2023/KBC/NQ-HĐQT; Theo Hợp đồng vay vốn số: 08/HĐVV/SBG-KBC/2020; 09/HĐVV/SBG-KBC/2020; 10/HĐVV/SBG-KBC/2022; 11/HĐVV/SBG-KBC/2022; 12/HĐVV/SBG-KBC/2022; 03/HĐVV/SBG-KBC/2019; 04/HĐVV/SBG-KBC/2020; 05/HĐVV/SBG-KBC/2020; 06/HĐVV/SBG-KBC/2020; 07/HĐVV/SBG-KBC/2020; 08/HĐVV/SBG-KBC/2020; 01.2023/HĐVV/KBC-SBG/2023; 01.2023/HĐVV/KBC-SBG Theo Phụ lục HĐVV số 01.2023/PL1/HĐVV/KBC-SBG/2023
			KBC vay vốn SBG	Theo Nghị quyết số: 2903.3/2023/KBC/NQ-HĐQT; Theo Hợp đồng vay vốn số: 01.2023/HĐVV/KBC-SBG/2023
17	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (SGT)	Là tổ chức có liên quan của Ông Đặng Thành Tâm	Thanh toán phí dịch vụ Internet	Theo hợp đồng dịch vụ số: 2608/2019/HĐDV-SGT; 2911/2021/HĐDV-SGT; 0103/2023/HĐDV-SGT; 1805/2022/HĐDV-SGT; 0112/14/HĐDV-SGT; 1703/14/HĐDV/SGT-DDHS

**Các giao dịch giữa các bên liên quan được trình bày tại Báo cáo Quản trị công ty và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 là phần không tách rời báo cáo này.**

### □ Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Quản trị Công ty trong một doanh nghiệp với mô hình Tổng Công ty như KBC là một công việc phức tạp, đòi hỏi sự giám sát chặt chẽ, cập nhật kịp thời các quy định pháp luật. Trong năm 2023, KBC đã cố gắng tuân thủ các quy định về quản trị công ty theo quy định pháp luật cũng như các Quy chế nội bộ của Tổng Công ty. Các quy định pháp luật liên tục được cập nhật và phổ biến trong toàn hệ thống, cụ thể như sau: thực hiện sửa đổi Điều lệ lần thứ 27; thay đổi Đăng ký doanh nghiệp khi có sự thay đổi về địa giới hành chính, v.v. Các bộ phận trong Tổng Công ty kết hợp chặt chẽ, đảm bảo việc Quản trị về Vận hành, Tài chính, Kinh doanh và kiểm soát Rủi ro được thực hiện linh hoạt và kịp thời.

Tuy nhiên, KBC cũng không tránh khỏi những thiếu sót trong việc thực hiện quy định quản trị công ty trong năm 2023 về việc chưa thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền trong năm 2023 cho cổ đông, mặc dù HĐQT đã trình ĐHCĐ về việc hủy phương án chi trả cổ tức tại ĐHCĐ Bất thường năm 2024 lần 1 tổ chức vào ngày 28/3/2024, nhưng HĐQT xét thấy cần cần trọng hơn trong mỗi nội dung trình ĐHCĐ trong các kỳ tiếp theo.



**KBC đã tổ chức ĐHCĐ Bất thường năm 2024 Lần 1 để kịp thời thông qua những kế hoạch quan trọng cho năm 2024**

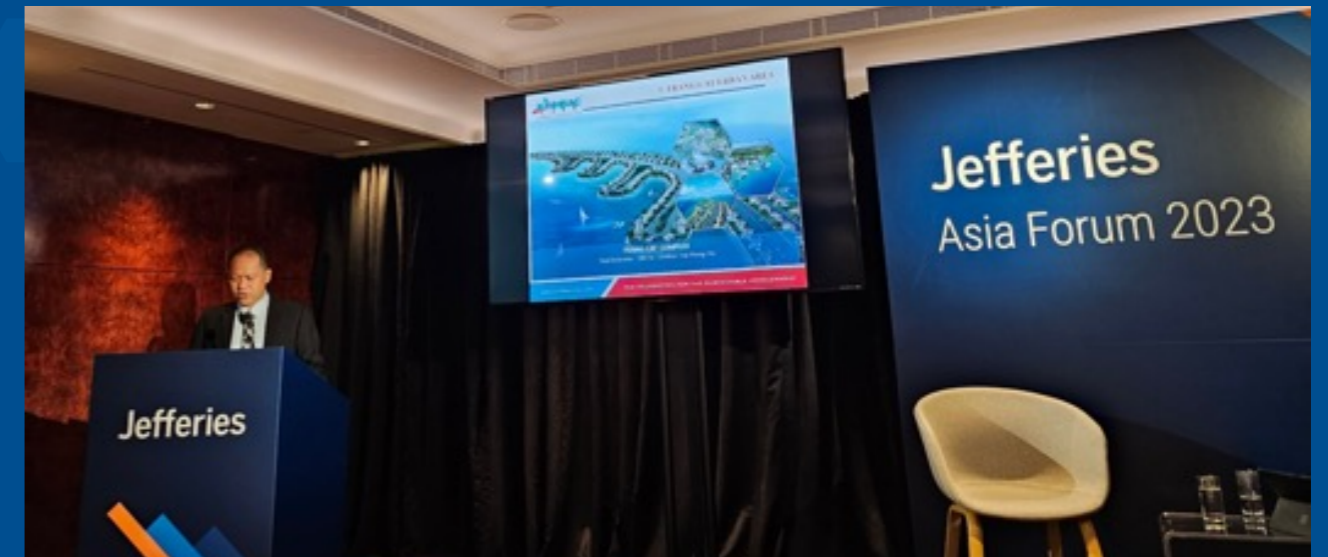
### □ Hoạt động quan hệ nhà đầu tư

Cổ phiếu KBC là một cổ phiếu hội tụ sự ảnh hưởng của các yếu tố vĩ mô như: tăng trưởng kinh tế trong và ngoài nước, chính sách phát triển kinh tế xã hội, chính sách ưu đãi của các địa phương, luật đất đai, chính sách tiền tệ, thu hút FDI, lãi suất, chính trị, quan hệ ngoại giao giữa các nước, ô nhiễm môi trường, v.v. Có thể nói, KBC được xem là cổ phiếu có diễn biến tương đồng với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế. Chúng tôi muốn nhấn mạnh điều này để Quý Cổ đông, Quý nhà đầu tư có cái nhìn toàn diện.

Hoạt động quan hệ cổ đông, quan hệ nhà đầu tư luôn được KBC chú trọng và luôn luôn cố gắng hết mình để cung cấp, cập nhật thông tin cho Cổ đông, cho Nhà đầu tư kịp thời, chính xác và minh bạch. Chúng tôi sẵn sàng trả lời mọi thắc mắc, lắng nghe mọi sự góp ý của Cổ đông và Nhà đầu tư.

Hàng năm, KBC đều tiếp xúc và gặp gỡ rất nhiều quỹ đầu tư qua hình thức trực tuyến/ trực tiếp. Vì vậy, khi có bất cứ sự quan tâm nào về tình hình của Tập đoàn, kính mong Quý cổ đông và các Nhà đầu tư hãy liên lạc với chúng tôi qua thư điện tử.

**Email: [kinhbac.kbc@gmail.com](mailto:kinhbac.kbc@gmail.com)**



**KBC tham dự Hội nghị các nhà đầu tư tại Hongkong**



# PHẦN VI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN



**Ernst & Young Viet Nam Limited** 16 Phan Chu Trinh - Hoàn Kiếm - Hà Nội Việt Nam  
Tầng 8, Tòa nhà CornerStore Building Tel: 84 24 3831 5100 & Fax: 84 24 3831 5090

**Số tham chiếu:** 11656910/66921092-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 68, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

## Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst &amp; Young Việt Nam - chi nhánh Hà Nội

(Đã ký)

(Đã ký)

**Trần Phú Sơn****Nguyễn Quý Mạnh**

Phó Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2023-004-1

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4482-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

## TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

B01-DN/HN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>25.029.443.704.757</b>	<b>27.674.080.297.628</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>841.304.457.657</b>	<b>1.683.149.405.060</b>
111	1. Tiền		314.837.340.778	1.401.510.923.666
112	2. Các khoản tương đương tiền		526.467.116.879	281.638.481.394
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>1.864.234.663.420</b>	<b>2.441.801.461.721</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(5.473.797.949)	(6.226.144.519)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	7.350.000.000	585.669.144.871
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>9.662.549.880.342</b>	<b>10.895.901.944.840</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	615.242.726.081	957.696.732.765
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	3.273.094.688.035	3.564.526.371.175
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	2.384.858.032.880	2.762.411.740.790
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	3.496.138.801.296	3.654.794.506.950
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(106.784.367.950)	(43.527.406.840)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>12.218.764.105.774</b>	<b>12.330.243.270.680</b>
141	1. Hàng tồn kho		12.218.764.105.774	12.330.243.270.680
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>442.590.597.564</b>	<b>322.984.215.327</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	59.824.003.449	61.178.577.357
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	311.851.864.183	207.965.514.065
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	70.843.076.413	53.764.932.028
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		71.653.519	75.191.877



## TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

B01-DN/HN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>8.404.776.571.144</b>	<b>7.232.432.899.384</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.532.184.242.645</b>	<b>820.573.700.263</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	880.573.000.000	148.423.703.957
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	651.611.242.645	672.149.996.306
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>448.814.409.474</b>	<b>365.388.358.290</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	448.586.845.821	365.333.606.633
222	Nguyên giá		858.795.231.647	722.494.036.438
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(410.208.385.826)	(357.160.429.805)
227	2. Tài sản cố định vô hình		227.563.653	54.751.657
228	Nguyên giá		634.415.500	448.175.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(406.851.847)	(393.423.843)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>1.200.985.590.890</b>	<b>167.567.010.562</b>
231	1. Nguyên giá		1.365.091.011.077	255.584.291.494
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(164.105.420.187)	(88.017.280.932)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>426.520.879.465</b>	<b>1.169.797.985.814</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		426.520.879.465	1.169.797.985.814
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>4.776.843.987.601</b>	<b>4.697.431.764.453</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	15.1	4.378.361.952.386	4.323.949.729.238
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	424.500.200.000	399.500.200.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(26.018.164.785)	(26.018.164.785)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>19.427.461.069</b>	<b>11.674.080.002</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	19.427.461.069	10.398.267.573
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	-	1.275.812.429
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>33.434.220.275.901</b>	<b>34.906.513.197.012</b>

## TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

B01-DN/HN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>13.213.347.571.485</b>	<b>17.060.993.904.926</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.578.776.212.862</b>	<b>10.684.165.020.680</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	436.132.958.547	453.108.410.168
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	552.908.614.849	877.928.026.040
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	364.649.564.762	145.333.576.572
314	4. Phải trả người lao động		105.001.135	105.757.133
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.823.639.404.557	1.418.514.234.584
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.218.898.453	1.069.455.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	3.055.809.343.520	3.829.774.766.541
320	8. Vay ngắn hạn	20	337.323.250.730	3.951.376.578.333
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.989.176.309	6.954.216.309
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.634.571.358.623</b>	<b>6.376.828.884.246</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	2.149.400.351.677	1.760.346.557.414
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.281.241.388	4.408.865.613
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	27.417.079.156	18.427.188.430
338	4. Vay dài hạn	20	3.322.049.863.699	3.687.089.342.314
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	1.130.470.854.741	905.604.962.513
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962

## TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

B01-DN/HN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>20.220.872.704.416</b>	<b>17.845.519.292.086</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>20.220.872.704.416</b>	<b>17.845.519.292.086</b>
411	1. Vốn cổ phần	21.1	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	2.743.529.570.000	2.743.529.570.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	2.223.693.823	2.223.693.823
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	7.754.163.743.041	5.646.308.490.449
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		5.723.464.382.722	4.119.957.410.625
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		2.030.699.360.319	1.526.351.079.824
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	2.044.908.107.552	1.777.409.947.814
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>33.434.220.275.901</b>	<b>34.906.513.197.012</b>

## TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

B02-DN/HN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	5.858.772.665.527	1.397.476.163.499
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(240.297.318.000)	(447.210.000.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	5.618.475.347.527	950.266.163.499
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.923.081.056.083)	(684.515.319.313)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.695.394.291.444	265.750.844.186
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	426.075.898.488	339.652.334.340
22	7. Chi phí tài chính	25	(426.206.938.934)	(595.404.542.981)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(379.668.497.960)	(522.875.219.589)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	15.1	(8.087.776.852)	2.186.822.799.809
25	9. Chi phí bán hàng	26	(354.412.075.024)	(45.914.808.918)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(458.380.732.970)	(464.460.343.994)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.874.382.666.152	1.686.446.282.442
31	12. Thu nhập khác		22.300.987.274	21.329.080.350
32	13. Chi phí khác	27	(5.523.841.955)	(11.190.277.098)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		16.777.145.319	10.138.803.252
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.891.159.811.471	1.696.585.085.694
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(420.014.694.484)	(150.202.907.959)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	29.3	(226.141.704.657)	30.146.862.792
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.245.003.412.330	1.576.529.040.527
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.030.699.360.319	1.526.351.079.824
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		214.304.052.011	50.177.960.703
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	2.646	1.993
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	2.646	1.993



**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

B02-DN/HN

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b> <b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>		<b>2.891.159.811.471</b>	<b>1.696.585.085.694</b>
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		132.516.494.010	76.156.349.325
03	(Hoàn nhập dự phòng)/các khoản dự phòng		62.504.614.540	34.158.244.175
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(414.654.731.827)	(2.527.061.223.118)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	25	422.301.039.136	580.086.440.952
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>3.093.827.227.330</b>	<b>(140.075.102.972)</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		562.611.677.734	(1.510.937.176.511)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		396.098.684.083	(815.005.324.059)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(535.414.571.199)	1.886.534.707.773
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		(7.693.176.400)	23.823.655.326
14	Tiền lãi vay đã trả		(314.511.314.743)	(489.747.029.912)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(192.562.670.798)	(172.152.495.773)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>3.002.355.856.007</b>	<b>(1.217.558.766.128)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.251.432.310.212)	(274.486.604.790)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	590.909.091
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.413.720.227.680)	(2.998.289.485.397)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.637.443.784.418	2.949.996.617.187
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(68.752.587.801)	(665.969.230.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.173.996.251.422	243.880.217.500
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		75.198.408.838	221.052.868.860
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>152.733.318.985</b>	<b>(523.224.707.549)</b>

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** (Tiếp theo)  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

B02-DN/HN

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	21.1	130.350.000.000	334.718.570.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.068.253.400.231	1.992.468.191.731
34	Tiền trả nợ gốc vay		(5.065.178.747.626)	(1.465.573.308.799)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(130.358.775.000)	(158.860.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>(3.996.934.122.395)</b>	<b>861.454.592.932</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(841.844.947.403)</b>	<b>(879.328.880.745)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>1.683.149.405.060</b>	<b>2.562.478.285.805</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>841.304.457.657</b>	<b>1.683.149.405.060</b>

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

**Lưu Phương Mai**

Người lập

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

**Phạm Phúc Hiếu**Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng**Nguyễn Thị Thu Hương**

Tổng Giám đốc



Để xem chi tiết Báo cáo tài chính, Quý Cổ đông và Quý nhà đầu tư có thể xem trên trang Website: [www.kinhbacity.vn](http://www.kinhbacity.vn) và [www.hsx.vn](http://www.hsx.vn)

**TCT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**  
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị  
**ĐẶNG THÀNH TÂM**

