

Số: 1504/2023/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 04 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Quý Cổ đông.

1. Tên tổ chức: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

- Mã chứng khoán: KBC
- Mã Trái phiếu: KBC121020
- Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ: (0222) 3634034 Fax: (0222) 3634035
- E-mail: info@kinhbaccity.vn Website: <http://www.kinhbaccity.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

Căn cứ vào các quy định hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin về **Báo cáo thường niên năm 2022 của Tổng Công ty**.

Toàn văn Báo cáo thường niên năm 2022 được đính kèm công văn này.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 15/04/2023 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

Toàn văn tài liệu mục 2

**TM. TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**

Người được ủy quyền công bố thông tin
Phó Tổng Giám đốc



Phạm Phúc Hiếu

**KBC - NƠI FDI &
DÒNG TIỀN HỘI TỤ**

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN 2022**

LỜI CẢM ƠN	3
TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI	4
PHẦN I: THÔNG TIN DOANH NGHIỆP	5
1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT	5
2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH	15
3. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ	17
4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	21
5. SWOT	23
6. CÁC LOẠI RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN TỔNG CÔNG TY	26
PHẦN II: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2022	30
1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022	31
2. TỔ CHỨC NHÂN SỰ	33
3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	38
4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	52
5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG - THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	55
6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI	57
PHẦN III: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	63
1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY MẸ VÀ HỢP NHẤT	63
2. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	65
3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ	66
4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN 2023	66
5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TGĐ ĐỐI VỚI CÁC Ý KIẾN KIỂM TOÁN:	69
6. ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TGĐ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG XÃ HỘI, NGƯỜI LAO ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY	69
PHẦN IV: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY	71
1. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY	71
2. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN LÃNH ĐẠO CỦA TỔNG CÔNG TY.	73
3. ĐỀ XUẤT CÁC KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CHO NĂM 2023 CỦA HĐQT	74
PHẦN V: QUẢN TRỊ CÔNG TY	75
1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	75
2. BAN KIỂM SOÁT	82
3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT.	83
PHẦN VI: BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	88

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BDS: Bất động sản

FDI: Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài

KCN: Khu công nghiệp

KĐT: Khu đô thị

TTCK: Thị trường Chứng khoán

CTCP: Công ty Cổ phần

HDQT: Hội đồng quản trị

TGD: Tổng Giám đốc

KBC: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

HOSE: Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

SHP: Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng

SBG: Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Bắc Giang

SCD: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc

NOXH: Nhà ở xã hội

“Bản Thiết kế và Bản Tiếng anh của Báo cáo này sẽ được Chúng tôi cập nhật trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty tại địa chỉ: <http://www.kinhbaccity.vn>”

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 và các Tổ chức - Cá nhân khác đã đồng hành cùng KBC trong suốt 2 thập kỷ đã qua.

Bước sang thập kỷ kinh doanh mới, KBC đã và đang sẵn sàng thu hút các Tổ chức và cá nhân có cùng Tâm 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
và Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Tổng giám đốc



Đại diện thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các Lãnh đạo công ty thành viên

TÂM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

A. TÂM NHÌN

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

B. SỨ MỆNH

KBC góp phần cung cấp cho xã hội một môi trường làm việc, môi trường sống và sinh hoạt **Xanh, Sạch, Đẹp, Không Ông**

Khói, Không Ô Nhiễm Môi Trường thông qua việc cung cấp mặt bằng để xây dựng nhà máy, nhà xưởng trong các Khu công nghiệp Xanh và Hiện đại - Nơi hội tụ các Tập đoàn công nghệ cao, các Tập đoàn đa quốc gia trên thế giới đã và đang đến Việt Nam để đầu tư & xây dựng nhà máy.

KBC góp phần cung cấp cho xã hội quần thể những ngôi nhà mơ ước trong những khu đô thị mới cho các chuyên gia làm việc trong các khu công nghiệp, cho công nhân và cho người dân, v.v.

KBC góp phần xây dựng quy trình quản trị công ty chuẩn mực, sáng tạo, có thể áp dụng cho nhiều doanh nghiệp khác để vận hành doanh nghiệp có quy mô lớn thông suốt, giảm thiểu thiểu sót, đáp ứng yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định pháp luật hiện hành nhằm tối đa hóa giá trị cho các cổ đông và tạo dựng một môi trường làm việc hài hòa, phát huy tính sáng tạo cho người lao động,

C. GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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 của khách hàng 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 trong 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, tập trung vào các Tập đoàn công nghệ cao, các Tập đoàn đa quốc gia .
- ❖ 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.



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, thay đổi lần thứ 18 ngày 05 tháng 07 năm 2022
- Vốn điều lệ: **7.676.047.590.000** đồng
- Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2022: **17.845.519.292.086** đồng
- Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, Xã Phương Liễu, Huyện 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

QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

KBC đã xây dựng thành công mô hình KCN công nghệ cao, giảm thiểu ô nhiễm môi trường, trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển các KCN hàng đầu Việt Nam, đóng góp đáng kể vào quá trình xây dựng Việt Nam trong thời kỳ đổi mới. Trong suốt quá trình phát triển, KBC đã góp phần thúc đẩy quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế xã hội của các địa phương, tạo ra hàng nghìn công ăn việc làm, đẩy mạnh nhu cầu phát triển dịch vụ phụ trợ và đóng góp vào ngân sách Nhà nước hàng nghìn tỷ đồng.

Kể từ khi thành lập vào 27/03/2002 đến nay, KBC là một trong những Tập đoàn tư nhân thành công nhất và đóng vai trò quan trọng trong quá trình thu hút các doanh nghiệp FDI vào Việt Nam. Hơn 90% khách hàng tại các KCN là các doanh nghiệp nước ngoài đến từ Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc, Trung Quốc, Hồng Kông, v.v. Mỗi một KCN đều có những tập đoàn lớn như Canon, Foxconn, LG, JA Solar, Luxshare – ICT, Goertek, Fuyu, Jufeng, Ingrasys, v.v đầu tư với quy mô lớn. 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 31/12/2022, quỹ đất KCN của KBC đã tạo lập là **6.386,54** ha, chiếm **5,19%** quỹ đất KCN của cả nước, tăng 22,45% so với năm 2021 do Tập đoàn đã tạo lập được quỹ đất mới ở Long An, Hưng Yên và Bắc Giang. Với quy mô diện tích đất hiện tại, KBC đảm bảo đáp ứng nhiều nhu cầu khác nhau về vị trí cho các nhà đầu tư.

Về diện tích đất KĐT hiện tại KBC đang sở hữu quỹ đất là **1.262,8** ha đất KĐT từ Bắc vào Nam, tăng 7,23% so với năm 2021 và diện tích các dự án để xây dựng nhà máy trực tiếp là 78,9 ha.

Dự kiến trong năm 2023 Tập đoàn tiếp tục hoàn thiện việc thành lập các dự án lớn ở Hải Phòng, Long An, Hưng Yên, Hải Dương nhằm đáp ứng được nhu cầu đa dạng của nhà đầu tư về diện tích, địa điểm.

Trải qua 21 năm hình thành và phát triển, KBC đã có tốc độ tăng trưởng đáng kể cả về quy mô và chất lượng, đồng thời cũng đã trải qua những năm tháng thăng trầm đáng nhớ:

Ngày 18/12/2007

Trở thành công ty đại chúng vào năm 2007, với 88.000.000 cổ phiếu niêm yết lần đầu tại Sở giao dịch Chứng Khoán Hà Nội.

Ngày 18/12/2009

Chuyển sàn niêm yết tại Sở giao dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh

Năm 2012

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

Giai đoạn 2014 – 2015

Là một 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 tiếp tục đầu tư vào các KCN của KBC như LG, các 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 Dục 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 HOSE.

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%.

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.

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 như kỳ vọng.

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.

KBC là một tập đoàn tư nhân liên tục vinh dự được nhận 16 cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu Chính Phủ, có tốc độ tăng trưởng về vốn cổ phần từ khi thành lập 2002 đến nay từ 20 tỷ đồng lên 7.676,05 tỷ đồng. Tại ngày 31/12/2022, vốn chủ sở hữu đạt 17.845,52 tỷ đồng, tổng tài sản đạt 34.906,51 tỷ đồng.

DẤU ẤN 2022 - PHÁT TRIỂN DỰ ÁN MỚI - THU HÚT NHÀ ĐẦU TƯ LỚN

Thế giới mở cửa trở lại, làn sóng dịch chuyển dây chuyền sản xuất đến các quốc gia Đông Nam Á để tránh đứt gãy chuỗi cung ứng đã thực thi. Trong đó, Việt Nam trở thành một trong những điểm đến được chú ý do sở hữu nguồn nhân công giá rẻ và các ưu đãi cho đầu tư nước ngoài. Hưởng lợi từ làn sóng này, KBC cũng đã ký kết được hàng loạt các Thỏa thuận nguyên tắc về cho thuê đất có giá trị lớn trong năm 2022 với tổng diện tích đã ký kết chưa ghi nhận doanh thu đạt 107 ha.

❖ KCN Quang Châu, Bắc Giang là một điểm nhấn trong năm 2022

Với tổng diện tích đã ký và cho thuê là 77,4 ha có trị giá 2.460 tỷ đồng. Trong đó, nhà đầu tư Ingrasys (Singapore) Pte. Ltd trực thuộc Tập đoàn Foxconn của Đài Loan đã ký hợp đồng thuê đất với diện tích là 49,6 ha cho dự án “Nhà máy công nghệ chính xác Fulian” có tổng giá trị trên 1.624 tỷ đồng. Hiện tại, dự án này đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư vào ngày 02/01/2023 tại tỉnh Bắc Giang và dự kiến đi vào hoạt động chính thức từ Quý IV/2023.

❖ 2022 là năm Gia Tăng Quỹ Đất Mới (1.255,8 ha) lớn nhất từ trước tới nay của KBC

- ✓ Ngày 18/03/2022 Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quyết định “ Chủ chương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Tân Tập – Long An ” với quy mô 654 ha và vốn đầu tư 9.910,7 tỷ đồng.
- ✓ Ngày 19/04/2022 Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quyết định “ Chủ chương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Lộc Giang - Long An” với quy mô 466 ha và vốn đầu tư là 5.198,2 tỷ đồng, v.v.
- ✓ Ngày 08/11/2022 UBND tỉnh Long An đã quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu Tái Định cư phục vụ KCN Lộc Giang có quy mô 31 ha và vốn đầu tư 443,7 tỷ đồng.
- ✓ Ngày 04/11/2022 Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quyết định “ Chủ chương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Quang Châu mở rộng - Bắc Giang”, với quy mô 90 ha và vốn đầu tư 996 tỷ đồng. Đồng thời, ngày 05/12/2022 Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Giang đã phê duyệt Quyết định điều chỉnh quy hoạch KCN Quang Châu Mở rộng tỷ lệ 1/2.000. Với lợi thế có sẵn đất sạch, dự án đã ngay lập tức thu hút được Tập đoàn Ingrasys (Singapore) Pte. Ltd ký hợp đồng thuê đất với diện tích 49,6 ha.

❖ Tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng (SDN)

Trong năm, tỷ lệ sở hữu của KBC tại SDN đã tăng lên 48%, giao dịch này đã giúp KBC đã ghi nhận 2.182,3 tỷ đồng vào phần lãi trong công ty liên kết do chênh lệch giữa giá trị tài sản thuần của SDN và giá mua. Sau giao dịch này mở ra triển vọng kinh doanh của Tổng Công ty tại Đà Nẵng .

❖ KBC đã hoàn tất việc bán cổ phiếu quỹ & và phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Toàn bộ 5.950.978 triệu cổ phiếu quỹ đã được bán thành công với giá bình quân 56.246 đồng/cổ phiếu, thu về gần 334,72 tỷ đồng; đồng thời KBC đã sử dụng 1.918,9 tỷ đồng từ thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận chưa phân phối để phát hành 191.893.592 cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu để tăng vốn điều lệ, đưa tổng số lượng cổ phiếu lưu hành lên 767.604.759 cổ phiếu.

❖ Tổ chức thành công 03 cuộc họp ĐHĐCĐ

Trong năm 2022, Công ty đã tổ chức thành công các cuộc họp ĐHĐCĐ sau: ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 ngày 10/02/2022, ĐHĐCĐ thường niên 2022 ngày 25/06/2022 và ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 ngày 28/12/2022.

CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

KBC là một Công ty đại chúng, không có sở hữu Nhà Nước, trong suốt quá trình 21 năm hoạt động và phát triển, Tổng Công ty và các công ty con đã được tặng 02 Huân chương Lao động hạng Nhì, 02 Huân chương Lao động hạng Ba, **16** Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ (*trong đó, năm 2022 được tặng 01 cờ thi đua*), đã được các cơ quan ban ngành các cấp và các tổ chức trong và ngoài nước trao tặng Bằng khen và xếp hạng uy tín, ví dụ như:

- ❖ 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 lao động các địa phương và tích cực tham gia công tác xã hội trên địa bàn như công tác phòng chống Đại dịch Covid-19 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh, Bắc Giang, Tiền Giang, v.v.
- ❖ 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.
- ❖ KBC đã đạt nhiều giải thưởng như: Giải thưởng Thương hiệu quốc gia Việt Nam, Doanh nghiệp ASEAN xuất sắc, Sao Vàng Đất Việt, v.v.
- ❖ 03 năm liên tục kể từ 2019, KBC đều nằm trong danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam do Forbes công bố
- ❖ Năm 2022 Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh tặng Bằng khen cho Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP đã có thành tích tiêu biểu trong thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước năm 2021; Đồng thời Tổng cục trưởng Tổng cục thuế đã tặng Giấy khen cho các cá nhân trong Ban điều hành, Kế toán trưởng Công ty đã có thành tích hoàn thành tốt công tác thuế, thực hiện thuế năm 2021 và thực hiện tốt chính sách pháp luật về thuế; Các công ty con cũng nhận được Bằng khen, Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu Chính phủ vì thành tích xây dựng và phát triển KCN.

Ngoài ra, KBC luôn được đánh giá là một trong những doanh nghiệp có hoạt động quan hệ nhà đầu tư rất tốt: Đã từng 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; Theo khảo sát Vietstock.vn, KBC được đánh giá là 1 trong những Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động Quan hệ nhà đầu tư (IR) tốt. Hầu hết các quỹ đầu tư trong và ngoài nước, các công ty chứng khoán đều hài lòng khi tiếp xúc với KBC để được chia sẻ thông tin, chia sẻ cơ hội đầu tư như công ty chứng khoán SSI, HSC,

Bản Việt, MBS, KIS, các quỹ đầu tư như Dargon Capital, Vinacapital, v.v. Năm 2022, KBC nằm trong top 15 Báo cáo thường niên của nhóm vốn hóa lớn và top 10 Doanh nghiệp có tình hình quản trị công ty tốt vào vòng chung khảo VCLA2022.

Đặc biệt, vào ngày 10/3/2023, KBC đã được Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes) phối hợp với Viện nghiên cứu Bất động sản Việt Nam (VIRES) tổ chức Diễn đàn Bất động sản Mùa xuân thường niên lần 03 và lễ Vinh danh các thương hiệu Bất động sản dẫn đầu 2022 - 2023. Năm 2022 là năm thứ 2 liên tiếp, KBC vinh dự lọt TOP 10 nhà phát triển Bất động sản Công nghiệp tốt nhất.



Ông Phạm Phúc Hiếu – Phó Tổng Giám đốc KBC nhận vinh danh TOP 10 nhà phát triển Bất động sản Công nghiệp tốt nhất



Cá nhân **Ông Đặng Thành Tâm** - Chủ tịch HĐQT của KBC 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; Được tặng 3 Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ; Nhân kỷ niệm lần thứ 76 ngày sinh của Nhật Hoàng và 20 năm Nhật Hoàng đăng quang, đã 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 duy nhất của Việt

Nam từ trước tới nay 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); Đã từng được vinh dự là một trong những doanh nhân xuất sắc nhận giải thưởng “ Ernst & Young – Bản lĩnh doanh nhân lập nghiệp Việt Nam 2011 ”; Là Đại biểu Quốc hội khóa XIII.

Cá nhân **Bà Nguyễn Thị Thu Hương** –

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc, trong suốt 20 năm đồng hành với KBC bà đã được các cơ quan ban ngành, các tổ chức xã hội ghi nhận và trao tặng Huân chương, Bằng khen. Cụ thể như: 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; Được trao tặng 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".

Năm 2022, Bà đã được Chủ tịch UBND Thành phố Hải Phòng, Bắc Ninh, Bộ trưởng Bộ Tài Chính, Tổng Cục thuế tặng Bằng khen vì sự đóng góp của Bà cho các tỉnh thành phố và thực hiện tốt các chính sách pháp luật.

NHỮNG GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Để khách hàng đặt bút ký 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 khắt khe riêng biệt của từng khách hàng.



Kinh nghiệm trong quá trình đầu tư và phát triển KCN

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 26 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.

Ông Đặng Thành Tâm đặt chân tới vùng đất Kinh Bắc - Bắc Ninh vào đầu những năm 2000, một vùng đất vẫn còn nghèo, kinh tế yếu kém, năng suất nông nghiệp thấp. 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. Ông đã đạt được một số thành công trong sự nghiệp của mình tại KCN Tân Tạo - Thành Phố Hồ Chí Minh, là bước khởi đầu để Ông đưa ra một quyết định táo bạo về việc xây dựng sự nghiệp riêng của mình ở vùng đất xa lạ và đã gặp không ít khó khăn trong quá trình kêu gọi vốn, tạo dựng niềm tin và uy tín với cộng sự, với cơ quan chức năng, với các Tập đoàn đa quốc gia.

Nay KBC đã bước sang năm thứ 21 xây dựng và phát triển, đã thu hút hàng trăm Tập đoàn lớn trên thế giới vào Việt Nam, 05 KCN đạt tỷ lệ lấp đầy gần 100% tại Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, làm nên thương hiệu KINHBAC CITY được biết đến trên trường quốc tế, ngày càng phát triển vững mạnh.

Vì vậy, mô hình phát triển KCN của KBC hiện nay được cho là điển hình hiệu quả của ngành, KBC luôn là một trong những lựa chọn đầu tiên của các doanh nghiệp FDI khi có kế hoạch đầu tư ở Việt Nam. Các Tập đoàn lớn chọn các KCN của KBC để xây dựng nhà máy không chỉ vì họ sẽ đạt được nhiều ưu đãi của 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 luôn sẵn sàng đáp ứng các yêu cầu khắt khe riêng biệt của từng khách hàng. Ví dụ Tập đoàn Cannon Nhật Bản, họ đưa ra những yêu cầu mà chúng tôi chưa gặp bao giờ, đơn cử như việc họ đề nghị đưa các mẫu đất, mẫu nước ngầm KCN đi xét nghiệm phải đáp ứng được các tiêu chuẩn về môi trường của Việt Nam và Nhật Bản họ mới đặt bút ký hợp đồng.

Tạo lập Quỹ đất lớn

KBC luôn tìm tới 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 đầu tư của KBC đã làm thay đổi diện mạo của các vùng nông thôn nghèo, đóng góp tích cực vào việc giải quyết công ăn việc làm, cải thiện đáng kể thu nhập cho người dân, mỗi KCN phát triển tạo ra hàng chục vạn công ăn việc làm ổn định. KBC 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. Các KCN mà KBC đầu tư thành công đã làm tăng đáng kể nguồn thu cho Ngân sách địa phương, từ đó có điều kiện để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng tại địa phương, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người dân địa phương.

KBC đã tạo dựng được hình ảnh và uy tín với chính quyền và người dân địa phương, biến những mảnh đất nghèo, năng suất nông nghiệp thấp thành các KCN trù phú. 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 cho địa phương.

Tính đến nay, KBC đang quản lý là **6.386,54** ha đất cho phát triển KCN, chiếm gần **5,19%** tổng số diện tích đất KCN của cả nước; **1.262,8** ha đất cho phát triển KĐT, dân cư. Ngoài ra, Tập đoàn bắt đầu phát triển một số dự án đặc thù khác có quy mô 78,9 ha. Các dự án đặc thù do Tập đoàn làm chủ đầu tư xây dựng nhà máy để trực tiếp sản xuất tại nghe, sản xuất vôi phun động cơ máy nông nghiệp, xây dựng nhà xưởng để cho thuê, liên doanh xây dựng nhà ở xã hội.

Trong tổng số 6.386,54 ha đất KCN nói trên, có 04 KCN với tổng diện tích 1.013 ha đạt tỷ lệ lấp đầy 100% và 01 KCN có diện tích 426 ha đã lấp đầy 95,89% vẫn mang lại doanh thu cố định đáng kể cho Tập đoàn hàng năm bao gồm doanh thu phí quản lý hạ tầng, cung cấp nước sạch, nước thải.

KBC đang tiến hành mở rộng quỹ đất KCN, KĐT tại Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương, Quảng Ninh, Tây Ninh, Vũng Tàu và Tiền Giang.

Sản phẩm dịch vụ đa dạng, đáp ứng mọi yêu cầu khắt khe của khách hàng

Với mục tiêu luôn đặt lợi ích của khách hàng lên hàng đầu, KBC hướng tới cung cấp các sản phẩm phù hợp nhu cầu đầu tư đa dạng của khách hàng và các dịch vụ hoàn hảo làm hài lòng tất cả các khách hàng, đặc biệt cả các khách hàng khó tính nhất. Hiện tại, với 24 KCN & Cụm công nghiệp có vị trí chiến lược trên toàn quốc, KBC luôn giữ vị trí hàng đầu trong việc thu hút vốn đầu tư FDI, đặc biệt là các tập đoàn quốc tế lớn như Canon, Foxconn, LG, JA Solar, Goertek, Fuyu, Luxshare, Jufeng, Ingrasys, v.v.

Để đáp ứng các doanh nghiệp vừa và nhỏ là các vệ tinh của các tập đoàn lớn, KBC tập trung phát triển mảng cho thuê và bán nhà xưởng văn phòng có sẵn nhằm rút ngắn thời gian đi vào hoạt động, giảm thiểu rủi ro cho nhà đầu tư.

Các hoạt động duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng trong KCN đạt hiệu quả cao, giữ gìn cảnh quan KCN luôn hiện đại, sạch sẽ và thân thiện với môi trường. Các dịch vụ phụ trợ trong KCN luôn đáp ứng đầy đủ các nhu cầu của doanh nghiệp như dịch vụ tài chính, an ninh, điện nước, v.v đều được KBC và các đối tác cung ứng đầy đủ cho nhà đầu tư, tạo thành chuỗi cung ứng khép kín và thuận tiện.

Gắn liền với phát triển KCN, KBC đã triển khai, phát triển KĐT từ quỹ đất sẵn có, mô hình KCN gắn liền phát triển KĐT là định hướng xuyên suốt của KBC từ khi phát triển KCN. Với phương châm phát triển kinh doanh gắn liền với trách nhiệm xã hội và phát triển bền vững, KBC cũng hướng tới việc xây dựng các Khu nhà ở xã hội đảm bảo ổn định cuộc sống của người lao động.

- ✓ Năm 2017 KBC bắt đầu đưa sản phẩm KĐT Phúc Ninh - Bắc Ninh vào kinh doanh để đáp ứng nhu cầu nhà ở, nhà cho thuê, nhu cầu đầu tư BĐS thương mại ở Thành Phố Bắc Ninh;

- ✓ Năm 2019 KBC đã đưa sản phẩm KĐT Tràng Duệ - Hải Phòng vào kinh doanh, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các chuyên gia nước ngoài, các nhà đầu tư, người dân ở Hải Phòng.
- ✓ Năm 2022 KBC liên doanh đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại thị trấn Nénh, Bắc Giang

Thương hiệu KINHBAC CITY

Thương hiệu KINHBAC CITY đã được khẳng định ở Việt Nam và Quốc tế. Nhờ khả năng thu hút FDI, khả năng cạnh tranh về các sản phẩm dịch vụ với các doanh nghiệp cùng ngành mà thương hiệu KINHBAC CITY luôn được các doanh nghiệp FDI lựa chọn tìm hiểu khi có kế hoạch đầu tư tại Việt Nam. Ngoài ra, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu KBC của các nhà đầu tư nước ngoài cập nhật tại ngày 31/12/2022 là 19,56%.

Quan hệ nhà đầu tư

Quan hệ nhà đầu tư luôn được Tập đoàn chú trọng, Tập đoàn 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.

Phát triển nguồn nhân lực và hệ thống quản trị hiệu quả

KBC đã xây dựng được một bộ máy quản lý, đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, có trình độ, kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh và phát triển KCN, đặc biệt có khả năng tiếp cận, xúc tiến các doanh nghiệp FDI đầu tư vào KCN của KBC. Tinh thần trách nhiệm, trung thành và đoàn kết là những đặc điểm quan trọng trong công tác xây dựng văn hóa doanh nghiệp. Nhờ có các chính sách quản trị nhân lực hiệu quả mà tập thể cán bộ của Tập đoàn luôn gắn kết và đồng hành với Tập đoàn trong cả giai đoạn thịnh vượng cũng như khó khăn, từng bước xây dựng **KINHBAC CITY GROUP** trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển bền vững và duy trì vị trí dẫn đầu trong lĩnh vực phát triển KCN kể cả trong những thời điểm khó khăn nhất. **Đặc biệt KBC thường không cắt giảm nhân sự, không cắt giảm lương trong bất kỳ thời điểm khó khăn nào.**

Sự giàu có về đội ngũ nhân sự cao cấp là yếu tố cốt lõi để KBC đạt được thành công nối tiếp thành công . Chúng tôi đã làm tất cả để:

- ✓ Thỏa mãn mong muốn của những người dân địa phương; đóng góp một phần không nhỏ trong việc tạo ra công ăn việc làm cho người dân địa phương; góp phần phát triển quá trình công nghiệp hóa hiện đại hóa cho địa phương;
- ✓ Là cầu nối các doanh nghiệp với chính quyền địa phương; mang hình ảnh của Việt Nam, doanh nghiệp Việt Nam, chính sách đầu tư của Việt Nam đến với các nhà đầu tư quốc tế;
- ✓ Tạo nên những sản phẩm khác biệt, có tính cạnh tranh cao cho doanh nghiệp; Biết biến khó khăn thành cơ hội, ngay cả trong những năm khủng hoảng, kinh tế suy giảm.
- ✓ Thu xếp nguồn vốn kịp thời, quản lý dòng tiền hiệu quả

2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

KBC khởi đầu từ lĩnh vực đầu tư và phát triển kinh doanh KCN, mở rộng đầu tư vào các lĩnh vực như Ngân hàng, Năng lượng, Khoáng sản giai đoạn 2008 – 2009, v.v. Tuy nhiên, từ năm 2013 - 2015 KBC đã nhanh chóng thoái vốn các hoạt động đầu tư ngoài ngành. Từ năm 2016, KBC chỉ tập trung đầu tư, kinh doanh, phát triển các KCN, KĐT.

KBC đã xác định lĩnh vực cốt lõi của Tập đoàn là đầu tư và phát triển hạ tầng KCN gắn liền với phát triển KĐT và Dịch vụ đi kèm. 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. Hoạt động tập trung tạo lập giá trị cho những lĩnh vực cốt lõi của Tập đoàn được diễn ra liên tục và bền bỉ với mô hình kinh doanh phù hợp linh hoạt với thị trường đã biến những mảnh đất nông nghiệp năng suất thấp trở thành những KCN phát triển nhất miền Bắc.

❖ Ngành nghề kinh doanh chính:

- ✓ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, Mã ngành: 6810
- ✓ Xây dựng nhà để ở, Mã ngành: 4101
- ✓ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, Mã ngành: 4299

❖ Sản phẩm/dịch vụ đăng ký:

Tư vấn xây dựng. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội ngoại thất công trình. Xây dựng công nghiệp và dân dụng, giao thông. Xây dựng các công trình điện đến 35 KV. Sản xuất: vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, kết cấu bê tông, cấu kiện sắt thép. Sản xuất, gia công và lắp dựng khung kèo thép. Kinh doanh khách sạn, nhà hàng. Kinh doanh và xây dựng sân golf. Tư vấn đầu tư trong và ngoài nước. Tư vấn đấu thầu. Tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ. Dịch vụ giao nhận hàng hoá. Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác. Dịch vụ thương mại. Dịch vụ điện tử và tin học. Mua bán: máy móc, thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên vật liệu, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, rượu bia, nước giải khát, máy tính, thiết bị điện, điện tử. Dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hoá xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ. Dịch vụ làm đại lý giao nhận, vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ. Dịch vụ cho thuê kho bãi, xếp dỡ, lưu giữ, đóng gói hàng hoá. Kho thông quan nội địa – ICD (chỉ hoạt động khi được phép của Bộ Tài chính). Trồng và khai thác cây công nghiệp: cao su, điều, cà phê và các cây công nghiệp khác. Mua bán, chế biến gỗ và sản xuất kinh doanh các sản phẩm từ gỗ. Sản xuất và gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy tiêu dùng trong nước và xuất khẩu; Thăm dò và khai thác khoáng sản. Đầu tư, tham gia liên kết, liên doanh xây dựng các dự án năng lượng, thủy điện, nhiệt điện. Mua bán, phân phối thiết bị điện. Đầu tư tài chính (bao gồm cả các hoạt động liên doanh, liên kết với các công ty khác, tham gia mua bán cổ phiếu trên thị trường). Kinh doanh bán lẻ điện. Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường cao tốc, cống ...). Khai thác, lọc nước, kinh doanh nước phục vụ sinh hoạt, phục vụ công nghiệp và phục vụ các mục đích 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 2021
1. Doanh thu cho thuê đất	18,78%	62,82 %
2. Doanh thu chuyển nhượng BĐS*		10,65%
3. Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phí dịch vụ, cho thuê kho, v.v	11,07%	
4. Lợi nhuận từ công ty liên kết	62,52%	
5. Doanh thu tài chính	10,00%	

(*) Trong năm **2022** doanh thu chuyển nhượng BĐS thực tế chiếm 10,1%, tuy nhiên bị giảm trừ liên quan đến lô đất chuyển nhượng tại KĐT Tràng Duệ của năm trước đó.

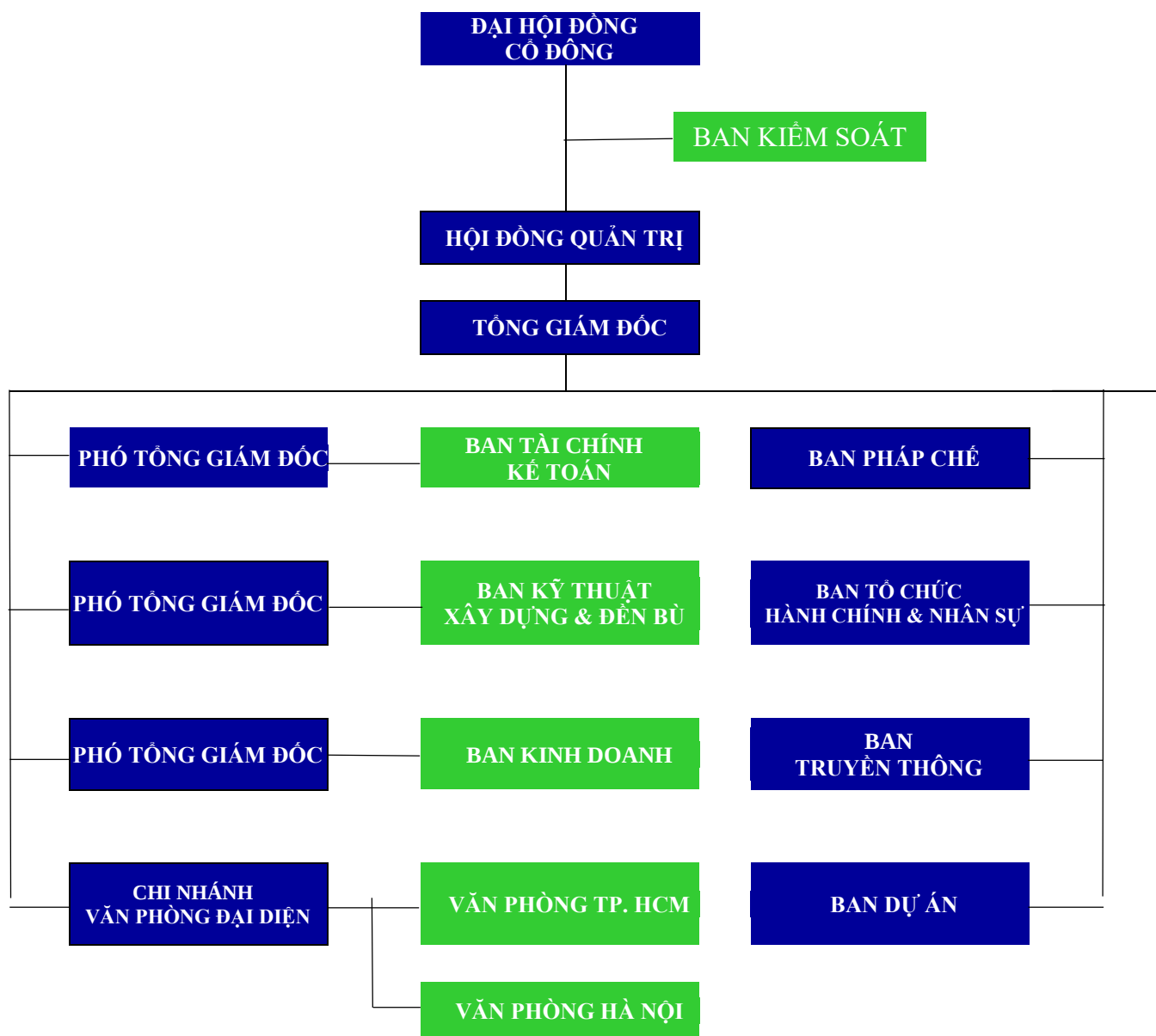
❖ **Địa bàn kinh doanh chiếm 10% doanh thu của Tập đoàn**

Địa bàn kinh doanh	Chiếm trên 10% Tổng doanh thu trong năm 2022	Chiếm trên 10% Tổng doanh thu trong năm 2021
1. Doanh thu tại Bắc Ninh		26,1 %
2. Doanh thu tại Bắc Giang		39,5 %
3. Doanh thu tại Hải Phòng**		14,8%
4. Doanh thu tại Củ Chi – TP Hồ Chí Minh	21,23%	18,5%
5. Doanh thu tại Đà Nẵng	62,82%	

(**) Trong năm **2022** doanh thu tại khu vực Hải Phòng thực tế chiếm 11,55%, tuy nhiên bị giảm trừ liên quan đến lô đất chuyển nhượng tại KĐT Tràng Duệ của năm trước đó.

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 2022, 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
-----	-------------	-------------------------------	-------------------------	--------------	----------------------------------

CÔNG TY CON TRỰC TIẾP

1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,06	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	86,54	86,54	Khu công nghiệp Trảng 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	72,44	Ấp 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 Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng 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 TNHH MTV Đầu Tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	100	100	61A Nguyễn Văn Cừ, Phường Hiệp Hòa Bắc, Quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

8	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
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên	95	93,65	Số 537 đường Nguyễn Văn Linh, phường Lê Lợi, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	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

CÔNG TY DO KBC CÓ QUYỀN KIỂM SOÁT (CÔNG TY CON GIÁN TIẾP)

11	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An	100	72,44	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An	100	88,06	489E tỉnh lộ 824, khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	100	86,54	531E khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Tư vấn và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60	56,77	Lô 6A, đường số 3, Khu công nghiệp Tân Đức, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	65	56,25	Thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
16	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	100	86,54	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

17	Công ty TNHH Công nghiệp chế tạo Quảng Yên	100	86,54	Lô NA8-1, Khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đàm Nhà Mạc, xã liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất động cơ, tua bin (trừ động cơ máy bay, ô tô, mô tô và xe máy)
----	--	-----	-------	--	--

Trong năm 2022, các Công ty con của KBC thành lập mới như sau:

- ✓ Thành lập mới 02 Công ty do KBC có quyền kiểm soát là Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên và Công ty TNHH Công nghiệp chế tạo Quảng Yên.
- ✓ Nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên từ tỷ lệ sở hữu 60% lên đến 85%, dẫn đến tỷ lệ biểu quyết của KBC lên đến 95%, tỷ lệ lợi ích là 93,65%.

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY LIÊN KẾT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có các công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn góp (tỷ đồng)
-----	-------------	------------------	---------	----------------------------	-------------------

CÔNG TY LIÊN KẾT TRỰC TIẾP

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

CÔNG TY LIÊN KẾT GIÁN TIẾP

4	Công ty cổ phần KCN Lê Minh Xuân 2	22,02%	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	35,35%	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	21,63%	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

Trong năm 2022, Tổng công ty tăng thêm 01 công ty liên kết là Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng thông qua việc KBC nâng tỷ lệ sở hữu tại công ty này từ 19,5% lên đến 48%.

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÁC MỤC TIÊU NGẮN HẠN CHỦ YẾU CỦA TỔNG CÔNG TY

Phát triển lĩnh vực kinh doanh cốt lõi: Tăng tốc đầu tư hạ tầng và thu hút đầu tư vào các KCN và KĐT bao gồm: KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu mở rộng, KCN Tân Phú Trung, KĐT Phúc Ninh, KĐT Trảng Duệ; KCN Trảng Duệ 3; Cụm công nghiệp Hưng Yên, Cụm công nghiệp Long An; KCN Tân Tập, KCN Lộc Giang, Đại dự án Trảng Cát và các dự án Nhà ở xã hội, cụ thể:

- ❖ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh - Bắc Ninh: Hoàn thiện hạ tầng để bàn giao đất sớm nhất cho khách hàng đã ký các Thỏa thuận nguyên tắc về việc thuê đất với tổng diện tích đã ký lên đến 92,7 ha.
- ❖ KCN Quang Châu và KCN Quang Châu mở rộng - Bắc Giang: Hoàn thiện hạ tầng để bàn giao đất sớm nhất cho khách hàng đã ký các Thỏa thuận nguyên tắc về việc thuê đất với tổng diện tích đã ký lên đến 77,4 ha.
- ❖ KCN Tân Phú Trung - KCN Lộc Giang: KCN Tân Phú Trung tập trung xây dựng kế hoạch kinh doanh đột phá nhằm tích lũy nguồn lực tài chính để đảm bảo Năng lực tài chính triển khai KCN Lộc Giang đã được phê duyệt chủ chương đầu tư trong năm 2022, với tổng vốn đầu tư là 5.198,2 tỷ đồng. Đồng thời, xây dựng các hoạch thu xếp vốn thông qua các Ngân hàng, hoặc các định chế tài chính để triển khai đầu tư KCN Lộc Giang, tạo ra sản phẩm sẵn có cho các năm tới.
- ❖ Khu đô thị Trảng Cát: Tiếp tục triển khai san lấp mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng để sẵn sàng đưa vào vận hành khai thác, hoặc hợp tác kinh doanh.
- ❖ Khu đô thị Trảng Duệ: tiếp tục bàn giao 83 căn biệt thự tương đương với 1,27 ha; lập kế hoạch thu xếp vốn và triển khai các thủ tục xây dựng tiểu dự án Nhà ở xã hội trong phạm vi KĐT Trảng Duệ.
- ❖ Khu đô thị Phúc Ninh: Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện bàn giao diện tích đất cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ, thực hiện ghi nhận doanh thu trong năm 2023. Đồng thời, lập kế hoạch thu xếp vốn để tiếp tục đền bù, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho Dự án.
- ❖ Lập kế hoạch thu xếp vốn để triển khai giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng và kinh doanh cho các dự án sau đây: KCN Tân Tập quy mô 654 ha được phê duyệt chủ trương đầu tư trong năm 2022; Cụm công nghiệp Long An quy mô 219,8 ha; cụm công nghiệp Hưng Yên quy mô 225

ha; Khu dân cư Tân Phú Trung 47,3 ha; Khu tái định cư Lộc Giang 31 ha; Khu tái định cư Cụm công nghiệp Long An 43,52 ha.

- ❖ Hợp tác đầu tư phát triển kinh doanh với các công ty thành viên và các đối tác tiềm năng trong và ngoài nước, v.v, triển khai các kế hoạch kinh doanh đa dạng, thu hút các tập đoàn công nghệ cao đến từ Hàn Quốc, Đài Loan, Hồng Kông, Singapore, Nhật Bản, Trung Quốc, Hoa Kỳ, v.v.
- ❖ Chuẩn bị sẵn các sản phẩm dịch vụ phù hợp với nhu cầu nhà đầu tư (đất sẵn sàng cho thuê, nhà xưởng sẵn sàng để bán và cho thuê, các dịch vụ hỗ trợ nhà đầu tư tối đa).
- ❖ 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.

Chiến lược phát triển trung hạn và dài hạn

Tập đoàn luôn lấy 3 mục tiêu làm kim chỉ nam cho sự phát triển là: **đảm bảo chất lượng sản phẩm công trình, năng lực tài chính, tầm nhìn thương hiệu dài hạn** nhằm giữ vững vị thế và nâng cao uy tín của doanh nghiệp.

- ❖ Thực hiện chủ trì, triển khai thành lập các dự án mới trên địa bàn các tỉnh Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương, Quảng Ninh, Tây Ninh, Vũng Tàu, Tiền Giang và liên tục khảo sát các địa bàn khác phù hợp với định hướng phát triển bền vững của KBC để gia tăng quỹ đất.
- ❖ Phát triển các KCN, KĐT tiềm năng tại các khu vực miền Bắc (Hải Phòng, Bắc Ninh, Bắc Giang, Hưng Yên, Quảng Ninh, Hải Dương, v.v); miền Trung (Huế, Đà Nẵng, v.v) và miền Nam (TP. Hồ Chí Minh, Long An, Tiền Giang, Vũng Tàu, v.v). Song song với việc phát triển KCN và KĐT, Tập đoàn sẵn sàng triển khai đồng thời các dự án Nhà ở xã hội, Khu tái định cư nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững của quốc gia;
- ❖ Phát triển mạng lưới khách hàng mới, đa dạng hóa các sản phẩm để đáp ứng mọi nhu cầu của khách hàng;
- ❖ 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.
- ❖ KBC chú trọng 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.

Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng

- ❖ Là doanh nghiệp đóng góp quan trọng vào quá trình quảng bá chính sách đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài thông qua các chương trình xúc tiến đầu tư, các diễn đàn kinh tế trong khu vực và thế giới;
- ❖ Là doanh nghiệp đã xây dựng được mô hình phát triển các KCN - thu hút FDI rất thành công, đóng góp vào quá trình xây dựng công nghiệp hóa, hiện đại hóa Đất nước, là điểm đến hấp dẫn của nhiều nhà đầu tư nước ngoài.
- ❖ 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 công nghệ cao, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.
- ❖ Gián tiếp tạo ra hàng nghìn công ăn việc làm cho người dân 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 tạo nên môi trường sống xanh, sạch, đẹp. Ngoài ra, KBC đang bắt đầu 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, đảm bảo việc thực hiện kinh doanh gắn liền với trách nhiệm xã hội.

5. SWOT

Strengths - Điểm mạnh

- ✓ Thành lập vào thời gian phù hợp đón đầu làn sóng FDI vào Việt Nam.
- ✓ Cơ sở hạ tầng đồng bộ, đạt đầy đủ các tiêu chí hoạt động của KCN.
- ✓ Vị trí giao thông thuận tiện: các KCN của KBC đều nằm trên các trục đường quốc lộ quan trọng, lưu thông thuận tiện đến các cảng biển và sân bay.
- ✓ Lợi thế về thương hiệu: qua các chương trình xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước, nhà đầu tư đã biết đến KBC như 1 công ty phát triển hạ tầng KCN lớn nhất tại Việt Nam.
- ✓ Tập trung nhiều Tập đoàn lớn trong lĩnh vực điện tử, công nghệ cao đầu tư vào các KCN của KBC, từ đó thu hút được nhiều doanh nghiệp vệ tinh tới đầu tư.
- ✓ Dịch vụ hỗ trợ nhà đầu tư: KBC cung cấp các dịch vụ hỗ trợ nhà đầu tư trong việc thực hiện các thủ tục trước và sau đầu tư.
- ✓ Dịch vụ tiện ích trong KCN: trong KCN có các dịch vụ tiện ích cho nhà đầu tư như Văn phòng Hải quan, kho bãi, ngân hàng.
- ✓ Nhân sự: Bộ phận Kinh doanh hội tụ đội ngũ nhân viên thành thạo các ngoại ngữ tiếng Anh, tiếng Trung, tiếng Hàn, tiếng Nhật, v.v, thuận tiện trong việc giao tiếp, đàm phán hợp đồng, tạo thiện cảm với nhà đầu tư.
- ✓ Có uy tín với các cơ quan nhà nước, chính quyền địa phương, được nhiều tỉnh thành đặt niềm tin vào khả năng thu hút các doanh nghiệp FDI để mời phát triển KCN.
- ✓ Giá thuê đất KCN tính tại thời điểm đầu năm 2023 ở Việt Nam vẫn đang ở mức thấp so với các nước cùng khu vực, cụ thể thấp hơn 30-36% so với Indonesia và Thái Lan.

Weaknesses - Điểm yếu

- ✓ Sản phẩm chưa đáp ứng nhu cầu của tất cả nhà đầu tư: các lô đất trong KCN đều có diện tích khá lớn, là hạn chế đối với các dự án có nhu cầu sử dụng diện tích đất nhỏ (dưới 1.000 m²). Nhà xưởng diện tích lớn không phù hợp với các dự án vừa và nhỏ, đã làm mất cơ hội tại thị phần này.
- ✓ Hạn chế về ngành nghề thu hút vào KCN: tại các KCN đều hạn chế các ngành nghề có nguồn thải có khả năng gây ô nhiễm.
- ✓ Lao động: lao động có tay nghề phù hợp vẫn chưa đủ đáp ứng nhu cầu sử dụng của các doanh nghiệp FDI đầu tư vào các KCN của KBC
- ✓ Ưu đãi thuế: Hiện nay, hầu hết các KCN thành lập mới nằm trong khu vực kinh tế đang phát triển, vì vậy không được hưởng chính sách ưu đãi thuế như trước đây.

Opportunities - Cơ hội

- ✓ KBC luôn được xem là lựa chọn đầu tiên của các công ty vệ tinh và kế hoạch mở rộng quy mô của các tập đoàn lớn như Foxconn, LG, Samsung, JA Solar, Goertek, Fuyao, v.v. đã đầu tư vào các KCN của KBC.
- ✓ Đón đầu làn sóng dịch chuyển dòng vốn FDI từ Nhật Bản, Trung Quốc, Hồng Kông, Đài Loan, EU, v.v vào Việt Nam
- ✓ Hưởng lợi về chính sách, định hướng thu hút FDI của Nhà Nước, thu hút FDI được khẳng định là một bộ phận quan trọng của nền kinh tế, được khuyến khích phát triển lâu dài. Thu hút FDI có chọn lọc, khuyến khích gắn kết với doanh nghiệp trong nước, nâng cao vị trí của Việt Nam trong chuỗi giá trị toàn cầu trên nguyên tắc đa phương hoá, đa dạng hoá, bảo đảm tính độc lập của nền kinh tế, đảm bảo tính an ninh quốc gia. Nghị quyết số 50-NQ/TW ngày 20/08/2019 của Bộ Chính trị về định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030 tiếp tục mở ra những cơ hội lớn trong dài hạn cho các doanh nghiệp như KBC phát triển.
- ✓ Luật đầu tư sửa đổi 2020 chính thức có hiệu lực đã bổ sung quy định cho phép Thủ tướng Chính phủ áp dụng ưu đãi đặc biệt để tạo cơ chế, chính sách đủ sức hấp dẫn, kịp thời thu hút dòng vốn FDI đang dịch chuyển nhanh chóng trong bối cảnh hiện nay. Theo đó, cho phép áp dụng ưu đãi tối đa thêm 50% so với mức cao nhất theo quy định của Luật hiện hành. Luật cũng sửa đổi, bổ sung các ngành, nghề ưu đãi đầu tư nhằm bảo đảm thu hút đầu tư nước ngoài có chọn lọc và chất lượng.
- ✓ Việt Nam đã được thế giới đánh giá rất cao về nhiều mặt: Là quốc gia Đông Nam Á duy nhất đạt 5 mục tiêu hành động của Liên Hợp Quốc đảm bảo phát triển bền vững; Thứ hạng chỉ số quyền lực Châu Á tăng mạnh; chỉ số ngoại giao, chỉ số về cạnh tranh kinh tế và mạng lưới quốc phòng, thương hiệu quốc gia của Việt Nam cũng đều gia tăng. Với thương hiệu quốc gia đang mạnh lên, Việt Nam càng khẳng định vị thế của mình đối với nhà đầu tư nước ngoài; được các nhà đầu tư nước ngoài đánh giá là “thời nam châm” có chính sách đầu tư tốt, đầu tư giáo dục ngày một chất lượng và đa dạng, người lao động có nghề ở Việt Nam ngày càng gia tăng.
- ✓ Việt Nam trở thành điểm đến hàng đầu tại khu vực Đông Nam Á về sản xuất và là nơi hấp dẫn các tập đoàn đa quốc gia, nhất là các tập đoàn của Mỹ. Đồng thời, sự hội nhập ngày càng sâu rộng và hiệu quả của Việt Nam với kinh tế thế giới thông qua các hiệp định thương mại quan trọng cũng là điểm cộng cho giá trị thương hiệu nước ta.
- ✓ Việt Nam luôn sẵn sàng làm bạn với tất cả các quốc gia là lợi thế để dung hòa, kết nối giao thương với tất cả các quốc gia trong bối cảnh thế giới đang xảy ra chiến tranh, thiên tai, dịch bệnh, bão giá, v.v. Các công ty như KBC được xem là một mắt xích cần có trong quá trình giữ ổn định và phát triển nền kinh tế Việt Nam cũng như nền kinh tế thế giới.

Threats - Thách thức

- ✓ Chi phí đầu tư tăng cao và nguồn cung hạn chế dẫn đến đơn giá cho thuê cao sẽ khó thu hút các dự án đầu tư đặc thù.
- ✓ Thay đổi chính sách vĩ mô trong quá trình điều hành quản lý phát triển các KCN.

- ✓ Quỹ đất sẵn sàng để bán bị giảm mạnh: Hiện nay có 04 KCN của KBC có tổng diện tích **1.013** ha đã được lấp đầy 100%, 01 KCN có diện tích **426** ha đã lấp đầy 95,89%. Các KCN đang kinh doanh đã có khách hàng ký Thỏa thuận nguyên tắc. Do đó, diện tích sẵn sàng cho thuê sẽ bị giảm nhanh từ năm 2024 nếu quỹ đất sẵn sàng cho thuê không kịp phát triển trong năm 2023, gặp khó khăn trong quá trình xin phê duyệt thành lập dự án và khó tiếp cận nguồn vốn để tài trợ cho dự án nếu chính sách vĩ mô vẫn có nhiều vướng mắc như năm 2022.
- ✓ Sự chuyển đổi trong cơ cấu đầu tư của các doanh nghiệp FDI đang diễn ra mạnh mẽ; Quan điểm của Chính phủ thu hút FDI có chọn lọc về công nghệ, chọn lọc về bảo vệ môi trường, chọn lọc những nhà đầu tư sẵn sàng kết nối với các doanh nghiệp trong nước, không sử dụng công nghệ lạc hậu, v.v. Đó cũng là một thách thức với KBC.
- ✓ Bối cảnh kinh tế thế giới năm 2022 chuyển biến khó lường và chưa có dấu hiệu tích cực ở đầu năm 2023, lãi suất và lạm phát tăng mạnh trên toàn cầu dẫn đến tâm lý thận trọng từ các nhà đầu tư, đó là thách thức lớn đối nguồn vốn FDI đăng ký và giải ngân tại Việt Nam có thể bị chậm lại



6. 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 các rủi ro có thể xảy ra: 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 hàng năm; thay đổi các quy định về giá đất đền bù, v.v.

KBC đã trải qua các loại rủi ro nói trên. Tất cả các vấn đề đã và đang được KBC xử lý. 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.

Trong những năm gần đây, Bộ Kế hoạch và Đầu tư cùng Chính Phủ luôn xem nhiệm vụ trọng tâm là tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư - kinh doanh, nâng cao hiệu quả hoạt động và công tác quản lý đối với các KCN, KĐT, xử lý kịp thời các khó khăn, vướng mắc liên quan tới các vấn đề về đầu tư, xây dựng, môi trường, đất đai, nắm bắt các cơ hội mới mở ra khi thực hiện các hiệp định thương mại - đầu tư song phương, đa phương và nghiên cứu hoàn thiện cơ sở pháp lý để xây dựng, triển khai các mô hình KĐT, KCN mới, thực hiện Đề án đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Bộ Chính trị đã phê duyệt Nghị quyết số 50-NQ/TW ngày 20/08/2019 về việc định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030. Đây là lần đầu tiên sau quá trình 30 năm thu hút FDI của Việt Nam có một Nghị quyết chuyên đề về thu hút FDI, coi việc thu hút FDI là một thành phần kinh tế quan trọng, đóng góp vào sự phát triển của đất nước. Như vậy, rủi ro về chính sách quản lý sẽ có xu hướng giảm thiểu.

Trong năm 2022, bên cạnh các dự án được Chính Phủ phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư như Dự án KCN Quang Châu mở rộng 90 ha, KCN Tân Tập 654 ha, KCN Lộc Giang 466 ha chỉ còn dự án Trảng Dục 3 có hành trình phê duyệt khá dài từ năm 2016 đến nay, mặc dù đã được Chính Phủ, UBND Thành phố Hải Phòng ủng hộ, doanh nghiệp đã hoàn tất quá trình giải trình với các bộ ban ngành nhưng vẫn đang chờ Chính phủ phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, vào ngày 30/03/2023 Chính phủ đã có quyết định số 323/QĐ-TTg phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng, đây là bước tiến quan trọng để KCN Trảng Dục 3 sớm được phê duyệt dự kiến trong Quý 3 năm 2023.

Rủi ro do thay đổi các chính sách tiền tệ

Đây là loại rủi ro mà các doanh nghiệp BĐS nói chung, KBC nói riêng sẽ gặp phải đầu tiên, khi tín dụng bị siết chặt thì các doanh nghiệp BĐS sẽ bị siết chặt trước tiên; lãi suất cho vay các doanh nghiệp BĐS bao giờ cũng ở mức cao nhất. KBC đã trải qua các rủi ro này, trong giai đoạn 2011 – 2014, KBC gần như không tiếp cận được bất cứ nguồn vốn tín dụng nào. Trong bối cảnh này, KBC hoàn toàn phải tự chủ tài chính nhờ nguồn thu từ hoạt động kinh doanh, nhiều dự án BĐS thương mại phải dừng tiến độ

(do một phần không thu xếp được nguồn vốn tín dụng, một phần do lãi suất tăng cao và thị trường BĐS gặp khó khăn, doanh nghiệp cũng muốn lựa chọn giải pháp tạm dừng thi công dự án).

Trong giai đoạn 2015 – 2016, rủi ro về chính sách tiền tệ gần như không xảy ra, KBC dễ dàng tiếp cận các nguồn vốn tín dụng, lãi suất vay ở mức 9,5% - 10%/năm.

Trong giai đoạn 2017 – 2019, mặc dù một số chính sách như thông tư 06/2016/TT-NHNN (sửa đổi một số điều của Thông tư 36/2014/TT-NHNN); Thông tư 19/2017/TT-NHNN; Thông tư 16/2018/TT-NHNN có hiệu lực làm nâng hệ số rủi ro cho vay bất động sản, điều chỉnh tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn giảm, v.v, về cơ bản giảm dòng vốn chảy vào thị trường bất động sản.

Trong quá khứ cả hai tỷ lệ nêu trên đều đã có nhiều lần thay đổi. Hệ số rủi ro đối với cho vay kinh doanh bất động sản từng được quy định là 100% theo Quyết định số 457/2005/QĐ-NHNN của NHNN. Đến năm 2010 đã được tăng lên 250% theo Thông tư số 13/2010/TT-NHNN, rồi đến năm 2014 lại được giảm xuống 100% theo Thông tư số 36/2014/TT-NHNN. Đến năm 2016, NHNN lại ban hành Thông tư số 06/2016/TT-NHNN, trong đó quy định hệ số rủi ro cho vay bất động sản sẽ được giữ ở mức 150% đến hết năm 2016 sau đó nâng lên mức 200% kể từ 01/01/2017.

Như vậy, có thể thấy NHNN đã ban hành, điều chỉnh các chính sách theo hướng khuyến khích hay hạn chế cấp vốn cho hoạt động kinh doanh bất động sản tùy thuộc vào yêu cầu quản lý rủi ro của toàn bộ hệ thống ngân hàng cũng như diễn biến của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, nếu nhìn từ khía cạnh thị trường thì chính sách biến động có phần tương đối nhanh (khoảng hai năm một lần). Đứng trước chính sách tiền tệ thay đổi liên tục thì KBC luôn sẵn sàng cân đối nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh, phát hành các loại chứng khoán để huy động vốn khi thị trường thuận lợi, duy trì quan hệ tín dụng tốt với các Ngân hàng lớn như Vietinbank, BIDV, VPbank, v.v.

Trong giai đoạn 2019 - 2021, KBC không gặp khó khăn về việc thu hút vốn nhờ chính sách tiền tệ được nới lỏng, lãi suất huy động trên thị trường ở mức thấp, nguồn vốn dồi dào, các kênh huy động vốn đa dạng. Bằng nỗ lực, uy tín của mình, trong giai đoạn này KBC đã phát hành thành công các đợt phát hành trái phiếu ra công chúng và trái phiếu riêng lẻ để đáp ứng nhu cầu về vốn.

Tuy nhiên, sang năm 2022 là một năm đầy khó khăn với thị trường vốn, có thể nói khó khăn nhất trong vòng 2 thập kỷ qua. Các chính sách điều tiết vĩ mô, các chính sách tiền tệ, lãi suất tăng cao, v.v. đã làm cho hầu hết các doanh nghiệp gần như bị siết chặt các kênh huy động vốn đột ngột từ việc phát hành cổ phiếu, phát hành trái phiếu, vay vốn tín dụng, v.v. Sự khan hiếm về dòng tiền của cả nền kinh tế đã khiến các doanh nghiệp nói chung đặc biệt là doanh nghiệp BĐS nói riêng không thanh toán được Trái phiếu đến hạn. Chính sách mới ra đời như Nghị định 65/2022/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định 153/2020/NĐ-CP, v.v liên quan đến việc hành trái phiếu doanh nghiệp rất khó triển khai bởi hạn chế mục đích sử dụng vốn, yêu cầu thêm nhiệm vụ xếp hạng tín nhiệm doanh nghiệp trong khi ở Việt Nam chỉ có một vài đơn vị có chức năng xếp hạng tín nhiệm, chắc chắn khó đảm bảo nhu cầu xếp hạng của hàng nghìn doanh nghiệp khi quy định có hiệu lực. Nhận biết được khó khăn về chính sách, Chính phủ đã ban hành Nghị định số : 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 để gỡ khó cho một số điều kiện khi phát hành Trái phiếu nhưng vẫn chưa làm cho Thị trường Trái phiếu tích cực trở lại.

Trước áp lực hiện tại, KBC đã không triển khai được kế hoạch huy động vốn của năm 2022, thay vào đó nỗ lực thu hút FDI để thu hút dòng tiền để đảm hoạt động kinh doanh.

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. Tuy nhiên, dự báo nhu cầu đầu tư FDI vào Việt Nam trong những năm tới vẫn không ngừng giảm sút. Theo số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong năm 2022, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt gần 27,72 tỷ USD, bằng 89% so với cùng kỳ năm 2021. Tuy nhiên vốn FDI đã giải ngân đạt khoảng 22,4 tỷ USD, tăng 13,5% so với cùng kỳ năm 2021, trong đó:

- ✓ Về đối tác chủ yếu: Là các đối tác đến từ các quốc gia như Singapore, Hàn Quốc, Nhật Bản, Trung Quốc, Hồng Kông, Đài Loan, v.v. Trong số này, KBC đều có quan hệ sẵn với các đối tác đến từ các quốc gia nêu trên.
- ✓ Về địa phương thu hút FDI: Thành phố Hồ Chí Minh dẫn đầu, tiếp sau là Bình Dương, Quảng Ninh xếp thứ ba, v.v. Như vậy chỉ có 01 KCN của KBC tại Thành phố Hồ Chí Minh có lợi thế trong năm 2022, các địa bàn khác đã bị lùi lại. Tuy nhiên, trong năm 2022 KBC cũng đã bắt đầu phát triển dự án ở Quảng Ninh cũng mở ra cơ hội mới, đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư mới.

Cho đến hiện tại, KBC luôn là Tập đoàn bám sát xu hướng dòng vốn FDI vào Việt Nam để nắm được các cơ hội đầu tư, hạn chế tối đa rủi ro liên quan thu hút FDI của Tập đoàn. Lợi thế riêng của Việt Nam là Bộ Chính trị thông qua Nghị quyết 50-NQ/TW năm 2019 đã đặt một nền tảng mới cho chiến lược thu hút FDI của Việt Nam, hướng đến các nguồn FDI có chất lượng cao. Một số tập đoàn đã chuyển một phần hoạt động từ Trung Quốc sang Việt Nam như Apple, Intel, Nike, Qualcomm, Universal Alloy Corp., Asics, Hoya, Kyocera, Nintendo, và Shin-Etsu Chemical. Vì vậy, Việt Nam nói chung, các doanh nghiệp quản lý và đầu tư các khu công nghiệp như 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, trong năm 2022, kinh tế thế giới đầy biến động, nhiều quốc gia thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ, lãi suất và tỷ lệ lạm phát tăng cao cùng tâm lý thận trọng từ những nhà đầu tư nước ngoài trong giai đoạn tỷ giá dao động mạnh như đồng USD tăng giá 9% nhưng đồng yen Nhật lại giảm 19% khi so với VND, đã tác động làm giảm hoạt động đầu tư FDI của nhiều nền kinh tế lớn.

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.

Năm 2017, Ban tài chính của KBC đã tiếp cận các tổ chức tài chính trong và ngoài nước thu xếp nguồn vốn tài trợ cho các dự án của KBC, tiếp cận các quỹ đầu tư mua trái phiếu của doanh nghiệp để tái cơ cấu khoản nợ cũ phát sinh từ năm 2009 và bổ sung năng lực tài chính cho doanh nghiệp. KBC không gặp rủi ro gì về quản lý dòng tiền trong năm 2017.

Trong giai đoạn 2018 - 2021 KBC đều hoàn thành kế hoạch thu xếp vốn, cũng không gặp rủi ro về quản lý dòng tiền.

Năm 2022, tuy KBC không triển khai các kế hoạch thu xếp vốn nhưng đã dùng toàn bộ nguồn lực tài chính sẵn có của doanh nghiệp để phân bổ dòng tiền cho các hoạt động đầu tư kinh doanh, thanh toán nợ đến hạn.

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 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.



PHẦN II: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2022

Bên cạnh những diễn biến khó lường của nền kinh tế trong và ngoài nước, đặc biệt là sự khó khăn đến từ thị trường vốn, thị trường chứng khoán, thị trường bất động sản, v.v, Việt Nam đã ghi nhận mức tăng trưởng GDP năm 2022 là 8,02% so với năm trước. Trong bức tranh kinh tế thế giới thì Việt Nam vẫn được Quốc tế đánh giá là một **“điểm sáng về tăng trưởng và ổn định”**. Điểm sáng nhất trong nền kinh tế Việt Nam năm 2022 chính là kiểm soát được tỷ lệ lạm phát tương đối thấp, ở mức 3,15%; đảm bảo đời sống, an sinh xã hội cho người dân trong bối cảnh các nước trên thế giới chật vật đối phó với lạm phát phi mã và "bão giá."

Điểm sáng tiếp theo giúp Việt Nam đang ở

vị trí tốt hơn nhiều quốc gia khác đó là nhờ dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài FDI tiếp tục đổ vào Việt Nam. Cụ thể, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam năm 2022 đạt 27,72 tỷ USD, bằng 89% so với năm 2021 nhưng tổng vốn FDI giải ngân năm 2022 đạt 22,4 tỷ USD, tăng 13,5% so với năm 2021 và cao nhất trong 5 năm qua. Như vậy, Việt Nam vẫn là một điểm sáng trong bức tranh thu hút FDI tại khu vực Đông Nam Á. 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 nhằm đáp ứng được nhu cầu đa dạng của nhà đầu tư về diện tích, địa điểm cùng với các giải pháp gồm: Phát triển quỹ đất hiện hữu, thành lập mới các dự án KCN và KĐT ở một số tỉnh như Long An, Hưng Yên, Hải Phòng, v.v. Cụ thể, trong năm 2022, sau nhiều năm KBC không có dự án nào được phê duyệt thì năm nay KBC đã gia tăng được một quỹ đất rất lớn. Cụ thể, Chính Phủ đã phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư các dự án và chấp thuận Nhà đầu tư cho các công ty con của KBC như sau:

- ❖ Ngày 18/03/2022 Chính phủ phê duyệt Quyết định số 361/QĐ-TTg “ Chủ chương đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Tân Tập, tỉnh Long An, quy mô 654 ha ” do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An làm chủ đầu tư.
- ❖ Ngày 19/04/2022 Chính phủ phê duyệt Quyết định số 490/QĐ-TTg “ Chủ chương đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Lộc Giang, tỉnh Long An, quy mô 466 ha ” do Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc làm chủ đầu tư.
- ❖ Ngày 04/11/2022 Chính phủ phê duyệt Quyết định số 1320/QĐ-TTg “Chủ chương đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Quang Châu Mở Rộng, tỉnh Bắc Giang” do Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang làm chủ đầu tư.



1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

Đơn vị: Tỷ VNĐ

Chỉ tiêu	2021 <i>Trình bày lại</i>	2022	Thay đổi
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	4.245,82	950,27	22,38%
Doanh thu cho thuê đất	3.035,93	656,98	21,64%
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	514,58	353,33	68,66%
Doanh thu bán nhà xưởng	310,6	-	0,00%
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phí dịch vụ, cho thuê kho, v.v	384,71	387,17	100,64%
Doanh thu giảm trừ từ chuyển nhượng BĐS (*)	-	-447,21	-
Doanh thu hoạt động tài chính	169,54	339,65	200,34%
Thu nhập khác	5,37	21,33	397,21%
Phần lãi trong công ty liên kết	411,67	2.186,82	531,21%
Tổng doanh thu	4.832,40	3.498,07	72,39%
Tổng lợi nhuận sau thuế	1.351,69	1.576,53	116,63%
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	1.094,88	1.526,35	139,41%

Theo BCTC hợp nhất sau kiểm toán năm 2022

(*) Công ty con của Tổng Công ty đã ghi nhận giảm trừ doanh thu liên quan đến giao dịch trả lại lô đất KĐT Trảng Duệ từ năm trước đó.

Năm 2022, Tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn đạt **3.498,07** tỷ đồng, bằng 72,39% so với năm 2021, bằng 35,69% so với kế hoạch. Trong đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi bao gồm: Cho thuê đất, cho thuê nhà xưởng, bán BĐS và các dịch vụ liên quan đạt **957,27** tỷ đồng, bằng 22,38% so với năm 2021, chiếm 27,17% tổng doanh thu. Phần lãi trong công ty liên kết đạt 2.186,82 tỷ đồng, gấp 5,3 lần so với năm 2021, chiếm 62,52% tổng doanh thu. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2022 của Tập đoàn đạt **1.576,53** tỷ đồng, bằng 116,63% so với năm 2021, bằng 35,03% so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt 1.526,35 tỷ đồng, bằng 139,41% so với năm 2021.

Tổng chi phí tài chính, bán hàng, chi phí quản lý, chi phí khác của Tập đoàn năm 2022 là **1.105,77** tỷ đồng, bằng 95,34% so với năm 2021. Trong đó, chi phí lãi vay là 522,87 tỷ đồng và bằng 108,79% so với năm 2021; Chi phí quản lý là 464,46 tỷ đồng, bằng 108,38% so với năm 2021. Ngoài ra, chi phí bán hàng và các chi phí liên quan khác chỉ là 57,1 tỷ đồng bằng 17,74% đã giảm mạnh so với năm 2021 phù hợp với tình hình kinh doanh của Tập đoàn trong năm.

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị: Tỷ VNĐ

Chỉ tiêu	Kế hoạch 20212	Thực hiện 2022	Hoàn thành
Tổng doanh thu	9.800	3.498,07	35,69 %
Lợi nhuận sau thuế	4.500	1.576,56	35,03 %

Năm 2022 các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của Tổng công ty chưa đạt kế hoạch đề ra. Tuy nhiên, Tập đoàn đã ký kết được hàng loạt các Thỏa thuận nguyên tắc cho thuê đất có giá trị lớn, nhưng chưa được ghi nhận doanh thu ngay trong năm do các nhà đầu tư nước ngoài chưa được cấp giấy phép đầu tư trong năm 2022, chưa kịp nhận bàn giao đất trong năm. Tuy vậy, các hoạt động thu hút đầu tư trong

năm 2022 vẫn được đánh giá là khá tích cực, các nhà đầu tư lớn trong KCN của KBC liên tục mở rộng kế hoạch kinh doanh.

Ngày 03/03/2022, Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật Goertek Vina - một trong những đối tác lớn của KBC nhận giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho Dự án đầu tư mở rộng Nhà máy chế tạo thiết bị điện tử, phương tiện thiết bị mạng và các sản phẩm âm thanh đa phương tiện tại KCN Quế Võ với quy mô gần 566 triệu USD. Dự án sau khi đưa vào hoạt động được hy vọng sẽ góp phần tạo thêm nhiều việc làm, tăng thu ngân sách và đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Bắc Ninh.

Ngày 15/08/2022, tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang - công ty con của KBC ký kết Biên bản ghi nhớ với Tập đoàn Foxconn về việc thuê lại đất tại KCN Quang Châu mở rộng - Bắc Giang với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng hơn 300 triệu USD, ước tính giải quyết việc làm cho hơn 30.000 lao động và mang lại nhiều giá trị gia tăng đối với sự phát triển địa phương.



Ngày 04/11/2022, Thủ tướng Chính phủ ký Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Quang Châu mở rộng với quy mô 90 ha. Ngay sau đó, ngày 02/01/2023 dự án “Nhà máy công nghệ chính xác Fulian” của nhà đầu tư Ingrasys (Singapore) Pte.Ltd trực thuộc Foxconn đã được trao giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với quy mô 49,6 ha tại KCN Quang Châu mở rộng.



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, 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. Nhờ thành công trong quá trình xây dựng KCN Tân Tạo vào những năm khủng hoảng Châu Á, ông được biết đến là người đi tiên phong trong lĩnh vực phát triển KCN. Năm 2002, ông đến Bắc Ninh, một vùng đất nông nghiệp kém phát triển, hoang sơ, để đặt nền móng cho bước đầu phát triển KCN Quế Võ ở đây. Sau 5 năm đi vào hoạt động KCN này đã có tên tuổi tại khu vực phía Bắc, đó là một trong những thành công và sự đóng góp to lớn của ông với tỉnh Bắc Ninh. 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. Ngoài ra, ông Đặng Thành Tâm từng là Đại biểu Quốc hội khóa XIII.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2022 là: 138.666.665 cổ phiếu, chiếm 18,06% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG - THÀNH VIÊN HĐQT KIỂM TỐNG 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 từng có 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. Trên cương vị Tổng giám đốc, bà đã thể hiện vai trò quan trọng của mình trong quá trình phát triển của Tổng công ty. Khi trực tiếp quản lý các phòng ban, bà vừa đảm nhiệm công việc quản trị nội bộ vừa tham gia các công việc đối ngoại của Tổng công ty, bà Hương luôn chú trọng đến tinh thần làm việc có trách nhiệm cao, tính kỷ luật và tinh thần đoàn kết giữa tập thể cán bộ như phần quan trọng nhất trong sự phát triển của công ty. Bà đã được tặng các Huân chương Lao động của Thủ tướng Chính phủ, các bằng khen, các danh hiệu của các Tỉnh thành phố, các Cơ quan quản lý và các tổ chức có uy tín. Bà là **“Bông hồng vàng”** mang lại nhiều lợi ích cho Công ty, cho nhân viên, cho đối tác, cho xã hội.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2022 là: 399.304 cổ phiếu, chiếm 0,052% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

ÔNG HUỲNH 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 và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2022 là: 0 cổ phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

ÔNG LÊ HOÀNG LÂN – THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Ông **Lê Hoàng Lê** sinh năm 1975, được bổ nhiệm là thành viên HĐQT độc lập vào ngày 10/02/2022. Ông Lê có bằng Cử nhân Kinh tế, Chứng chỉ Kiểm toán viên và bằng Thạc sỹ 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 Lê 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 và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2021 là: 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 bổ nhiệm 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, cách làm việc chi tiết được xem là hạt giống lãnh đạo kế nhiệm của KBC đóng góp vào quá trình giúp KBC kết nối với các đối tác nước ngoài.

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.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2022 là: 13.333.333 cổ phiếu, chiếm 1,737% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

Số lượng và tỷ lệ cổ phiếu đại diện cho Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo tại ngày 31/12/2022 là: 39.239.852 cổ phiếu, chiếm 5,11% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

Trong năm 2022, KBC đã thực hiện kỳ họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 vào ngày 10/02/2022 để báo cáo về việc kết thúc nhiệm kỳ của 2017-2022 của HĐQT và tiến hành bầu cử thành viên HĐQT cho nhiệm kỳ 2022-2027, theo đó:

- ✓ Ông Đặng Thành Tâm, Bà Nguyễn Thị Thu Hương và ông Huỳnh Phát được tái đắc cử
- ✓ Lê Hoàng Lê và Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh được bầu mới
- ✓ Ông Nguyễn Vĩnh Thọ và ông Phạm Phúc Hiếu đã được miễn nhiệm.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG - TỔNG GIÁM ĐỐC (ĐÃ GIỚI THIỆU TẠI MỤC THÀNH VIÊN HĐQT)

ÔNG PHẠM PHÚC HIẾU - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH TÀI CHÍNH - KẾ TOÁN TRƯỞNG, KIÊM 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 sỹ quản trị kinh doanh. Ông đã gắn bó với KBC từ năm 2004, Ông đã 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 và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2022 là: 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 1/6/2011. Ông Phan Anh Dũng có bằng Thạc sĩ quản trị kinh doanh và bằng kỹ sư xây dựng.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2022 là: 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 và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2022 là: 0 cổ phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN

Cơ cấu nhân sự tại công ty mẹ

Cán bộ công nhân viên	Số lượng (người)	Tỷ lệ
Phân loại theo trình độ		
Trên Đại học	11	4,90%
Đại học	84	39,70%
Cao đẳng và trung cấp	26	12,30%
Công nhân lành nghề	17	7,80%
Lực lượng bảo vệ an ninh	72	35,30%
Tổng cộng	210	100%
Phân loại theo giới tính		
Lao động nữ	38	18,1%
Lao động nam	172	81,9%
Tổng cộng	210	100%

- ✓ Tổng số nhân sự tính đến 31/12/2022 của Công ty mẹ là 210 người, tăng thuần 06 người so với năm 2021.
- ✓ Tổng số nhân sự của cả Tập đoàn tính đến 31/12/2022 là 554 người, tăng thuần 06 người so với năm 2021.

Phát triển nguồn nhân lực và hệ thống quản trị hiệu quả

KBC đã xây dựng được một bộ máy quản lý, đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, có trình độ, kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh và phát triển KCN, đặc biệt có khả năng tiếp cận, xúc tiến các doanh nghiệp FDI đầu tư vào KCN của KBC. Tinh thần trách nhiệm, trung thành và đoàn kết là những tiêu chí trong công tác xây dựng văn hóa doanh nghiệp. Nhờ có các chính sách quản trị nhân sự hiệu quả mà tập thể cán bộ của Tập đoàn luôn gắn kết và đồng hành với Tập đoàn trong cả giai đoạn thịnh vượng cũng như khó khăn, từng bước xây dựng **KINHBAC CITY GROUP** trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển bền vững, luôn duy trì vị trí dẫn đầu trong lĩnh vực phát triển KCN kể cả trong những thời điểm khó khăn nhất. **Đặc biệt KBC thường 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.**

Sự giàu có về đội ngũ nhân sự cao cấp là yếu tố cốt lõi để KBC đi từ thành công ở KCN này đến thành công ở KCN khác. Chúng tôi đã làm tất cả để:

- ✓ Thỏa mãn mong muốn của những người dân địa phương; đóng góp một phần không nhỏ trong việc tạo ra công ăn việc làm cho người dân địa phương; góp phần phát triển quá trình công nghiệp hóa hiện đại hóa cho địa phương;
- ✓ Là cầu nối các doanh nghiệp với chính quyền địa phương; mang hình ảnh của Việt Nam, doanh nghiệp Việt Nam, chính sách đầu tư của Việt Nam đến với các nhà đầu tư quốc tế;
- ✓ Tạo ra những sản phẩm khác biệt, có tính cạnh tranh cao cho doanh nghiệp; Biết biến khó khăn thành cơ hội, ngay cả trong những năm khủng hoảng, kinh tế suy giảm.
- ✓ Thu xếp nguồn vốn kịp thời và quản lý dòng tiền hiệu quả.

Chính sách tuyển dụng và sử dụng nhân sự

Được ban hành dựa trên nguyên tắc hiệu quả và công bằng, bảo đảm đúng người đúng việc, đảm bảo đạt hiệu quả cao nhất. Phương châm tuyển dụng của Tập đoàn là thu hút người tài, tuyển dụng đúng người theo tiêu chuẩn quy định và bố trí đúng việc để phát huy năng lực, sở trường của người lao động. KBC luôn tạo mọi điều kiện để mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp đồng thời xây dựng một đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp cho Tập đoàn.

Chế độ lương, thưởng, phụ cấp

Chế độ lương, khen thưởng và phúc lợi được xây dựng cân bằng với sự phát triển của doanh nghiệp. KBC thực hiện đầy đủ chế độ đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho toàn bộ người lao động. Tổng thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên của KBC năm 2022 đạt 21,8 triệu đồng/người/tháng, tăng 15,6% so với năm 2021.

Người lao động được hưởng chế độ nghỉ phép 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. Để đảm bảo sức khỏe cho cán bộ nhân viên, Tập đoàn tổ chức bếp ăn tại văn phòng với các sản phẩm sạch được tăng gia trực tiếp, hàng năm Tập đoàn đều tổ chức cho toàn bộ cán bộ nhân viên kiểm tra sức khỏe định kỳ tại bệnh viện có uy tín; Tập đoàn có sân bóng đá, sân tennis, sân bóng rổ, phòng tập được trang bị máy chạy bộ, có giáo viên dạy Yoga, Jumba; Tập đoàn còn có bộ phận chăm sóc sức khỏe riêng kịp thời tư vấn nâng cao sức khỏe cho cán bộ công nhân viên, 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. Các hoạt động Công đoàn, đoàn thể cũng thường xuyên được tổ chức, đóng vai trò quan trọng trong việc gắn kết và xây dựng tinh thần đoàn kết của cán bộ công nhân viên.

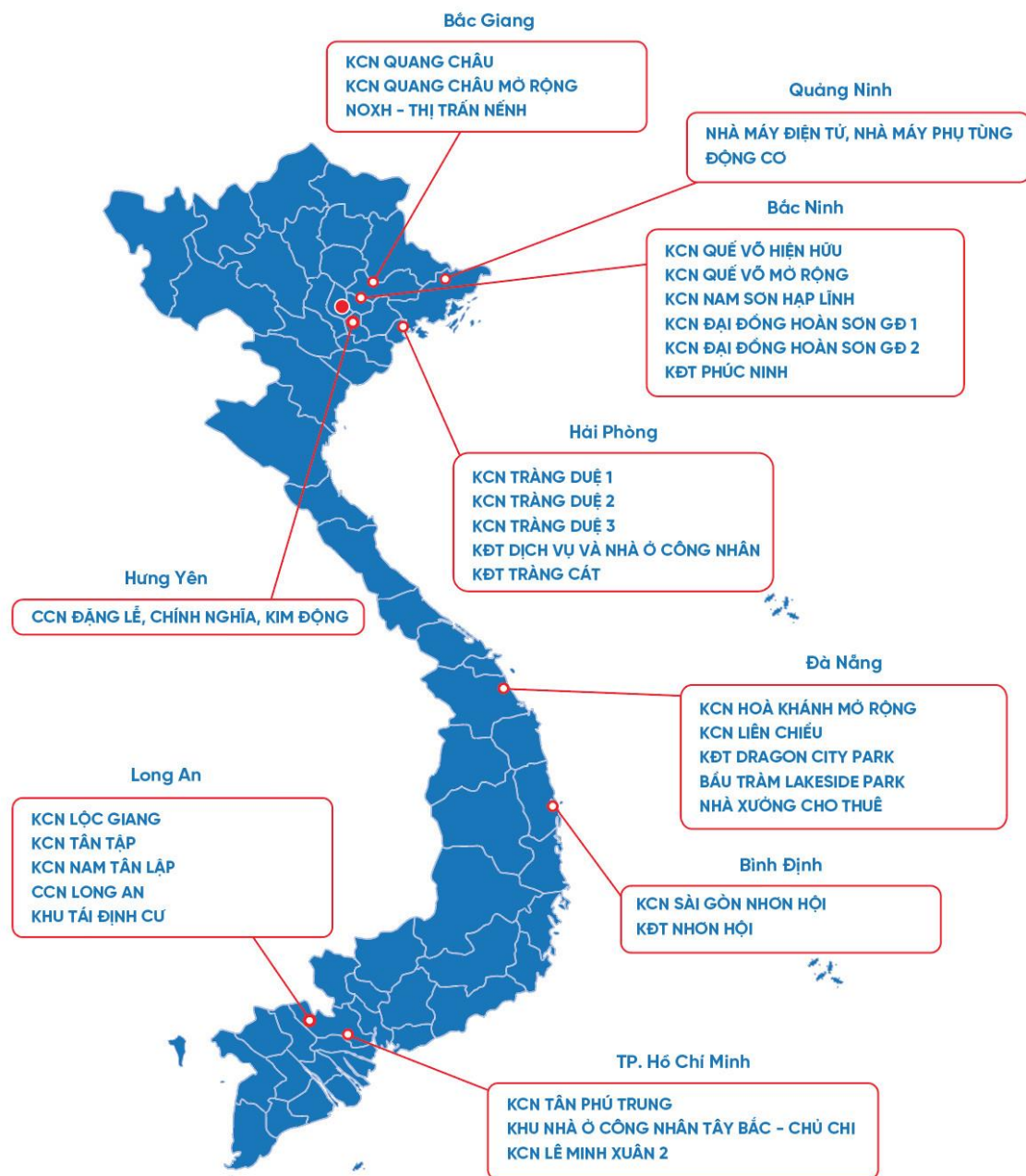
Tập đoàn luôn đảm bảo duy trì chính sách lương thưởng, các chế độ phúc lợi đầy đủ cho người lao động. Đặc biệt, trong giai đoạn khó khăn chung của nền kinh tế 2020-2022, Tập đoàn vẫn đảm bảo không ai bị giảm lương hoặc cắt giảm nhân sự. Hàng năm, mức thưởng mà công ty thưởng cho các cán bộ công nhân viên đạt từ 3 đến 5 tháng lương.



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 **6.386,54** ha đất KCN, **1.262,8** ha đất KĐT và **78,9** ha là 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 ở Hưng Yên, Hải Dương, Quảng Ninh, Tây Ninh, Vũng Tàu, Tiền Giang, v.v.



Tình hình đầu tư trong năm 2022

Hoạt động đầu tư trực tiếp vào dự án, tổng giá trị đầu tư của Tập đoàn trong năm là **1.768,89** tỷ đồng, tăng 23,17 % so với năm 2021. Một số khoản đầu tư trọng điểm như sau:

- KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh đã đầu tư 247,51 tỷ đồng để đầu tư hạ tầng, xây dựng nhà máy nước sạch, nước thải.
- KCN Quang Châu đã đầu tư 222,4 tỷ đồng để xây dựng cơ sở hạ tầng, đền bù, xây dựng nhà máy nước sạch giai đoạn 3 với công suất 10.000m³/ngày đêm, xây dựng nhà máy nước sạch giai đoạn 4 với công suất 12.000m³/ngày đêm và nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 với công suất 10.000m³/ngày đêm.
- KCN và KĐT Trảng Duệ đã đầu tư 70,32 tỷ đồng để hoàn thiện hạ tầng.
- KCN Tân Phú Trung đã đầu tư 171,57 tỷ đồng để đền bù, xây dựng hạ tầng (san lấp, làm đường, cấp thoát nước, điện chiếu sáng, cây xanh, v.v)
- Liên danh với Công ty Cổ phần đầu tư phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội thị trấn Nénh, dự án đã đầu tư 348,59 tỷ đồng.
- KĐT Trảng Cát đã tăng chi phí đầu tư là 434,35 tỷ đồng bao gồm vốn hóa lãi vay và san lấp khoảng 80ha
- KCN Tân Tập đã đầu tư 128,15 tỷ đồng chi phí thành lập dự án và các chi phí khác.

Hoạt động góp vốn và hợp tác kinh doanh của Tập đoàn là **2.306,48** tỷ đồng, trong đó:

- Hoạt động đầu tư góp vốn và hợp tác của Công ty mẹ vào công ty con, công ty liên kết là 704,87 tỷ đồng (**chủ yếu góp vốn vào Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên, Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn**), hợp tác đầu tư vào KCN Trảng Duệ 3 trong năm 2022 là 775 tỷ đồng.
- Hoạt động đầu tư góp vốn và hợp tác đầu tư của các công ty con vào các công ty khác là **865,61** tỷ đồng (**chủ yếu là hợp tác đầu tư vào Công ty CP KCN Sài Gòn – Nhơn Hội, và góp vốn vào Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên, Công ty TNHH Công nghiệp chế tạo Quảng Yên, v.v.**).

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư tài chính dài hạn của Công ty mẹ

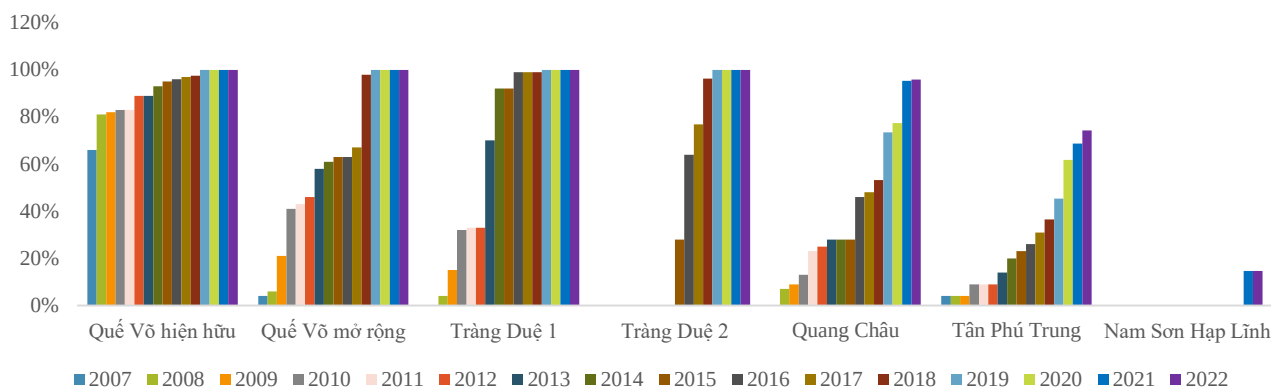
Tổng giá trị đầu tư của Công ty mẹ vào công ty con tính theo giá trị ghi sổ và giá trị thuần tại ngày 31/12/2022 là: **10.787,12** tỷ đồng, tăng 4,35% so với năm 2021, chủ yếu là do Công ty tăng góp vốn vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên là 450 tỷ đồng.

Tổng giá trị đầu tư của Công ty mẹ vào công ty liên kết tính theo nguyên giá là 805,7 tỷ đồng, tăng 46,3%, chủ yếu là do Công ty thực hiện nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng với giá trị 57 tỷ đồng và thực hiện quyền mua cổ phiếu SGT của Công ty Cổ phần công nghệ Viễn thông Sài Gòn với giá trị 158,97 tỷ đồng. Giá trị thuần của khoản đầu tư vào công ty liên kết còn 699,27 tỷ đồng, tổng giá trị trích lập dự phòng là 106,4 tỷ đồng gấp 14,77 lần so với năm 2021 chủ yếu do cổ phiếu SGT bị giảm giá.

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, KBC sở hữu dưới 20%, có tổng giá trị đầu tư là 399,5 tỷ đồng, giảm gần 9,76 % so với năm 2021 do chuyển danh mục đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng sang mục Đầu tư vào các công ty liên kết, trích lập dự phòng 22,8 tỷ đồng làm cho tổng giá trị thuần còn lại là 373,48 tỷ đồng.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TRIỂN VỌNG CÁC DỰ ÁN

QUÁ TRÌNH LẤP ĐẦY CÁC KHU CÔNG NGHIỆP



Khu công nghiệp	DT (ha)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Quế Võ hiện hữu	311	66%	81%	82%	83%	83%	89%	89%	93%	95%	96%	97%	97,5%	100,0%	100%	100%	100%
Quế Võ mở rộng	300	4%	6%	21%	41%	43%	46%	58%	61%	63%	63%	67%	97,9%	100,0%	100%	100%	100%
Trảng Duệ 1	187,8	0%	4%	15%	32%	33%	33%	70%	92%	92%	99%	99%	99%	100,0%	100%	100%	100%
Trảng Duệ 2	214,2									28%	64%	76,9%	96,2%	100,0%	100%	100%	100%
Quang Châu	426		7%	9%	13%	23%	25%	28%	28%	28%	46%	48%	53,2%	73,5%	77,33%	95,37%	95,89%

KBC có 4 KCN đầu tiên kể từ khi thành lập công ty năm 2002 có tổng diện tích là 1.013 ha đã được lấp đầy 100% vào năm 2019, thu hút hơn 250 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 Trảng 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 Trảng 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.

Qua các số liệu nói trên, có thể thấy đối với KCN đầu tiên KBC đã mất khoảng 12 năm để lấp đầy trên 90%, đối với các KCN tiếp theo chỉ mất khoảng 6 năm để lấp đầy trên 90%. Thông thường 10% diện tích của các KCN còn lại việc lấp đầy có thể kéo dài 1 năm - 5 năm, do Công ty dành quy 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.

Tại Bắc Giang: KCN Quang Châu có diện tích 426 ha, đã lấp đầy 95,89%, dự kiến năm 2023 đạt tỷ lệ lấp đầy 100%.

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 2022, tổng doanh thu dịch vụ của 5 KCN này đạt 387,17 tỷ đồng. 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 TRỌNG ĐIỂM CỦA CÔNG TY MẸ

KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh



KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh - Bắc Ninh được đưa vào kinh doanh từ năm 2021, đã thu hút hàng loạt khách hàng đầu tư với quy mô lớn, các nhà máy đã và đang được xây dựng và đã có nhà máy bắt đầu đi vào sản xuất thử.



KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh tại Bắc Ninh có tổng diện tích 300 ha, diện tích đất thương phẩm là 204,1 ha, đã đền bù 191 ha, còn phải đền bù 108,3 ha, đã ghi nhận doanh thu 30 ha. Dự án 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.

Tính đến thời điểm 31/12/2022 KCN này đã đầu tư 1.326,1 tỷ đồng, trong năm 2022 dự án đã đầu tư là 247,51 tỷ đồng để đền bù, xây dựng nhà máy nước sạch, nhà máy nước thải và hạ tầng KCN. Dự án đang hoàn thiện xây dựng nhà máy nước sạch, hệ thống xử lý nước thải để đáp ứng nhu cầu cung cấp nước sạch và xử lý nước thải cho KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh và cung cấp 1 phần nhu cầu nước sạch cho KCN Quế Võ.

Kế hoạch triển khai trong năm 2023: Tập trung đền bù, hoàn thiện hạ tầng và đưa nhà máy nước sạch và xử lý nước thải đi vào hoạt động để đảm bảo đủ điều kiện ghi nhận doanh thu cho phần diện tích đã ký Thỏa thuận nguyên tắc với khách hàng, đồng thời tiếp tục thu hút đầu tư vào dự án. Đây là dự án được xem là trọng điểm đóng góp vào kế hoạch kinh doanh của KBC trong năm 2023.

KĐT Phúc Ninh



*KĐT Phúc Ninh đã có người dân sinh sống, công trường vẫn đang **thi công**, hoàn thiện hạ tầng, tạo ra sản phẩm để đón đợt sóng mới*

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 tổng diện tích 114,55 ha, diện tích đất thương phẩm là 44,5 ha, tổng mức đầu tư là 4.891,79 tỷ đồng, dự án dự kiến hoàn thành vào năm 2025. Hiện tại, tiến độ hoàn thành của dự án cụ thể như sau:

- ✓ Đã đền bù GPMB được khoảng 88,2 ha; đã được bàn giao đất trên thực địa 74,38 ha, nộp tiền sử dụng đất gần 17,1 ha đất thương phẩm.
- ✓ Triển khai thi công san nền trên toàn bộ diện tích 74,38 ha được bàn giao trên thực địa, đã hoàn thiện xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho 28,87 ha bao gồm: Hệ thống đường giao thông, nước mưa, nước thải, cấp điện, chiếu sáng, cảnh quan, v.v
- ✓ Đang triển khai xây dựng các 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 trên diện tích 20,3 ha thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật gói 2 tại khu vực Phương Vỹ và Thị Cầu.
- ✓ Thi công hồ điều hòa có diện tích 3,2 ha, xây dựng khu vườn hoa tại lô cây xanh CX-34 với diện tích 5184 m².
- ✓ Triển khai xây dựng 150 căn biệt thự và liền kề trong đó đã hoàn thiện được 119 căn biệt thự và liền kề.
- ✓ Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 121 lô đất.

- ✓ Dự án đã mở bán tiểu khu 6,27 ha và tiểu khu 22ha năm 2017, đã thu hút hàng trăm nhà đầu tư quan tâm và ký các thỏa thuận đặt mua.

Tính đến thời điểm 31/12/2022, 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 1.234 tỷ đồng, tổng doanh thu đã ghi nhận là 345,85 tỷ đồng. Năm 2022 dự án phát sinh chi phí đầu tư không đáng kể.

Kế hoạch phát triển năm 2023: Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý để bàn giao cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ, thực hiện ghi nhận doanh thu trong năm 2023; Tiếp tục đền bù, triển khai đầu tư và xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án; Tiếp tục đầu tư và xây dựng hạ tầng cơ sở và các hạng mục công trình của dự án theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt trên phần diện tích đã được bàn giao.

Dự Án Khu Ngoại Giao Đoàn – Hà Nội

Dự án có tổng diện tích **20.000 m²** 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, 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 31/12/2022, tổng tài sản công ty mẹ đạt 22.727,07 tỷ đồng, tăng 11,25% so với năm 2021; Dự nợ các khoản vay ngắn hạn, dài hạn là 6.799,89 tỷ đồng tăng 16,27 % so với năm 2021, trong đó:

- ✓ Dự nợ vay ngân hàng là 190,64 tỷ đồng; dự nợ vay trái phiếu là 3.900 tỷ đồng (trong đó 2.900 tỷ đồng đáo hạn trước tháng 6/2023). Công ty đảm bảo đủ nguồn chi trả nợ đến hạn. Cập nhật tại thời điểm lập báo cáo này, trong Quý 1/2023 KBC đã hoàn tất việc thanh toán đúng hạn và mua lại trước hạn toàn bộ trái phiếu phát hành riêng lẻ, tổng trị giá là 2.400 tỷ đồng.
- ✓ Dự nợ vay các bên liên quan là 2.701,88 tỷ đồng, 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 cân trừ vào các khoản cổ tức hàng năm của các công ty con sẽ 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 hiểu và 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 2022 đạt 1.618,69 tỷ đồng, bằng 134,18% so với năm 2021, lợi nhuận sau thuế đạt 610,75 tỷ đồng gấp 10,52 lần so với năm 2021. Nguyên nhân của sự tăng trưởng lợi nhuận đột biến này chủ yếu do trong kỳ KBC ghi nhận thu nhập cổ tức được chia từ các công ty con.

CÁC DỰ ÁN THUỘC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (TCC)

- Địa chỉ: Khu Bãi Triều, Phường Trảng Cát, Quận Hải An, Khu KT Đình Vũ – Cát Hải, T.P Hải Phòng
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ KCN và KĐT
- Vốn điều lệ: 6.630 tỷ đồng
- Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại TCC là 100%

TCC là chủ đầu tư Dự án KĐT và Dịch vụ Trảng Cát có tổng diện tích 584,9 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 mức đầu tư hạ tầng dự kiến là hơn 11.328,8 tỷ đồng. Tổng giá trị đã đầu tư 7.841,17 tỷ đồng, tăng 434,35 tỷ đồng so với năm 2021 chủ yếu là do dự án thực hiện việc san lấp đạt gần 80ha và vốn hóa lãi vay.

Kế hoạch phát triển dự án năm 2023: Đây là dự án trọng điểm của KBC, tiếp tục triển khai san lấp mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng để sẵn sàng đưa vào kinh doanh hoặc hợp tác kinh doanh.

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

- Địa chỉ: Khu Công nghiệp Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, Thành Phố Hải Phòng, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 416 tỷ
- 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 86,54%.

SHP là chủ đầu tư dự án KCN và KĐT Trảng Duệ, KCN thuộc khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải - Hải Phòng. Các nhà đầu tư tại KCN sẽ nhận được những ưu đãi tối đa về thuế như: miễn thuế thu nhập trong 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo, thuế suất thuế thu nhập là 10% trong 15 năm đầu, miễn thuế nhập khẩu đối với đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định, miễn 50% thuế thu nhập đối với người lao động làm việc trong KCN, v.v. Năm 2019 hai KCN Trảng Duệ 1, Trảng Duệ 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, Asia Plastic J.S.C, Haengsung Electronic, Heesung Electronics, Innotek, v.v. Sau khi 2 KCN lấp đầy, nguồn thu đều đặn hàng năm của SHP đến từ doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải và quản lý hạ tầng. Năm 2022 doanh thu dịch vụ của KCN này đạt 82,07 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.

Kể từ năm 2019 Công ty bắt đầu ghi nhận doanh thu đối với Dự án KĐT Trảng Duệ. Dự án có diện tích 42,08 ha, với 22,6 ha đất thương phẩm, đã ghi nhận doanh thu 12,22 ha. Dự án đã được cấp sổ đỏ, hoàn thiện và 93 căn nhà liền kề thương mại, đang hoàn thiện 28 căn biệt thự cuối cùng.

Trong phạm vi dự án KĐT Tràng Duệ còn có dự án Nhà ở xã hội có tổng mức đầu tư dự kiến 1.594 tỷ đồng với quy mô 12.037m² sàn, 10 tòa nhà ở chung cư cao 15 tầng, 01 tầng hầm đang làm thủ tục triển khai xây dựng để đáp ứng nhu cầu nhà ở ổn định cho công nhân của KCN Tràng Duệ.

Trong năm 2022, SHP còn 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 Nénh, 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, SHP phải góp vốn 390,76 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 85%. Tính đến ngày 31/12/2022, thực trạng Dự án NOXH thị trấn Nénh như sau:

- ✓ Tổng mức đầu tư của dự án: 2.298,58 tỷ đồng;
- ✓ Tổng giá trị đã đầu tư là: 348,58 tỷ đồng.
- ✓ Tiến độ dự án: Hoàn thành các thủ tục đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng từ quý IV năm 2021 đến hết quý IV năm 2023; đưa vào khai thác, vận hành từ quý IV 2023 đến hết thời hạn thực hiện dự án
- ✓ Thực trạng dự án: Dự án đang triển khai thi công 5 toà nhà ở xã hội trên lô CT.1, đã có 3 toà cất nóc và đang triển khai hoàn thiện (Toà CT1-1; CT1-2; CT1-3) và 2 toà CT1-4; CT1-5 đang thi công kết cấu và xây thô.



Lễ cất nóc dự án nhà ở xã hội thị trấn Nénh - Bắc Giang

Ngoài ra, trong năm SHP tiếp tục đầu tư vào KCN và KĐT Tràng Duệ với chi phí 70,32 tỷ đồng và thành lập 02 công ty con là Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên chuyên sản xuất tai nghe không dây, loa trên điện thoại di động và Công ty TNHH Chế tạo Quảng Yên chuyên sản xuất vòi phun động cơ, máy nông nghiệp tại khu Đầm Nhà Mạc, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam, với tổng số tiền vốn đã góp vào hai công ty là 97,95 tỷ đồng.

Tại ngày 31/12/2022, Tổng tài sản công ty đạt 6.791,04 tỷ đồng, bằng 120,33% so với năm 2021; Tổng doanh thu năm 2022 đạt 455,52 tỷ đồng bằng 69,84% so với năm 2021 chủ yếu do ghi nhận từ việc bán 4,25 ha đất KĐT và doanh thu từ việc cung cấp các dịch vụ nước, xử lý nước thải, đấu nối hạ tầng, v.v. Tuy nhiên năm 2022, SHP phát sinh giao dịch trả lại 2,48 ha đất thương mại dịch vụ của KĐT tương đương với doanh thu giảm trừ là 447,21 tỷ đồng dẫn đến lỗ sau thuế 325,37 tỷ đồng. Tổng dư nợ gốc các tổ chức tín dụng tại ngày 31/12/2022 là 671,58 tỷ đồng, gấp 4,74 lần so với năm 2021.

Kế hoạch phát triển năm 2023:

- ✓ Hoàn thiện thủ tục để bàn giao 83 lô biệt thự cuối cùng để ghi nhận doanh thu.
- ✓ Bàn giao đưa vào sử dụng 5 toà của lô CT.1 và triển khai tiếp 5 toà lô CT.2 dự án Nhà ở xã hội thị trấn Nénh - Bắc Giang.
- ✓ Hoàn thiện thủ tục pháp lý song song với việc triển khai các phương án đền bù, xây dựng cơ sở hạ tầng đối với dự án KCN Trảng Duệ 3 với quy mô 687 ha và các dự án Cụm công nghiệp Long An.
- ✓ Khởi công dự án Nhà ở xã hội trong KĐT Trảng Duệ, triển khai phương án đầu tư xây dựng và thu xếp vốn.

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 88,06%



KCN Quang Châu với các nhà máy hiện đại được lấp đầy với tốc độ nhanh chóng

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. Từ năm 2017 đến nay, KCN Quang Châu, tỉnh Bắc Giang luôn là Khu công nghiệp điển hình trong hệ thống các Dự án khu công nghiệp của KBC về việc lấp đầy nhanh chóng diện tích thuê đất công nghiệp cũng như kết quả thu hút đầu tư FDI luôn đạt mức cao.

- ✓ **KCN Quang Châu:** có tổng diện tích 426 ha, tổng diện tích đất thương phẩm là 306,91 ha, đã lấp đầy 95,89%, diện tích đất thương phẩm, còn lại 12,62 ha, diện tích đất còn phải đền bù hơn 11,99 ha. KCN này 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.
- ✓ **KCN Quang Châu mở rộng:** có tổng diện tích 90ha, diện tích đất thương phẩm là 67,40 ha, diện tích đất còn phải đền bù là 38,1 ha. Ngày 04/11/2022, KCN Quang Châu mở rộng đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư. Ngay sau đó, dự án đã thu hút được nhà đầu tư lớn là Công ty Ingrasys (Singapore) Pte.Ltd với nhu cầu thuê diện tích đất là 49,6 ha, tổng giá trị hợp đồng 1.624 tỷ đồng. Vào ngày 02/01/2023, UBND tỉnh Bắc Giang đã trao Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho “Nhà máy công nghệ chính xác Fulian” của nhà đầu tư Ingrasys (Singapore) Pte.Ltd. Sự kiện này đã thể hiện năng lực thu hút đầu tư cũng như tốc độ lấp đầy nhanh chóng tại KCN Quang Châu mở rộng.

Trong năm 2022, 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); đầu tư xây dựng nhà máy nước sạch giai đoạn 3 với công suất 10.000 m³/ngày đêm; nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 với công suất 10.000 m³/ngày đêm; nhà máy nước sạch giai đoạn 4 với công suất 12.000m³/ ngày đêm,v.v Ngoài ra, công ty SBG cũng thực hiện góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Nhơn Hội số tiền là 300 tỷ đồng.

Tại ngày 31/12/2022, Tổng tài sản công ty đạt 4.405 tỷ đồng tăng 12,3 % so với năm 2021; Tổng doanh thu đạt 182 tỷ đồng bằng 9,7% so với năm 2021; Lợi nhuận sau thuế đạt 143 tỷ đồng bằng 13,8% so với năm 2021, chủ yếu do ghi nhận doanh thu/ lợi nhuận từ dịch vụ cung cấp nước sạch và xử lý nước thải; Tổng dư nợ gốc các tổ chức tín dụng là 300 tỷ đồng và khoản dư nợ lãi dài hạn tại PVcombank là 276,1 tỷ đồng được gia hạn thời gian trả nợ từ năm 2025 đến năm 2030.

Kế hoạch phát triển năm 2023:

- ✓ KCN Quang Châu: hoàn thiện hạ tầng để đạt tỷ lệ lấp đầy 100% diện tích trong năm 2023.
- ✓ KCN Quang Châu mở rộng: Hoàn thiện nhanh cơ sở hạ tầng, giải phóng mặt bằng để bàn giao diện tích đất cho các nhà đầu tư đã ký Thỏa thuận nguyên tắc, tiếp tục thu hút đầu tư để KCN này đạt tỷ lệ lấp đầy 100% sớm nhất. Từ đó khẳng định năng lực triển khai dự án KCN của SBG là cơ sở để tiếp tục thành lập dự án mới trong năm nay.
- ✓ Cụm công nghiệp Long An: Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan, đồng thời tiến hành lập phương án giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng và thu hút đầu tư.

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: 500 tỷ
- Tỷ lệ biểu quyết là 74,3%, tỷ lệ lợi ích 72,44%



KCN Tân Phú Trung với hạ tầng hoàn thiện

SCD khởi đầu là chủ đầu tư dự án KCN Tân Phú Trung, Khu dân cư KCN Tân Phú Trung tại huyện Củ Chi, cách trung tâm Thành phố HCM 25 km. Trong 2022 Công ty đã được phê duyệt các dự án KCN, Khu tái định cư ở Long An, trong đó:

- ✓ KCN Tân Phú Trung có tổng diện tích 542 ha, diện tích đất thương phẩm 314 ha, tỷ lệ lấp đầy là 74,28 %, diện tích đất thương phẩm còn lại 80,77 ha, đất còn phải đền bù 33,2 ha.
- ✓ Khu dân cư Tân Phú Trung có quy mô 47,3 ha, đã đền bù 100%. Mục đích của dự án nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho lực lượng lao động trong KCN, dự kiến 7.800 người.
- ✓ Ngày 19/04/2022, SCD được Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư và là nhà đầu tư cho Dự án KCN Lộc Giang - Long An với quy mô 466 ha, trong đó 326,5 ha diện tích đất thương phẩm, dự án đang tiếp tục lập quy hoạch 1/200, lập phương án đền bù đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.
- ✓ Ngày 08/11/2022, SCD được UBND tỉnh Long An quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Dự án Khu tái định cư Lộc Giang với quy mô 31 ha, dự án đang triển khai các thủ tục pháp lý & phương án đầu tư xây dựng.

Trong năm 2022 SCD đã đầu tư 219,43 tỷ đồng để thực hiện đầu tư dự án KCN Tân Phú Trung và KCN Lộc Giang; Trong đó, KCN Tân Phú Trung đã đầu tư 171,57 tỷ đồng cho các hạng mục xây dựng hạ tầng (san lấp, làm đường, cấp thoát nước, điện chiếu sáng, cây xanh, chuẩn bị hồ sơ thành lập dự án mới, v.v), trong năm SCD đã ghi nhận doanh thu cho 16,9 ha đất KCN.

Tại ngày 31/12/2022, Tổng tài sản công ty đạt 2.868,21 tỷ đồng, bằng 121,67% so với năm 2021; Tổng doanh thu năm 2022 đạt 742,73 tỷ đồng, bằng 90,62% so với năm 2021, lợi nhuận sau thuế đạt 309,15 tỷ đồng bằng 136,7% so với năm 2021; Dư nợ tín dụng là 0.

Kế hoạch phát triển năm 2023:

- ✓ KCN Tân Phú trung, tập trung xây dựng kế hoạch kinh đột phá, tăng tốc lấp đầy KCN để tích lũy nguồn lực tài chính lớn để đảm bảo năng lực tài chính triển khai KCN mới.
- ✓ KCN Lộc Giang với tổng vốn đầu tư là 5.198,2 tỷ đồng phải tận dụng nguồn vốn tự có và xây dựng các phương án thu xếp vốn thông qua các Ngân hàng, hoặc các định chế tài chính để triển khai đầu tư KCN Lộc Giang, tạo ra sản phẩm sẵn có cho các năm tới.
- ✓ Song song với việc phát triển KCN, Công ty cũng tập trung thu xếp nguồn vốn để triển khai cụm công nghiệp Long An, khu dân cư Tân Phú Trung và Khu tái định cư Lộc Giang.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An (LADic)

- Địa chỉ: Lô 6A, Đường số 3, KCN Tân Đức, Xã Đức Hoà, Huyện Đức Hoà, 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 56,77%

LADic được thành lập vào ngày 18/02/2021 do 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. Tại ngày 31/12/2022, tổng chi phí đã đầu tư cho KCN này là 128,15 tỷ đồng. Đây được đánh giá là dự án triển vọng của Tập đoàn trong những năm tới, dự án đang khẩn trương thực hiện song song phương án lập quy hoạch chi tiết, phương án đền bù, đầu tư xây dựng hạ tầng và thu hút đầu tư.



Phối cảnh dự án KCN Tân Tập - Long An

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng (SDN)

- Địa chỉ: 61A Nguyễn Văn Cừ, Phường Hòa Hiệp Bắc, Quận Liên Chiểu, Thành phố 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 nắm giữ của KBC tại SDN hiện tại là 48%



KĐT xanh Dragon City Park - Đà Nẵng

SDN là chủ đầu tư của các dự án: KCN Hòa Khánh mở rộng (132,6 ha, đã hoàn thiện 100% cơ sở hạ tầng và đạt tỷ lệ lấp đầy 100%); KCN Liên Chiểu (289,4 ha, tỷ lệ lấp đầy đạt 55%, diện tích đất còn phải đền bù là 7 ha); KĐT Bà Tràm (46,02 ha với 23,66 ha đất thương phẩm, đã bán 22,5ha); KĐT xanh Dragon City Park (78,31 ha với 45ha đất thương phẩm, đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng và xây dựng các căn biệt thự, liền kề, chưa ghi nhận doanh thu, v.v.); Khu dân cư KCN Hòa Khánh mở rộng (11 ha, giai đoạn 1 có 04 tòa chuẩn bị bàn giao cho khách hàng trong năm 2023, giai đoạn 2 đang xây). Các dự án của SDN tại Đà Nẵng đều nằm cách trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 15km và cách sân bay quốc tế Đà Nẵng khoảng 13 km có nhiều KĐT mới đã và đang phát triển, vị trí giao thông thuận lợi. Ngoài ra, SDN còn sở hữu 100% vốn góp tại cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 1 – Long An (49,7 ha, dự án đang hoàn thiện tục pháp lý và triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng).

Ngày 30/06/2022, KBC đã nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông SDN để tăng tỷ lệ sở hữu, theo đó SDN trở thành công ty liên kết của KBC. Sau giao dịch, KBC ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị tài sản thuần của SDN và giá gốc khoản đầu tư của KBC vào kết quả kinh doanh của Tập đoàn gần 2.182,34 tỷ đồng. Xác định giá trị tài sản thuần đã được thực hiện bởi Công ty Savills Valuation and Professional Services (s) Pte.Ltd và Công ty kiểm toán Ernst and Young Vietnam Limited.

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 nắm giữ của KBC tại SGT hiện tại là 21,48%

SGT có hoạt động kinh doanh chủ yếu là bất động sản KCN, KĐT, Cao ốc thông minh. Hiện tại, SGT đang là chủ đầu tư Dự án như: KCN Đại Đồng Hoàn Sơn - Bắc Ninh quy mô 400ha đã lấp đầy 100% giai đoạn 1 có diện tích 268ha, giai đoạn 2 có diện tích 95,81ha, đền bù đạt 68%, san lấp đạt 44% và đang thu hút đầu tư. Bên cạnh đó SGT còn có Dự án Saigontel Central Park – Bắc Giang; Tòa nhà SAIGON ICT TOWER – TP. HCM, dự án nhà xưởng cho thuê ở Đà Nẵng. Đặc biệt SGT đang triển khai dự án KCN Nam Tân Tập – Long An có quy mô 244,74 ha do Vietinbank tài trợ vốn. Đây là dự án hứa hẹn mang lại lợi ích cho SGT và cho các cổ đông trong đó có KBC. SGT là công ty năng động của Tập đoàn trong việc xúc tiến đầu tư, thành lập hàng loạt các dự án mới trên địa bàn Bắc Giang, Long An, Vũng Tàu, Thái Nguyên, v.v.



Lãnh đạo tỉnh Long An cùng lãnh đạo KBIZ, KOCHAM, SAIGONTEL và đại diện các doanh nghiệp Hàn Quốc tham dự hội nghị

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a) Tình hình tài chính năm 2022

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021 (trình bày lại)	Năm 2022	Thay đổi
Tổng giá trị tài sản	31.001.842.592.503	34.906.513.197.012	112,59%
Vốn chủ sở hữu	16.569.221.681.559	17.845.519.292.086	107,70%
Nợ phải trả	14.432.620.910.944	17.060.993.904.926	118,21%
Tổng doanh thu	4.832.573.845.882	3.498.070.377.998	72,39%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.888.363.838.470	1.686.446.282.442	89,31%
Lợi nhuận trước thuế	1.761.765.041.603	1.696.585.085.694	96,30%
Lợi nhuận sau thuế	1.351.696.553.830	1.576.529.040.527	116,63%
Lãi cơ bản/1 cổ phiếu (đồng)	1.665	1.993	119,70%

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

Tại ngày 31/12/2022: Tổng tài sản/nguồn vốn của toàn Tập đoàn đạt **34.906,51** tỷ đồng, tăng thuần 3.904,67 tỷ đồng, tăng 11,26 % so với năm 2021. Nguyên nhân chính làm thay đổi quy mô tổng Tài sản chủ yếu là do khách hàng của KBC trả trước và đặt cọc các Thỏa thuận thuê đất tại KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh tăng thuần 1.254,31 tỷ đồng, nợ vay tăng thuần 584,1 tỷ đồng, chi phí phải trả tăng 329,8 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu tăng thuần 1.276,29 tỷ đồng do lợi nhuận sau thuế tăng.

❖ Nguyên nhân thay đổi Doanh thu - Lợi nhuận

Năm 2022, Tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn đạt **3.498.07** tỷ đồng, bằng **72,39%** so với năm 2021, bằng 35,69% so với kế hoạch. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2022 của Tập đoàn đạt **1.576,53** tỷ đồng, bằng 116,63% so với năm 2021, bằng 35,03% so với kế hoạch. Nguyên nhân chủ yếu làm tăng lợi nhuận là do trong năm Công ty đã nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (SDN) tạo ra khoản chênh lệch giữa giá trị tài sản thuần của Công ty SDN và giá trị khoản đầu tư của KBC là 2.182,33 tỷ đồng. Khoản chênh lệch này được ghi nhận vào phân lãi trong công ty liên kết.



b) Các chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2021 <i>Trình bày lại</i>	Năm 2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn <i>(Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)</i>	3,94	2,59
+ Hệ số thanh toán nhanh <i>(Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i>	2,18	1,44
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (%)	46,55%	48,88%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	87,11%	95,60%
+ Hệ số Nợ vay/ Tổng tài sản (%)	22,75%	21,88%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho theo năm <i>(Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)</i>	0,15	0,06
+ Doan thu thuần/ Tổng tài sản	13,07%	2,74%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	31,83%	165,90%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	27,97%	45,07%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	8,16%	8,83%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	4,36%	4,52%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	44,47%	177,47%

KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Các chỉ số về khả năng thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh giảm mạnh so với năm 2021 là do các khoản nợ chuyển từ dài hạn sang ngắn hạn tăng lên đáng kể (chủ yếu là khoản Trái phiếu đến hạn trong 6 tháng đầu năm 2023 với tổng số nợ là 2.900 tỷ đồng). Trong khi đó, năm 2022 là một năm khó khăn về dòng tiền từ mọi kênh đối với hầu hết các doanh nghiệp do ảnh hưởng bởi các chính sách kinh tế vĩ mô (khó phát hành cổ phiếu, trái phiếu mới, khó tiếp cận nguồn vốn vay Ngân hàng, thiếu hụt dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, v.v). Tuy nhiên, các chỉ số tài chính về khả năng thanh toán vẫn đảm bảo khả năng trả nợ ngắn hạn của KBC và dòng tiền thu từ hoạt động kinh doanh của các Thỏa thuận đã ký kết về thuê đất đủ đảm bảo khả năng thanh toán nợ đến hạn trong 6 tháng đầu năm 2023. Cập nhật hết Quý 1/2023, KBC đã hoàn tất thanh toán đúng hạn và mua lại trước hạn toàn bộ Trái phiếu phát hành riêng lẻ đang lưu hành có tổng giá trị là 2.400 tỷ đồng.

CƠ CẤU VỐN

Tại thời điểm 31/12/2022, tổng tài sản của KBC có cơ cấu là: 48,88% là nợ và 51,12% là vốn chủ sở hữu. Tỷ lệ cơ cấu vốn năm 2022 không thay đổi nhiều so với năm 2021, đây là tỷ lệ cơ cấu khá cân bằng giữa Nợ - Vốn – Tài Sản. Riêng tỷ lệ Nợ vay/ Tổng tài sản của KBC chỉ là 21,88%, đây là một chỉ số Nợ rất tốt so với các công ty cùng ngành.

NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Do đặc thù của sản phẩm hàng hóa KCN có chu kỳ kinh doanh thường kéo dài hàng chục năm nên chỉ số hàng tồn kho không phản ánh được đặc thù kinh doanh của Tổng Công ty. Tuy nhiên, cũng có một số dự án của KBC có giá trị hàng tồn kho lớn tồn tại từ năm 2012 nhưng chưa được đưa vào kinh doanh như KĐT Trảng Cát, chưa được mở bán lại trong vòng 5 năm qua như KĐT Phúc Ninh cũng là nguyên nhân làm cho chỉ số hàng tồn kho không phản ánh đúng vòng quay hàng tồn kho thực tế của KBC.

Chỉ số Doanh thu thuần/Tổng tài sản năm 2022 giảm mạnh so với năm 2021 đã được giải trình trong báo cáo này. Dự kiến năm 2023 chỉ số này cải thiện rất nhanh khi hàng loạt các hợp đồng lớn được ghi nhận doanh thu.

KHẢ NĂNG SINH LỜI

Các chỉ số khả năng sinh lời tăng mạnh so với năm 2021, nguyên nhân chủ yếu đến từ việc ghi nhận phần thu nhập chênh lệch giữa giá trị tài sản thuần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng và giá trị khoản đầu tư của KBC sau khi thực hiện chuyển nhượng. Đây cũng là một trong các chiến lược phát triển của KBC khi thực hiện giao dịch này để tăng tỷ lệ kiểm soát tại các công ty thành viên và tăng năng lực hoạt động, mở rộng kinh doanh tại các khu vực tiềm năng trong tương lai.

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 28/11/2022

Chỉ tiêu	Số lượng cổ phần
Tổng số cổ phần đã phát hành	767.604.759
Số lượng cổ phiếu phổ thông	767.604.759
Cổ phiếu ưu đãi	0
Cổ phiếu quỹ	0
Cổ phiếu đang lưu hành	767.604.759
Cổ phiếu chuyển nhượng tự do	767.516.023
Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	88.736

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

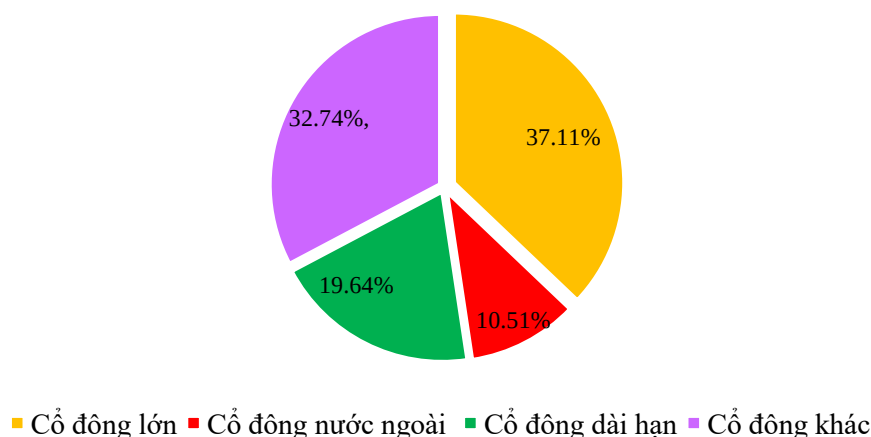
Cơ cấu cổ đông theo danh sách cổ đông chốt ngày 28/11/2022

Phân loại Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
Trong nước		644.977.182	84,0%
Cá nhân	33.949	478.552.371	62,3%
Tổ chức	84	166.424.811	21,7%
Nước ngoài		122.627.577	16,0%
Cá nhân	283	1.513.610	0,2%
Tổ chức	86	121.113.967	15,8%
Tổng số Cổ phiếu lưu hành		767.604.759	100%
Cổ phiếu quỹ	0	0	0,0%
Tổng cộng	34.402	767.604.759	100%

Phân loại cổ đông theo danh sách cổ đông chốt ngày 28/11/2022

Tên Cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
Cổ phiếu đang lưu hành	767,604,759	100%
Cổ đông lớn	284,869,472	37.11%
<i>Đặng Thành Tâm (Chủ tịch HĐQT)</i> <i>Cập nhật tại ngày 31/12/2022 số lượng cổ phiếu Ông Đặng Tâm nắm giữ là 138.666.665 chiếm 18,06%</i>	135,638,865	17.67%
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Phát triển Kinh Bắc	68,064,789	8.87%
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo</i>	39,239,852	5.11%
Nhóm cổ đông lớn - Dragon Capital	41,925,966	5.46%
Cổ đông nước ngoài khác	80,701,611	10.51%
Cổ đông nắm giữ dài hạn	150,731,776	19.64%
Cổ đông khác	251,301,900	32.74%

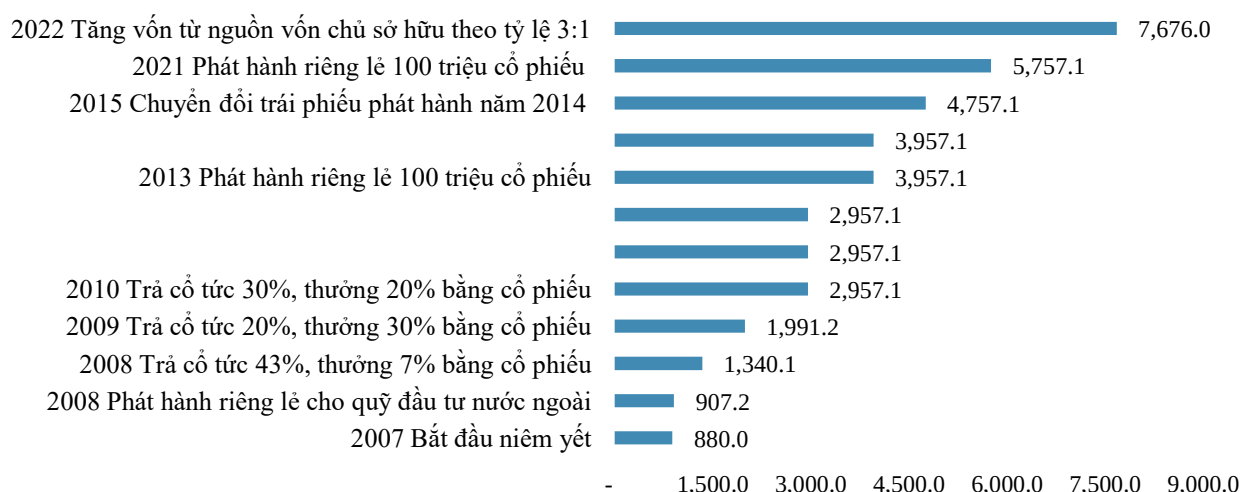
Biểu đồ phân loại cổ đông



QUÁ TRÌNH THAY ĐỔI VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(Từ khi niêm yết 2007 – 2022)

Đơn vị: Tỷ đồng



GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2022, KBC đã thực hiện giao dịch bán cổ phiếu quỹ với các thông tin như sau:

- ✓ Số lượng cổ phiếu thực hiện bán trong năm 2022: 5.950.978 cổ phiếu
- ✓ Thời gian thực hiện: từ ngày 16/02/2022 đến ngày 16/03/2022
- ✓ Giá giao dịch bình quân: 56.246/cổ phiếu
- ✓ Phương thức giao dịch: Khớp lệnh và/hoặc thỏa thuận
- ✓ Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 0 cổ phiếu

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

- ✓ Năm 2022, KBC đã thực hiện phát hành thêm 191.893.592 cổ phiếu theo phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ 3:1
- ✓ Phát hành chứng khoán khác làm thay đổi vốn cổ phần: **Không có**

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

6.1 Những vấn đề Tổng Công ty đang xem xét và kiến nghị.

Hiện nay, chúng tôi vẫn chưa tìm kiếm được nhà tư vấn để lập báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội có thể 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 phát triển dự án, và triển khai các hoạt động 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 ty 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 ồng khói, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

Chúng tôi đã từng thuê bên tư vấn của tổ chức ERM (www.erm.com) để lập báo cáo đánh giá môi trường xã hội độc lập vào năm 2017. Thông qua báo cáo này, chúng tôi đã đạt yêu cầu về phát triển bền vững để được cấp 01 khoản vay từ Ngân hàng Tái thiết Đức. Tuy nhiên, góc nhìn về môi trường và xã hội của tổ chức này chưa đáp ứng mục tiêu về lập báo cáo phát triển bền vững của công ty niêm yết theo các hướng dẫn.

Kể từ khi nội dung tác động liên quan đến môi trường xã hội được đưa vào Báo cáo thường niên, chúng tôi mới chỉ trình bày theo phương pháp thống kê một vài chỉ tiêu đo lường được, như tiêu thu điện, nước, chính sách lao động, trách nhiệm xã hội, v.v.

Chúng tôi không đo lường được các tiêu chí như: Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp; tổng nguyên liệu được sử dụng (do chúng tôi 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).

Chúng tôi 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 nguồn nước đã qua sử dụng được thải vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN. KCN không sử dụng nước tái chế và tái sử dụng. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 40/2011/BTNMT cột A.

Là Tập đoàn Tư nhân thì nguyên tắc “Tiết Kiệm” của chúng tôi là số 1: Đối với chúng tôi 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 như 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, v.v. Sử dụng tài sản công ty như xe ô tô, máy tính, máy in, hiệu quả. 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, vận hành 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, trong tương lai KCN sẽ 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.”

Liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh: Chúng tôi mới chỉ được tiếp cận khái niệm “**Trái phiếu xanh**” thông qua một số buổi hội thảo do các cơ quan chức năng tổ chức. Tuy nhiên, tại các buổi hội thảo chúng tôi chưa tiếp cận được những dự án xanh phù hợp với lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của chúng tôi; Chúng tôi cũng chưa có cơ hội tiếp cận được các tổ chức tài chính sẵn sàng nguồn vốn xanh dồi dào. Vì vậy, chúng tôi kiến nghị cơ quan chức năng hàng năm cần mời các chuyên gia, các nhà tư vấn kinh tế đưa ra các ý tưởng đầu tư vào các lĩnh vực xanh cụ thể để thúc đẩy Việt Nam phát triển bền vững. Trên cơ sở đó các doanh nghiệp mới có thể xem xét, lựa chọn các dự án phù hợp để tiếp cận.

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

a. 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 trực tiếp; Tổng điện năng tiêu thụ trực tiếp trong năm 2022 tại các KCN như sau: KCN Quang Châu 3.315.788 KWH, KCN Quế Võ 3.724.969 KWH, KCN Trảng Dục là 987.883 KWH, KCN Tân Phú Trung là: 1.690.415 KWH. Mức tiêu thụ điện tại các KCN đều tăng so với năm 2021 do các công ty đẩy mạnh sản xuất sau thời kỳ giãn cách.

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 quy mô: 611 ha
- Tổng lượng nước sạch tiêu thụ năm 2022: 5.602.829 m³ bằng 92% so với năm 2021, mức tiêu thụ trung bình: 15.350m³/ngày đêm.
- Cung cấp nước sạch: 02 nhà máy nước sạch có tổng công suất tối đa là 9.000m³/ngày đêm, đạt mức tiêu thụ trung bình ước tính 8.500 m³ ngày đêm.
- Nguồn nước bổ sung: Mua ngoài nước sạch của Công ty Cổ phần nước sạch Bắc Ninh, ước tính 45% - 50% 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 6.000m³/ngày đêm.
- Tổng lưu lượng nước thải xử lý trong năm 2022 là 4.234.000m³, bằng 88% so với năm 2021, lưu lượng xử lý nước thải trung bình là 11.600m³/ngày đêm.
- Đang xây dựng mới: 01 nhà máy xử lý nước thải công suất 6.000m³/ngày đêm tại KCN Quế Võ mở rộng, dự kiến hoàn thành vào Quý 2/2023.

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

- Tổng quy mô: 300 ha (**bắt đầu thu hút đầu tư từ năm 2021, các nhà máy đang trong quá trình xây dựng**)
- Cung cấp nước sạch: 01 nhà máy có tổng công suất tối đa là 19.000m³/ngày đêm, đã hoàn thành khu xử lý, đang triển khai thi công trạm bơm nước thô và tuyến ống nước thô, v.v
- Xử lý nước thải: 01 nhà máy xử lý nước thải có công suất tối đa là 9.000m³/ngày đêm đã xây xong, đã hoàn thành xây dựng và lắp đặt công nghệ cho giai đoạn 1 có công suất 6.000m³/ ngày đêm, đang trong quá trình vận hành thử.
- Dự kiến đi vào hoạt động: Nhà máy nước thải đi vào hoạt động chính thức trong Quý II năm 2023; nhà máy nước sạch đi vào hoạt động trong Quý IV trong năm 2023 đáp ứng cả nhu cầu cung cấp nước sạch của KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh và một phần nhu cầu của KCN Quế Võ.



Hạ tầng KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh đang hoàn thiện

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

- Tổng quy mô: 516 ha
- Tổng lượng nước sạch tiêu thụ năm 2022: 5.271.336 m³ bằng 114% so với năm 2021, mức tiêu thụ trung bình là: 14.442m³/ngày đêm.
- Cung cấp nước sạch: có 03 nhà máy nước sạch với tổng công suất 15.000 m³/ngày.
- 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, ước tính chiếm 10% của tổng lượng nước tiêu thụ.
- Xử lý nước thải: 02 nhà máy xử lý nước thải đang hoạt động, 01 nhà máy chuẩn bị đi vào vận hành chính thức với tổng công suất 19.000 m³/ngày đêm.
- Tổng lưu lượng nước thải xử lý trong năm 2022 là 3.942.000m³, bằng 127,06% so với năm 2021, lưu lượng xử lý nước thải trung bình là 10.800m³/ngày đêm.
- Đang xây mới: 01 nhà máy xử nước sạch với công suất 12.000 m³/ngày đêm.

❖ **Tại KCN Trảng Duệ và KĐT Trảng Duệ - Hải Phòng:**

- Tổng quy mô: 444,08 ha
- Tổng lượng nước sạch tiêu thụ năm 2022: 1.978.134 m³ bằng 109,67% so với năm 2021, mức tiêu thụ trung bình là: 5.420 m³/ngày đêm.
- Cung cấp nước sạch: 01 nhà máy nước sạch có tổng công suất tối đa là 10.000m³/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 13,56% của tổng lượng nước tiêu thụ để đáp ứng nhu cầu sử dụng nước sạch của các doanh nghiệp trong KCN Trảng Duệ và các cá nhân, tổ chức trong KĐT Trảng 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 Trảng Duệ là 12.000m³/ngày đêm. Cả hai nhà máy đều đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép xả thải, đảm bảo đáp ứng xử lý lượng nước thải phát sinh của KCN Trảng Duệ.
- Tổng lượng nước thải xử lý toàn bộ KCN Trảng Duệ năm 2022 là: 2.493.761 m³, bằng 116% so với năm 2021, lưu lượng xử lý nước thải trung bình là 6.832,2 m³/ngày đêm.

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

- Tổng quy mô: 542,6 ha
- Tổng lượng nước sạch tiêu thụ năm 2022: 1.060.408 m³ bằng 100,02% so với năm 2021, mức tiêu thụ trung bình là: 2.905 m³/ngày đêm.
- Cung cấp nước sạch: 01 nhà máy nước sạch có tổng công suất tối đa là 3.000m³/ngày đêm đang hoạt động.
- Xử lý nước thải: 01 nhà máy nước sạch có tổng công suất tối đa là 4.000m³/ngày đêm đang hoạt động.
- Tổng lưu lượng nước thải xử lý năm 2022 là: 800.590 m³, bằng 105,41% so với năm 2021, lưu lượng xử lý nước thải trung bình: 2.193,34 m³/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 31/12/2022, tổng số lao động tại Công ty mẹ 210 người, tăng thuần 06 người so với năm 2021; tổng số người lao động của cả Tập đoàn là 554 người, tăng thuần 06 người so với năm 2021. Mức lương trung bình của người lao động tại công ty mẹ (KBC) là 21,8 triệu đồng/người/tháng, mức lương trung bình của người lao động tại các công ty con trên địa bàn tỉnh Bắc Giang là 8,8 triệu đồng/người, tại Hải Phòng là 17,2 triệu đồng/người, tại huyện Củ Chi - TP. HCM là 12,2 triệu đồng/người/tháng. Cơ cấu lao động đã được trình bày tại mục Số lượng nhân viên/Tổ chức nhân sự của bản báo cáo này.

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

- Bảo hiểm: Thực hiện đầy đủ chế độ đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, trợ cấp khó khăn cho toàn bộ người lao động. Công ty luôn hoàn thành tốt việc nộp bảo hiểm, không nợ tiền bảo hiểm.
- Chăm sóc sức khỏe: Nhằm mục đích ngày càng nâng cao chất lượng lao động, đảm bảo chăm sóc sức khỏe toàn diện cho người lao động, đồng thời nâng cao chế độ đãi ngộ để người lao động yên tâm công tác và gắn bó hơn với công ty, hàng năm Tổng công ty tổ chức cho toàn bộ cán bộ nhân viên khám sức khỏe tại bệnh viện có uy tín; Căn cứ vào đặc điểm công việc, vị trí công tác, tình hình sức khỏe, thâm niên công tác, hiệu quả công việc và/hoặc thành tích công tác của người lao động, Tổng Công ty có chính sách mua bảo hiểm chăm sóc sức khỏe cho người lao động tại Bảo Việt. Tập đoàn có 01 sân bóng đá, 02 sân tennis, 01 sân bóng rổ, 01 phòng tập thể lực có trang bị máy chạy bộ, có giáo viên dạy yoga, jumba để nâng cao sức khỏe cho cán bộ nhân viên và có bộ phận chăm sóc sức khỏe riêng tại Tập đoàn.
- Nghỉ việc chăm sóc con nhỏ: Thực hiện chế độ nghỉ thai sản đối với lao động nữ và lao động nam theo quy định của pháp luật lao động hiện hành; Thực hiện chế độ nghỉ ngơi bảo vệ thai sản đối với lao động nữ theo đúng quy định hiện hành của pháp luật về lao động; Thời gian nghỉ vẫn được hưởng đủ tiền lương theo hợp đồng lao động.
- Trợ cấp hưu trí: Theo quy định của pháp luật về bảo hiểm xã hội.
- Khen thưởng, phúc lợi: Các chế độ phúc lợi quy định rõ trong Nội quy lao động của Tổng công ty như: thưởng 1/6 cho con của cán bộ nhân viên, thưởng Tết trung thu cho các cháu, thưởng các dịp lễ của dân tộc 1/5, 2/9, thưởng Tết dương lịch; Thưởng từ 5 đến 3 tháng lương vào dịp Tết nguyên đán. Tổng số tháng lương cán bộ/nhân viên nhận trong năm là từ 14 - 15 tháng lương, ngoài ra các cá nhân/tập thể có thành tích xuất sắc đều nhận phần thưởng riêng. Tất cả cán bộ, nhân viên đều có phụ cấp ăn trưa, chi phí điện thoại, v.v
- Đối với lao động nữ: Quà cho lao động nữ vào dịp Ngày Quốc tế phụ nữ 8/3 và ngày kỷ niệm thành lập Hội liên hiệp Phụ nữ 20/10 hàng năm,

c) Hoạt động đào tạo người lao động

Tập đoàn áp dụng chính sách trọng dụng nhân tài và đãi ngộ thỏa đáng. 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. Tập đoàn chú trọng hình thức đào tạo nội bộ, các chuyên viên trong Tập đoàn thường 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 thì vẫn được hưởng nguyên lương.

Hầu hết các nhân viên chuyên trách của Tập đoàn đều tham gia các lớp tập huấn hàng năm 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. Các nghiệp vụ trên đều được chú trọng đào tạo thường xuyên hàng năm.

6.3 Thực hiện trách nhiệm xã hội trong năm 2022:

Trong năm, Tập đoàn đã chi ủng hộ và chia sẻ trách nhiệm với số tiền 80,3 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 Tổng công ty

Trong năm 2022, Công ty mẹ đã chi gần **26** tỷ đồng để thực hiện và ủng hộ các hoạt động xã hội như: Quỹ phòng chống thiên tai tỉnh Bắc Ninh; Quỹ Vì Người nghèo; Quỹ Khuyến học, Quỹ hy vọng hỗ trợ trẻ em mồ côi, khuyết tật, mắc bệnh hiểm nghèo; Tham gia tài trợ xây dựng nút giao kết nối đường tỉnh 390 huyện Thanh Hà với đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, v.v. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đã tích cực tham gia các hoạt động hỗ trợ địa phương trong công tác phòng chống dịch Covid như mua thuốc điều trị Covid (Monupiravir) tặng cho các bệnh viện, giúp đỡ những người bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh.

❖ Tại các công ty con

- Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang đã chi ủng hộ xã hội là 5,8 tỷ đồng cho các hoạt động hỗ trợ Công đoàn Ban quản lý Chống dịch Covid; Ủng hộ tặng quà tết cho người nghèo tại Thị trấn Nénh - Bắc Giang và đóng góp xây dựng một số công trình xã hội
- Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng đã chi ủng hộ xã hội là 12,9 tỷ đồng cho các hoạt động tổ chức lễ hội Bạch Đằng – thị xã Quảng Yên, Quảng Ninh; hỗ trợ quà trung thu cho các cháu tại xã Hồng Phong, Lê Lợi - An Dương, Hải Phòng; hỗ trợ ngày Đại đoàn kết các dân tộc, v.v.
- Công ty TNHH MTV Phát triển Đô Tràng Cát đã chi ủng hộ xã hội là 31,3 tỷ đồng cho các hoạt động mua thiết bị y tế ủng hộ Sở Y tế Hải Phòng, ủng hộ quỹ xóa đói giảm nghèo quận Hải An – Hải Phòng, ủng hộ quỹ đền ơn đáp nghĩa, đoàn thanh niên, ngày truyền thống công an nhân dân, v.v.
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc chi ủng hộ xã hội 4,3 tỷ đồng.

PHẦN III: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

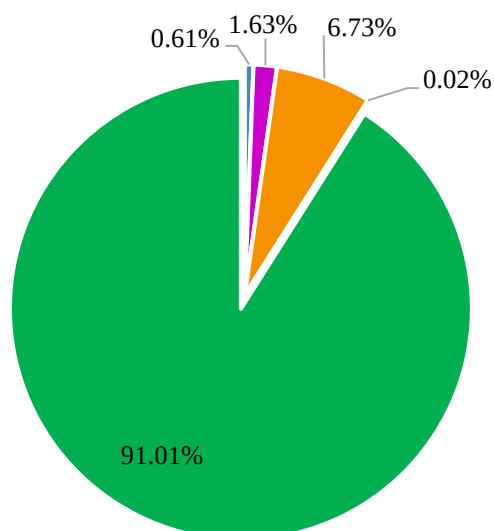
1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và Hợp nhất

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu bán hàng và dịch vụ	145,16	950,27
Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng BĐS	9,81	1010,31
Doanh thu bán nhà xưởng	0	0
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phí dịch vụ, cho thuê kho, bán nhà xưởng, v.v.	135,35	387,17
<i>Doanh thu giảm trừ từ chuyển nhượng BĐS</i>	0	-447,21
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	96,83	684,52
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	48,33	265,75
Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu bán hàng (%)	33,29%	27,97%
Doanh thu hoạt động tài chính	1473,19	339,65
Thu nhập khác	0,34	21,33
Phần lãi trong công ty liên kết	0	2186,82
Tổng doanh thu	1618,69	3498,07
Tổng lợi nhuận sau thuế	610,75	1576,53
Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		1526,35

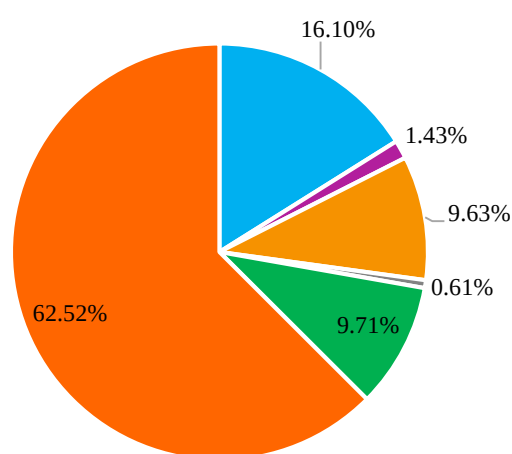
Biểu đồ cơ cấu doanh Tổng doanh thu

CƠ CẤU DOANH THU CÔNG TY MẸ



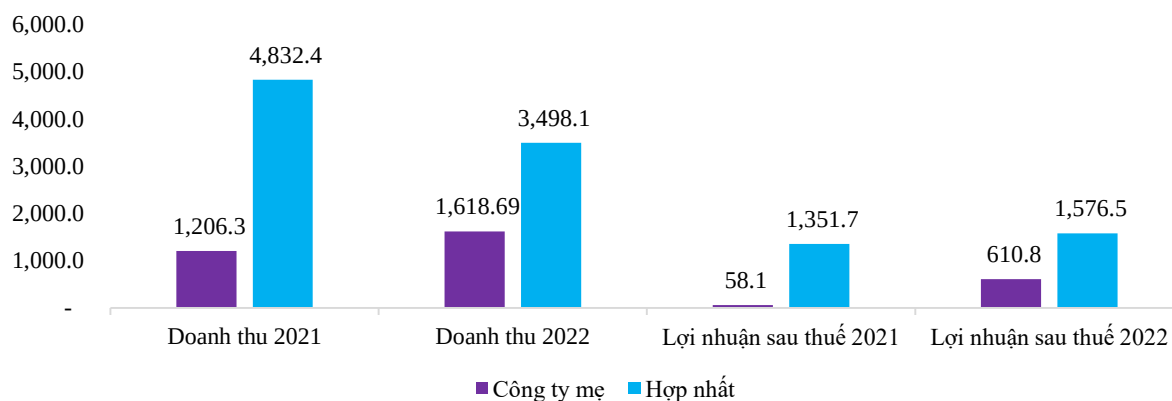
- Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng BĐS
- Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng
- Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ xử lý nước thải, v.v.
- Doanh thu khác
- Doanh thu hoạt động tài chính

CƠ CẤU DOANH THU HỢP NHẤT



- Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng BĐS đã giảm trừ
- Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng
- Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải, v.v.
- Doanh thu khác
- Doanh thu từ hoạt động tài chính
- Phần lãi trong công ty liên kết

Biểu đồ doanh thu lợi nhuận Công ty mẹ và hợp nhất Tổng Công ty 2021 – 2022



Trong năm 2022, riêng hoạt động kinh doanh cho thuê đất KCN của Tổng công ty đạt 656,98 tỷ đồng, chiếm 18,78% tổng doanh thu, bằng 21,64% so với năm 2021. Doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê kho đạt 387,17 tỷ đồng, chiếm 11,07% tổng doanh thu, tương đương với năm 2021, đây là nguồn thu duy trì sự ổn định của Tập đoàn và nguồn thu này sẽ gia tăng mạnh 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 xây mới đi vào hoạt động thì Tập đoàn không phải mua ngoài dịch vụ cung cấp nước sạch, sẽ tạo ra nguồn thu tăng trưởng đáng kể so với hiện tại. Đối với doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đạt 353,33 tỷ đồng, nhưng bị giảm trừ do phát sinh hàng bán bị trả lại từ giao dịch năm trước đó là 447,21 tỷ đồng đã làm giảm đáng kể doanh thu và lợi nhuận trong năm.

Vì vậy, tổng doanh thu của Tập đoàn trong năm 2022 chỉ đạt 35,69% so với kế hoạch, lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn đạt 35,03% so với kế hoạch. Nguyên nhân chủ yếu là do phần lớn các Thỏa thuận thuê đất đã ký trong năm 2022 chưa ghi nhận được doanh thu, cụ thể:

Trong năm Tập đoàn đã ký được các thỏa thuận nguyên tắc cho thuê đất lên tới 107 ha tại KCN Quang Châu và KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh với tổng giá trị gần 3.540 tỷ đồng, ước tính lợi nhuận gộp khoảng 1.800 tỷ đồng nhưng chưa được ghi nhận vào kết kinh doanh trong năm 2022 do một số nhà đầu tư nước ngoài chưa được cấp Giấy phép đầu tư nên chưa thể thực hiện bàn giao trong năm, dẫn đến doanh thu bán hàng của 107 ha sẽ được chuyển sang ghi nhận vào năm 2023. Do đó, dù không đạt kế hoạch nhưng năm 2022 vẫn là một năm Tập đoàn đã hết sức nỗ lực đàm phán thành công hàng loạt các hợp đồng có giá trị lớn để đem lại thành quả cho năm 2023.

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

Năm 2022, Tổng chi phí tài chính, bán hàng và chi phí quản lý của Tập đoàn là 1.105,77 tỷ đồng, giảm 54,10 tỷ đồng, bằng 95,24% so với năm 2021. Trong đó chi phí lãi vay là 522,86 tỷ đồng tăng 8,79% so với năm 2021; chi phí bán hàng và các khoản chi phí khác liên quan là 57,10 tỷ đồng, bằng 17,74% so với năm 2021, khoản chi phí này giảm mạnh khẳng định Tập đoàn luôn sử dụng dòng tiền tiết kiệm, hiệu quả; Ngoài ra, khoản chi phí quản lý tăng 8,38% so với năm 2021 do Tập đoàn điều chỉnh tăng lương cho nhân viên. Như vậy, có thể thấy trong năm 2022 Tập đoàn đã luôn quản lý tốt dòng tiền, vẫn đảm bảo đời sống của cán bộ nhân viên tốt hơn và tiếp tục chia sẻ trách nhiệm xã hội trong bối cảnh kinh tế vĩ mô gặp nhiều khó khăn.

NHỮNG TIẾN BỘ CỦA TẬP ĐOÀN ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2022

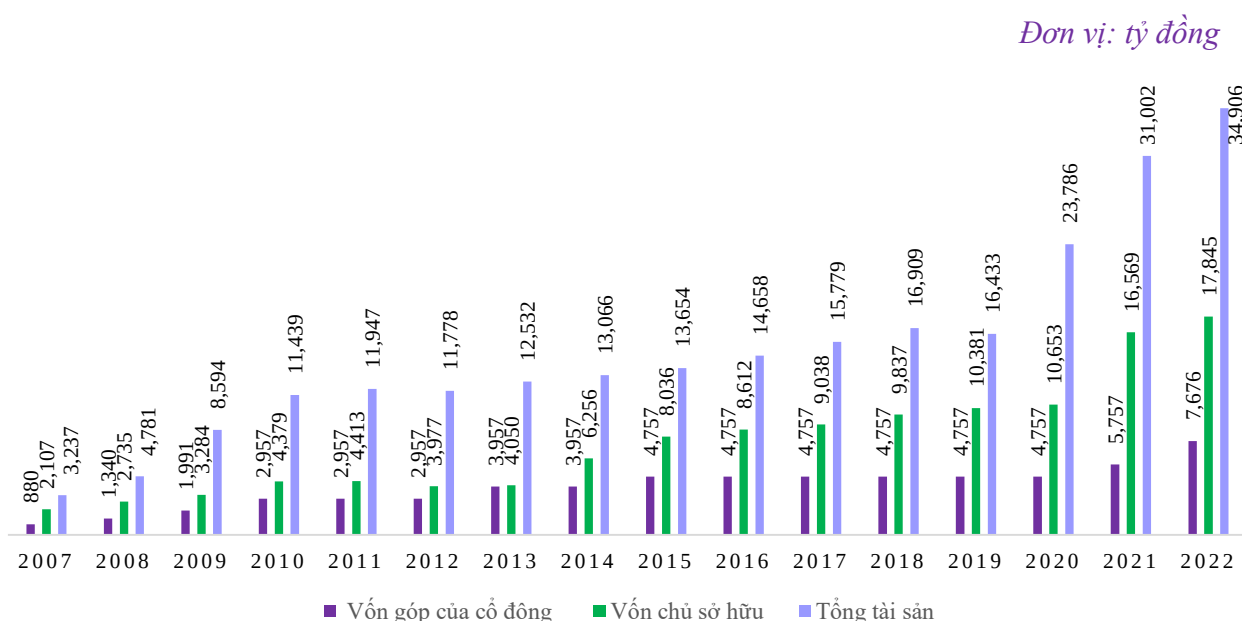
- ❖ Thu hút khách hàng lớn vào KCN Quang Châu và KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh làm cho 2 KCN đạt tỷ lệ lấp đầy ước tính lần lượt là 100% , 70% .
- ❖ Công ty con của KBC là Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Sài Gòn - Tây Bắc và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An mới thành lập năm 2021 đã được trao quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ cho 02 KCN là Tân Tập là 654 ha và Lộc Giang là 466 ha tại Long An
- ❖ Cải tiến công tác quản trị công ty bài bản và chuyên nghiệp hơn. Toàn bộ 100 % công bố thông tin và các tin tức đăng tải trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty đều thực hiện song ngữ. Rà soát tất cả các công việc liên quan đến quản trị công ty để xây dựng quy trình hướng dẫn thực hiện, dễ hiểu, dễ áp dụng vào thực tiễn của Tổng Công ty, giảm thiểu sót theo quy định.
- ❖ Xem thêm nội dung được trình bày tại mục dấu ấn năm 2022 của KBC trong bản báo cáo này.

2. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình Tài sản và Vốn chủ sở hữu

Tại ngày 31/12/2022, Tổng tài sản/nguồn vốn của toàn Tập đoàn đạt 34.906,51 tỷ đồng, tăng thuần 3.904,67 tỷ đồng, tăng 11,26 % so với năm 2021. Nguyên nhân chính làm thay đổi quy mô tổng Tài sản chủ yếu là do khách hàng của KBC trả trước tiền đặt cọc KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh tăng thuần 1.254,31 tỷ đồng, nợ vay tăng thuần 584,1 tỷ đồng, chi phí phải trả tăng 329,8 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu tăng thuần 1.276,29 tỷ đồng do lợi nhuận sau thuế tăng

Biểu đồ tăng trưởng quy mô vốn và tài sản kể từ khi niêm yết đến nay



Tình hình Nợ phải trả

- ❖ Tại ngày 31/12/2022, tổng Nợ phải trả của Tập đoàn là **17.060,99** tỷ đồng, tăng thuần **2.628,37** tỷ đồng so với năm 2021. Trong đó, khách hàng trả trước chiếm 47,7%, vay ngân hàng chiếm 22,2 %, phải trả nhà cung cấp chiếm 11,4%, chi phí phải trả chiếm 8,4% so với tổng số Nợ phải trả tăng lên. Đây là cơ cấu tích Nợ tích cực, phần lớn do tiền khách hàng trả trước.

- ❖ Trong **17.060,99** tỷ đồng Nợ phải trả thì Nợ vay và lãi vay thực của cả Tập đoàn là **9.398,81** tỷ đồng, tăng 10,8% so với năm 2021. Trong đó, chủ yếu là Nợ Trái phiếu đến hạn là **3.900** tỷ đồng, Nợ Ngân hàng là 3.356,92 tỷ đồng, lãi phải trả cho PVcombank là **1.760,35** tỷ đồng.
- ❖ Tổng nợ thực tế của Tập đoàn gồm cả gốc và lãi là **9.398,81** tỷ đồng, tỷ lệ Nợ thực tế/ Tổng tài sản là **26,93%**; tỷ lệ Nợ thực tế/ Vốn chủ sở hữu là **52,67%**. Đây là hệ số nợ an toàn với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như KBC và gần như không đổi so với năm 2021.
- ❖ Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện trả nợ gốc và lãi lên đến 1.955,32 tỷ đồng trong bối cảnh không phát hành trái phiếu, không phát hành cổ phiếu để huy động vốn, khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng. Cho đến tận những ngày cuối năm 2022 Tập đoàn mới phát sinh một vài khoản vay Ngân hàng với quy mô nhỏ.
- ❖ 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 (tất cả các khoản lãi vay của KBC phù hợp với mặt bằng chung của lãi suất cho vay bất động sản trên thị trường). Lãi suất vay hiện tại từ 8,9% đến 14%, trong đó một vài khoản vay phát sinh vào cuối năm 2022 có mức lãi suất 14% do mặt bằng lãi suất chung trên thị trường đã tăng khá mạnh tại thời điểm cuối năm.

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 2022 không thay đổi so với năm 2021. 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.

Trong năm, Ban lãnh đạo Tổng Công ty đã có những quyết định quan trọng về việc bổ sung nhân sự nòng cốt để xây dựng Tập đoàn ngày một lớn mạnh, chuyên nghiệp, chuyên môn hóa hơn. Các phòng ban Kế toán, Truyền thông, Hành chính - Nhân sự, v.v đã và đang tuyển hàng loạt nhân sự mới. Tổng Công ty vẫn đang tiếp tục tìm kiếm những nhân sự kế nhiệm để trở thành cán bộ nòng cốt.

4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN 2023

Các kế hoạch kinh doanh trọng điểm trong năm 2023 của Tổng Công Ty như sau:

4.1 Triển khai kế hoạch đầu tư kinh doanh đột phá đối với các KCN đang hoạt động:

Các KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh - Bắc Ninh, KCN Quang Châu & Quang Châu mở rộng - Bắc Giang, KCN Tân Phú Trung - Thành phố Hồ Chí Minh có vai trò quan trọng trong việc đóng góp vào kế hoạch Doanh thu - Lợi Nhuận, tích lũy nguồn lực tài chính để đảm bảo Năng lực tài chính vững mạnh của Tổng Công ty trong năm 2023 trong bối cảnh nền kinh tế vĩ mô và thị trường vốn còn rất nhiều khó khăn. Các KCN này sẽ tập trung vào các nhiệm vụ quan trọng sau:

- ✓ **Đền bù:** Các KCN tập trung hoàn thiện đền bù đạt tỷ lệ 100% diện tích còn lại. Trong đó, diện tích còn phải đền bù tại các KCN còn là (*KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh còn 108,3 ha ; KCN Quang Châu mở rộng còn 38,1ha; KCN Tân Phú Trung 33,2ha*).
- ✓ **Hoàn thiện hạ tầng:** Là nhiệm vụ quan trọng của tất cả các KCN nêu trên để bàn giao đất sớm nhất ước tính gần 170ha cho các khách hàng đã ký kết các Thỏa thuận nguyên tắc, đảm bảo kế hoạch dòng tiền và ghi nhận doanh thu.

- ✓ **Hoàn thiện và sớm đưa vào sử dụng hệ thống nhà máy nước sạch, xử lý nước thải đang xây mới:** Hiện nay các KCN Trảng Duệ, KCN Quang Châu, KCN Quế Võ đều phải bổ sung nguồn nước sạch mua ngoài để đáp ứng nhu cầu sử dụng nước sạch của các KCN. Dự kiến năm 2023 KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quế Võ được bổ sung thêm nhà máy nước sạch, hệ thống xử lý nước thải đi vào hoạt động sẽ đáp ứng 100% nhu cầu sử dụng của các doanh nghiệp trong KCN, tạo ra dòng tiền đáng kể cho Tập đoàn.
- ✓ **Thu hút đầu tư:** Ngoài các hợp đồng đã ký, trong năm 2023 các KCN Quang Châu – Quang Châu mở rộng dự kiến đạt tỷ lệ lấp đầy 100%; KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh và KCN Tân Phú Trung đặt mục tiêu thu hút đầu tư đột phá để đạt thỏa thuận thuê đất mới từ 30ha - 50ha cho mỗi KCN.

4.2 Phát triển các KCN & dự án khác mới được chấp thuận chủ chương đầu tư

Hiện nay, Tổng Công ty đang có các KCN, Cụm công nghiệp mới được phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư bao gồm: Tại Long An có KCN Tân Tập 654 ha, KCN Lộc Giang 466 ha, các Cụm công nghiệp Tân Tập và Phước Vĩnh Đông có diện tích 219,4 ha; Tại Hưng Yên có Cụm công nghiệp Đặng Lễ, Chính Nghĩa Kim động có diện tích là 225 ha. Các dự án này đều do các công ty con là chủ đầu tư, đã sẵn sàng tập trung vào các nhiệm vụ quan trọng sau:

- ✓ **Hoàn thiện thủ tục pháp lý:** Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để triển khai, đầu tư xây dựng hạ tầng và đưa dự án vào kinh doanh
- ✓ **Triển khai phương án bồi thường:** Đây là nhiệm vụ trọng tâm của các dự án này trong năm 2023 cần thu xếp nguồn lực tài chính và sự phối hợp giữa Công ty, chính quyền và người dân.
- ✓ **Thu xếp nguồn vốn:** Tổng nhu cầu vốn cho các dự án nêu trên là khá lớn khoảng 21.940 tỷ đồng. Dự kiến năm 2023, nhu cầu vốn cho các dự án nêu trên tập trung vào công tác đền bù và xây dựng hạ tầng, v.v. Các công ty con của KBC sẽ đảm nhiệm nhiệm vụ quan trọng trong việc sử dụng tiết kiệm, hiệu quả nguồn vốn tự có, chủ động tiếp cận nguồn vốn Ngân hàng, các định chế tài chính hoặc hợp tác đầu tư, v.v.
- ✓ **Thu hút đầu tư:** Với năng lực thu hút đầu tư của cả Tổng Công ty, các dự án này đang có lợi thế đã có những nhà đầu tư lớn tìm hiểu, đang xem xét để sẵn sàng ký các hợp đồng thuê đất tại các dự án này khi dự án đủ điều kiện kinh doanh.

Ngoài ra, KBC còn có 2 dự án Nhà máy điện tử Quảng Yên, Nhà máy Phụ tùng động cơ máy nông nghiệp tại Quảng Ninh có tổng quy mô hơn 60,7 ha. Dự án đã khởi công xây dựng, đang tiến hành đền bù giải phóng mặt bằng và san lấp. Đây là hướng đi mới của Tập đoàn để tạo ra các cơ hội cho các đối tác đang hoạt động trong cùng lĩnh vực sẽ cùng tham gia phát triển dự án, rút ngắn thời gian phê duyệt đầu tư dự án cho đối tác.

4.3 Hoàn thiện thủ tục pháp lý để triển khai dự án KCN Trảng Duệ 3:

Đây là dự án trọng điểm của Tổng Công ty. Trong năm 2022, Công ty cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng - đơn vị thành lập dự án đã tích cực giải trình, cung cấp hồ sơ bổ sung với các cơ quan quản lý; UBND Thành phố Hải Phòng cũng đã rất tích cực phối hợp cùng công ty ban hành các văn bản

phúc đáp các Bộ ngành liên quan. Hiện nay, dự án đang trong giai đoạn cuối cùng của việc thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư. Tổng Công ty kỳ vọng Dự án sẽ được phê duyệt chủ trương đầu tư trong Quý 3 năm 2023. Song song với việc thực hiện và hoàn tất thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, Công ty cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng đã chủ động nguồn lực tài chính, thương lượng với người dân để sẵn sàng thực hiện ngay phương án đền bù khi dự án được phê duyệt. Dự kiến sau khi dự án được phê duyệt Chủ trương đầu tư thì đây sẽ là dự án có tốc độ phát triển nhanh nhất của KBC.

4.4 Đầu tư, kinh doanh, phát triển Khu đô thị

Hiện nay Tổng công ty đang có 02 KĐT đã đưa vào kinh doanh là KĐT Trảng Duệ Hải Phòng và KĐT Phúc Ninh; 01 KĐT đang triển khai xây dựng hạ tầng là KĐT Trảng Cát, nhiệm vụ trọng tâm các dự án KĐT trong năm 2023 như sau:

KĐT Trảng Duệ Hải Phòng: tiếp tục hoàn thiện 28 căn biệt thự và bàn giao 83 căn biệt thự cuối cùng tương đương 1,27 ha

KĐT Phúc Ninh: Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý để bàn giao được cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ, thực hiện ghi nhận doanh thu trong năm 2023; Tiếp tục đền bù, triển khai đầu tư và xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án; Tiếp tục đầu tư và xây dựng hạ tầng cơ sở và các hạng mục công trình của dự án theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt trên phần diện tích đã được bàn giao.

KĐT Trảng Cát: Đây là dự án trọng điểm của KBC, tiếp tục triển khai san lấp mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng để sẵn sàng đưa vào kinh doanh hoặc hợp tác kinh doanh.

4.5 Triển khai dự án nhà ở xã hội, khu tái định cư

Hiện tại, Tổng Công ty có quỹ đất nhà ở xã hội, tái định cư hơn 120 ha ở Bắc Giang, Hải Phòng, Củ Chi – Thành phố HCM, Long An. Trong năm 2023, được sự ủng hộ của các chính sách vĩ mô, Tổng Công ty sẽ triển khai phương án 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, cho người lao động, v.v.

Nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2023 để phát triển các dự án nhà ở xã hội, khu tái định cư như sau:

- ✓ Bàn giao đưa vào sử dụng 5 toà của lô CT.1 và triển khai tiếp 5 toà lô CT.2 dự án Nhà ở xã hội thị trấn Nénh - Bắc Giang do Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng là đối tác liên doanh của dự án.
- ✓ Triển khai phương án đầu tư xây dựng và thu xếp vốn cho các dự án Nhà ở xã hội trong KĐT Trảng Duệ - Hải Phòng là 3,13 ha, Khu dân cư Tân Phú Trung – Thành phố Hồ Chí Minh là 47,3 ha; Khu tái định cư Lộc Giang - Long An là 31 ha; Khu tái định cư Phước Vĩnh Đông và Tân Tập – Long An là 43,52 ha

4.6 Kế hoạch thu xếp nguồn vốn năm 2023

Hiện nay, Tập đoàn có hàng loạt các dự án KCN, KĐT Long An, Hưng Yên, Hải Phòng, v.v. cần đưa vào triển khai xây dựng. Tuy nhiên, Hội đồng quản trị của KBC đã thực hiện chiến lược ưu tiên dùng mọi nguồn lực tài chính để thanh toán đúng hạn và mua lại trước hạn toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành và đầu tư vào các KCN lớn mới được phê duyệt cho KBC và các công ty con. Vì vậy mà uy tín của Tập đoàn ngày càng được gia tăng khi luôn đảm bảo lợi ích cho Nhà đầu tư, các đối tác, đặc biệt

là các Ngân hàng và Trái chủ. Cho nên, ngay trong Quý 1/2023, các Ngân hàng, Quỹ đầu tư và một số định chế tài chính vẫn liên tục đặt vấn đề thu xếp vốn cho KBC trong bối cảnh nền kinh tế còn khó khăn, chính sách tiền tệ chưa được nới lỏng.

Hiện nay, Tập đoàn cũng đang triển khai các kế hoạch thu xếp vốn dưới các hình thức phù hợp nhất để đưa các dự án vào triển khai như kế hoạch.

4.7 Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2023.

Căn cứ vào kết quả thu hút FDI năm 2022 và triển vọng thu hút FDI của Việt Nam trong năm 2023; Căn cứ vào tình hình kinh tế vĩ mô; Căn cứ vào nhu cầu thuê đất và nhà xưởng của các khách hàng tiềm năng đã và đang đàm phán với KBC; Căn cứ vào các chương trình xúc tiến đầu tư của KBC; Căn cứ vào nhu cầu của các nhà đầu tư về các sản phẩm BĐS thương mại tại KĐT của KBC, v.v; Ban TGD KBC đặt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của Tập đoàn trong năm 2023 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 XÃ HỘI, NGƯỜI LAO ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

Hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, Ban TGD xác nhận rằng KBC ngày càng cải thiện các hoạt động quản trị công ty, quản trị nhân sự, đầu tư kinh doanh, v.v, để đảm bảo các chỉ tiêu môi trường - xã hội: Cụ thể

KBC liên tục xây mới nhà máy cung cấp nước sạch, 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, cắt cỏ thường xuyên, v.v để đảm bảo KCN xanh sạch, đẹp, không ô nhiễm, không ô nhiễm môi trường.

Liên quan đến người lao động, Ban TGD cho rằng người lao động tại KBC luôn được đảm bảo mức thu nhập khá, 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.

Liên quan đến các hoạt động quản trị, công ty đã tiến hành thực hiện kiểm toán nội bộ, tham gia đánh giá xếp hạng tín nhiệm, rà soát chuẩn hóa các quy trình thực hiện các công việc liên quan đến quản trị công ty, v.v. Từ đó liên tục cải tiến, bổ sung các quy trình đưa vào áp dụng để vận hành doanh nghiệp ngày một tốt hơn.

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

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 đi kèm với Nhà ở xã hội gần các KCN, phục vụ nhu cầu nhà ở cho nhiều đối tượng người dân; hàng năm thực hiện chương trình ủng hộ xã hội tại các địa phương còn khó khăn; v.v. Năm 2022, Tập đoàn đã chi tổng cộng 80,3 tỷ đồng cho các hoạt động thiện nguyện, ủng hộ tại các địa phương trên toàn quốc.



KCN Quế Võ Bắc Ninh nơi khởi đầu thành công nối tiếp thành công của KBC

PHẦN IV: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HDQT) VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

1. ĐÁNH GIÁ CỦA HDQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

Hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2022, HDQT ghi nhận nỗ lực của Ban lãnh đạo Tổng Công ty (**BLĐ - TCT**) đã nắm bắt các cơ hội để hoàn thành ký kết hàng loạt các hợp đồng lớn trong bối cảnh nền kinh tế chung vô cùng khó khăn. Mặc dù, các thỏa thuận thuê đất lên đến 107 ha đã ký trong năm 2022 chưa được ghi nhận vào kết quả kinh doanh dẫn đến KBC chưa đạt kế hoạch doanh thu & lợi nhuận trong năm 2022 mà ĐHĐCĐ đã phê duyệt. Nhưng đây vẫn được xem là thành quả lớn trong năm 2022.

HDQT đặc biệt đánh giá cao sự nỗ lực của **BLĐ - TCT** về việc phát triển quỹ đất mới cho Tổng công ty tăng lên 1.170,7 ha đất KCN; 85,1 ha đất nhà ở xã hội; 60,7 ha đất xây dựng nhà máy chủ yếu ở Long An và Quảng Ninh.

Trong năm, kết quả kinh doanh cốt lõi của KBC đã được ghi nhận chủ yếu từ việc cho thuê 19,6 ha đất KCN Tân Phú Trung, 16,6 ha tại KCN Nhơn Hội A và doanh thu từ dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, phí dịch vụ, v.v.

Ngoài ra, trong năm KBC đã nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng và đã ghi nhận 2.182,3 tỷ đồng từ giao dịch này vào phần lãi trong công ty liên kết do chênh lệch giữa giá trị tài sản thuần của Công ty Sài Gòn – Đà Nẵng và giá mua. Đây là giao dịch thực sự mang lại lợi ích cho cổ đông khi Tổng Công ty đã hợp nhất được một tài sản có giá trị lớn với chi phí thấp. Đây là “chiến lược đặc biệt” của Tổng Công ty từ khi thành lập mà không phải Cổ đông, hay nhà đầu tư nào cũng hiểu. KBC luôn cùng các đối tác tham gia thành lập các dự án ngay từ ban đầu, mặc dù với tỷ lệ góp vốn ban đầu của KBC là thấp, nhưng xuyên suốt quá trình phát triển dự án đội ngũ nhân sự của KBC đã tham gia cố vấn các hoạt động đầu tư, kinh doanh của dự án. Cho đến khi dự án phát triển lớn mạnh, KBC sẽ dễ dàng sáp nhập vào Tổng công ty.

Dưới đây là một số chỉ tiêu mà KBC đã ghi nhận trong năm 2022

❖ Kết quả kinh doanh của Tổng công ty năm 2022 đạt được như sau:

- ✓ Tổng doanh thu Tập đoàn đạt **3.498,07** tỷ đồng, bằng 72,39% so với năm 2021, bằng 35,69% so với kế hoạch.
- ✓ Lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn đạt **1.576,53** tỷ đồng, bằng 116,63% so với năm 2021, bằng 35,03% so với kế hoạch. Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 1.526,35 tỷ đồng bằng 139,41% so với năm 2021.

Mặc dù với kết quả kinh doanh 2022 chưa đạt như kế hoạch. HDQT đánh giá tích cực nỗ lực kinh doanh mà Tập đoàn đã thực hiện như đã nêu ở trên.

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

Hoạt động đối ngoại

Trong năm 2022, các thành viên HĐQT và Ban TGD đã trực tiếp làm việc với các cơ quan ban ngành của các tỉnh như Hưng Yên, Hải Dương, Quảng Ninh, Tây Ninh, Vũng Tàu, Tiền Giang, v.v. để xúc tiến việc thành lập các dự án mới.

Các thành viên HĐQT và Ban TGD đã tham gia các hội thảo, hội nghị và chuyến công tác trong và ngoài để xúc tiến thương mại, thu hút FDI vào Việt Nam trong năm 2022 qua hình thức thực tiếp và trực tuyến như:

❖ Tham dự các hội nghị, hội thảo trực tiếp:

- Hội thảo kết nối hợp tác giữa các doanh nghiệp Việt Nam và Hồng Kông - Quảng Đông - Ma Cao (Trung Quốc) do Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Văn phòng Kinh tế và Thương mại Hồng Kông; Phòng Thương mại Trung Quốc tại Hồng Kông; Hiệp hội Doanh nhân Quảng Đông – Hồng Kông – Ma Cao; Phòng Thương mại Hồng Kông – Việt Nam tổ chức.
- Hội nghị xúc tiến thương mại với các vệ tinh LGD vào các KCN Hải Phòng do Heza tổ chức.
- Tham gia đoàn công tác xúc tiến đầu tư vào các KCN của Tp. Hải Phòng tại Hàn Quốc do Thành ủy Hải Phòng và Heza tổ chức.
- Hội nghị xúc tiến đầu tư với Hiệp hội doanh nghiệp điện, điện tử Đài Loan (TEEMA), Ủy ban hợp tác xúc tiến công nghệ cao (ICT) Đài Việt, Hiệp hội phát triển kinh tế văn hoá giáo dục Đài Việt (TVECEDE) tại Hải Phòng.
- Hội nghị cao cấp Asean – Hoa Kỳ (11/05-17/05/2022) trong khuôn khổ chuyến công tác của Thủ tướng Phạm Minh Chính cùng Đoàn đại biểu Việt Nam tại Hoa Kỳ;
- Gặp gỡ doanh nghiệp Gumi tới thăm và làm việc tại tỉnh Bắc Ninh do UBND tỉnh Bắc Ninh và Thành phố Gumi chủ trì.
- Gặp gỡ Doanh nghiệp Việt Nam – Hàn Quốc tại Hà Nội do FIA và VCCI tổ chức
- Hội thảo bất động sản đô thị toàn quốc tháng 11/2022 tại Hà Nội do Bộ xây dựng tổ chức
- Hội thảo thu hút đầu tư vào tỉnh Kanagawa - Nhật Bản tại Hà Nội do Tỉnh Kanagawa - Nhật Bản, JETRO, Trung tâm xúc tiến công nghiệp Tỉnh Kanagawa, Bộ Kế hoạch và Đầu Tư Việt Nam tổ chức.
- Diễn đàn doanh nghiệp Việt Nam - Ấn Độ do VCCI tổ chức.
- Hội thảo cập nhật thị trường bất động sản Việt Nam do JLL tổ chức.
- Gặp gỡ doanh nghiệp Việt Nam - Ấn Độ do ĐSQ Ấn Độ và Trung tâm thông tin tư vấn đầu tư Invest Global (thuộc hiệp hội doanh nghiệp Nhà đầu tư nước ngoài - VAFIE) tổ chức.
- Hội thảo phát triển KCN sinh thái tại Việt Nam tại TP. Hồ Chí Minh do Bộ KHĐT tổ chức.
- Tham dự tuần lễ cấp cao APEC 2022 tại Thái Lan với tư cách Thành viên Hội đồng Tư vấn kinh doanh APEC.
- Tham gia Đoàn xúc tiến đầu tư Đài Loan vào Việt Nam trong lĩnh vực điện tử, cơ khí và công

ng nghiệp phụ trợ năm 2022 tại Thành phố Đài Bắc, Đài Loan do Bộ kế hoạch và đầu tư phối hợp với Văn phòng Kinh tế và Văn hoá Việt Nam tại Đài Bắc, Hiệp hội điện cơ, điện tử Đài Loan và các cơ quan đối tác Đài Loan tổ chức.

❖ **Tham dự các hội nghị, hội thảo trực tuyến :**

- Hội thảo trực tuyến " Xu hướng thị trường BĐS Việt Nam" do CBRE tổ chức
- Diễn đàn đối thoại kinh tế cấp cao và giao lưu doanh nghiệp khối Pháp ngữ tại Hà Nội
- Gặp gỡ doanh nghiệp Việt Nam Australia
- Hội nghị kinh tế Nhật Bản – Asean lần thứ 48 tháng do Keizai Doyukai (Japan Association of Corporate Executives) tổ chức.
- Hội thảo giao thương trực tuyến “KẾT NỐI ĐẦU TƯ VIỆT NAM - NHẬT BẢN tại Hà Nội do Jetro, trung tâm Asean – Nhật Bản, và Vietrade – Bộ Công thương tổ chức
- Tham gia Hội thảo " Đón nhận làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng ngành điện tử" do báo Kinh tế Sài Gòn tổ chức

Hoạt động phát triển nguồn lao động

HDQT đánh giá tốt các chính sách của KBC về chiêu mộ người tài; 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, đó là một thế mạnh để giữ chân người lao động của Tập đoàn. Ví dụ, Năm 2022 là một năm khó khăn chung hầu hết các doanh nghiệp, nhưng Tổng thu nhập bình quân của cán bộ nhân viên KBC đạt 21,8 triệu đồng/người/tháng tăng 15,61% so với năm 2021.

Trách nhiệm đối với môi trường xã hội.

HDQT đánh giá tốt về 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 KCN

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

HDQT 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 2022 như: tạo lập quỹ đất lớn, thực hiện đầu tư phát triển các dự án, ký kết hàng loạt các Thỏa thuận thuê đất quan trọng tạo ra dòng tiền lớn cho Tổng công ty.

HDQT đề nghị Ban lãnh đạo Tổng Công ty tăng tốc trong công tác triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng các dự án mà Tập đoàn đang quản lý để tạo ra các sản phẩm sẵn có, đáp ứng kịp thời nhu cầu của nhà

đầu tư, thiết lập các chương trình xúc tiến đầu tư bằng cả hình thức trực tiếp, trực tuyến, lập các kế hoạch chi tiết, chỉ đạo các phòng ban để thúc đẩy việc thành lập các dự án mới trên địa bàn tỉnh Hưng Yên, Hải Dương, Quảng Ninh, Tây Ninh, Vũng Tàu, Tiền Giang, 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. ĐỀ XUẤT CÁC KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CHO NĂM 2023 CỦA HĐQT

- Thực hiện phê duyệt, giám sát các kế hoạch đầu tư, kinh doanh cho các dự án trọng điểm như: Dự án KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu mở rộng, KCN Tân Phú Trung, KCN Trảng Duệ 3, Cụm công nghiệp Long An, Hưng Yên, KĐT Trảng Duệ, KĐT Phúc Ninh và KĐT Trảng Cát, các dự án Nhà ở xã hội.
- Chủ trì triển khai các đề án thành lập các dự án mới tại Hưng Yên, Hải Dương, Quảng Ninh, Tây Ninh, Vũng Tàu, Tiền Giang, v.v.
- Giao Ban lãnh đạo của Tổng Công ty lập các phương án cân đối dòng tiền, huy động nguồn vốn, xây dựng phương án tài chính phù hợp, cân đối với các hoạt động đầu tư và thanh toán các khoản nợ đến hạn.
- Tăng cường giám sát công tác quản trị rủi ro, đảm bảo các chỉ số tài chính an toàn, cải thiện.
- Duy trì, xây dựng đội ngũ chuyên gia thường xuyên cập nhật tin tức, tình hình kinh tế vĩ mô, tình hình tài chính, các thay đổi trong chính sách đề HĐQT, Ban TGD kịp thời đưa ra các chiến lược, chính sách mới phù hợp với tình hình thực tế.
- Tăng cường công tác quảng bá, xúc tiến đầu tư thương mại, đón tiếp và làm việc với các tập đoàn đầu tư nước ngoài.
- Giao Ban TGD KBC chú trọng thực hiện tốt công tác quan hệ cổ đông, thường xuyên theo dõi các biến động sở hữu của các cổ đông lớn. Thực hiện tốt việc công bố thông tin kịp thời, chính xác tới các cơ quan chức năng, cổ đông và nhà đầu tư.
- Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, có trình độ, kinh nghiệm, nhiệt huyết, chủ động tham gia các khóa đào tạo nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp theo tiêu chuẩn của Công ty niêm yết. Tiếp tục phát triển chính sách lương, thưởng và nâng cao các chế độ đãi ngộ cho cán bộ công nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và thoải mái, khuyến khích sự sáng tạo của nhân viên



Tập đoàn áp dụng tối đa các phương tiện điện tử trong việc quản trị các hoạt động của công ty

PHẦN V: QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên và cơ cấu HĐQT

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
I. Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022 – 2027 được ĐHCĐ thông qua ngày 10/02/2022				
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 “ độc lập ” 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	
II. Các thành viên không còn là thành viên HĐQT từ ngày 10/02/2022				
1	Ông: Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên HĐQT không điều hành	21/4/2017	10/02/2022
2	Ông: Phạm Phúc Hiếu	Thành viên HĐQT	21/4/2017	10/02/2022

Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không có

Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2022, HĐQT KBC đã song hành cùng Ban lãnh đạo 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 của Tập đoàn, cụ thể như sau:

- Tổ chức giám sát việc thực hiện các dự án của Tập đoàn: Đầu tư hạ tầng tại KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh; KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung; Đầu tư hạ tầng khu 22 ha của KĐT Phúc Ninh, KĐT Trảng Duệ, KĐT Trảng Cát, v.v
- Hoàn thiện thủ tục pháp lý, đầu tư hạ tầng, đưa vào kinh doanh KCN Quang Châu mở rộng.
- Thực hiện các thủ tục pháp lý song song với việc lập kế hoạch đền bù và thu hút khách hàng cho các dự án KCN Trảng Duệ 3, Cụm công nghiệp tại Long An và Hưng Yên.
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHCĐ bất thường năm 2022 lần 1 vào ngày 10/02/2022; ĐHCĐ thường niên năm 2022 vào ngày 25/6/2022 và ĐHCĐ bất thường năm 2022 lần 2 vào ngày 28/12/2022.

- Cùng với Ban Tổng Giám đốc đánh giá tình hình kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước, chính sách kiểm soát và cơ cấu lại tín dụng trong nước để có biện pháp kịp thời đảm bảo các hoạt động kinh doanh năm 2022.
- Hoàn thành giao dịch bán toàn bộ 5.950.978 cổ phiếu quỹ với giá giao dịch bình quân là 56.246 đồng/cổ phiếu và 01 đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành là 767.604.759 cổ phiếu, đưa vốn điều lệ của KBC tăng từ **5.757.111.670.000** đồng lên **7.676.047.590.000** đồng.
- Tổ chức, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính.
- Giám sát thực hiện các Nghị Quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành.
- Cùng Ban Tổng Giám đốc làm việc với các cơ quan nhà nước ở các tỉnh thành thúc đẩy việc hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án mà Tổng Công ty đang triển khai, v.v.
- Cùng Ban Tổng Giám đốc thực hiện các cuộc họp, đàm phán với các nhà đầu tư nước ngoài bằng hình thức trực tiếp và trực tuyến.
- Giám sát chặt chẽ công tác quản trị công ty, quản lý rủi ro các hoạt động đầu tư, kinh doanh, quản lý dòng tiền và kế hoạch tài chính phù hợp.

Nội dung và kết quả các cuộc họp HĐQT trong năm 2022

Trong năm 2022, HĐQT đã thực hiện **36** 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 này được thể hiện trong bảng kê dưới đây:

STT	Ngày	Số Nghị quyết/ Quyết định đưa ra tại cuộc họp	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	04/01/2022	0401/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua tổng mức thù lao của HĐQT, BKS và lương của Trưởng Ban kiểm soát năm 2021	100 %
		0401-1/2022/KBC/QĐ-CTHĐQT	Quyết định của Chủ tịch HĐQT phê duyệt mức thù lao năm 2021 cho các thành viên HĐQT, BKS	
2	13/01/2022	1301/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua thời điểm kết thúc nhiệm kỳ 2017 – 2022 và bầu nhiệm kỳ 2022 – 2027 của HĐQT, BKS	100 %
		1301-1/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua chương trình họp và dự thảo tài liệu ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1	100 %
3	17/01/2022	1701/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua phương án bán cổ phiếu quỹ	100 %
4	20/01/2022	2001/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua phương án bán cổ phiếu quỹ	100 %
5	25/01/2022	2501/2022/KBC/NQ-HĐQT	Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Nhà máy xử lý nước thải công suất 9.000 m ³ / ngày KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh	100 %
		2501-1/2022/KBC/NQ-HĐQT	Phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công Dự án Nhà máy xử lý nước thải công suất 9.000 m ³ / ngày KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh	100 %
6	07/02/2022	0702/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua danh sách ứng viên được đề cử, ứng cử thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2022 – 2027 của Tổng Công ty	100 %

7	10/02/2022	1002/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc bầu Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP nhiệm kỳ 2022 – 2027	100 %
		1002-1/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc bổ nhiệm Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP nhiệm kỳ 2022 – 2027	100 %
8	10/3/2022	1003/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng vay vốn	100 %
9	21/3/2022	2103-1/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và các vấn đề liên quan	100 %
10	02/4/2022	0204/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc phê duyệt Bản vẽ thi công phần cầu - Dự án đầu tư xây dựng công trình nút giao thông liên thông kết nối đường tỉnh 390, huyện Thanh Hà với đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng	100 %
11	04/4/2022	0404/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc gia hạn thời gian tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 của Tổng Công ty	100 %
12	18/4/2022	1804/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc thay đổi địa chỉ văn phòng đại diện Tổng Công ty tại Hà Nội	100 %
13	27/4/2022	2704/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022	100 %
14	16/05/2022	1605/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế hạng mục: Hoàn trả kênh mương thủy lợi thuộc Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh, tỉnh Bắc Ninh	100 %
15	24/5/2022	2405/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua chương trình và dự thảo tài liệu trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022	100 %
16	28/5/2022	2805/2022/KBC/NQ-HĐQT	Phê duyệt Bản vẽ thi công phần - Dự án đầu tư xây dựng công trình nút giao thông liên thông kết nối đường tỉnh 390, huyện Thanh Hà với đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng	100 %
17	18/6/2022	1806/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	100 %
18	21/6/2022	2106/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc vay vốn Công ty cổ phần KCN Sài Gòn – Bắc Giang	100 %
19	29/6/2022	2906/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	100 %
		2906-1/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc cử người đại diện theo ủy quyền quản lý số cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	100 %
20	02/7/2022	0207/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc cập nhật vốn điều lệ và ban hành Điều lệ công ty sửa đổi lần thứ 26	100 %
21	04/7/2022	0407/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính cho năm 2022	100 %
		0407-1/2022/KBC/NQ-HĐQT	Sửa đổi, bổ sung và ban hành Quy chế Công bố thông tin của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP	100 %

22	25/7/2022	2507/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư NGD	100 %
23	14/10/2022	1410/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc thực hiện giao dịch quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của Công ty cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	100 %
24	25/10/2022	2510/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc bổ sung tài sản bảo đảm cho Trái phiếu KBCH2123002	100 %
25	08/11/2022	0811/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc tổ chức ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2	100 %
26	15/11/2022	1511/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc bổ sung tài sản đảm bảo cho Trái phiếu KBCH2123002	100 %
27	29/11/2022	2911/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc vay vốn Công ty TNHH Phát triển Cơ sở hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	100 %
28	01/12/2022	0112/2022/KBC/NQ-HĐQT	Ban hành các Quy trình kiểm soát nội bộ về quản lý công nợ và tiền mặt	100 %
29	02/12/2022	0212/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua chương trình và dự thảo tài liệu trình ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2	100 %
30	05/12/2022	0512/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc vay vốn Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	100 %
31	13/12/2022	1312/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc vay vốn Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	100 %
32	14/12/2022	1412/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc chấp thuận bảo lãnh của Tổng Công ty cho khoản vay của công ty con là Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	100 %
33	16/12/2022	1612/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc vay vốn Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	100 %
34	22/12/2022	2212/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc chấp thuận sử dụng tài sản bảo đảm của Tổng Công ty cho nghĩa vụ trả nợ của công ty con là Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	100 %
35	26/12/2022	2612/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc chấp thuận sử dụng tài sản bảo đảm của Tổng Công ty cho nghĩa vụ trả nợ của công ty con là Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	100 %
36	29/12/2022	2912/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên và các giao dịch giữa các bên liên quan	100 %
		2912-1/2022/KBC/NQ-HĐQT	Thông qua việc vay vốn các Công ty con	100 %

Hoạt động quản trị công ty của KBC luôn 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.

Về công tác quan hệ nhà đầu tư, KBC luôn chủ động công bố các thông tin cập nhật về tình hình hoạt động của công ty trên các phương tiện truyền thông. Trong năm, Công ty luôn được các Quỹ đầu tư nước ngoài liên hệ, trao đổi thông tin doanh nghiệp để tìm hiểu cơ hội đầu tư bằng hình thức trực

tuyên và trực tiếp. KBC luôn lắng nghe các chia sẻ, giải đáp mọi thắc mắc của các Quỹ đầu tư một cách nhanh chóng và chính xác nhất.

Trong năm, KBC đã được Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX) nhắc nhở về việc: trình bày thu nhập của Ban kiểm soát trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021; phương thức giao dịch cổ phiếu quỹ. Ngay sau đó, Công ty đã thực hiện giải trình đầy đủ với sở HSX.

Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

Hiện tại KBC có 01 thành viên HĐQT độc lập là Ông Lê Hoàng Lâm 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 Lâm được ĐHĐCĐ bổ nhiệm là thành viên HĐQT tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 ngày 10/02/2022 cho nhiệm kỳ 2022-2027. Với vai trò của mình, Ông Lâm đã tham gia đầy đủ 100% cuộc họp của HĐQT kể từ ngày 10/2/2022. Trong các quyết định của HĐQT, Ông Lâm đều đưa các ý kiến độc lập trước các thành viên HĐQT khác, cùng xem xét, giải quyết các vấn đề đề đi đến thống nhất. Ông Lâm đã tuân thủ đầy đủ quyền hạn, trách nhiệm của một thành viên HĐQT độc lập.

Ông Lê Hoàng Lâm đã gửi báo cáo đánh giá độc lập số 0102/2023/KBC/BC-HĐQT ngày 01/02/2023 về hoạt động của thành viên hội đồng quản trị độc lập và hoạt động của HĐQT trong năm 2022 với nội dung cơ bản sau:

- Thành viên HĐQT độc lập (TVĐL) và các thành viên khác tham dự các cuộc họp hội đồng quản trị năm 2022: Đạt 100%, các cuộc họp triệu tập kịp thời, đúng quy định pháp luật cũng như Điều lệ hiện hành của Tổng Công ty
- TVĐL ngoài việc tham gia một số hoạt động đối ngoại cùng với HĐQT, TVĐL cũng đã thực hiện chương trình đối ngoại riêng để kết nối KBC với các đối tác trong nước và trên thị trường quốc tế. Ví dụ, trong năm TVĐL đã đưa Ngài Tim Storer, Thượng nghị sĩ Úc đến Việt Nam để trao đổi, giới thiệu về các cơ hội hợp tác đầu tư tại Tập đoàn, đến thăm một số KCN nổi bật cũng như Quê Võ (Bắc Ninh), Quang Châu (Bắc Giang), Tràng Duệ (Hải Phòng), Hòa Khánh (Đà Nẵng), Chân Mây (Huế). Đồng thời, gặp gỡ và lắng nghe các cổ đông lớn là tổ chức tài chính nước ngoài của KBC và các đối tác tài chính nước ngoài tiềm năng.
- TVĐL đã đưa ra các ý kiến đóng góp về quản lý và vận hành Tập đoàn nói chung, về hoạt động kinh doanh, về công tác nhân sự, v.v.
- TVĐL đã đánh giá khách quan về các hoạt động của HĐQT: Đều được thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ hiện hành của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP, Quy chế Quản trị nội bộ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật; HĐQT đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị, tuân thủ đúng các quy định đối với Công ty đại chúng; Các Nghị quyết được ban hành theo đúng thẩm quyền và được công bố thông tin theo đúng quy định.
- Các vấn đề khác: Đồng ý với HĐQT và Ban Tổng giám đốc

Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ trong năm 2022

STT	Nội dung phê duyệt	Thực tế thực hiện
I	Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 số: 1002/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/02/2022	
1	Thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022 - Tổng doanh thu dự kiến: 9.800 tỷ đồng - Tổng LNST dự kiến: 4.500 tỷ đồng	Kết quả thực hiện theo BCTC kiểm toán năm 2022 - Tổng doanh thu: 3.498,07 tỷ đồng - Tổng LNST: 1.576,53 tỷ đồng
2	Thông qua việc điều chỉnh, bổ sung phương án tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 1004/2021/KBC/NQ-ĐHĐCĐ, Tờ trình số 1004-2/2021/KBC/TT-HĐQT, Nghị quyết HĐQT số 0612/2021/KBC/NQ-HĐQT	Ngày 28/6/2022, HĐQT đã hoàn thành phương án phát hành 191.893.592 cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu, đồng thời đã thực hiện sửa đổi Điều lệ Tổng Công ty lần thứ 26 vào ngày 04/07/2022, thay đổi ĐKDN lần thứ 18 vào ngày 05/07/2022.
3	Thông qua bầu cử thành viên HĐQT và BKS nhiệm kỳ 2022 – 2027, ĐHĐCĐ thông qua kết quả bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2022 – 2027	ĐHĐCĐ đã bầu thành viên HĐQT và BKS nhiệm kỳ 2022-2027
4	Thông qua việc niêm yết trái phiếu cần phải niêm yết	Không có trái phiếu nào cần phải niêm yết
5	Thông qua việc chào bán 150 triệu cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ	ĐHĐCĐ đã thông qua việc hủy phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ tại Nghị quyết 28121/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2022.
II	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 số: 2506/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2022	
1	Ban Tổng Giám đốc không thay đổi kế hoạch kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty trong năm 2022 đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 thông qua ngày 10/02/2022	Kết quả thực hiện theo BCTC kiểm toán năm 2022 - Tổng doanh thu: 3.498,07 tỷ đồng - Tổng LNST: 1.576,53 tỷ đồng
2	Thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2022	Ngày 05/07/2022, KBC đã CBTT về việc ký kết hợp đồng kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, là công ty kiểm toán đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.
3	Thông qua kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các chi phí hoạt động cho HĐQT, BKS năm 2022 là 5 tỷ đồng.	Tổng chi phí của HĐQT, BKS trong năm 2022 là: 796.461.569 đồng, bằng 15,9% so với hạn mức đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.

4	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng Công ty; Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT	Ngày 25/06/2022, KBC đã ban hành và CBTT về việc sửa đổi Điều lệ và các quy chế sau: - Điều lệ Tổng công ty sửa đổi lần thứ 25 - Quy chế hoạt động của HĐQT - Quy chế nội bộ về quản trị công ty
5	Thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan cho năm 2022 cho đến kỳ ĐHĐCĐ gần nhất trong năm 2023	Đã thực hiện CBTT các NQ HĐQT đối với các giao dịch giữa các bên liên quan thuộc thẩm quyền HĐQT theo quy định pháp luật.
III	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	
1	Thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Tổng Công ty - Tổng doanh thu dự kiến: 9000 tỷ đồng - Tổng lợi nhuận sau thuế năm dự kiến: 4000 tỷ đồng	Đây là các kế hoạch năm 2023 vẫn đang có hiệu lực và đang được triển khai.
2	Thông qua việc niêm yết trái phiếu	
3	Thông qua kế hoạch chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu trong năm 2023	
4	Thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan trong năm 2023 cho đến kỳ ĐHĐCĐ gần nhất trong năm 2024	
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.	

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 2022, 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 về TTCK và Trái phiếu Doanh nghiệp của Bộ Tài chính; “Hội thảo Tham vấn về việc ban hành Quy định về tiêu chí môi trường và xác nhận đối với dự án được cấp tín dụng xanh, phát hành trái phiếu xanh của Thủ tướng Chính phủ”; “Hội thảo Báo cáo kết quả khảo sát Thực trạng triển khai Kiểm toán Nội bộ Việt Nam và Lẽ ra mắt IIA Việt Nam”, 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 %	Tái bổ nhiệm ngày 10/02/2022 cho nhiệm kỳ 2022-2027
2	Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên	0%	
3	Ông Trần Tiến Thành	Thành viên	0%	

Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022

Trong năm 2022, 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 được chỉ định 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 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 2022, 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 quản lý khác.

Nội dung và kết quả các cuộc họp BKS trong năm 2022

Năm 2022 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	12/01/2022	1201/2022/KBC/BB-BKS	Ban kiểm soát họp trình ĐHĐCĐ kết thúc nhiệm kỳ 2017-2022	100 %
2	25/01/2022	2501/2022/KBC/BB-BKS	Báo cáo Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát quý IV/2021	100 %
3	10/02/2022	1002/2022/KBC/BB-BKS	Bầu Trưởng Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2022-2027	100 %
4	26/04/2022	2604/2022/KBC/BB-BKS	Báo cáo Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát quý I/2022	100 %
5	27/07/2022	2707/2022/KBC/BB-BKS	Báo cáo Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát quý II/2022	100 %
6	26/10/2022	2610/2022/KBC/BB-BKS	Báo cáo Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát quý III/2022	100 %

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

Trong năm 2022, tổng chi phí thù lao 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	6.567.001.000	3.280.139.000	111.111.111
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			100.000.000
4	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT	100.000.000			100.000.000

5	Phạm Phúc Hiếu	Phó TGD, KTT, Người được ủy quyền CBTT		2.365.000.000	1.020.538.462	
6	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó TGD		1.665.001.000	643.615.923	
7	Phan Anh Dũng	Phó TGD		1.181.782.000	383.421.077	
8	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	50.000.000	202.459.000	10.669.235	263.128.235
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
Tổng Cộng						796.461.569

Như vậy, tổng chi phí Thù lao của HĐQT, BKS và chi phí Lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng BKS chuyên trách năm 2022 là **796.461.569** đồng (*Bằng chữ: Bảy trăm chín mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi một nghìn năm trăm sáu mươi chín đồng*), bằng 15,9% so với hạn mức đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 phê duyệt tại NQ số 2506-1/2022/KBC/TT-HĐQT là 5.000.000.000 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 2022:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
	Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	85.250.000	14,96%	138.666.665	18,06%	Nhận cổ phiếu thưởng theo tỷ lệ 3:1 ngày 22/6/2022 Mua vào: 25.000.000 cổ phiếu từ ngày 15/11/2022 đến 13/12/2022
2	Công ty cổ phần Đầu tư Vinatex-Tân Tạo	Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh là Chủ tịch HĐQT; Ông Đặng Thành Tâm là TGD của Vinatex-Tân Tạo	20.987.390	3,65%	39.239.852	5,11%	Mua vào: 5.000.000 cổ phiếu từ ngày 17/06/2022 đến 15/07/2022 Nhận cổ phiếu thưởng theo tỷ lệ 3:1 ngày 22/6/2022 Mua vào: 5.000.000 cổ phiếu từ ngày 10/10/2022 đến 31/10/2022

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 Vĩnh Thọ	Thành viên HĐQT <i>(không còn là TV.HĐQT từ ngày 10/02/2022)</i>	Nhận thù lao HĐQT năm 2021	Theo Quyết định số: 0401-1/2022/KBC-HĐQT về việc phê duyệt thù lao cho TV.HĐQT, BKS năm 2021
2	Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT <i>(không còn là TV.HĐQT độc lập từ ngày 10/02/2022)</i>	Nhận thù lao HĐQT năm 2021	Theo Quyết định số: 0401-1/2022/KBC-HĐQT về việc phê duyệt thù lao cho TV.HĐQT, BKS năm 2021
3	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	Nhận thù lao HĐQT năm 2021 Nhận lương hàng tháng, thưởng	Theo Quyết định số: 0401-1/2022/KBC-HĐQT về việc phê duyệt thù lao cho TV.HĐQT, BKS năm 2021 Theo Hợp đồng lao động
4	Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc/ KTT/ Người được UQ CBTT <i>(không còn là TV.HĐQT từ ngày 10/02/2022)</i>	Nhận thù lao HĐQT năm 2021 Nhận lương hàng tháng, thưởng	Theo Quyết định số: 0401-1/2022/KBC-HĐQT về việc phê duyệt thù lao cho TV.HĐQT, BKS năm 2021 Theo Hợp đồng lao động
5	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Nhận lương hàng tháng, thưởng	Theo Hợp đồng lao động
6	Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Nhận lương hàng tháng, thưởng	Theo Hợp đồng lao động
7	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	Nhận thù lao của Ban kiểm soát năm 2021 Nhận lương hàng tháng, thưởng	Theo Quyết định số: 0401-1/2022/KBC-HĐQT về việc phê duyệt thù lao cho TV.HĐQT, BKS năm 2021 Theo Hợp đồng lao động
8	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	Nhận thù lao của Ban kiểm soát năm 2021	Theo Quyết định số: 0401-1/2022/KBC-HĐQT về việc phê duyệt thù lao cho TV.HĐQT, BKS năm 2021
9	Trần Tiến Thành			
10	Trần Thị Thu Hà	Người phụ trách quản trị/ Thư ký công ty	Nhận lương hàng tháng, thưởng	Theo Hợp đồng lao động
11	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 trả nợ gốc vay SHP	Theo Nghị quyết số: 1407/2020/KBC/NQ-HĐQT; 2907/2020/KBC/NQ-HĐQT Theo Hợp đồng vay vốn số: 09/HĐVV/SHP-KBC/2020; 10/HĐVV/SHP-KBC/2020
			KBC chuyển tiền Hợp tác đầu tư	Theo Nghị quyết số: 0912-1/2021/KBC/NQ-HĐQT Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 09/12/2021
			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

12	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 vay vốn SBG	Theo Nghị quyết số: 0911/2021/KBC/NQ-HĐQT; 2106/2022/KBC/NQ-HĐQT; 0512/2022/KBC/NQ-HĐQT; 1312/2022/KBC/NQ-HĐQT; 1612/2022/KBC/NQ-HĐQT Theo Hợp đồng vay vốn số: 10/HĐVV/KBC-SBG/2022; 11/HĐVV/KBC-SBG/2022; 12/HĐVV/KBC-SBG/2022; 13/HĐVV/KBC-SBG/2022; 14/HĐVV/KBC-SBG/2022; 15/HĐVV/KBC-SBG/2022
	Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc (SCD)	Công ty con KBC sở hữu trực tiếp 60,52 %, đồng thời người nội bộ của KBC giữ chức vụ là thành viên HĐQT/TGD của SBG	KBC nhận cổ tức từ SCD	Theo Nghị quyết số: 35/NQ-ĐHCĐ2020-SCD
			KBC nhận lại tiền chi hệ SCD cho các hoạt động tài trợ trực tiếp trách nhiệm xã hội	Theo Hợp đồng số: 81/A/HĐTCXD/2021SCD; 63/T3/STB Theo Phụ lục số: 63/T3/STB Và các Thỏa thuận khác
	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát (TCC)	Công ty con KBC sở hữu 100%	KBC vay vốn TCC	Theo Nghị quyết số: 2912-1/2022/KBC/NQ-HĐQT Theo Hợp đồng vay vốn số: 2912/2022/HĐV/TCC-KBC
13	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng (KB-ĐN)	Công ty con KBC sở hữu 100%	KBC cho KB-ĐN vay vốn	Theo Nghị quyết số: 1003/2022/KBC/NQ-HĐQT Theo Hợp đồng vay vốn số: 1003-2022/HĐVV/KBC-KBĐN
14	Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên (HYC)	Công ty con KBC sở hữu trực tiếp 85%	KBC vay vốn HYC	Theo Nghị quyết số: 2912-1/2022/KBC/NQ-HĐQT Theo Thỏa thuận hỗ trợ vay vốn số: 01/2022/THTTV/HY-KBC
15	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	Là công ty do KBC nắm quyền kiểm soát	KBC góp vốn điều lệ vào Công ty Trảng Cát	Theo Nghị quyết số: 2911/2022/KBC/NQ-HĐQT Theo Hợp đồng vay vốn số: 01/HĐVV/KBC-TT
16	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: 0112/14/HĐDV/SGT-DDHS; 0713/14/HĐDV/SGT-DDHS; 2608/2019/HĐDV-SGT; 2911/2021/HĐDV-SGT; 1805/2022/HĐDV-SGT
			Nộp tiền mua cổ phiếu phát hành thêm của SGT	Theo Nghị quyết số: 1410/2022/KBC/NQ-HĐQT
			Nhận chuyển nhượng cổ phần của công ty khác	Theo Nghị quyết số: 2912/2022/KBC/NQ-HĐQT Theo Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần số: 2912/HĐCNCP/SGT-KBC/2022

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 2022 không tách rời báo cáo này.

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

Năm 2022, KBC đã tuân thủ các quy định về quản trị công ty theo quy định pháp luật cũng như các Quy chế nội bộ của Tập đoàn. Các quy định pháp luật liên tục được cập nhật và phổ biến trong toàn hệ thống, cụ thể như sau: Tập đoàn thực hiện sửa đổi Điều lệ lần thứ 24, 25, 26; thay đổi Đăng ký doanh nghiệp khi có sự thay đổi về Vốn chủ sở hữu, cập nhật và công bố thông tin đối với Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty và Quy chế Công bố thông tin, v.v. Các bộ phận trong Tập đoàn kết hợp chặt chẽ, đảm bảo việc Quản trị về Vận hành, Tài chính và Rủi ro được thực hiện linh hoạt và kịp thời.

Hoạt động quan hệ cổ đông

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. 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 rất nhiều quỹ đầu tư qua hình thức trực tuyến/ trực tiếp.

Như vậy, có thể nói KBC 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 rất mong được chia sẻ thông tin với quý cổ đông và nhà đầu tư, cũng như nhận được những ý kiến đóng góp cho sự phát triển ngày một tốt hơn cho Tập đoàn. 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



KBC tham dự Hội nghị các nhà đầu tư

PHẦN VI: BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN



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

Số tham chiếu: 60774739/66876299/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 của Kiểm toán viên

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 2022, 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 & Young Việt Nam

(Đã ký và đóng dấu)

(Đã ký)

Trần Phú Sơn

Đỗ Đức Hiếu

Phó Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên

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

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4663-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		27.674.080.297.628	25.684.222.720.417
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.683.149.405.060	2.562.478.285.805
111	1. Tiền		1.401.510.923.666	728.220.230.961
112	2. Các khoản tương đương tiền		281.638.481.394	1.834.258.054.844
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	2.441.801.461.721	2.015.611.338.385
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	(6.226.144.519)	(2.308.273.169)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	585.669.144.871	155.561.150.185
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		10.895.901.944.840	9.345.615.937.801
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	957.696.732.765	1.927.952.983.605
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	3.564.526.371.175	2.877.319.303.149
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	2.762.411.740.790	2.304.099.614.559
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	3.654.794.506.950	2.252.661.317.138
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(43.527.406.840)	(16.417.280.650)
140	IV. Hàng tồn kho	10	12.330.243.270.680	11.515.237.946.621
141	1. Hàng tồn kho		12.330.243.270.680	11.515.237.946.621
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		322.984.215.327	245.279.211.805
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	61.178.577.357	79.145.682.100
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	207.965.514.065	136.584.272.359
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	53.764.932.028	29.511.205.731
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		75.191.877	38.051.615

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2022

B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.232.432.899.384	5.317.619.872.086
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		820.573.700.263	1.489.805.463.863
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	148.423.703.957	1.061.473.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	672.149.996.306	428.332.463.863
220	II. Tài sản cố định		365.388.358.290	248.553.074.644
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	365.333.606.633	248.491.102.971
222	Nguyên giá		722.494.036.438	561.147.793.219
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(357.160.429.805)	(312.656.690.248)
227	2. Tài sản cố định vô hình		54.751.657	61.971.673
228	Nguyên giá		448.175.500	448.175.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(393.423.843)	(386.203.827)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	167.567.010.562	190.776.437.679
231	1. Nguyên giá		255.584.291.494	255.288.287.858
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(88.017.280.932)	(64.511.850.179)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	1.169.797.985.814	1.074.460.096.465
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.169.797.985.814	1.074.460.096.465
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	4.697.431.764.453	2.297.769.981.279
252	1. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	15.1	4.323.949.729.238	1.882.157.699.429
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	399.500.200.000	438.500.200.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(26.018.164.785)	(22.887.918.150)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		11.674.080.002	16.254.818.156
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	10.398.267.573	16.254.818.156
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	1.275.812.429	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		34.906.513.197.012	31.001.842.592.503

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2022

B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		17.060.993.904.926	14.432.620.910.944
310	I. Nợ ngắn hạn		10.684.165.020.680	6.511.120.826.191
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	453.108.410.168	152.213.471.055
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	877.928.026.040	514.339.547.221
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	145.333.576.572	149.301.926.097
314	4. Phải trả người lao động		105.757.133	9.452.327.919
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.418.514.234.584	1.527.000.062.915
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.069.455.000	2.303.464.821
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	3.829.774.766.541	2.634.535.163.959
320	8. Vay ngắn hạn	20	3.951.376.578.333	1.515.095.900.895
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.954.216.309	6.878.961.309
330	II. Nợ dài hạn		6.376.828.884.246	7.921.500.084.753
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.760.346.557.414	1.430.816.612.872
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.408.865.613	4.536.489.837
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	18.427.188.430	11.455.085.747
338	4. Vay dài hạn	20	3.687.089.342.314	5.539.263.915.459
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	905.604.962.513	934.476.012.876
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2022

B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		17.845.519.292.086	16.569.221.681.559
410	I. Vốn chủ sở hữu		17.845.519.292.086	16.569.221.681.559
411	1. Vốn cổ phần	21.1	7.676.047.590.000	5.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.676.047.590.000	5.697.601.890.000
	- Cổ phiếu quỹ		-	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	2.743.529.570.000	3.397.344.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	21.1	-	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	5.646.308.490.449	5.411.370.039.775
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.119.957.410.625	4.316.487.151.605
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.526.351.079.824	1.094.882.888.170
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	1.777.409.947.814	2.365.638.497.961
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		34.906.513.197.012	31.001.842.592.503

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.397.476.163.499	4.245.981.967.388
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(447.210.000.000)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	950.266.163.499	4.245.981.967.388
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(684.515.319.313)	(1.778.965.961.226)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		265.750.844.186	2.467.016.006.162
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	339.652.334.340	169.544.625.558
22	7. Chi phí tài chính	25	(595.404.542.981)	(541.392.222.505)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(522.875.219.589)	(480.600.549.118)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	15.1	2.186.822.799.809	411.668.846.572
25	9. Chi phí bán hàng	26	(45.914.808.918)	(189.915.851.874)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(464.460.343.994)	(428.557.565.443)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.686.446.282.442	1.888.363.838.470
31	12. Thu nhập khác		21.329.080.350	5.378.406.364
32	13. Chi phí khác	27	(11.190.277.098)	(131.977.203.231)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		10.138.803.252	(126.598.796.867)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.696.585.085.694	1.761.765.041.603
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(150.202.907.959)	(252.330.651.691)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	29.3	30.146.862.792	(157.737.836.082)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.576.529.040.527	1.351.696.553.830
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.526.351.079.824	1.094.882.888.170
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		50.177.960.703	256.813.665.660
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	1.993	1.665
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	1.993	1.665

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.696.585.085.694	1.761.765.041.603
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		76.156.349.325	75.692.369.658
03	Các khoản dự phòng		34.158.244.175	6.086.350.800
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.527.061.223.118)	(581.041.517.433)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	25	580.086.440.952	535.939.120.876
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(140.075.102.972)	1.798.441.365.504
09	Tăng các khoản phải thu		(1.510.937.176.511)	(2.079.224.026.029)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(815.005.324.059)	337.195.019.142
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.886.534.707.773	(529.907.612.028)
12	Giảm chi phí trả trước		23.823.655.326	3.749.012.462
14	Tiền lãi vay đã trả		(489.747.029.912)	(440.603.786.324)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(172.152.495.773)	(321.939.769.128)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	16.400.000
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.217.558.766.128)	(1.232.273.396.401)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(274.486.604.790)	(240.288.477.551)
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		(2.998.289.485.397)	(4.196.077.303.624)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.949.996.617.187	1.403.533.561.236
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(665.969.230.000)	(305.765.650.879)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		243.880.217.500	75.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		221.052.868.860	112.434.316.937
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(523.224.707.549)	(3.151.163.553.881)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	21.1	334.718.570.000	4.583.280.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.992.468.191.731	4.640.537.120.839
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.465.573.308.799)	(3.308.557.056.786)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(158.860.000)	(19.101.949.923)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		861.454.592.932	5.896.158.114.130
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(879.328.880.745)	1.512.721.163.848
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.562.478.285.805	1.049.757.121.957
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.683.149.405.060	2.562.478.285.805

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

Để xem chi tiết Báo cáo tài chính, Quý Cổ đông và Quý nhà đầu tư có thể xem trên trang Web:
www.kinhbaccity.vn và www.hsx.vn

TCT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị


Đặng Thành Tâm