



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

---

# 2019



## KBC KHÉP LẠI CHẶNG ĐƯỜNG XÂY DỰNG NỀN TẢNG



## MỞ SANG NHỮNG TRANG SỬ MỚI



## CHÀO THẬP KỶ MỚI TRƯỜNG TỒN VÀ PHÁT TRIỂN



### MỤC LỤC

<b>PHẦN 1: THÔNG TIN DOANH NGHIỆP</b>	<b>Trang 05</b>
<b>PHẦN 2: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019</b>	<b>Trang 31</b>
<b>PHẦN 3: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	<b>Trang 63</b>
<b>PHẦN 4: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT</b>	<b>Trang 70</b>
<b>PHẦN 5: QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	<b>Trang 75</b>
<b>PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	<b>Trang 84</b>

### DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

**BĐS:** 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

**HĐQT:** 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

## LỜI GIỚI THIỆU

Kính thưa Quý vị Cổ đông, Quý Nhà Đầu tư, Quý Khách hàng và các Đối tác.

Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng gửi lời cảm ơn tới tất cả các Quý vị Cổ đông, Nhà đầu tư, Khách hàng, Đối tác, các Tổ chức tài chính và các Cá nhân đã đồng hành với KBC trong suốt chặng đường phát triển trong 18 năm qua.

Chúng tôi muốn cùng Quý vị khép lại những trang sử đầu tiên, những trang sử đã xây dựng nền tảng vững chắc cho KBC và bắt đầu mở sang những trang sử mới để chào Thập kỷ mới – trường tồn và phát triển.

Vì vậy, Bản báo cáo này cùng với các Bản cáo thường niên đã phát hành trước đây là những tài liệu không thể tách rời.

## THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### - Tên giao dịch:

Tên giao dịch bằng tiếng Việt: **TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: **KINHBAC 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 16 ngày 25 tháng 6 năm 2019

- **Vốn đầu tư của chủ sở hữu:** 4.757.111.670.000 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



## 2. QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

KBC đã xây dựng thành công mô hình KCN thu hút các nhà đầu tư thuộc các lĩnh vực 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 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 ngàn tỷ đồng.

Kể từ khi thành lập vào 27/3/2002 cho 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 của 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 v.v đã 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 không chỉ cho KBC, cho nhà đầu tư mà thực sự đã đóng góp to lớn vào quá trình phát triển của xã hội.

KBC đã tạo lập một quỹ đất KCN là 5.278 ha, tăng 1,7% so với năm 2018 do điều chỉnh 90ha KĐT Quang Châu – Bắc Giang thành đất KCN; chiếm gần 5,5% diện tích đất KCN của cả nước và 938,6 ha đất KĐT từ Bắc vào Nam, đáp ứng nhiều nhu cầu khác nhau về vị trí cho nhà đầu tư. Mỗi KCN của KBC đều có quy mô trung bình trên 200ha, trong đó KBC có 2 KCN thuộc khu kinh tế đó là KCN Trảng Duệ – Hải Phòng, KCN và Khu phi thuế quan Sài Gòn – Chân Mây.

**Trải qua 18 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:**

- ▶ Là một Tập đoàn tư nhân liên tục vinh dự được nhận 12 cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu Chính phủ, có tốc độ tăng trưởng về vốn cổ phần từ 20 tỷ đồng lên 4.757,1 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu đạt hơn 10.381,1 tỷ đồng tại ngày 31/12/2019.
- ▶ Trở thành công ty đại chúng vào năm 2007, với 88.000.000 cổ phiếu niêm yết ban đầu tại Sở giao dịch Chứng Khoán Hà Nội, chuyển sàn niêm yết tại Sở giao dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh vào năm 2009. Số cổ phiếu phổ thông hiện nay là 475.711.167 cổ phiếu, số cổ phiếu đang lưu hành là 469.760.189 cổ phiếu, vốn hóa cổ phần tính đến 31/12/2019 đạt 7.257,79 tỷ đồng.
- ▶ 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.



- ▶ 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 giai đoạn 2014 -2015. Sau tái cấu trúc thành công, 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; đồng thời các Tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư đã tiếp cận để tiếp tục sẵn sàng cấp hàng loạt các hạn mức tín dụng mới cho Tập đoàn và tìm hiểu các cơ hội đầu tư.
- ▶ Trong năm 2017, lần đầu tiên KBC mở bán dự án khu đô thị Phúc Ninh – Bắc Ninh trong phạm vi tiểu khu 6,27ha và 22ha; Lần đầu tiên đưa sản phẩm trái phiếu doanh nghiệp niêm yết trên HOSE.
- ▶ Năm 2018 đánh dấu một năm có tốc độ thu hút đầu tư tăng trưởng rất mạnh nhờ ảnh hưởng tích cực từ làn sóng dịch chuyển đầu tư từ Trung Quốc, Nhật Bản, Hồng Kông, Đài Loan vào Việt Nam. Nhờ đó, các KCN Quế Võ Bắc Ninh và Trảng Duệ Hải Phòng hiện hữu đạt tỷ lệ lấp đầy khoảng 97%, tốc độ tăng trưởng tỷ lệ lấp đầy trên 30% mỗi KCN.

## ĐIỂM NHẤN TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA KBC NĂM 2019

- ▶ Năm 2019, KBC đã khép lại những trang sử đầu tiên trong quá trình thành lập, phát triển và xây dựng nền tảng: Đó là việc lấp đầy 100% diện tích KCN Quế Võ đầu tiên, KCN Quế Võ Mở rộng ở Bắc Ninh có quy mô 611ha, có thời gian hoàn thành chu kỳ kinh doanh từ 12 -15 năm; KCN Tràng Duệ 1, Tràng Duệ 2 ở Hải Phòng có quy mô 402 ha, có thời gian hoàn thành chu kỳ kinh doanh từ 5 - 8 năm cũng đã khép lại những trang sử đầu tiên của 1 công ty con do KBC nắm giữ 86,54% là công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng.
- ▶ KCN Quang Châu – Bắc Giang là điểm nhấn quan trọng trong năm 2019 của KBC, đã cho thuê được 67,8 ha, tăng tỷ lệ lấp đầy từ 53,9% (2018) lên 78,2% (2019), chiếm 62,8% tổng diện tích cho thuê của cả tập đoàn; KĐT Tràng Duệ Hải Phòng đã được cấp sổ đỏ, chính thức ghi nhận doanh thu và đóng góp 16,4% tổng doanh thu của cả Tập đoàn.
- ▶ Trong năm 2019, riêng hoạt động kinh doanh cho thuê đất KCN của Tổng công ty đạt 2.888,4 tỷ đồng, chiếm 69,4 % tổng doanh thu; Hoạt động bán nhà xưởng đạt 100,2 tỷ đồng, chiếm 3% tổng doanh thu. Hoạt động đầu tư bất động sản đạt 540.2 tỷ đồng, chiếm 16,4 % tổng doanh thu. Như vậy, hoạt động đầu tư phát triển KCN vẫn giữ vai trò nòng cốt của Tập đoàn và đạt được kết quả gần như dự kiến.



## CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

KBC là một Công ty đại chúng, không có sở hữu Nhà Nước đã được tặng 12 Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính Phủ, đã được các cơ quan ban ngành các cấp và tổ chức đánh giá xếp hạng uy tín trong và ngoài nước trao tặng bằng khen và xếp hạng uy tín, ví dụ như:

- ▶ Liên tục được tặng Bằng khen của Chủ tịch tỉnh Bắc Ninh và danh hiệu Tập thể lao động xuất sắc;
- ▶ KBC đã vinh dự nhận Huân chương Lao động hạng nhì năm 2012 của Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- ▶ Doanh nghiệp tiêu biểu do UBND tỉnh Bắc Ninh trao tặng vì chặng đường 20 năm đổi mới của Bắc Ninh;
- ▶ Doanh nghiệp tiêu biểu đầu tư hạ tầng khu công nghiệp đóng góp vào thu hút đầu tư nước ngoài, phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của tỉnh Bắc Ninh;
- ▶ Doanh nghiệp có thành tích tiêu biểu trong thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách lớn cho nhà nước hàng năm;
- ▶ Đã 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;
- ▶ Chủ tịch UBND TP Bắc Ninh tặng Giấy khen vì đã có nhiều đóng góp tham gia xây dựng vườn hoa, khu luyện tập thể dục thể thao và vui chơi thiếu nhi thành phố Bắc Ninh;
- ▶ Giám đốc Công an 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;
- ▶ Giám đốc Sở Lao động – Thương binh và Xã hội tỉnh Bắc Ninh tặng Giấy khen vì đã có thành tích xuất sắc trong công tác an toàn, vệ sinh lao động.
- ▶ Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng tặng bằng khen cho đơn vị có thành tích xuất sắc, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế xã hội của thành phố
- ▶ 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.).



### Năm 2019, Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP đã được:

- ▶ Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh tặng Bằng khen ngày 22/03/2019 cho Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – đã có thành tích tiêu biểu trong công tác an sinh xã hội.
- ▶ Chủ tịch UBND tỉnh Long An tặng Bằng khen ngày 18/04/2019 cho Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP đã có thành tích đóng góp kinh phí xây dựng giao thông nông thôn tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An năm 2019.
- ▶ Thành phố Bắc Ninh ghi nhận Tấm lòng vàng của Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP đã ủng hộ Quỹ khuyến học, khuyến tài Thành phố Bắc Ninh số tiền ủng hộ là: Một tỷ đồng.
- ▶ KBC đã lọt vào danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam do Forbes công bố:



Bên cạnh đó, KBC luôn được đánh giá là một trong những doanh nghiệp có hoạt động quan hệ đầu tư rất tốt: Nhiều năm đạt giải báo cáo thường niên tốt nhất, 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.

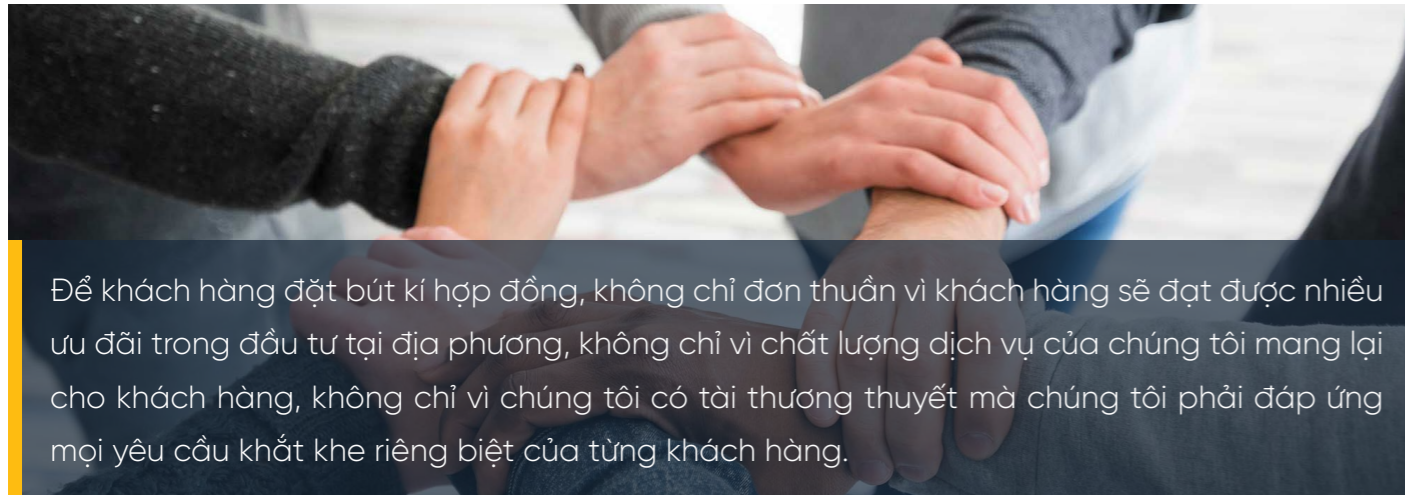
Ngoài ra, Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng đạt danh hiệu Tổ chức Đảng hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2019 theo Quyết định số 354/QĐ-ĐU của Đảng ủy Khu kinh tế. Công ty cũng nhận được Bằng khen của Phòng thương mại và công nghiệp Việt Nam là đơn vị có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh góp phần thúc đẩy sự nghiệp phát triển của cộng đồng doanh nghiệp Việt Nam.

**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; Nhiều năm liền được công nhận là Chiến sĩ Thi đua cơ sở và được công nhận Danh hiệu Chiến sĩ thi đua cấp Tỉnh năm 2008; Từ năm 2003 đến nay, 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.



Nguyên Phó chủ tịch nước Nguyễn Thị Doan trao tặng Huân chương Lao động cho Ông Đặng Thành Tâm

## 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 phải 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 23 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.

Nhìn lại những thời khắc đầu tiên khi Ông Đặng Thành Tâm đặt chân tới vùng đất Kinh Bắc – Bắc Ninh vào đầu những năm 2000, một vùng đất vẫn còn nghèo nàn, 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. Bước đầu, Ông đã đạt được một số thành công trong sự nghiệp của mình tại KCN Tân Tạo – Thành Phố Hồ Chí Minh, ông đã có một quyết định táo bạo về việc xây dựng sự nghiệp riêng của mình ở vùng đất xa lạ, với số vốn ban đầu ít ỏi, ông 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. Khép lại năm 2019, sau 18 năm xây dựng và phát triển, những trang sử đầu tiên mà ông đã viết chính thức được khép lại, hoàn thành việc lấp đầy 100% KCN Quế Võ nơi ông khởi đầu sự nghiệp, xây dựng thương hiệu KINHBAC CITY.

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 dừng chân ở 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 phải 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. KBC đã đóng góp tích cực 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 dự án 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 5.278 ha đất cho phát triển KCN, chiếm gần 5,5% tổng số diện tích đất KCN của cả nước và 938,6 ha đất cho phát triển KĐT, dân cư. Trong đó, có 1.013 ha đất KCN thuộc 4 KCN đã được lấp đầy 100%. KBC đang tiến hành mở rộng quỹ đất tại Hải Dương, Long An và Hà Nội.

### ❑ 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. Với 15 KCN hiện tại, có vị trí chiến lược trên toàn quốc, KBC 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 ,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 khởi đầu phát triển KCN. Tuy nhiên, đến năm 2017, KBC mới đưa sản phẩm KĐT 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.



### ❑ Thương hiệu Kinhbaccity

Thương hiệu KINHBACCITY đã được khẳng định không chỉ ở Việt Nam mà còn được các nhà đầu tư nước ngoài (trực tiếp - FDI, gián tiếp - FII) biết đến. 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 KINHBACCITY 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 31/12/2019 là 26,89%.

### ❑ 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 tiêu điểm 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 KINHBACCITY 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.

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 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 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.



## 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 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. 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.

Hoạt động cho thuê đất KCN, cung cấp nhà xưởng xây sẵn để bán và cho thuê là những hoạt động kinh doanh chiếm doanh thu chủ yếu của Tập đoàn, với tỷ suất lợi nhuận thuần đạt 30% – 40%.

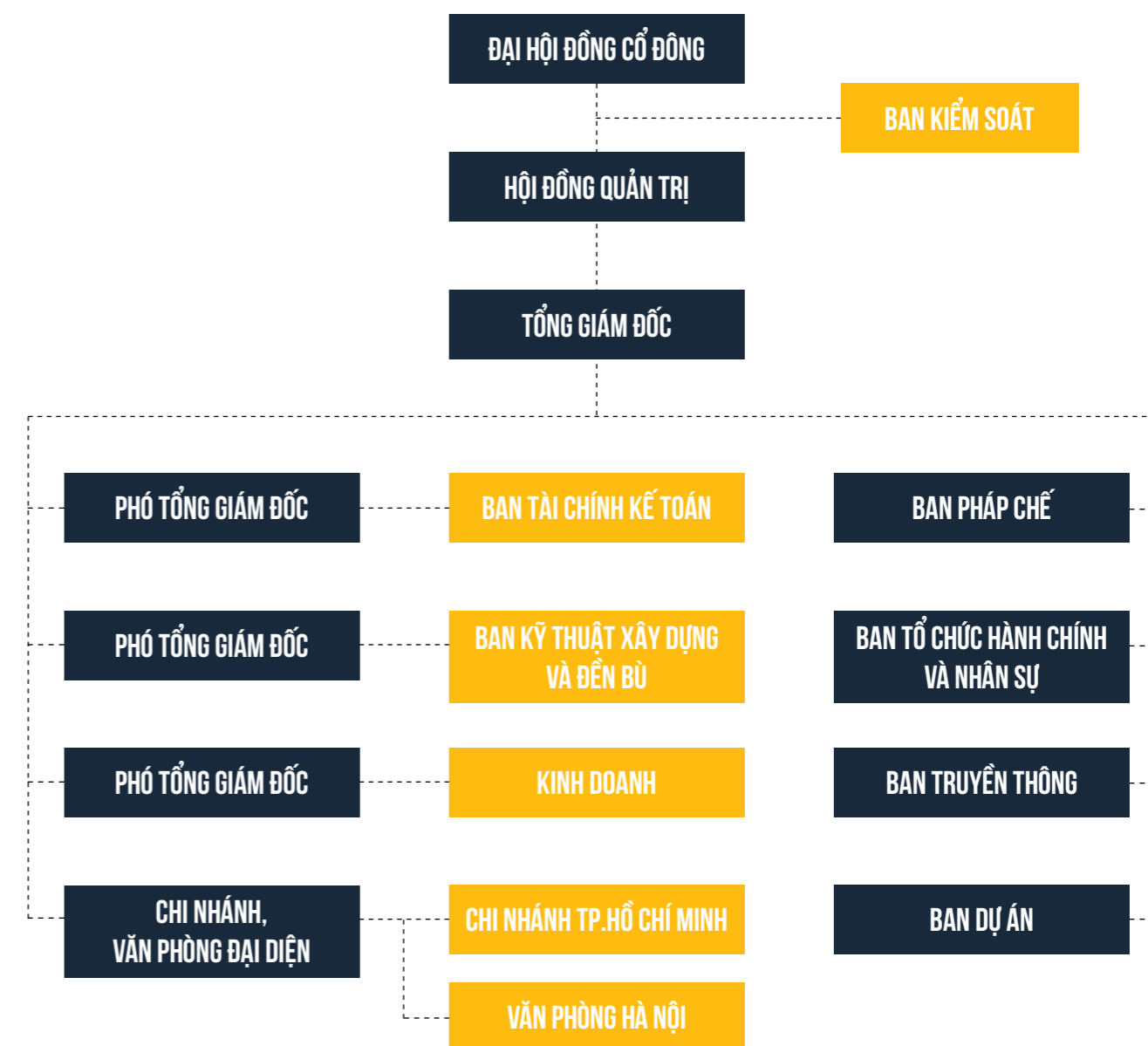
Ngoài ra, các sản phẩm dịch vụ phụ trợ trong KCN như cung cấp nước, xử lý nước thải, quản lý và duy tu cơ sở hạ tầng, v.v. cũng được tập đoàn hết sức chú trọng phát triển vì các dịch vụ này sẽ đem lại doanh thu cố định hàng năm, đảm bảo chi trả các chi phí quản lý cho Tập đoàn.

Hiện tại, địa bàn kinh doanh chính của KBC tập trung chủ yếu ở Bắc Ninh, Hải Phòng, Củ Chi – Thành phố Hồ Chí Minh và Bắc Giang. Năm 2019, tổng doanh thu Tập đoàn đạt 3.298,2 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu từ hoạt động cốt lõi kinh doanh cho thuê đất KCN và bán KĐT đạt 3.209,9 tỷ đồng chiếm 97,3 % tổng doanh thu của Tập đoàn.

Xét theo địa bàn, năm 2019 doanh thu đến từ địa bàn Bắc Ninh là 16,2 % giảm so với năm 2018 là 55,5 %; tại Hải Phòng là 26,3 % tăng so với năm 2018 là 23,9%; tại Bắc Giang là 38,3 % tăng đột biến so với năm 2018 là 8,5%; tại Thành phố Hồ Chí Minh là 19,2% tăng so với năm 2018 là 12%. Trong năm, hoạt động kinh doanh trên địa bàn tỉnh Bắc Giang dẫn đầu so với các địa bàn khác, chủ yếu là do sự đóng góp của quá trình thu hút đầu tư vào KCN Quang Châu – Bắc Giang.

Hiện nay, các Tập đoàn lớn trong KCN đều có nhu cầu xây dựng nhà ở cho công nhân, chuyên gia. Vì vậy, trong những năm tới, bên cạnh phát triển KCN Tràng Duệ, KBC sẽ tập trung hoàn thiện hạ tầng KĐT Tràng Duệ – Hải Phòng, hiện dự án bắt đầu ghi nhận doanh thu và được rất nhiều nhà đầu tư quan tâm; Tiếp tục đẩy mạnh triển khai kinh doanh KĐT Phúc Ninh. Vì vậy, với quỹ đất nhà ở là 938,6 ha cho kế hoạch phát triển KĐT được KBC kỳ vọng sẽ đem lại nguồn thu lớn cho KBC trong dài hạn.

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



## THÔNG TIN VỀ CÁC CÔNG TY CON

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các công ty con sau:

STT	TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT (%)	TỶ LỆ LỢI ÍCH (%)	TRỤ SỞ CHÍNH	LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,1	88,6	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 Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,44	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 100 phố An Trạch, Phường Quốc Tử Giám, 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 Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

STT	TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT (%)	TỶ LỆ LỢI ÍCH (%)	TRỤ SỞ CHÍNH	LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH
Công ty con cấp 2					
9	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An (*)	86,54	86,54	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
10	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An (**)	74,3	72,44	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
11	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập (***)	100	100	531E khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(\*) Công ty này được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101916111 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 26 tháng 4 năm 2019. Công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc;

(\*\*) Công ty này được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101916513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 6 tháng 5 năm 2019. Công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang;

(\*\*\*) Công ty này được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101916545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 6 tháng 5 năm 2019. Công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.

## THÔNG TIN VỀ CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	ĐỊA CHỈ	HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH	VỐN GÓP (TỶ ĐỒNG)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Huế	28,14	Số 15 Nguyễn Huệ, Thành Phố Huế	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài KCN	210,6
2	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	423,5
3	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	7,2

Tại ngày 31/12/2019 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ Cao Sài Gòn không còn là công ty liên kết của KBC, do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ Cao Sài Gòn trả lại vốn góp.

#### 4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

##### Các mục tiêu ngắn hạn chủ yếu của công ty:

- ▶ Phát triển lĩnh vực kinh doanh cốt lõi: Tập trung đầu tư hạ tầng và phát triển kinh doanh KCN Nam Sơn Hạ Lĩnh, KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung, KĐT Phúc Ninh, KĐT Trảng Duệ;
- ▶ KBC cũng sẽ tập trung xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên quỹ đất hiện đã sẵn sàng đang còn nhiều. Trong đó, quỹ đất cho nhà ở xã hội có tiền sử dụng đất được nhà nước miễn, giá trị đất khấu hao bằng không, nên giá thành sẽ là tốt nhất và sẽ đóng góp rất tốt cho xã hội cũng như tạo thêm lợi nhuận cho Công ty
- ▶ Hoàn thiện thủ tục pháp lý, triển khai giải phóng mặt bằng giai đoạn 3 KCN Trảng Duệ (687ha); Triển khai các đề án thành lập một số dự án KĐT – KCN mới tại Hải Dương, Long An và Hà Nội.
- ▶ 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, 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

- ▶ KBC thực hiện chủ trì, triển khai các đề án thành lập một số dự án mới trên địa bàn tỉnh Hải Dương, Long An và Thành phố Hà Nội và các địa bàn khác phù hợp với định hướng phát triển bền vững của KBC.
- ▶ Phát triển các KCN, KĐT tiềm năng tại các khu vực miền Trung và miền Nam đồng thời triển khai các dự án KĐT nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển xã hội; Gia tăng quỹ đất phát triển KCN, KĐT tại các địa bàn tiềm năng như Hải Phòng, Bắc Giang, Bắc Ninh, Hải Dương, Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh và Đà Nẵng.
- ▶ 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 KINHBACCITY mang tầm quốc tế, luôn là doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực quản lý và phát triển KCN – KĐT.
- ▶ KBC chú trọng bám sát xu hướng dòng vốn FDI vào Việt Nam theo các lĩnh vực, đối tác, địa bàn để lập các dự án mới, phát triển loại hình đầu tư mới.



##### 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 tạo lên một trong những mô hình phát triển các KCN – thu hút FDI rất thành công, đóng góp vào quá trình xây dựng một đất nước kém phát triển trở thành một đất nước đang phát triển, 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 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; đóng góp vào công cuộc xây dựng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước; Xây dựng các công trình công ích như hồ điều hòa, công viên, cầu cho các tỉnh thành phố tạo nên môi trường sống xanh, sạch, đẹp.

## 5. SWOT – CÁC LOẠI RỦI RO

# S

### 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.....
- ▶ Riêng KCN, KĐT tại Hải Phòng nằm trên "Hai hành lang, một vành đai kinh tế" giữa Việt Nam và Trung Quốc; Nằm trong Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải với rất nhiều ưu đãi về thuế: thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân, thuế xuất nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt.v.v
- ▶ 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 và xử lý tình huống, tạo thiện cảm với nhà đầu tư.

# W

### WEAKNESSES - ĐIỂM YẾU

- ▶ Giá cho thuê mặt bằng chưa đáp ứng mong muốn của một số nhóm nhà đầu tư: Xét trên mặt bằng giá chung của khu vực thì KCN của KBC có đơn giá cho thuê cao, là rào cản đối với một số dự án đặc thù (không quá chú trọng về địa điểm).
- ▶ Sản phẩm chưa phù hợp với 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 doanh nghiệp.
- ▶ Ưu đãi thuế: ngoại trừ KCN Tràng Duệ, các KCN của KBC đã nằm trong khu vực kinh tế phát triển, vì vậy không được hưởng chính sách ưu đãi thuế theo luật mới.



## OPPORTUNITIES - CƠ HỘI

- ▶ Kế hoạch mở rộng quy mô của các doanh nghiệp đã đầu tư vào các KCN của KBC
- ▶ Quy hoạch lại các lô đất, nhà xưởng với các diện tích phù hợp với nhu cầu sử dụng của nhà đầu tư.
- ▶ Thu hút các dự án vệ tinh của các tập đoàn lớn đã đầu tư vào KCN của KBC hoặc lân cận như LG, Samsung, JA Solar, Goertek, Fuyu v.v. Đặc biệt, khi dự án Samsung dự kiến tiếp tục mở rộng trên địa bàn một số tỉnh phía bắc và Thành phố Hồ Chí Minh
- ▶ Đón đầu làn sóng dịch chuyển dòng vốn FDI từ Nhật Bản, Trung Quốc, Hồng Kông, Đài Loan vào Việt Nam
- ▶ Về định hướng FDI trong thời gian tới Bộ Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục khẳng định quan điểm nhất quán, coi khu vực FDI 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. Đặc biệt, lần đầu tiên sau 30 năm thu hút FDI của Việt Nam, Bộ chính trị đã ban hành Nghị quyết số 50-NQ/TW ngày 20/8/2019 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. Nghị quyết này tiếp tục mở ra những cơ hội lớn trong dài hạn cho các doanh nghiệp như KBC phát triển.
- ▶ Hiện tại, Việt Nam đang 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. Vì vậy, Việt Nam được đánh giá là điểm đầu tư hấp dẫn bậc nhất khu vực Châu Á theo đánh giá của Forbes (2018); Theo tạp chí U.S. News & World Report , Việt Nam xếp thứ 8 trong top 20 nền kinh tế tốt nhất để đầu tư trong năm 2019, tăng từ vị trí 23 của năm 2018 nhờ những cải cách chính sách kinh tế đã giúp Việt Nam trở thành một quốc gia cạnh tranh và hiện đại hơn. Việt Nam cũng đang ngày càng trở nên hội nhập hơn khi trở thành thành viên của các hiệp định thương mại lớn. Hiện Việt Nam đang có 12 hiệp định FTA có hiệu lực, hiệp định Việt Nam – EU đã ký tháng 6/2019 sẽ có hiệu lực trong năm 2020 và 03 hiệp định đang đàm phán. Đó là cơ hội vô cùng lớn đối với Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp như KBC nói riêng trong chặng đường còn rất dài phía trước.



## THREATS - THÁCH THỨC

- ▶ Chi phí đầu tư tăng cao dẫn đến đơn giá cho thuê cao sẽ khó thu hút các dự án đầu tư đặc thù.
- ▶ Khó khăn trong thu hút đầu tư khi không có ưu đãi thuế
- ▶ Thay đổi chính sách vĩ mô trong quá trình điều hành quản lý phát triển các KCN.
- ▶ Lựa chọn nhà đầu tư không gây ô nhiễm môi trường, không sử dụng công nghệ lạc hậu, chậm triển khai.v.v
- ▶ Năm 2019 quỹ đất sẵn sàng để bán của KBC bị giảm đi do 4 KCN ở Bắc Ninh và Hải Phòng tương ứng với 1.013 ha đã lấp đầy 100%, đó là thách thức với KBC trong ngắn hạn.
- ▶ 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... Đó cũng là một thách thức với KBC.

## CÁC LOẠI RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT - KINH DOANH CỦA KBC

### ▣ 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 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 trong những năm qua. 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 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, KKT, 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 KKT, KCN mới, thực hiện Đề án đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Hiện nay, một số dự án mở rộng diện tích của KBC đang trong quá trình xin phê duyệt thủ tục đầu tư cũng có phần chậm lại do cơ chế chính sách thay đổi. Tuy nhiên, Bộ Chính đã phê duyệt Nghị quyết số 50-NQ/TW ngày 20/8/2019 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 sẽ 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.

### ▣ 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 phải chịu 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 là 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 dựa vào nội lực, 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 tín dụng tăng 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, nó đã được tăng lên 250% theo Thông tư số 13/2010/TT-NHNN, rồi sau bốn 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 1-1-2017.

Còn đối với tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn, tỷ lệ ban đầu là 60% và được giảm theo lộ trình, đến Thông tư 19/2017/TT-NHNN thì chính thức chốt tỷ lệ này sẽ được giảm về mức 40% kể từ đầu năm 2019.

Như vậy, có thể thấy, trong 10 năm qua, 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 hơi nhiều và tương đối nhanh (khoảng hai năm một lần).

Đối với KBC, đứng trước khó khăn tiếp cận thị trường vốn do một số chính sách có hiệu lực trong năm 2019 KBC đã sẵn sàng cân đối nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh, phát hành trái phiếu, duy trì quan hệ tín dụng tốt với các Ngân hàng lớn như Viettinbank, BIDV v.v. KBC không gặp khó khăn về thu hút vốn trong năm 2019.

Dự kiến trong năm 2020, Thông tư 22/2019/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước (triển khai từ tháng 1/2020) xác định lộ trình hạn chế dần tín dụng vào thị trường bất động sản, kiểm soát tín dụng tiêu dùng có liên quan bất động sản. Tuy nhiên, việc chậm lại không đồng nghĩa với tín dụng bị ngắt hoàn toàn, mà đi theo chiều sâu và được kiểm soát chặt chẽ hơn theo hướng chỉ những dự án có sự chuẩn bị kỹ càng, những chủ đầu tư thực sự uy tín và người mua có nhu cầu ở thực sự mới được ngân hàng cho vay, từ đó tránh được việc đầu cơ, đẩy giá bất động sản, gây bất ổn thị trường.

Riêng đối với KBC, tập trung phát triển hạ tầng các KCN, các sản phẩm dịch vụ của KBC cung cấp không sử dụng tín dụng tiêu dùng liên quan đến bất động sản, không phục vụ mục đích đầu cơ cho nên mức độ ảnh hưởng của thông tư 20 đối với KBC là thấp.

### ❑ **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.

Năm 2019, vốn FDI vào Việt Nam đạt 38,02 tỷ USD, tăng 7,2% so với năm 2018, vốn giải ngân đạt 20,38 tỷ USD tăng 6,7 % so với năm 2018. Trong năm 2019, tình hình thu hút FDI của KBC khá khả quan, đóng góp 97,3 % trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Sự tích cực này nhờ ảnh hưởng từ làn sóng dịch chuyển nhà đầu tư từ Trung Quốc sang Việt Nam.

Dự kiến triển vọng thu hút FDI trong những năm tới thì Việt Nam vẫn là điểm đến của các nhà đầu tư nước ngoài, Việt Nam đều được quốc tế đánh giá cao, tăng từ vị trí thứ 23 lên vị trí thứ 8 trong топ nền kinh tế tốt nhất để đầu tư năm 2019. Việc cải cách khuôn khổ pháp luật tăng 10 bậc lên vị trí 67 trong bảng xếp hạng Chỉ số Năng lực cạnh tranh toàn cầu của Diễn đàn Kinh tế Thế giới năm 2019, đưa Việt Nam trở thành quốc gia có mức độ cải thiện nhiều nhất trong bảng xếp hạng. Vì vậy, rủi ro trong việc thu hút FDI không quá lớn vì phía trước chúng ta đã có nhiều hiệp định thương mại với các nước đang và sắp có hiệu lực để thực thi triển khai, ngoại trừ rủi ro bất khả kháng mang tính toàn cầu như (dịch bệnh, thiên tai, phong tỏa giữa các quốc gia v.v)

Cập nhật tình hình Quý 1/2020 trong bối cảnh nền kinh tế toàn cầu gặp phải những khó khăn đáng kể do dịch bệnh, nhưng một lần nữa Việt Nam hiện đang là một Quốc gia an toàn nhất thế giới, thu hút gần 50 doanh nghiệp lớn của Mỹ đến Việt Nam vào đầu tháng 3/2020 để tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư trên mọi phương diện. Đó là cơ hội vô cùng lớn đối với Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp như KBC nói riêng mặc dù trong ngắn hạn đang gặp khó khăn do các nước phải phong tỏa để ngăn chặn dịch bệnh COVID - 19, nhưng chúng tôi vẫn tin rằng cơ hội lớn cho KBC trong quá trình thu hút đầu tư đang đến rất gần khi dịch bệnh được kiểm soát.

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

KBC đã gặp phải rủi ro khi sử dụng nguồn vốn vào 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 dòng vốn 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 vốn 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 năm 2018, 2019 KBC cũng không gặp áp lực trong quá trình thu xếp nguồn vốn cần thiết cho doanh nghiệp, cũng không gặp rủi ro về quản lý dòng tiền. Năm 2019 chúng tôi đã thu xếp đầy đủ nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh, từ việc phát hành trái phiếu, từ việc hợp tác kinh doanh với các công ty con để thanh toán các khoản nợ đến hạn, đầu tư hạ tầng các dự án, thanh toán cổ tức bằng tiền mặt tỷ lệ 10%.

Trong năm 2020, chúng tôi dự kiến dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của KBC dự kiến tu về đảm bảo thanh toán các khoản nợ đến hạn và một phần đầu tư kinh doanh, đồng thời một số ngân hàng, các quỹ đầu tư vẫn sẵn sàng tài trợ nguồn vốn cho các dự án của KBC nếu KBC có nhu cầu trong năm 2020.

### ❑ **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 làm sức mua của toàn cầu suy giảm ảnh hưởng đến hoạt động xuất nhập khẩu hàng hóa của các doanh nghiệp FDI, thậm chí dịch bệnh có thể dẫn đến ngừng giao thương trong nước và các nước như ảnh hưởng bởi dịch bệnh COVID- 19 đang bùng phát từ đầu năm 2020 trên toàn thế giới v.v.



## PHẦN 2: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019



Khép lại năm 2019 trong bối cảnh kinh tế thế giới, thương mại toàn cầu tăng trưởng chậm lại, căng thẳng thương mại giữa các nền kinh tế lớn gia tăng, thiên tai, biến đổi khí hậu, dịch bệnh ảnh hưởng lớn đến sản xuất và đời sống. Tuy nhiên, những kết quả mà Việt Nam đạt được vẫn ấn tượng: Với tốc độ tăng trưởng GDP đạt 7,02% vượt mục tiêu Quốc hội đã đề ra là 6,6% - 6,8%; lạm phát được kiểm soát dưới 3% thấp hơn mục tiêu đề ra; Thị trường tài chính, tiền tệ và tỷ giá được điều hành chủ động, linh hoạt và duy trì ổn định phù hợp; dự trữ ngoại hối lập kỷ lục đạt 79 tỷ USD. Điều này tiếp tục khẳng định đường lối đúng đắn của Đảng, Nhà Nước trong lãnh đạo, chỉ đạo điều hành Đất nước.

Đặc biệt trong năm 2019, yếu tố quan trọng nhất sẽ giúp Việt Nam tiếp tục tăng trưởng phát triển trong dài hạn đó là Việt Nam đã có những cải thiện về thể chế, chính sách, năng lực quản lý, đã được các tổ chức quốc tế uy tín và nhiều quốc gia, đối tác đánh giá cao và khẳng định Việt Nam tiếp tục là một điểm sáng trong khu vực, toàn cầu. Nước ta được xếp thứ 8 trong số các nền kinh tế tốt nhất thế giới để đầu tư năm 2019, tăng 15 bậc so với năm 2018.

Nhờ sự hỗ trợ của Cơ quan Phát triển Quốc tế Hoa Kỳ (USAID) đã giúp Việt Nam thành công trong việc cải cách khuôn khổ chính sách pháp luật. Vì vậy, Việt Nam đã tăng 10 bậc lên vị trí 67 trong bảng xếp hạng Chỉ số Năng lực Cạnh tranh Toàn cầu của Diễn đàn Kinh tế Thế giới năm 2019 so với năm 2018, đưa Việt Nam trở thành quốc gia có mức độ cải thiện nhiều nhất trong bảng xếp hạng cả 3 trụ cột thể chế, cơ sở hạ tầng và kỹ năng.

Công tác thông tin truyền thông được đẩy mạnh, góp phần tạo đồng thuận xã hội. Tập trung chỉ đạo thông tin đầy đủ, kịp thời về tình hình đất nước. Xây dựng, triển khai Đề án chuyển đổi số quốc gia và thử nghiệm mạng 5G; tăng cường bảo đảm an toàn thông tin, an ninh mạng; Chỉ số xếp hạng về an toàn thông tin mạng của Việt Nam tăng 50 bậc, xếp thứ 50/175 quốc gia, vùng lãnh thổ.

**Tăng trưởng kinh tế trong nước là nhiệm vụ quan trọng, hợp tác quốc tế là con đường thúc đẩy phát triển kinh tế bền vững trong dài hạn đối với Việt Nam.** Vì vậy, Bộ Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục khẳng định quan điểm nhất quán, coi khu vực FDI là một bộ phận quan trọng của nền kinh tế, được khuyến khích phát triển lâu dài. Sau 30 năm thu hút FDI của Việt Nam, Bộ chính trị đã ban hành Nghị quyết số 50-NQ/TW ngày 20/8/2019 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. Nghị quyết này tiếp tục mở ra những cơ hội lớn trong dài hạn cho các doanh nghiệp trong đó đặc biệt là các doanh nghiệp quản lý và phát triển Khu công nghiệp chuyên nghiệp như KBC. >



Thu hút FDI là một mảng sáng của bức tranh kinh tế năm 2019. Tổng vốn đăng ký mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 38,02 tỷ USD, tăng 17,2% so với cùng kỳ, vốn FDI thực hiện đạt 20,38 tỷ USD tăng 6,7% so với năm 2018. Đặc biệt, phân bổ nguồn vốn FDI có một sự chuyển dịch tích cực đối với mảng kinh doanh bất động sản do thị trường mở rộng, quy mô doanh nghiệp trong nước đã lớn mạnh, chính sách nới room cho nhà đầu tư nước ngoài làm cho hoạt động M&A trở nên sôi nổi, riêng năm 2019 có 9.842 lượt góp vốn, mua cổ phần đạt 15,47 tỷ đô, tăng 56,4% so với cùng kỳ, chiếm 40,7% trong tổng vốn đăng ký.

Nhờ những cải cách chính sách kinh tế đã giúp Việt Nam trở thành một quốc gia cạnh tranh và hiện đại hơn. Việt Nam cũng đang ngày càng trở nên hội nhập hơn khi trở thành thành viên của các hiệp định thương mại lớn. Hiện Việt Nam đang có 12 hiệp định FTA có hiệu lực, hiệp định Việt Nam – EU đã ký tháng 6/2019 sẽ có hiệu lực trong năm 2020 và 03 hiệp định đang đàm phán. Đó là cơ hội vô cùng lớn đối với Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp như KBC nói riêng trong chặng đường phát triển còn rất dài phía trước.

Vì vậy, đóng góp vào sự tăng trưởng chung của nền kinh tế, đặc biệt trong lĩnh vực thu hút FDI, năm 2019 diện tích đất KCN cho thuê đạt 107,93 ha bằng 97,7% năm 2018. Doanh thu thuần đối với hoạt động cho thuê đất đạt 2.288,4 tỷ đồng bằng 113,4 % so với năm 2018. Biên lợi nhuận gộp 2019 là 57,5% duy trì ổn định so với năm 2018.

**Dưới đây là con số mô tả cụ thể hoạt động kinh doanh của KBC trong năm 2019:**

### 1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

Đơn vị: Tỷ VNĐ

CHỈ TIÊU	2019	2018	THAY ĐỔI (%)
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	3.209,9	2.491,1	128,9
Doanh thu cho thuê đất	2.288,4	2.018,4	113,4
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	540,2	93,2	579,6
Doanh thu thuê và bán nhà xưởng	100,2	178,8	56
Doanh thu cho thuê kho, cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phi dịch vụ	281,1	200,7	140,1
Doanh thu hoạt động tài chính	79,9	91,6	87,2
Thu nhập khác	8,4	3,4	247,1
Tổng doanh thu	3.298,2	2.586,1	127,5
Tổng lợi nhuận sau thuế	1.040,8	808,9	128,7
Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	918,3	746,2	123,1

(Theo báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019)

Năm 2019, Tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn đạt 3.289,2 tỷ đồng, bằng 127,5 % so với năm 2018, bằng 84,6 % so với kế hoạch. Trong đó doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi bao gồm: Cho thuê đất, bán và cho thuê nhà xưởng, bán BĐS và các dịch vụ liên quan đạt 3.209,9 tỷ đồng bằng 128,9% so với năm 2018, chiếm 97,3 % tổng doanh thu của Tập đoàn.

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2019 của Tập đoàn đạt 1.040,9 tỷ đồng, bằng 128,7 % so với năm 2018, bằng 100,5 % so với kế hoạch; Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 918,3 tỷ đồng bằng 123,1 % so với năm 2018

Các yếu tố chi phí đều không tăng đáng kể so với năm 2018. Trong khi các yếu tố doanh thu và lợi nhuận sau thuế đều tăng gần 30%. Điều này có nghĩa là hoạt động kinh doanh của Tập đoàn rất hiệu quả.

**Tình hình thực hiện so với kế hoạch:**

Đơn vị: Tỷ VNĐ

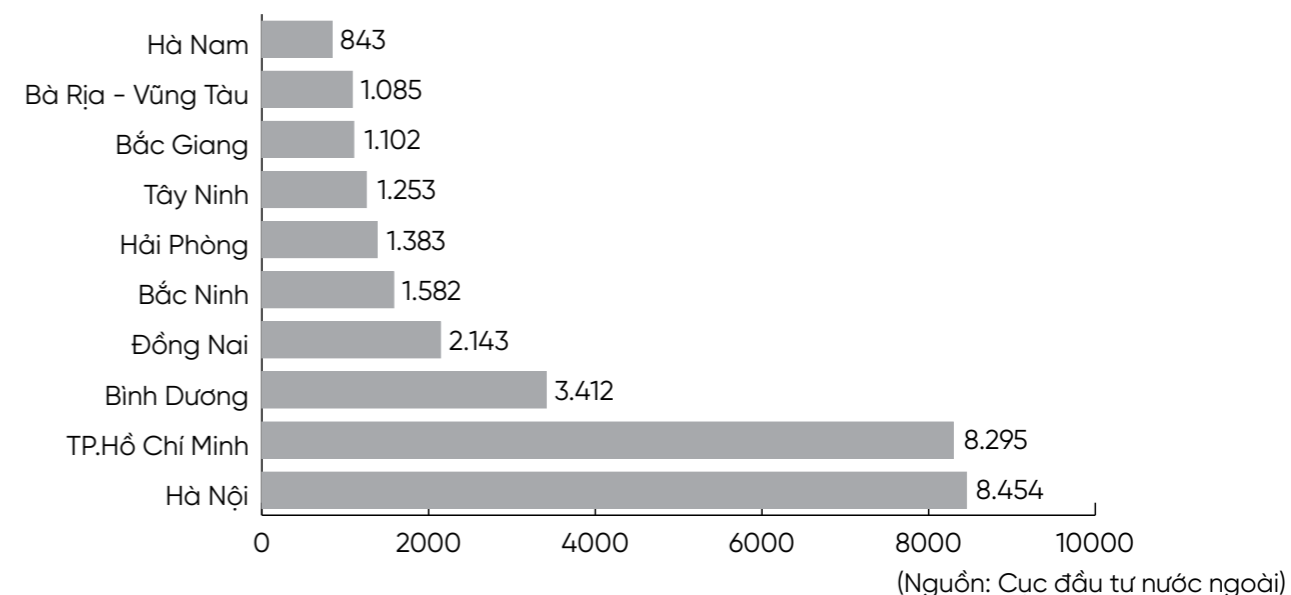
CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2019	THỰC HIỆN 2019	HOÀN THÀNH (%)
Tổng doanh thu	3.900	3.298,2	84,6
Lợi nhuận sau thuế	1.036	1.040,8	100,5

(\*) Nội dung chi tiết được Ban TGD báo cáo tại Phần 3 của Bản Báo cáo này

Kỳ tích FDI vào các địa phương đã tạo động lực mạnh mẽ cho thị trường bất động sản địa phương. KBC đã đóng góp đáng kể vào kỳ tích đó ở trên địa bàn Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng.

### 10 ĐỊA PHƯƠNG THU HÚT FDI NHIỀU NHẤT NĂM 2019

(từ ngày 01/01/2019 đến ngày 20/12/2019, đơn vị: triệu USD)



**KBC đã đóng góp đáng kể vào kỳ tích thu hút FDI của Bắc Ninh và tạo gián tiếp tạo góp phần tạo nên một thị trường bất động sản sôi động ở Bắc Ninh.**

## 2. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT)

#### ▣ 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, 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 đến 31/12/2019 là: 75.250.000 cổ phiếu, chiếm 16,02%**

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

Bà Nguyễn Thị Thu Hương sinh năm 1971. Bà Hương được bầu là thành viên HĐQT vào ngày 27/4/2012. Bà có bằng Tiến sĩ Khoa học Kinh tế và bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, thành thạo tiếng Trung và tiếng Anh. Bà đã 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 những cải cách tiến bộ đáng kể của công ty trong năm qua. Khi trực tiếp quản lý các phòng ban quản trị nội bộ và đối ngoại của Tổng công ty, bà Hương chú trọng đến tinh thần làm việc có trách nhiệm cao, tinh 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 Chủ tịch Nước CHXHCN Việt Nam tặng Huân chương Lao động hạng Ba; Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ vì đã có nhiều thành tích trong công tác từ năm 2002 đến năm 2006, góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa Xã hội và Bảo vệ Tổ quốc tại Quyết định số 1539/QĐ-TTg ngày 14/11/2007 của Thủ tướng Chính phủ, v.v.

**Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2019 là: 299.478 cổ phiếu, chiếm 0,06%**

#### ▣ ÔNG NGUYỄN VINH THỌ- THÀNH VIÊN HĐQT

Ông Nguyễn Vĩnh Thọ sinh năm 1968, là kỹ sư Hàng Hải và Cử nhân Tài chính Doanh nghiệp. Ông Thọ có nhiều năm kinh nghiệm quản lý, giữ vị trí trọng trách ở nhiều Công ty trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh phát triển KCN, KĐT tại phía Nam. Ông Thọ được bầu vào thành viên HĐQT của KBC từ ngày 21/4/2017 cho nhiệm kỳ 2017 -2020. Trong những năm qua, Ông Nguyễn Vĩnh Thọ đã đóng góp đáng kể thành công của Tập đoàn, thúc đẩy các hoạt động phát triển, kết nối các quan hệ với cơ quan ban ngành của Tập đoàn ở khu vực phía nam.

**Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2019 là: 0 cổ phiếu, chiếm 0%**

#### ▣ ÔNG PHẠM PHÚC HIẾU – THÀNH VIÊN HĐQT

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, bổ nhiệm làm thành viên HĐQT từ ngày 26/04/2014. Hiện nay ông cũng là người được ủy quyền công bố thông tin của KBC. Ông Phạm Phúc Hiếu có bằng cử nhân tài chính ngân hàng, thạc sỹ quản trị kinh doanh. Ông đã gắn bó với KBC gần 15 năm 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 trở thành một trong những thành viên quan trọng không thể thiếu trong ban lãnh đạo của Tập đoàn. Trong suốt thời gian là thành viên HĐQT Ông Phạm Phúc Hiếu luôn hoàn thành xuất sắc vai trò của mình, đặc biệt là mảng kiểm soát dòng tiền, chỉ đạo thu xếp nguồn vốn cho doanh nghiệp.

**Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2019 là: 22.817 cổ phiếu, chiếm 0,005%**

#### ▣ ÔNG HUỖNH PHÁT – THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

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. 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 thường xuyên đưa ra những ý kiến giá trị về nhiều mặt và khách quan trong mỗi quyết định của HĐQT.

**Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2019 là: 0 cổ phiếu, chiếm 0%**

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****❑ BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG – TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Đã giới thiệu tại mục Hội đồng quản trị)

**❑ ÔNG PHẠM PHÚC HIẾU – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH TÀI CHÍNH, KIỂM NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

(Đã giới thiệu tại mục Hội đồng quản trị)

**❑ 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 quản lý các dự án và 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 đến 31/12/2019 là: 11.500 cổ phiếu, chiếm 0,00002%**

**❑ BÀ NGUYỄN MỸ NGỌC – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH KINH DOANH**

Bà Nguyễn Mỹ Ngọc sinh năm 1972, đã 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, 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. Gia nhập Tập đoàn KBC từ năm 2008, 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 thành công với nhiều tập đoàn lớn đầu tư vào các KCN của KBC.

Trong năm 2019, Bà Nguyễn Mỹ Ngọc đã hoàn thành rất xuất sắc vai trò của mình trong việc thu hút các doanh nghiệp FDI vào KCN Quang Châu và đóng góp đáng kể vào quá trình hoàn thành lấp đầy 100% diện tích 02 KCN ở Quế Võ – Bắc Ninh và ở Trảng Duệ – Hải Phòng.

**Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2019 là: 0 cổ phiếu, chiếm 0%**

**SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN**

**Cơ cấu nhân sự tại công ty mẹ:**

CÁN BỘ CÔNG NHÂN VIÊN	SỐ LƯỢNG (NGƯỜI)	TỶ LỆ (%)
Trên Đại học	10	5,05
Đại học	78	39,39
Cao đẳng và trung cấp	25	12,62
Công nhân lành nghề	16	8,08
Lực lượng bảo vệ an ninh	72	34,86
<b>Tổng cộng</b>	<b>198</b>	<b>100</b>

► Tổng số nhân sự tính đến 31/12/2019 của Công ty mẹ là 198 người, tăng thuần 10 người so với năm 2018.

► Tổng số nhân sự của cả Tập đoàn tính đến 31/12/2019 là 473 người tương đương với năm 2018

**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 lực lượng nhân viên chuyên nghiệp cho Tập đoàn.

**CHẾ ĐỘ LƯƠNG, THƯỜNG, 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 2019 đạt 15,7 triệu đồng/người/tháng, tăng 10,6% so với năm 2018.

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 khám bệnh tại bệnh viện có uy tín.

Ngoài ra, mỗi năm Tập đoàn đều tổ chức một chuyến tham quan nghỉ mát cho toàn bộ nhân viên, cũng như tổ chức nhiều buổi sinh hoạt tập thể. Hoạt động Công đoàn, đoàn thể cũng thường xuyên được tổ chức, đóng vai trò quan trọng trong mọi hoạt động của cán bộ công nhân viên.

Năm 2019, Tập đoàn hoàn thiện 01 sân bóng đá, 2 sân tennis, 1 sân bóng rổ, 01 phòng tập, trang bị máy chạy bộ, có giáo viên dạy Yoga, Jumba để nâng cao sức khỏe cho cán bộ nhân viên

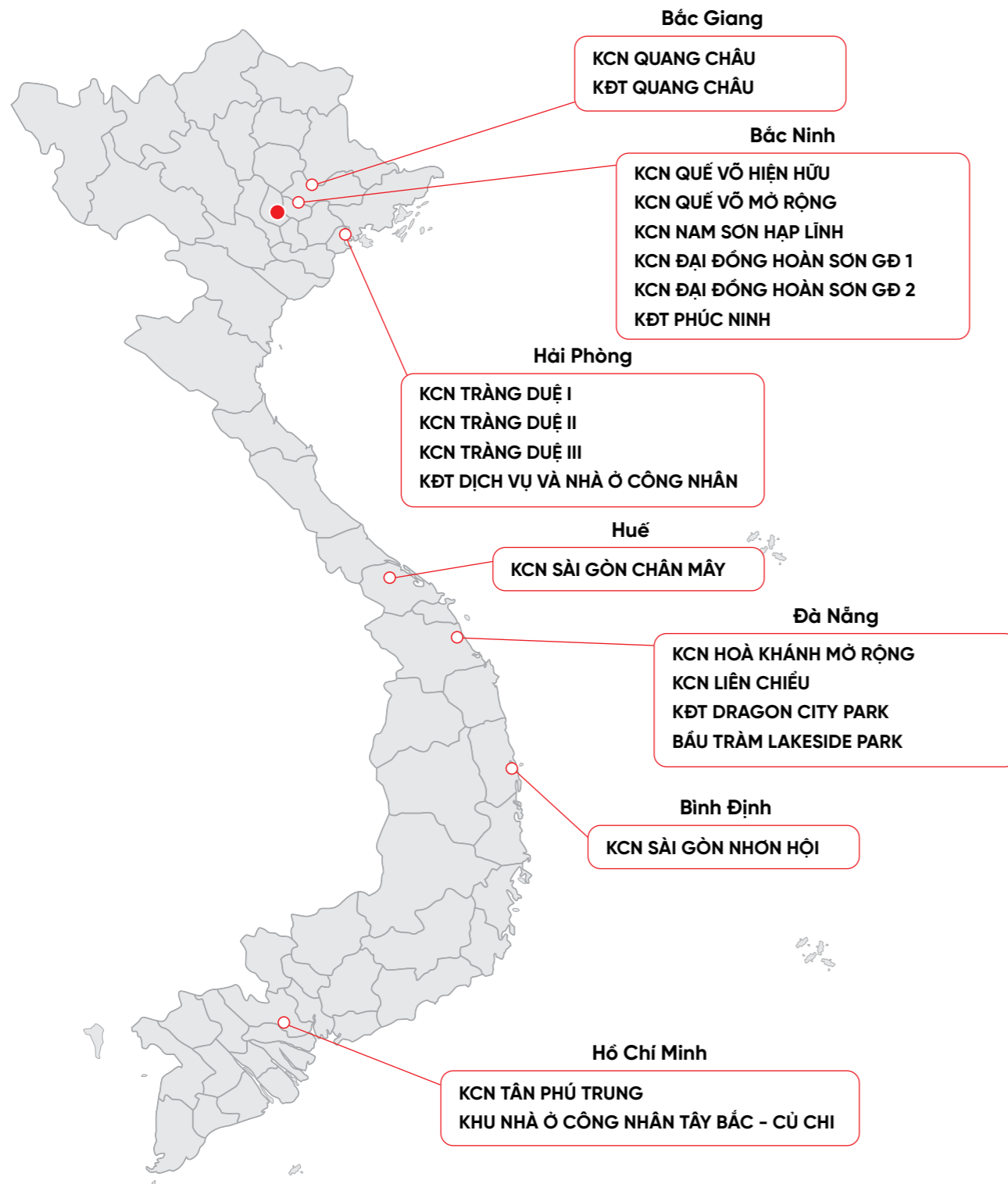


### 3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

#### Quỹ đất của tập đoàn

Tổng quỹ đất đầu tư của cả Tập đoàn hiện nay đang sở hữu hơn 5.278 ha đất KCN và 938,6 ha đất KĐT tập trung ở cả ba miền Bắc – Trung – Nam.

#### Vị trí các dự án của KBC



Hiện nay KBC đang lập các dự án mới ở Hải Dương, Hà Nội, Long An với tổng diện tích hơn 1.000 ha

#### Tình hình đầu tư chung

Năm 2019, tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án KCN, KĐT của Tập đoàn là 730,6 tỷ đồng bằng 63% so với năm 2018. Cụ thể, KBC tập trung triển khai đầu tư hạ tầng các dự án sau:

- ▶ **KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh** đã đầu tư 98,5 tỷ đồng cho việc san lấp, khảo sát thiết kế trạm nước sạch, v.v.
- ▶ **KCN Quế Võ hiện hữu, KCN Quế Võ mở rộng** đã thực hiện đầu tư trong năm là 43,8 tỷ đồng cho việc hoàn thiện hạ tầng và xây dựng nhà xưởng. Hai KCN này đã hoàn tất việc đầu tư và đã được lấp đầy 100% diện tích.
- ▶ **KCN Quang Châu** đã đầu tư 196,2 tỷ đồng cho xây dựng cơ sở hạ tầng: Đền bù 15 ha, hoàn thiện san lấp 45,14 ha, hoàn thiện 4,33 km đường giao thông, 3,64 km đường điện, 4 km đường ống cấp nước, hoàn thiện Nhà máy nước sạch, nước thải giai đoạn 2 và hệ thống thoát nước.
- ▶ **KCN và KĐT Tràng Duệ** đã đầu tư 190,7 tỷ đồng, trong đó đầu tư vào KĐT Tràng Duệ là 152 tỷ đồng cho việc hoàn thiện hạ tầng (giải phóng mặt bằng, san lấp, nộp tiền sử dụng đất, làm đường, điện, cấp thoát nước, v.v. và xây dựng nhà phố thương mại - Shophouse). KĐT Tràng Duệ đã được cấp sổ đỏ và bắt đầu ghi nhận doanh thu.
- ▶ **KCN Tân Phú Trung** đã đầu tư 104,38 tỷ đồng thực hiện các hạng mục: đền bù, xây dựng hạ tầng (san lấp, làm đường, cấp thoát nước, điện chiếu sáng, cây xanh, ...)
- ▶ **KĐT Phúc Ninh** đã đầu tư trong năm là 125,5 tỷ đồng và việc tiếp tục hoàn thiện hạ tầng tiểu khu tiểu khu 22ha và 6,3ha bao gồm: Đền bù, san lấp, đường giao thông, hệ thống điện, nước và xây dựng hoàn thiện mặt ngoài 46 căn biệt thự.



Hạ tầng Khu đô thị Tràng Duệ Hải Phòng

## □ 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 31/12/2019 là: 6.093,5 tỷ đồng, gấp 2,1 lần so với năm 2018, chủ yếu do Công ty mẹ góp vốn vào công ty con là TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát là 2.630 tỷ đồng và Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng là 600 tỷ đồng.

Tổng giá trị đầu tư của Công ty mẹ vào công ty liên kết tính theo nguyên giá là 641,3 tỷ đồng giảm 11,4% do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn trả lại vốn góp và không còn là công ty liên kết kể từ ngày 31/12/2019. Giá trị thuần của tổng danh mục đầu tư vào công ty liên kết là 269,4 tỷ đồng. Tổng giá trị trích lập dự phòng là 371,9 tỷ đồng tăng 4,5% so với năm 2018: Trong đó trích lập dự phòng khoản đầu tư SGT là 345,8 tỷ đồng do việc giảm giá của cổ phiếu; trích lập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế là 18,9 tỷ đồng, trích lập dự phòng khoản đầu tư vào Scanviwood là 100% vốn đầu tư là 7,2 tỷ đồng.

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, KBC sở hữu dưới 20%, có tổng giá trị đầu tư là 448,5 tỷ đồng không thay đổi so với năm 2018, trích lập dự phòng 22,3 tỷ đồng làm cho tổng giá trị thuần còn lại là 426,2 tỷ đồng giảm 1,1 % so với năm 2018.

Mặc dù, các danh mục đầu tư vào công ty liên kết, các khoản đầu tư dài hạn chưa mang lại lợi nhuận cho KBC song các doanh nghiệp này hiện đang sở hữu quỹ đất KCN là 2.087,4 ha tương đương với 1.470,4 ha đất thương phẩm, đất thương phẩm còn lại là 1.085,7 ha là tài sản gia tăng giá trị cho KBC trong tương lai.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TRIỂN VỌNG CÁC DỰ ÁN

### CÁC DỰ ÁN ĐÃ LẤP ĐẦY 100%

Tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp đến khi đạt 100%													
Khu công nghiệp	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Quế Võ hiện hữu	66%	81%	82%	83%	83%	89%	89%	93%	95%	96%	97%	97,5%	100%
Quế Võ mở rộng	4%	6%	21%	41%	43%	46%	58%	61%	63%	63%	67%	97,9%	100%
Trảng Duệ 1		4%	15%	32%	33%	33%	70%	92%	92%	99%	99%	99%	100%
Trảng Duệ 2									28%	64%	76,9%	96,2%	100%

**Kết thúc năm 2019 KBC đã 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%, 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:**

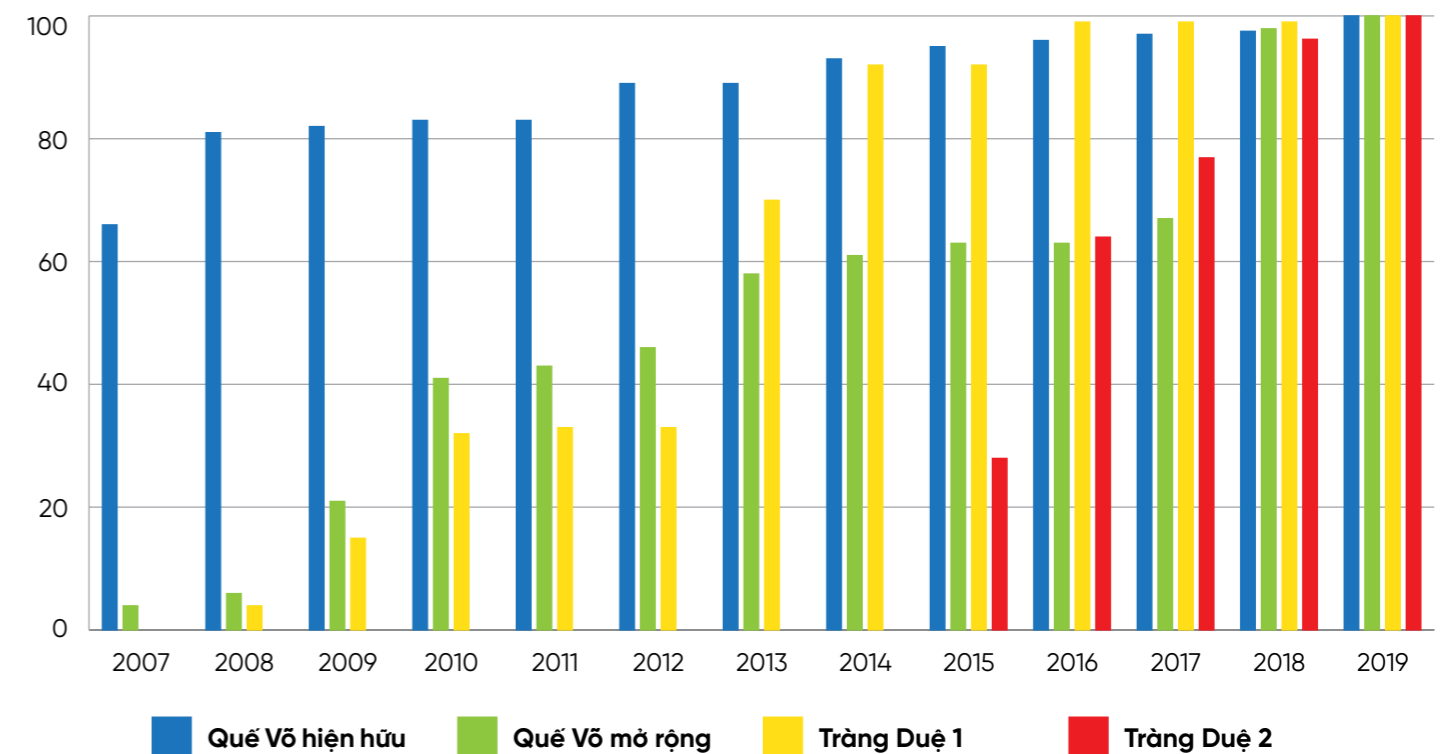
□ **Tại Bắc Ninh:** Hai KCN Quế Võ có tổng diện tích 611ha, với 70 căn nhà xưởng xây sẵn có diện tích tiêu chuẩn là 5.160 m2/căn. Trong đó KCN Quế võ hiện hữu có diện tích 300ha đi vào hoạt động từ năm 2003, KCN Quế Võ mở rộng có diện tích 311 ha đi vào hoạt động từ năm 2006. Hai KCN ở Quế Võ – Bắc Ninh 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, Nhà Đầu tư/ Cổ đông 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 để lấp đầy trên 90% thì chỉ mất trung bình khoảng 6 năm. 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 để dự trữ quỹ đất xây dựng nhà xưởng cho thuê đáp ứng các nhà đầu tư có quy mô nhỏ, hoặc dành cho nhu cầu mở rộng nhà máy của các Tập đoàn đã đầu tư trong KCN. Nguồn thu ổn định hàng năm cho đến hết vòng đời của dự án của các KCN đã được lấp đầy 100% đến từ doanh thu dịch vụ, quản lý hạ tầng, doanh thu cung cấp nước sạch và xử lý nước thải. Năm 2019 tổng doanh thu dịch vụ của 4 KCN này đạt khoảng 150 tỷ đồng/năm. 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. Nếu theo đơn giá hiện hành thì doanh thu dịch vụ của 04 KCN nói trên ước đạt khoảng 250 tỷ đồng/năm trong những năm tới.

Như vậy, sự thành công của những KCN đầu tiên này đã tạo nên thương hiệu **KINH BAC CITY GROUP** ở trong và ngoài nước trong lĩnh vực phát triển và quản lý các KCN; Khẳng định tầm nhìn xa của người sáng lập là Ông Đặng Thành Tâm và Ban lãnh đạo Tập đoàn đã xây dựng một Công ty với số vốn ban đầu 20 tỷ đồng ở một vùng đất Bắc Ninh có năng suất nông nghiệp thấp trở thành công ty có vốn hóa trên TTCK hơn 7.257,79 tỷ đồng vào ngày 31/3/2019, góp phần quan trọng xây dựng Bắc Ninh trở thành tỉnh công nghiệp, có GDP đứng thứ 2 cả nước và TP. Bắc Ninh sớm trở thành thành phố trực thuộc Trung ương.

QUÁ TRÌNH LẤP ĐẦY 100% CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỪ 2007 - 2019



## CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM CỦA CÔNG TY MẸ

### ❑ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh

Tổng diện tích 432,5 ha tại tỉnh Bắc Ninh có vị trí địa lý thuận lợi tiếp giáp với đường quốc lộ 18B, cách nhà máy Samsung 15km, thuận lợi về kết nối giao thông với cảng biển, sân bay, đang là điểm đến được nhiều nhà đầu tư quan tâm. KCN này có tổng diện tích đất thương phẩm ước tính 283,1 ha, đã có 100 ha đã đền bù là KCN và là KCN còn lại duy nhất của KBC tại Bắc Ninh để phát triển trong năm tới. Hiện nay nhu cầu của nhà đầu tư vào KCN này ước đạt 100 ha, chúng tôi đang trong quá trình đàm phán hợp đồng và hoàn thiện thủ tục pháp lý liên quan đến KCN này.

Năm 2019, KCN này đã đầu tư thêm 98,5 tỷ đồng cho san lấp và khảo sát xây dựng nhà máy nước sạch trên quy mô diện tích đất 100ha đã đền bù. Tổng giá trị đã đầu tư vào KCN này là 457,7 tỷ đồng tăng 27,4% so với năm 2018.

**Kế hoạch phát triển năm 2020: Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng ngoài phạm vi 100ha đã đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng để bàn giao đất cho những nhà đầu tư đã đăng ký thuê đất đúng thời hạn.**



KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh sẵn sàng mặt bằng đón tiếp nhà đầu tư

### ❑ KĐT Phúc Ninh

KBC là chủ đầu tư Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh – Bắc Ninh, có tổng diện tích 136,47 ha nằm tại trung tâm Thành phố Bắc Ninh, đã đền bù 87,5 ha, được bàn giao trên thực địa khoảng 68ha, nộp tiền sử dụng đất gần 17,1 ha đất thương phẩm. Hiện tại, KĐT Phúc Ninh đã xây dựng và đang hoàn thiện 86 căn biệt thự.

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. Hiện nay, tiểu khu 6,27ha có gần 3 ha đất thương phẩm, đã được cấp sổ đỏ; và tiểu khu 22ha có hơn 10,3 ha đất thương phẩm, đã hoàn thiện toàn bộ cơ sở hạ tầng, đang hoàn thiện mặt ngoài 46 căn biệt thự trong tổng số hơn 100 căn biệt thự.

Tuy nhiên, trong năm 2018, 2019 do thị trường BĐS trầm lắng hơn, KBC chủ yếu đang tập trung triển khai cơ sở hạ tầng, chuẩn bị sản phẩm để đón đầu các đợt sóng mới và tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý liên quan.

Tính đến thời điểm 31/12/2019, tổng diện tích đã đặt chỗ là 9,9 ha, tổng diện tích đã ghi nhận doanh thu là 2,47 ha. Tổng giá trị các Thỏa thuận đặt chỗ, chưa bao gồm VAT đã ký kết là 1.666,3 tỷ đồng, tổng số tiền còn phải thu là 1.074,9 tỷ đồng, tổng doanh đã ghi nhận doanh thu là 327,7 tỷ đồng. Riêng trong năm 2019 dự án đã đầu tư là 125,5 tỷ đồng để tiếp tục hoàn thiện hạ tầng tiểu khu tiểu khu 22ha và 6,3ha bao gồm: Đền bù, san lấp, làm đường, xây dựng hệ thống điện, nước và xây dựng hoàn thiện mặt ngoài 46 căn biệt thự.

**Kế hoạch phát triển năm 2020: Tiếp tục triển khai xây dựng khoảng 50 căn biệt thự; Tập trung thúc đẩy triển khai cơ sở hạ tầng trên toàn bộ diện tích đã bàn giao và đã san lấp; Hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với diện tích đã hoàn thiện hạ tầng để sớm bàn giao được cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ.**



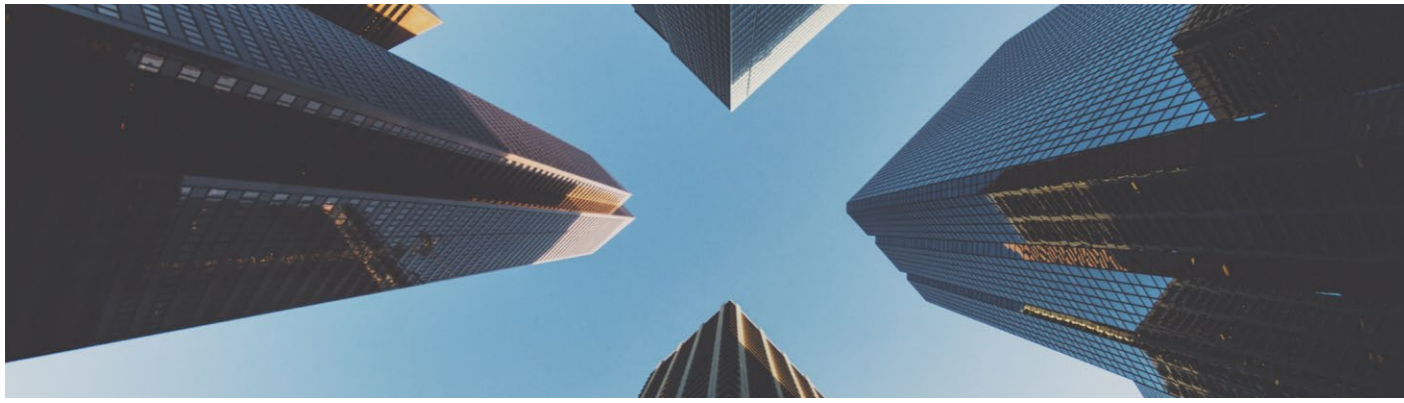
KĐT Phúc Ninh đã có người dân sinh sống, công trường vẫn liên tục thi công, hoàn thiện hạ tầng, tạo ra sản phẩm để đón đợt sóng mới

### ❑ 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.

Trên đây là tình hình hoạt động và kế hoạch phát triển các dự án chính do công ty mẹ làm chủ đầu tư: Tại ngày 31/12/2019, tổng tài sản công ty mẹ đạt 10.593 tỷ đồng, giảm 13,2% so với năm 2018; Dư nợ gốc các khoản vay ngắn hạn, dài hạn là 2.012,5 tỷ đồng giảm 23,8 % so với năm 2018; Dư nợ lãi phải trả cho Pvcombank là 815,5 tỷ đồng đến hạn năm 2020, khoản lãi vay này chúng tôi đang làm việc với Pvcombank để được miễn giảm một phần và cơ cấu thời gian trả nợ.

Tổng doanh thu của công ty mẹ năm 2019 đạt 717,5 tỷ đồng bằng 45% so với năm 2018, lợi nhuận sau thuế đạt 40,8 tỷ đồng, bằng 7,5 % so với năm 2018. Nguyên nhân chủ yếu là do KCN Quế Võ đã lấp đầy 100%, các dự án khác thuộc công ty mẹ chưa ghi nhận được doanh thu.



## 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: 4.130 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 đền bù 511 ha. Tổng mức đầu tư hạ tầng dự kiến là: 6.300.000.000 đồng (Sáu nghìn ba trăm tỷ đồng). Tổng giá trị đã đầu tư 3.508,9 tỷ đồng, bao gồm chi phí đền bù, xây dựng hầm chui dẫn từ đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng đến Dự án và vốn hóa lãi vay đã thực hiện.

Ngày 9/1/2019, KBC đã ban hành Nghị quyết HĐQT về việc chuyển khoản Nợ phải thu đối TCC là 2.630 tỷ đồng thành vốn góp vào công ty TCC, nâng vốn điều lệ của TCC lên 4.130 tỷ đồng.

Chiến lược phát triển dự án dự kiến phát triển theo hướng xây dựng khu chuyên sâu Việt Nam với các đối tác nước ngoài. Vì vậy, tùy theo tình hình phát triển giữa Việt Nam và các nước trong những năm tới thì KBC sẽ xây dựng kế hoạch phát triển chi tiết.

### □ 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, có chính sách ưu đãi cao nhất ở Việt Nam. 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, một số nhà đầu tư lớn không còn thời hạn miễn phí dịch vụ cơ sở hạ tầng trong 5 năm tới, thì tổng doanh thu dịch vụ giả thiết theo đơn giá hiện hành mà dự án có thể thu được ước tính trên 100 tỷ đồng/ năm. Công ty đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với KCN Trảng Duệ 3 có quy mô 687 ha.

Ngoài ra, trong năm 2019 Công ty bắt đầu ghi nhận doanh thu đối với KĐT Trảng Duệ là 540,2 tỷ đồng, tương đương với 3,6 ha đất đô thị.

Dự án KĐT Trảng Duệ có diện tích 42,08 ha, tương đương với 22,6 ha, đã được cấp sổ đỏ, năm 2019 Công ty đã triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng và 93 căn Shophouse để sẵn sàng đủ sản phẩm đón các đợt sóng BĐS trong thời gian tới.

Tại ngày 31/12/2019: Tổng tài sản công ty đạt: 3.640,7 tỷ đồng, bằng 115,5 % so với năm 2018; Tổng doanh thu ghi nhận từ việc bán 4,3 ha đất KCN và 3,6 ha đất KĐT và doanh thu tài chính đạt 912,2 tỷ đồng bằng 139 % so với năm 2018, lợi nhuận sau thuế đạt 754,9 tỷ đồng bằng 253,4 % so với năm 2018; Tổng dư nợ gốc các tổ chức tín dụng tại ngày 31/12/2019 là 39,7 tỷ đồng, bằng 30,6 % so với năm 2018.

Kế hoạch phát triển năm 2020: SHP sẽ tập trung hoàn thiện cơ sở hạ tầng KĐT Trảng Duệ Hải Phòng và 93 căn nhà phố shophouse, xây mới 28 căn biệt thự; Triển khai các đợt mở bán KĐT; Thúc đẩy tiến độ hoàn thiện thủ tục pháp lý cho KCN Trảng Duệ giai đoạn 3.



Khu Đô Thị Trảng Duệ Hải Phòng đang triển khai hạ tầng và xây dựng các căn Nhà phố thương mại

### ❑ 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 92,1%, tỷ lệ lợi ích 88,06%

SBG là chủ đầu tư dự án KCN và KĐT Quang châu: (1) KCN Quang Châu nằm tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, có tổng diện tích 426 ha, tổng diện tích đất thương phẩm là 278,4 ha, đã lấp đầy 78,2%, diện tích đất thương phẩm còn lại 60,69 ha, diện tích đất còn phải đền bù 90 ha. Dự án có vị trí thuận lợi nằm liền kề với tỉnh Bắc Ninh, cách KCN Quế Võ khoảng 2km và nằm trên trục giao thông giữa nhiều khu sản xuất lớn. KCN này đã thu hút được 17 tập đoàn nước ngoài, các doanh nghiệp tiêu biểu đã đầu tư tại KCN Quang Châu như là: Nichirin Viet Nam Co.,Ltd, Umec Vietnam, Crystal Việt nam, JA Solar, ZYF, Luxshare – ICT, Samkwang Vina, HIQ Vinav.v. Kể từ năm 2016 đến nay KCN Quang Châu đã rất thành công trong việc thu hút đầu tư sau nhiều năm không thu hút được khách hàng nào. Riêng năm 2019, KCN Quang Châu đã cho thuê được 67,8 ha tăng 24% so với năm 2018, thu hút một số khách hàng tiêu biểu như Fuju, Jufeng, v.v là KCN có diện tích cho thuê lớn nhất Tập đoàn.

Tại ngày 31/12/2019: Tổng tài sản công ty đạt 1.999,2 tỷ đồng, bằng 101,6% so với năm 2018; Tổng doanh thu ghi nhận từ việc bán 67,8 ha đất và doanh thu tài chính đạt 1.279,5 tỷ đồng, gấp 5,6 lần so với năm 2018, lợi nhuận sau thuế đạt 672,8 tỷ đồng, gấp 7,8 lần so với năm 2018; Tổng dư nợ gốc các tổ chức tín dụng tại ngày 31/12/2019 là 0 đồng. Khoản dư nợ lãi PVcombank đến hạn đến 2020 là 258,6 tỷ đồng đang có kế hoạch làm việc đàm phán với PVcombank để cơ cấu lại thời gian trả nợ và giảm lãi.

**Kế hoạch phát triển năm 2020: KCN này sẽ tiếp tục xúc tiến mạnh các hoạt động thu hút đầu tư, triển khai phương án đền bù 90ha đất, chuyển đổi thêm 90ha đất từ KĐT sang KCN và xây dựng một số căn nhà xưởng.**



### ❑ 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%

SCD là chủ đầu tư dự án KCN Tân Phú Trung tại huyện Củ Chi, cách trung tâm Thành phố HCM 25km, có tổng diện tích 542 ha, diện tích đất thương phẩm 314 ha, tỷ lệ lấp đầy là 45,3%, diện tích đất thương phẩm còn lại 171,8 ha, đất còn phải đền bù 35ha. Ngoài ra, SCD còn là chủ đầu tư dự án khu nhà ở công nhân quy mô 47,7 ha. Dự án BĐS này nhằm cung ứng nhu cầu nhà ở sinh hoạt cho lực lượng lao động trong KCN, dự kiến 7.800 người.

Tại ngày 31/12/2019: Tổng tài sản công ty đạt 1.289,5 tỷ đồng, bằng 89,2 % so với năm 2018; Tổng doanh thu ghi nhận từ việc bán 27,7 ha đất, đạt 632,7 tỷ đồng bằng 202 % so với năm 2018, lợi nhuận sau thuế đạt 116,5 tỷ đồng bằng 133,9 % so với năm 2018; Không có dư nợ các tổ chức tín dụng

**Kế hoạch phát triển năm 2020: KCN Tân Phú Trung có nhiều lợi thế về vị trí, về quỹ đất sẵn sàng cho thuê, đáp ứng nhu cầu khách hàng, tốc độ phát triển kinh doanh duy trì mức độ tăng trưởng ổn định qua các năm gần đây. KCN này sẽ tập trung xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp duy trì tối thiểu tốc độ bán hàng như các năm và tiến hành hoàn thiện đền bù 100% dự án.**



## ❑ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Huế (SGH)

- ▶ Địa chỉ: Số 15 Nguyễn Huệ, Thành Phố Huế
- ▶ Vốn điều lệ đăng ký: 350 tỷ đồng
- ▶ Hoạt động chính: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài KCN, khu dân cư-đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân; xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng, giao thông, công trình điện đến 35KV
- ▶ Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SGH hiện tại là 28,14%

SGH là chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN và Khu phi thuế quan Sài Gòn - Chân Mây. KCN này có tổng diện tích 660 ha nằm tại xã Lộc Tiến, Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc Thừa Thiên Huế. Vị trí chiến lược của KCN nằm cách trung tâm thành phố Huế 50km, trung tâm thành phố Đà Nẵng 32 km, gần sân bay và cảng biển. Hơn nữa, KCN này thuộc Khu kinh tế Chân Mây Lăng Cô.

### Tăng tối đa hiệu quả sản xuất kinh doanh

KCN & KPTQ Sài Gòn - Chân Mây có vị trí địa lý vô cùng thuận lợi, liền kề các hệ thống cảng nước sâu như: Chân Mây, Tiên Sa, Liên Chiểu, được kết nối đồng bộ hệ thống đường quốc lộ 1A, tuyến đường xuyên Á (AH1), trục hành lang kinh tế Đông Tây, đường cao tốc La Sơn - Túy Loan và Đà Nẵng - Quảng Ngãi, hệ thống đường sắt Bắc Nam và 2 sân bay quốc tế Phú Bài (Huế), sân bay quốc tế Đà Nẵng,... giúp các nhà đầu tư tiết kiệm chi phí vận chuyển, tăng tối đa hiệu quả sản xuất, kinh doanh. Bên cạnh đó, lợi thế về vị trí kết nối giữa 2 thành phố lớn là Đà Nẵng và Huế, và là nơi có nguồn nhân lực dồi dào, nhiều trường đại học và đào tạo nghề nên luôn sẵn sàng đáp ứng nguồn lao động cho doanh nghiệp. Do vậy, đây là nơi lý tưởng phát triển công nghiệp và thu hút FDI.

Với diện tích 660 ha, bao gồm diện tích đất khu công nghiệp và khu phi thuế quan. Hiện tại, KCN & KPTQ Sài Gòn - Chân Mây đã chuẩn bị hơn 100 ha đất sạch sẵn sàng đón nhà đầu tư với hệ thống cơ sở hạ tầng cơ bản hoàn thiện bao gồm các hạng mục hệ thống đường nội bộ, lưới điện quốc gia, hệ thống cung cấp nước sạch với công suất 11.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, nhà máy xử lý nước thải với công suất 4.900 m<sup>3</sup>/ngày-đêm, hệ thống cây xanh với mật độ 15-20%,... Ngoài đất cho thuê để xây dựng nhà máy, KCN & KPTQ Sài Gòn - Chân Mây còn cung cấp dịch vụ nhà xưởng xây sẵn theo tiêu chuẩn, đáp ứng mục tiêu đa dạng hóa sản phẩm nhằm cung cấp cho nhà đầu tư các lựa chọn linh hoạt. Vì vậy, các nhà đầu tư khi đầu tư vào KCN này sẽ được hưởng nhiều ưu đãi miễn giảm thuế quan cho cả doanh nghiệp và người lao động tại đây theo chính sách của đặc khu kinh tế.

### Nhiều chính sách ưu đãi, hỗ trợ hấp dẫn

Nằm trong KKT Chân Mây - Lăng Cô, dự án KCN & KPTQ Sài Gòn - Chân Mây được giao đất và cho thuê đất với thời hạn lên đến 70 năm. Nhà đầu tư sẽ được hưởng các ưu đãi áp dụng đối với địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn và các KKT theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

Bên cạnh đó, khi thuê đất trong khu phi thuế quan, nhà đầu tư còn được hưởng những chính sách ưu đãi vượt trội về tiền thuê đất, chính sách miễn thuế thu nhập, thuế xuất - nhập khẩu trong một thời gian dài, điều này sẽ giúp nhà đầu tư tiết kiệm rất nhiều chi phí.

Ngoài ra, để tạo điều kiện tối đa cho các nhà đầu tư, bộ máy quản lý KCN & KPTQ Sài Gòn - Chân Mây có sự liên hệ chặt chẽ với chính quyền địa phương và nhận được sự quan tâm, hỗ trợ rất lớn từ Ban quản lý khu kinh tế, công nghiệp (KKT, CN) tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế. Với sự kết nối liên thông này, những yêu cầu, vướng mắc của nhà đầu tư sẽ được phối hợp xử lý trong thời gian sớm nhất từ khâu tìm hiểu thông tin cho đến khi nhận giấy phép đầu tư và dự án đi vào hoạt động như: hỗ trợ về thủ tục đầu tư, thành lập doanh nghiệp, thủ tục xây dựng, tuyển dụng và chi phí đào tạo nguồn nhân lực, thủ tục xây dựng hệ thống phòng cháy chữa cháy, đảm bảo an ninh trật tự, vệ sinh môi trường,...



KCN Công nghiệp và Khu phi thuế quan Sài Gòn - Chân Mây

### Chiến lược thu hút đầu tư

SGH đang rất chủ động triển khai xúc tiến và thu hút đầu tư trong và ngoài nước vào KCN & KPTQ Sài Gòn - Chân Mây thông qua các diễn đàn kinh tế; tham gia các đoàn doanh nghiệp xúc tiến đầu tư tại nước ngoài như Nhật Bản, Hàn Quốc...; đẩy mạnh quan hệ với một số đơn vị tư vấn như Cục Đầu tư Nước ngoài, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Trung tâm Xúc tiến Đầu tư miền Trung, các tổ chức xúc tiến đầu tư thương mại trên thế giới như KOTRA Hàn Quốc, Công ty Kass Holding (Hàn Quốc), Công ty Tokyo Invest (Nhật Bản). Thời gian qua, KCN & KPTQ Sài Gòn - Chân Mây đã thu hút rất nhiều đoàn doanh nghiệp từ Hàn Quốc, Nhật Bản, Trung Quốc, Ấn Độ, Pháp, Đức, Mỹ,... đến tìm hiểu và khảo sát đầu tư. Bên cạnh đó, Ban quản lý KKT, CN tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phối hợp với chính quyền địa phương cũng đã hỗ trợ cung cấp thông tin về dự án và đưa nhiều đoàn doanh nghiệp lớn đến với KCN & KPTQ Sài Gòn - Chân Mây. >

Tuy nhiên, với quan điểm phát triển bền vững SGH tập trung vào việc đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN & KPTQ theo hướng quy mô, đồng bộ, hoàn chỉnh và hiện đại theo mô hình công viên công nghiệp, đô thị công nghiệp có gắn kết chặt chẽ với việc phát triển Đô thị Chân Mây, khu du lịch Lăng Cô, khu cảng Chân Mây. Vì vậy, SGH chú trọng chất lượng dự án, ưu tiên thu hút các doanh nghiệp đầu tư vào các lĩnh vực hoạt động thương mại và các loại hình công nghiệp sạch, công nghệ cao, thân thiện với môi trường như: sản xuất thiết bị, linh kiện điện, điện tử; cơ khí chính xác; các sản phẩm may mặc; thực phẩm; lắp ráp ô tô; các sản phẩm công nghiệp phụ trợ; công nghệ sinh học... đúng theo chủ trương phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Thừa Thiên Huế.

#### Năm 2019 SGH đã bắt đầu thu hút được đầu tư.

Ngày 27/03/2019 vừa qua, tại Văn phòng đại diện thứ ba của Cơ quan xúc tiến thương mại – Đầu tư Hàn Quốc (KOTRA - trực thuộc Bộ Công nghiệp, Thương mại và Năng lượng Hàn Quốc) tại Đà Nẵng đã diễn ra lễ ký kết thỏa thuận phát triển và quản lý dự án nằm trên Khu công nghiệp và khu phi thuế quan Sài Gòn – Chân Mây (KCN & KPTQ Sài Gòn – Chân Mây) giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế (SGH) và Công ty TNHH KAS E&C.

Ngày 27/5, tại trụ sở UBND tỉnh Thừa Thiên Huế đã diễn ra Lễ trao Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án Nhà máy chế xuất Billion Max Việt Nam (chuyên sản xuất đồ chơi bằng nhựa, sản phẩm cho trẻ em sơ sinh) tại Khu Công nghiệp và Khu phi thuế quan Sài Gòn – Chân Mây thuộc Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô cho Công ty Billion Max Việt Nam. Chiều 20/10, tại Khu công nghiệp và Khu phi thuế quan Sài Gòn – Chân Mây thuộc Khu Kinh tế Chân Mây – Lăng Cô đã diễn ra lễ động thổ xây dựng Nhà máy chế xuất Billion Max Việt Nam.

Từ ngày 21/7 đến ngày 26/7/2019, theo lời mời của Bộ Kế hoạch Đầu tư, Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Huế (Công ty SGH) cùng đại diện Lãnh đạo Bộ đã có chuyến công tác tham dự Diễn đàn Đầu tư Đài Loan – ASEAN tại các thành phố Đài Bắc, Đài Trung và Tân Trúc (Đài Loan).

Ngày 14/11/2019, tại Khu Kinh tế Chân Mây – Lăng Cô, diễn ra lễ động thổ xây dựng Nhà máy Dệt SUNJIN AT&C VINA, chuyên sản xuất tất phục vụ xuất khẩu. Tham dự lễ khởi công có Phó Chủ tịch UBND tỉnh Thừa Thiên Huế Phan Thiên Định, Phó chủ tịch UBND huyện Phú Lộc Hồ Trọng Cầu và Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế.

#### Một số hình ảnh thu hút đầu tư của Công ty Cổ phần Sài Gòn – Huế năm 2019



## ❑ 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 BĐS KCN, Khu đô thị và Cao ốc thông minh. Hiện tại, SGT đang là chủ đầu tư Dự án nổi bật như: KCN Đại Đồng Hoàn Sơn – Bắc Ninh; Dự án Saigontel Central Park – Bắc Giang; Tòa nhà SAIGON ICT TOWER – TP. HCM, v.v. Trong đó, Dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn – Bắc Ninh là một trong những dự án quan trọng nhất của SGT, có quy mô gần 400ha, có tổng diện tích giai đoạn 1 là 268 ha thuộc địa bàn tỉnh Bắc Ninh đã được lấp đầy. Năm 2019 SGT đã có nhiều hoạt động đầu tư kinh doanh, triển khai dự án như:

- ▶ SGT đã và đang triển khai giai đoạn 2 của KCN Đại Đồng Hoàn Sơn có diện tích 96ha, có tổng mức đầu tư 1.097 tỉ đồng, đã đền bù được 20ha. Dự kiến dự án sẽ đền bù 100% trong năm 2020.
- ▶ SGT đã cử nhân sự đại diện tham gia tiếp nhận và triển khai Dự án Sheraton Dalat Resort thuộc Công ty TNHH Khu Du Lịch Đổi Robin;
- ▶ Đã tổ chức thành công Lễ cất nóc cho dự án Saigontel Central Park – Bắc Giang.

Ngoài ra, SGT tích cực tham gia các hoạt động thu hút đầu tư như: Ký kết Biên bản ghi nhớ về việc Hợp tác xúc tiến đầu tư vào Thành phố Đà Nẵng; ký kết với Công ty Cổ phần SKYX SOLAR (là công ty con của Công ty VinaCapital Holdings Ltd.) nhằm thành lập một công ty sở hữu tài sản cho việc phát triển và xây dựng các dự án điện mặt trời áp mái trong các khu công nghiệp mà Saigontel, Bên Liên Kết hoặc đối tác của Saigontel đang sở hữu, quản lý hoặc hợp tác; Trong khuôn khổ Hội nghị “The Real Future of Advice” tại Vinpearl Land Nha Trang tháng 9/2019, SGT đã ký thỏa thuận hợp tác chiến lược với Australian Advisory trong việc thu hút đầu tư quốc tế vào cả Australia và Việt Nam.

Năm 2019, tổng doanh thu SGT đạt 698 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế sụt giảm mạnh còn 10,3 tỷ đồng do chủ yếu liên quan đến điều chỉnh giá vốn tạm tính.



**Trong năm, KBC đã thành lập thêm 01 công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương do KBC sở hữu 51%. Tuy nhiên, công ty này chưa phát sinh số liệu báo cáo.**

Ngoài ra, trong năm Tập đoàn còn thành lập 03 công ty con Cấp 2, KBC chỉ sở hữu gián tiếp (là công ty Con trực thuộc các Công ty con của KBC), gồm có:

- ▶ Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101916111 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 26 tháng 4 năm 2019. Công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc;
- ▶ Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101916513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 6 tháng 5 năm 2019. Công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang.
- ▶ Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101916545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 6 tháng 5 năm 2019. Công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng.

## LONG AN LÀ THƯƠNG HIỆU MẠNH TRONG THU HÚT ĐẦU TƯ



## 4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### a. Tình hình tài chính năm 2019

Đơn vị tính đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2019	NĂM 2018	THAY ĐỔI
Tổng giá trị tài sản	16.432.989.802.701	16.909.732.217.779	97,2%
Vốn chủ sở hữu	10.381.131.101.072	9.837.357.794.557	105,5%
Tổng doanh thu	3.298.269.434.968	2.586.119.327.652	127,5%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.390.690.785.472	1.073.489.475.745	129,5%
Lợi nhuận trước thuế	1.387.285.391.263	1.047.227.401.932	130,3%
Lợi nhuận sau thuế	1.040.758.864.229	808.906.473.494	128,7%
Lãi cơ bản/1 cổ phiếu (đồng)	1.995	1.588	125,6%

(Theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán 2019)

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

**Tại ngày 31/12/2019:** Tổng tài sản/nguồn vốn của toàn Tập đoàn đạt 16.433 tỷ đồng, giá trị tài sản/nguồn vốn giảm 476,7 tỷ đồng, giảm 2,8 % so với năm 2018. Tổng tài sản/nguồn vốn của Công ty mẹ đạt 10.593 tỷ đồng, giá trị tài sản/ nguồn vốn giảm 1.610 tỷ đồng, giảm 13,2% so với năm 2018. Vốn chủ sở hữu của Tập đoàn đạt 10.381 tỷ đồng, tăng 5,5 % so với năm 2018. Vốn chủ sở hữu của công ty mẹ đạt 7.015,5 tỷ đồng, giảm 5,8% so với năm 2018.

**Nguyên nhân chính chủ yếu làm thay đổi quy mô Tài sản và Vốn là do Công ty thực hiện chia cổ tức bằng tiền mặt và các khoản Nợ giảm mạnh, các KCN đã đầy 100% làm cho khoản mục chi phí phải trả giảm mạnh.**

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

Tổng doanh thu năm 2019 tăng 712,2 tỷ đồng, bằng 127,5 % so với năm 2018. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2019 tăng 231,8 tỷ đồng, bằng 128,7 % so với năm 2018. Nguyên nhân chủ yếu do trong năm Tập đoàn bán được 107,3 ha đất. Trong đó, **KCN Quế Võ** đã cho thuê 8,1 ha, bán 03 căn nhà xưởng có diện tích là 16.800 m<sup>2</sup> và cho thuê 9 căn nhà xưởng có diện tích là 45.872 m<sup>2</sup>; **KCN Quang Châu** đã bán 67,8 ha đất và cho thuê 02 căn nhà xưởng có diện tích là 10.320 m<sup>2</sup>; **KCN Tràng Duệ** đã cho thuê 4,2 ha ; **KCN Tân Phú Trung** đã cho thuê 27,7 ha, nhà xưởng đang cho thuê. Đặc biệt, **KĐT Tràng Duệ Hải Phòng** bắt đầu ghi nhận doanh thu cho 3,6ha.

### b. các chỉ tiêu tài chính

CÁC CHỈ TIÊU	NĂM 2019	NĂM 2018
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
▶ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn /Nợ ngắn hạn	3,42	3,80
▶ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,56	1,59
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
▶ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,37	0,42
▶ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,58	0,72
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
▶ Vòng quay hàng tồn kho theo năm	2,61	4,98
▶ Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân		
▶ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	20%	15%
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
▶ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	32,4%	32%
▶ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu (*)	31,6%	31,3%
▶ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	10,0%	8,2%
▶ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	6,3%	5%
▶ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	43,3%	43%

#### ▣ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Các chỉ số về khả năng thanh toán của KBC giảm nhẹ so với năm 2018 nhưng vẫn duy trì sự tích cực. Hệ số thanh toán ngắn hạn là 3,42 lần giảm nhẹ so với năm 2018 là 3,8 lần. Hệ số thanh toán nhanh xấp xỉ so với năm 2018. Các chỉ số thanh toán nhanh vẫn ở mức an toàn, đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn.

#### ▣ CƠ CẤU VỐN

Tại thời điểm 31/12/2019, tổng tài sản của KBC đang được tài trợ bởi cơ cấu vốn bao gồm 37% là nợ và 63% là vốn chủ sở hữu. Các chỉ tiêu cơ cấu nguồn vốn đều cải thiện rất tích cực so với năm 2018. Cơ cấu vốn hiện tại là một tỷ lệ rất lý tưởng đối với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như KBC. So với các doanh nghiệp cùng ngành khác thì khoản mục Nợ phải trả có thể chiếm khoảng 70% tổng tài sản, vốn chủ sở hữu chiếm khoảng 30% tổng tài sản.

#### ▣ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Do đặc thù của sản phẩm hàng hóa KCN không có chu kỳ kinh doanh giống như những mặt hàng tiêu dùng thông thường. Chu kỳ kinh doanh của KCN thường kéo dài nhiều năm, thậm chí có dự án phải ghi nhận trên Hàng tồn kho nhiều năm. Vì vậy, vòng quay hàng tồn kho theo ước tính kế toán như bảng trên đã loại trừ giá trị hàng tồn kho của KĐT Tràng Cát (do nhiều năm chưa đưa vào khai thác), vẫn giữ nguyên sự ảnh hưởng của KCN Nam Sơn Hạp lĩnh do nhiều năm chưa đưa vào khai thác. Tuy nhiên, hệ số vòng quay hàng tồn kho năm 2019 cải thiện rất tốt, quay nhanh gần gấp đôi so với năm 2018 do một số KCN của Tập đoàn chính thức được lấp đầy 100%.

Tỷ lệ doanh thu trên tổng tài sản năm 2019 là 20%, tăng trưởng tốt so với năm 2018 là 15%.

## □ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Hai chỉ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu có cải thiện nhỏ với 2018, duy trì ở tỷ lệ cao 32,4%, như vậy có thể thấy các yếu tố chi phí đầu vào khá ổn định. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu và Tổng tài sản cải thiện tích cực so với năm 2018.

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

### SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN TẠI NGÀY 03/03/2020

CHỈ TIÊU	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN
<b>Tổng số cổ phần đã phát hành</b>	<b>475.711.167</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông	475.711.167
Cổ phiếu ưu đãi	0
Cổ phiếu quỹ	5.950.978
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>469.760.189</b>
Cổ phiếu chuyển nhượng tự do	469.760.189
<b>Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng</b>	<b>0</b>

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cơ cấu cổ đông theo danh sách chốt cổ đông 03/03/2020

(Tỷ lệ sở hữu tính trên số lượng cổ phần đã phát hành, bao gồm cổ phiếu quỹ)

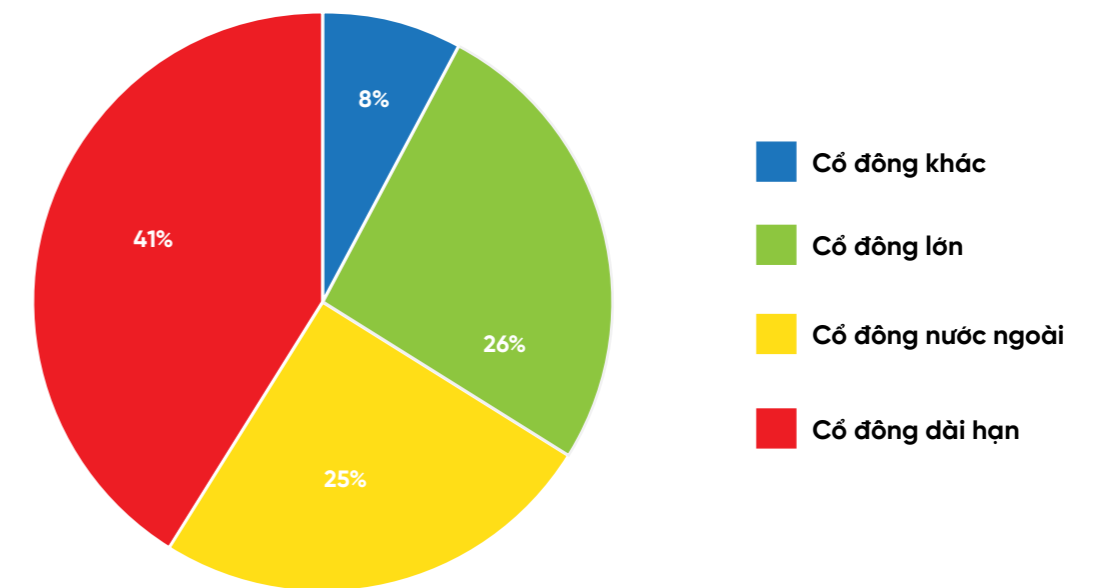
PHÂN LOẠI CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ
<b>Trong nước</b>		<b>352.827.582</b>	<b>74,17%</b>
Cá nhân	5.036	269.979.753	56,75%
Tổ chức	60	82.847.829	17,42%
<b>Nước ngoài</b>		<b>116.932.607</b>	<b>24,58%</b>
Cá nhân	168	1.691.993	0,36%
Tổ chức	97	115.240.614	24,22%
<b>Tổng số Cổ phiếu lưu hành</b>		<b>469.760.189</b>	<b>98,75%</b>
CP quỹ	1	5.950.978	1,25%
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.363</b>	<b>475.711.167</b>	<b>100.00%</b>

## PHÂN LOẠI CỔ ĐÔNG

(Tỷ lệ sở hữu tính trên số lượng cổ phần đang lưu hành)

TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ
<b>Tổng số cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>469.760.189</b>	<b>100%</b>
<b>Cổ đông lớn</b>	<b>119.821.590</b>	<b>25,51%</b>
Đặng Thành Tâm (Chủ tịch HĐQT)	75.250.000	16,02%
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Phát triển Kinh Bắc	44.656.290	9,49%
<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>116.932.607</b>	<b>24,89%</b>
<b>Cổ đông nắm giữ dài hạn</b>	<b>193.390.259</b>	<b>41,17%</b>
<b>Cổ đông khác</b>	<b>39.616.033</b>	<b>8,43%</b>

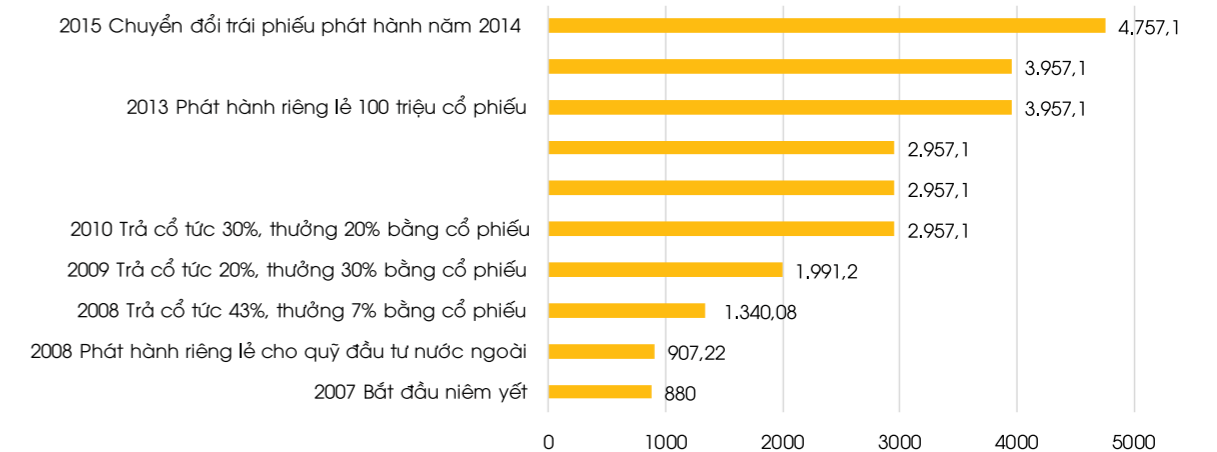
Biểu đồ phân loại cổ đông



## TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

Quá trình tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị: Tỷ đồng



Năm 2019, KBC không thực hiện phát hành thêm cổ phần nào; không phát sinh các giao dịch cổ phiếu quỹ; Không phát hành các loại chứng khoán khác làm ảnh hưởng đến thay đổi vốn cổ phần.

## 6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA TẬP ĐOÀN

### 6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

#### a. Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng của tổ chức trong năm

KBC là tập đoàn đầu tư, kinh doanh và phát triển cơ sở hạ tầng các KCN, KĐT, xây dựng các nhà máy tiêu chuẩn để cho thuê và cung cấp các dịch vụ như cấp nước, xử lý nước thải, chiếu sáng, thông tin liên lạc.v.v. Do vậy, nguyên vật liệu được sử dụng để cấu thành sản phẩm của Tập đoàn chính là nguyên vật liệu phục vụ xây dựng cơ bản (cát xây, cát vàng, đá dăm, sỏi, cọc bê tông, cốt thép, tấm lợp bằng tôn, tấm bê tông đúc sẵn, sắt thép, bê tông đúc sẵn, ống thoát nước, thiết bị chiếu sáng, cây xanh v.v.) để hoàn thiện cơ sở hạ tầng, mặt bằng đất đai, nhà xưởng phục vụ các nhà đầu tư.

Tuy nhiên, để xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình thì Tập đoàn thực hiện theo hình thức thuê nhà thầu thi công, không tổ chức trực tiếp thi công. Mỗi hạng mục công trình hoàn thành, Tập đoàn tiến hành nghiệm thu khối lượng theo hạng mục công trình, trong mỗi hạng mục thì bao gồm nhiều loại nguyên vật liệu khác nhau. Tập đoàn không quản lý chi tiết khối lượng nguyên vật liệu theo từng loại, mà quản lý khối lượng theo từng hạng mục công trình.

“Trong quá trình thi công, Ban an toàn lao động do 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”.

#### b. Tỷ lệ phân trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của Tập đoàn: Không có

### 6.2 Tiêu thụ năng lượng

#### a. Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp

Tại các KCN của KBC, nhà đầu tư mua trực tiếp điện từ EVN, Tập đoàn không quản lý trực tiếp; Tổng điện năng tiêu thụ trực tiếp trong năm 2019 trực tiếp tại KCN như sau: KCN Quang Châu 2.364.272 KWH, KCN Quế Võ 4.186.046 KWH, KCN Trảng Duệ là 956.000 KWH, KCN Tân Phú Trung là: 2.017.944 KWH

#### b. Sáng kiến tiết kiệm năng lượng

Đối với trách nhiệm của chủ đầu tư là KBC: 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 nhà xưởng, văn phòng chú trọng sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, các vật liệu sẵn có tại địa phương; Đối với khối văn phòng: Hạn chế sử dụng điện và các thiết bị trong giờ cao điểm, sử dụng thiết bị ít tiêu tốn năng lượng, tắt các thiết bị khi không sử dụng, đặt nhiệt độ điều hòa ở mức phù hợp, hạn chế sử dụng giấy trong in ấn khi không cần thiết, tích cực sử dụng các tài liệu điện tử để trao đổi công việc.v.v.

### 6.3 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.

#### a. Nguồn nước cung cấp chính cho các KCN là nguồn nước ngầm.

□ **Tại KCN Quế Võ** hiện có 02 nhà máy cung cấp nước sạch có tổng công suất tối đa là 9.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, tiêu thụ trung bình là 8.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm, ngoài ra còn bổ sung nguồn nước của công ty cổ phần nước sạch Bắc Ninh với lưu lượng bình quân 1.500m<sup>3</sup>/ngđ, tổng lượng nước tiêu thụ tại KCN Quế võ năm 2019 là 5.091.078 m<sup>3</sup> bằng 127,3% so với năm 2018;

Về xử lý nước thải có 02 nhà máy xử lý nước thải có công suất tối đa là 6.000m<sup>3</sup>/ngày đêm mỗi nhà máy. Tổng lượng nước thải KCN này xử lý trong năm là 3.773.444 m<sup>3</sup> bằng 124,5% so với năm 2018.

□ **Tại KCN Quang Châu** có 01 nhà máy cung cấp nước sạch có công suất 5.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, ngoài ra còn bổ sung nguồn nước của công ty TNHH MTV xây dựng và cấp nước Hà Bắc với lưu lượng bình quân 4.700 m<sup>3</sup>/ngđ. Hiện mức tiêu thụ nước sạch toàn KCN là 3.239.425 m<sup>3</sup> tăng 253,7% so với năm 2018, bình quân 8.875 m<sup>3</sup>/ngày đêm

Về xử lý nước thải có 01 Nhà máy nước thải với công suất 3.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm và Nhà máy nước thải giai đoạn 2 với công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Lưu lượng xử lý bình quân 5.811 m<sup>3</sup>/ngày đêm

□ **Tại KCN Trảng Duệ:** Công ty SHP đã hoàn thiện việc xây dựng nhà máy xử lý nước sạch Trảng Duệ giai đoạn 1 có công suất 5.000m<sup>3</sup>/ngày đêm (tổng công suất 13.500m<sup>3</sup>/ngày đêm), đảm bảo cung cấp nước sạch phục vụ sản xuất cho các doanh nghiệp trong KCN Trảng Duệ. Công ty sẽ tiến hành xây dựng nhà máy xử lý nước sạch giai đoạn 2 trong thời gian tới để đáp ứng nhu cầu sử dụng nước sạch của các doanh nghiệp trong KCN Trảng Duệ. Ngoài ra công ty vẫn sử dụng thêm nguồn nước sạch của công ty Cổ phần kinh doanh nước sạch số 2 (nhà máy nước Vật Cách) để cung cấp cho KCN. Tổng lượng nước sạch các doanh nghiệp trong KCN tiêu thụ trong năm 2019 là: 1.372.915 m<sup>3</sup>. Trong đó, lượng nước sạch nhà máy xử lý nước sạch Trảng Duệ cấp cho khách hàng là: 1.072.900 m<sup>3</sup>.

Về xử lý nước thải SHP đã phối hợp với công ty TNHH KHCVN Môi Trường Quốc Việt hoàn thiện nâng cấp công suất của nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 1 từ 1.500m<sup>3</sup>/ngày đêm lên 4.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, đảm bảo đáp ứng đủ công suất xử lý trước khi nhà đầu tư đi vào hoạt động. Công ty SHP tiếp tục phối hợp với công ty Cổ phần Môi trường xanh Posbee xây dựng và hoàn thiện nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2. Hiện nay, tổng công suất xử lý của nhà máy nước thải tập trung của KCN Trảng Duệ là 8.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, 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 là: 1.567.427 m<sup>3</sup>.

□ **Tại Khu công nghiệp Tân Phú Trung** có 01 nhà máy cấp nước có công suất tối đa 3.000m<sup>3</sup>/ngđêm, trong năm 2019 tổng lượng nước sạch đã cung cấp cho các nhà đầu tư là: 431.751m<sup>3</sup> trung bình 1.182,9 m<sup>3</sup>/ngđêm; có 01 nhà máy xử lý nước thải công suất 4.000 m<sup>3</sup>/ngđêm, tổng lượng nước thải đã xử lý trong năm 2019: 416.252,4m<sup>3</sup>, lưu lượng xử lý nước thải trung bình: 1.140,4m<sup>3</sup>/ngđêm.

#### **b. Tỷ lệ phân trăm và tổng lượng 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

#### **6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường**

Các KCN của KBC luôn chấp hành mọi quy định về bảo vệ môi trường tại Việt Nam.

#### **6.5 Chính sách liên quan đến người lao động**

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

Tại ngày 31/12/2019, tổng số lao động tại Công ty mẹ 198 người tăng 10 người; tổng số người lao động của cả Tập đoàn là 473 người, không thay đổi so với năm 2018. Mức lương trung bình của người lao động tại công ty mẹ (KBC) là 15,7 triệu đồng/người/tháng, mức lương trung bình của người lao động tại các công ty con trên địa bàn tỉnh Bắc Giang là 8,1 triệu đồng/người, tại Hải Phòng là 8,5 triệu đồng/người, tại Củ Chi TP. HCM là 7,5 triệu đồng/người/tháng. Về cơ cấu lao động xem chi tiết tại mục Số lượng nhân viên/Tổ chức nhân sự.

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

□ **Bảo hiểm:** Thực hiện chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, trợ cấp khó khăn.

□ **Chăm sóc sức khỏe:** Hàng năm, cán bộ nhân viên đều được kiểm tra sức khỏe tổng thể tối thiểu 1 lần/năm. Năm 2019, Tập đoàn hoàn thiện 01 sân bóng đá, 2 sân tennis, 1 sân bóng rổ, 01 phòng tập, trang bị máy chạy bộ, có giáo viên dạy yoga, jumba để nâng cao sức khỏe cho cán bộ nhân viên.

##### **□ Nghi việc chăm sóc con nò:**

- ▶ 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.

□ **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 thưởng dịp lễ của dân tộc 1/5, 2/9, thưởng Tết dương lịch; Thưởng 03 tháng lương vào dịp Tết nguyên đán. Tổng số tháng lương cán bộ/nhân viên nhận trong năm là 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.



**Khu thể thao, giải trí dành cho cán bộ nhân viên**

##### **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 thường xuyên tổ chức các chương trình giao lưu học tập kinh nghiệm trong lĩnh vực xúc tiến đầu tư, tài chính, phát triển KCN tại các địa bàn Hà Nội, Quảng Ninh, Hải Phòng, Đà Nẵng, Bắc Giang và tổ chức tại nước ngoài kết hợp với xúc tiến đầu tư tại Hàn Quốc, Nhật Bản, Thái Lan, Singapore.

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. 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.

▣ **Tổng công ty và các đơn vị đều thực hiện trách nhiệm xã hội trong năm 2019:**

Trong năm, tại công ty mẹ đã chi hơn 8,6 tỷ đồng để thực hiện trách nhiệm xã hội như: Ủng hộ quỹ vì người nghèo tỉnh Bắc Ninh, Hải Dương, quỹ khuyến học Bắc Ninh, hỗ trợ xây cầu giao thông nông thôn huyện Đức Hòa – Long An, hỗ trợ an ninh, hỗ trợ các lễ hội trong tỉnh Bắc Ninh. Các công ty con cũng đều tham gia thực hiện trách nhiệm xã hội ủng hộ người nghèo, tài trợ lễ hội hoa phượng đỏ.

Đặc biệt, trong năm 2019 Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC) đã rất vinh dự được cùng với UBND thị xã Kiến Tường tổ chức Lễ Khởi công Công trình xây dựng Trường Trung học phổ thông Thiên Hộ Dương tại Thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. Trong đó, hạng mục xây dựng có tổng kinh phí khoảng 90 tỷ đồng do Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc tài trợ sẽ giải ngân theo tiến độ dự án trong năm tới.



6.7 Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh: Không có

## CHÚNG TÔI LUÔN ỦNG HỘ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH XANH CÙNG HƯỚNG TỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG





## PHẦN 3: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

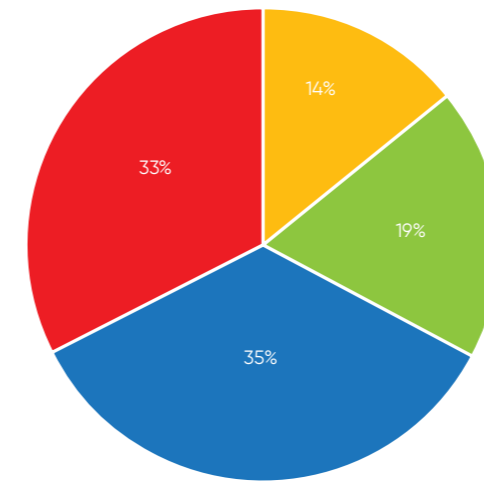
CHỈ TIÊU	CÔNG TY MẸ	HỢP NHẤT
<b>Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ</b>	<b>468,7</b>	<b>3.209,9</b>
Doanh thu cho thuê đất	231,8	2.288,4
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	1,7	540,2
Doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch, phí hạ tầng, thuê nhà xưởng.v.v.	135,0	281,1
Doanh thu bán nhà xưởng	100,2	100,2
<b>Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>278,4</b>	<b>1.363,2</b>
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ</b>	<b>190,3</b>	<b>1.846,7</b>
<b>Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu bán hàng (%)</b>	<b>40,6%</b>	<b>57,5%</b>
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>274,3</b>	<b>799</b>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1,4</b>	<b>8,4</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>717,4</b>	<b>3.298,2</b>
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>	<b>40,9</b>	<b>1.040,8</b>
<b>Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ</b>		<b>918,3</b>

Trong năm 2019, riêng hoạt động kinh doanh cho thuê đất KCN của Tổng công ty đạt 2.288,4 tỷ đồng, chiếm 69,4 % tổng doanh thu, bằng 113,4% so với năm 2018; Hoạt động bán nhà xưởng đạt 100,2 tỷ đồng, chiếm 3% tổng doanh thu, bằng 56% so với năm 2018; Hoạt động đầu tư bất động sản đạt 540,2 tỷ đồng, chiếm 16,4 % tổng doanh thu, gấp 5,8 lần so với năm 2018. Doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê kho đạt 281,1 tỷ đồng chiếm 8,5% tổng doanh thu, bằng 140,1% so với năm 2018. Đây là nguồn thu duy trì sự ổn định của Tập đoàn và nguồn thu này sẽ tăng dần lên trong những năm tới khi một số nhà máy cung cấp nước sạch ở các KCN đi vào hoạt động toàn bộ và các doanh nghiệp trong KCN không còn được miễn phí cơ sở hạ tầng.

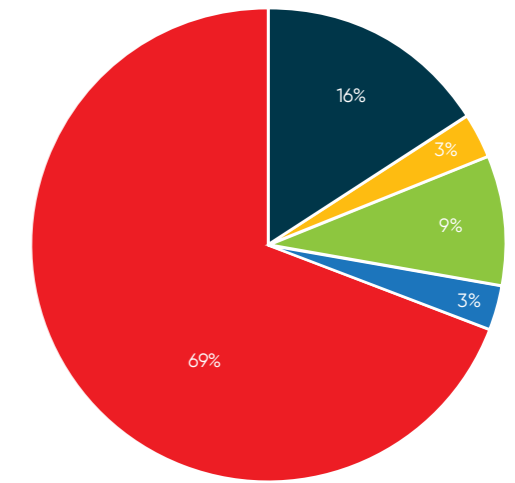
Như vậy, hoạt động đầu tư phát triển KCN và các dịch vụ liên quan vẫn giữ vai trò nòng cốt của Tập đoàn, tăng trưởng tốt so với năm 2018 và so với dự kiến. Tuy nhiên, tổng doanh thu của Tập đoàn chỉ đạt 84,6% so với kế hoạch, nhưng lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn lại đạt 100,5% so với kế hoạch. Nguyên nhân chủ yếu là do đối với hoạt động kinh doanh bất động sản lại được ghi nhận hoàn toàn tại KĐT Trảng Duệ thay vì KĐT Phúc Ninh, và giá vốn KĐT Trảng Duệ có lợi thế thấp dẫn đến tỷ suất lợi nhuận gộp/doanh thu của mảng chuyển nhượng BĐS cao làm cho Tổng doanh thu thấp hơn kế hoạch, nhưng lợi nhuận sau thuế vẫn đảm bảo vượt kế hoạch, đây là lợi thế trong năm của Tập đoàn.

Biểu đồ cơ cấu doanh thu

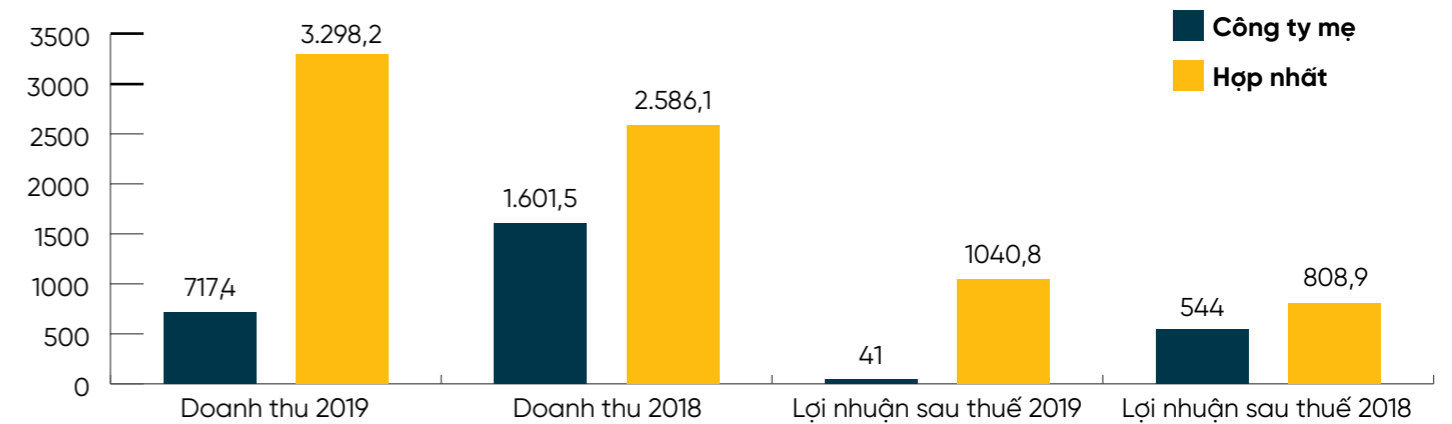
CƠ CẤU DOANH THU CÔNG TY MẸ



CƠ CẤU DOANH THU HỢP NHẤT



■ Doanh thu cho thuê đất
 ■ Doanh thu bán nhà xưởng
 ■ Doanh thu tài chính và khác
 ■ Doanh thu chuyển nhượng BĐS
 ■ Doanh thu dịch vụ và thuê nhà xưởng



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

Các yếu tố chi phí đều không tăng đáng kể so với năm 2018. Trong khi các yếu tố doanh thu và lợi nhuận sau thuế đều tăng gần 30%. Điều này đã phản ánh hoạt động kinh doanh của Tập đoàn là rất hiệu quả, cụ thể như sau

► **Chi phí tài chính phát sinh** trong năm là 222,6 tỷ đồng tăng 15% so với năm 2018, bằng 6,8% Tổng doanh thu. Trong đó chi phí lãi vay là 195,7 tỷ đồng bằng 97,5% so với năm 2018. Yếu tố này không ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của KBC, thậm chí phát huy tốt vai trò là đòn bẩy tín dụng cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn so với năm 2018.

► **Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp** gần như thay đổi không đáng kể so với năm 2018. Trong đó, tổng chi phí bán hàng phát sinh trong năm là 141,9 tỷ đồng gần tương đương với năm 2018, chiếm 4,3% tổng doanh thu. Tổng chi phí quản lý là 171,9 tỷ đồng, tăng 4,3% so với 2018, chiếm 5,2% tổng doanh thu. Hai khoản chi phí này phát sinh trong năm có thể đánh giá là khoản chi phí hiệu quả và kinh tế so với kết quả kinh doanh mà Tập đoàn đạt được.

## NHỮNG TIẾN BỘ CỦA TẬP ĐOÀN ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2019

▣ **KBC đã khép lại những trang sử đầu tiên trong quá trình phát triển và xây dựng nền tảng:** Đó là việc lấp đầy gần 100% diện tích KCN Quế Võ đầu tiên, KCN Quế Võ Mở rộng ở Bắc Ninh có quy mô 611ha với thời gian hoàn thành chu kỳ kinh doanh từ 12 -15 năm; KCN Trảng Duệ 1, Trảng Duệ 2 – Hải Phòng có quy mô 402 ha, với thời gian hoàn thành chu kỳ kinh doanh từ 5 - 8 năm cũng đã khép lại những trang sử đầu tiên của 1 công ty con do KBC nắm giữ 86,54% là công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng

▣ **KCN Quang Châu – Bắc Giang** cũng là điểm nhấn quan trọng trong năm 2019 của KBC, đã cho thuê được 67,8 ha, tăng tỷ lệ lấp đầy từ 53,9% (2018) lên 78,2% (2019), chiếm 62,8% tổng diện tích cho thuê của cả tập đoàn, đóng góp 38,3% tổng doanh thu cả Tập đoàn.

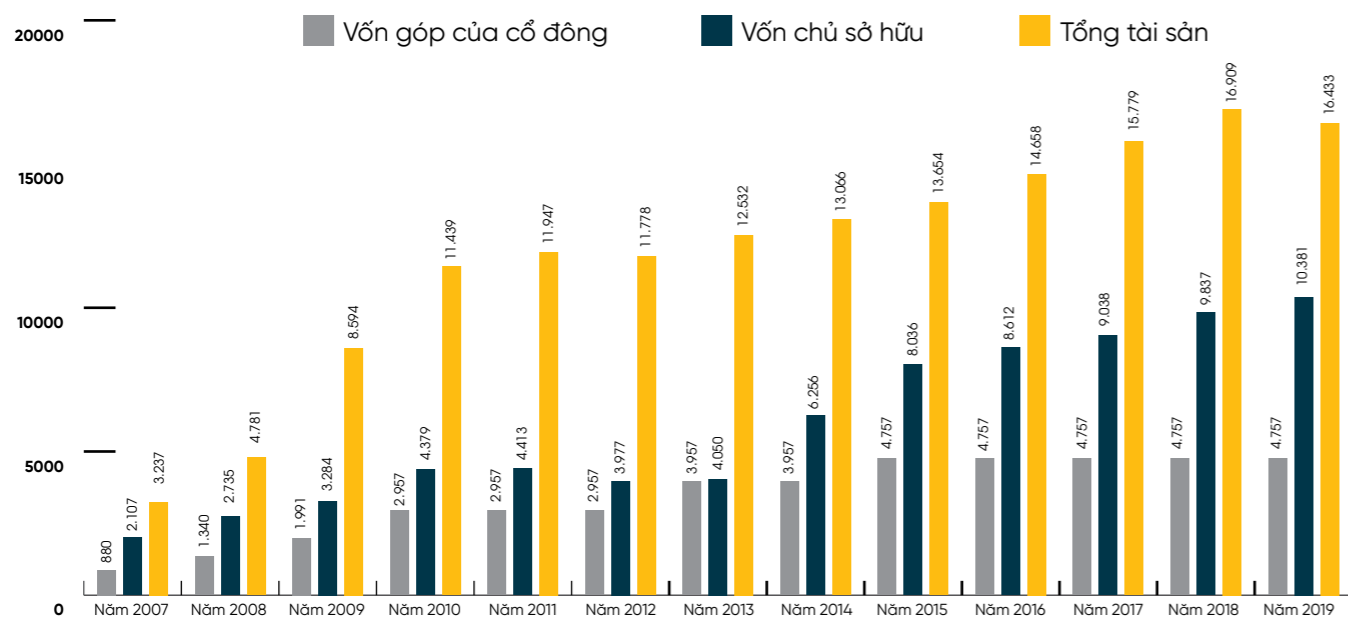
▣ **KĐT Trảng Duệ Hải Phòng** đã được cấp sổ đỏ, chính thức ghi nhận doanh thu, đóng góp 16,4% tổng doanh thu của cả Tập đoàn.

## 2. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### ▣ Tình hình Tài sản và Vốn chủ sở hữu

**Tại ngày 31/12/2019:** Tổng tài sản/nguồn vốn của toàn Tập đoàn đạt 16.433 tỷ đồng, giá trị tài sản/nguồn vốn giảm 476,7 tỷ đồng, giảm 2,8 % so với năm 2018. Vốn chủ sở hữu của Tập đoàn đạt 10.381 tỷ đồng, tăng 5,5 % so với năm 2018. Nguyên nhân chính chủ yếu làm thay đổi quy mô tổng Tài sản và tổng nguồn Vốn là do Công ty thực hiện chia cổ tức bằng tiền mặt và các khoản Nợ giảm mạnh, các KCN đã lấp đầy 100% làm cho khoản mục chi phí phải trả giảm mạnh. Tuy nhiên vốn chủ sở hữu của Tập đoàn đạt 10.381 tỷ đồng, tăng 5,5 % so với năm 2018 nguyên nhân do lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng mạnh, mặc dù đã thực hiện chia cổ tức bằng tiền mặt trong năm.

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



### ▣ Tình hình Nợ phải trả

► Tại ngày 31/12/2019, tổng Nợ phải trả của Tập đoàn là 6.051,8 tỷ đồng, giảm thuần 1.020,5 tỷ đồng so với năm 2018. Nguyên nhân chủ yếu do khoản mục Vay ngắn hạn, dài hạn các tổ chức tín dụng giảm 561,2 tỷ đồng và chi phí phải trả dài hạn giảm mạnh.

► Trong 6.051,8 tỷ đồng Nợ phải trả thì Nợ vay các tổ chức tín dụng và bên liên quan tại thời điểm 31/12/2019 của cả Tập đoàn là 1.925,9 tỷ đồng nợ gốc - giảm 561,2 tỷ đồng (giảm 22,6%) so với năm 2018; và khoản Nợ lãi trái phiếu phải trả cho Pvcombank lũy kế từ năm 2012 đến hạn trong năm 2020 là 1.074,1 tỷ đồng, khoản nợ lãi này không bị phát sinh lãi. Trong năm 2019, KBC đã hoàn tất trả nợ gốc cho Pvcombank, hiện Tập đoàn đang đàm phán với ngân hàng xem xét giảm lãi và cơ cấu lại thời hạn trả nợ. Trong năm, Tập đoàn đã thanh toán Nợ gốc là 1.721,6 tỷ đồng, chi trả cổ tức bằng tiền mặt 454,9 tỷ đồng, vay mới 1.139,9 tỷ đồng (trong đó thông qua phát hành trái phiếu doanh nghiệp 800 tỷ đồng)

► Như vậy, Nợ thực tế của Tập đoàn gồm cả gốc và lãi là 3.000 tỷ đồng, chiếm 18,3% so với Tổng tài sản. Đây là hệ số Nợ rất tốt đối với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như KBC.

► 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 một bảng chung của lãi suất cho vay bất động sản trên thị trường). Lãi suất vay các khoản tín dụng của KBC là lãi suất tiết kiệm 12 tháng của 4 ngân hàng lớn của Việt Nam cộng với biên độ từ 3% đến 4,5%; Các khoản lãi trái phiếu cao nhất là 10,8%.

### 3. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN 2020

#### ▣ Các kế hoạch đầu tư kinh doanh trọng điểm

Trong năm 2020, Tập đoàn sẽ tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạ Lĩnh, KCN Tân Phú Trung, KĐT mới Phúc Ninh, KĐT Tràng Duệ để tạo ra các sản phẩm sẵn có đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư. Các mục tiêu cụ thể như sau:

- ▶ **KCN Nam Sơn Hạ Lĩnh – Bắc Ninh** tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng ngoài phạm vi 100ha đã đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng để bàn giao đất cho những nhà đầu tư đã đăng ký thuê đất đúng thời hạn.
- ▶ **KCN Quang Châu – Bắc Giang** đẩy nhanh tốc độ đền bù 90ha và hoàn thiện thủ tục pháp lý chuyển đổi của 90ha Khu đô thị (đã đền bù) sang khu công nghiệp, tiếp tục đầu tư hạ tầng, nhà xưởng để sẵn sàng ký hợp đồng với các nhà đầu tư đã đặt chỗ;
- ▶ **KCN Tân Phú Trung** có lợi thế về vị trí, về quỹ đất sẵn sàng cho thuê, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu khách hàng. KCN này sẽ tập trung thu hút đầu tư và thiết lập mặt bằng giá tốt hơn. Tiếp tục hoàn thiện cơ sở hạ tầng, đền bù đạt 100% diện tích của dự án.
- ▶ **Xây dựng chiến lược kinh doanh cụ thể đối với KCN và Khu phi thuế quan Sài Gòn – Chân Mây ở Huế**, dự án đã bắt đầu thu hút được đầu tư nhờ lợi thế về vị trí địa lý thuận lợi ở miền Trung, quỹ đất sạch sẵn sàng, hưởng chính sách ưu đãi của Khu kinh tế.
- ▶ **Tiếp tục triển khai xây dựng khoảng 50 căn biệt thự tại KĐT mới Phúc Ninh – Bắc Ninh**; Tập trung triển khai cơ sở hạ tầng trên toàn bộ diện tích đã bàn giao và đã san lấp để đón đầu các đợt sóng mới; Hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với diện tích đã hoàn thiện hạ tầng để sớm bàn giao cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ.
- ▶ **Triển khai đồng bộ kế hoạch đầu tư hạ tầng, kế hoạch kinh doanh KĐT Tràng Duệ Hải Phòng**, hoàn thiện 93 căn nhà phố thương mại, xây mới 28 căn biệt thự, tiếp tục hoàn thiện hạ tầng.
- ▶ **Triển khai các đề án thành lập các dự án KĐT – KCN mới tại Hải Dương, Long An.**
- ▶ Hoàn thiện thủ tục pháp lý **KCN Tràng Duệ giai đoạn 3.**
- ▶ **Triển khai dự án khu Ngoại giao đoàn và một khu đô thị ở Hà Nội.**
- ▶ **Thiết lập chương trình xúc tiến đầu tư ở nước ngoài**, bám sát mục tiêu phát triển kinh tế của Chính phủ, lợi ích từ các hiệp định thương mại mà Việt Nam đã tham gia ký kết, tiếp cận các thị trường mới.

#### ▣ Kế hoạch thu xếp nguồn vốn

- ▶ Năm 2020, Tập đoàn dự kiến sẽ thu xếp nguồn vốn khoảng từ 1.500 tỷ đồng đến 2.000 tỷ đồng để đầu tư hạ tầng các dự án cũ và mới và bổ sung nguồn vốn kinh doanh cho doanh nghiệp thông qua hình thức vay tín dụng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

#### ▣ Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2020.

Căn cứ vào kết quả thu hút FDI năm 2019 và triển vọng thu hút FDI của Việt Nam trong năm 2020; 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 nhu cầu quan tâm của nhà đầu tư về các sản phẩm BĐS thương mại tại KĐT của KBC. Mặc dù, Ban TGD KBC đánh giá triển vọng thu hút đầu tư trong năm tới là khả quan. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh đang diễn ra hết sức phức tạp trong những tháng đầu năm 2020. Cho nên, tại thời điểm lập báo cáo này Ban TGD cần có thêm thời gian xem xét điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp và trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 dự kiến vào tháng 6 năm 2020.

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

Cơ cấu tổ chức, chính sách nhân sự không có những thay đổi trong năm 2019. KBC là Tập đoàn có đội ngũ Ban lãnh đạo, cán bộ nòng cốt duy trì sự gắn kết bền lâu với Công ty.

#### 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 CÔNG TY

Hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, Ban TGD cho rằng KBC ngày càng cải thiện các hoạt động đầu tư, đảm bảo các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...) hợp lý phù hợp với tiêu chuẩn 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 ống khói, không ô nhiễm môi trường.

Bên cạnh hoạt động bảo vệ môi trường, Ban TGD cho rằng KBC đã hoàn thành tốt trách nhiệm với cộng đồng địa phương trong năm 2019 như việc ủng hộ các quỹ đền ơn đáp nghĩa, hộ nghèo, xây cầu, xây trường học, tu bổ di tích văn hóa, v.v.

Liên quan đến người lao động, Ban TGD cho rằng, người lao động tại KBC được đảm bảo mức thu nhập khá, phù hợp với mặt bằng chung của xã hội, 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. Tuy nhiên, điểm còn hạn chế là KBC không trích các quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng phúc lợi hàng năm. Vì vậy, việc hỗ trợ kinh phí đào tạo cho người lao động được tham gia các khóa học cao cấp trong và ngoài nước để cập nhật kiến thức mới còn hạn chế.

## PHẦN 4: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

### 1. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

#### □ Hoạt động sản xuất kinh doanh

HĐQT đánh giá cao về kết quả kinh doanh của Tập đoàn đã đạt được, với kết quả tăng trưởng mạnh so với năm 2018 ghi nhận Tổng doanh thu đạt 3.298,2 tỷ đồng, bằng 127,5 % so với 2018, bằng 84,6% so với kế hoạch; Tổng lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn đạt 1.040,8 tỷ đồng, bằng 128,7 % so với năm 2018, bằng 100,5% so với kế hoạch. Trong đó, lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ là 918,3 tỷ đồng, bằng 123,1 % so với năm 2018.

Để đạt được kết quả này, HĐQT đã linh hoạt điều chỉnh chiến lược kinh doanh khi nhận thấy làn sóng dịch chuyển đầu tư từ Trung Quốc, Nhật Bản, Hồng Kông, Đài Loan sang Việt Nam. Thực hiện chỉ đạo của HĐQT, Ban Tổng giám đốc đã nỗ lực tập trung chiến lược xúc tiến đầu tư để đón đầu làn sóng dịch chuyển nói trên và thiết lập được mặt bằng giá cho thuê tăng cao hơn năm 2018 đã giúp cho Tập đoàn đạt được kết quả doanh đối với riêng mảng thu hút đầu tư vào KCN đạt 2.288,4 tỷ đồng, bằng 113,4% so với năm 2018.

Đối với KĐT Phúc Ninh chưa ghi nhận thêm doanh thu trong năm 2019. HĐQT sẽ tiếp tục sát sao trong năm 2020. Tuy nhiên, HĐQT đánh giá tốt hoạt động kinh doanh của đối với dự án KĐT Tràng Duệ Hải Phòng đã nhanh chóng hoàn thiện thủ tục pháp lý để dự án được cấp sổ đỏ, xây dựng hạ tầng và đóng góp 540,2 tỷ đồng, chiếm 16,4% trong Tổng doanh thu của cả Tập đoàn.

HĐQT đánh giá tốt việc thu xếp nguồn vốn để đảm bảo khả năng thanh toán nợ đến hạn, và công tác tiếp xúc các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư để thiết lập các mối quan hệ, xây dựng phương án thu xếp nguồn vốn cho Tập đoàn.

#### □ Hoạt động đối ngoại

KBC là một công ty luôn làm tốt các chương trình xúc tiến đầu tư trong nước và nước ngoài. Chủ tịch HĐQT và các thành viên tích cực tham gia các diễn đàn kinh tế thế giới và tiếp xúc trực tiếp với các quỹ đầu tư nước ngoài, giúp các nhà đầu tư hiểu rõ hơn về môi trường đầu tư của Việt Nam & KBC.

Trong năm 2019, Thành viên HĐQT và Ban TGD đã tham dự: Hội thảo xúc tiến đầu tư cho các doanh nghiệp Hàn Quốc do Cơ quan xúc tiến đầu tư, thương mại Hàn Quốc tổ chức; Dự Hội nghị Thượng đỉnh Vành đai và Con đường tại Hồng Kông do Công ty IPA sắp xếp; Tham dự hội nghị xúc tiến đầu tư tại Đài Loan theo chương trình của Bộ Kế hoạch Đầu tư; Tham gia đoàn công tác tại Nhật Bản do Thủ tướng dẫn đầu theo chương trình của Bộ KHĐT; Tham gia đoàn công tác của Bộ Công thương về công nghiệp phụ trợ tại Canada và Mỹ.

#### □ Hoạt động quản trị công ty

KBC 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, chính xác và kịp thời; Tập đoàn thường xuyên tham gia các chương trình trao đổi và cập nhật thông tin với các sở ban ngành như Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE), Cục Thuế, Bộ tài chính v.v.

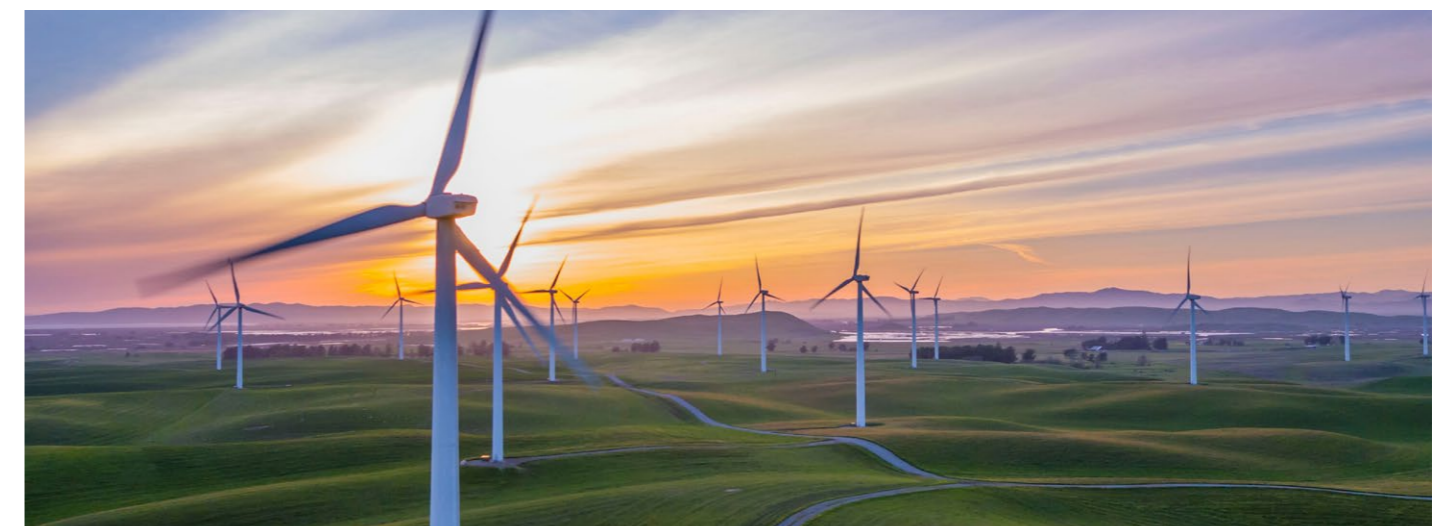
HĐQT đánh giá tốt công tác Quan hệ nhà đầu tư của Tập đoàn, KBC là công ty luôn được các Quỹ đầu tư nước ngoài thường xuyên đến làm việc để tìm hiểu cơ hội đầu tư. Các quỹ đầu tư đều được Công ty đón tiếp và cung cấp thông tin chi tiết mà các quỹ yêu cầu; Ngoài ra, KBC thường được các Công ty chứng khoán lớn mời tham dự các chương trình “Hội nghị các nhà đầu tư” trong và ngoài nước. Hàng năm, KBC đều gặp gỡ trực tiếp với hàng trăm nhà đầu tư đại diện cho các quỹ đầu tư nước ngoài.

#### □ Hoạt động phát triển nguồn lao động

HĐQT 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 từ các tập đoàn lớn 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, hay Tập đoàn gặp khó khăn, khủng hoảng. Chúng tôi đã từng trải qua những năm khó khăn, suy giảm kinh tế, nhưng đó là một thế mạnh để giữ chân người lao động.

#### □ Hoạt động trách nhiệm đối với môi trường

HĐQT đánh giá tốt về trách nhiệm đối với môi trường của KBC, KBC là công ty thu hút đầu tư 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 HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HĐQT đánh giá cao những nỗ lực của Ban TGD trong việc triển khai các kế hoạch kinh doanh năm 2019, thực hiện đầu tư phát triển các dự án, thu xếp nguồn vốn cho công ty. HĐQT đánh giá tính trung thực các nội dung báo cáo của Ban TGD; HĐQT đánh giá tích cực những sáng kiến, góp ý thẳng thắn, xử lý tình huống bất thường của Ban TGD trong quá trình thực hiện các kế hoạch mà HĐQT giao phó để cùng HĐQT thống nhất giải pháp phát triển doanh nghiệp; HĐQT đề nghị Ban TGD tích cực hơn nữa trong công tác triển khai hạ tầng, hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án KCN, tạo ra các sản phẩm sẵn có để đáp ứng kịp thời cho nhà đầu tư, thiết lập các chương trình xúc tiến đầu tư ở các thị trường mới; Xây dựng các kế hoạch chi tiết, chỉ đạo các phòng ban để thúc đẩy việc triển khai các đề án thành lập các dự án mới trên địa bàn Hải Dương, Long An và Hà Nội là nhiệm vụ quan trọng hàng đầu trong năm 2020; 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 công ty. Các công việc cụ thể, HĐQT đã sát sao cùng Ban TGD bao gồm:

- ▶ 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 22ha của KĐT Phúc Ninh, KĐT Tràng Duệ;
- ▶ Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 vào ngày 12/4/2019;
- ▶ Giám sát, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Tổng giám trong các hoạt động kinh doanh;
- ▶ Hoàn thành phát hành 04 đợt trái phiếu doanh nghiệp (KBCBOND2019-01, KBCBOND2019-02, KBCBON2019-03, KBCBOND2019-05), tổng giá trị phát hành là 800 tỷ đồng. Ngoài ra, có 01 đợt phát hành trái phiếu trong tháng 12/2019 tổng giá trị phát hành là 200 tỷ đồng được kết thúc vào tháng 3/2020;
- ▶ 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;
- ▶ Chỉ đạo, giám sát các chương trình xúc tiến đầu tư tại nước ngoài trong năm 2019;
- ▶ Giám sát chặt chẽ công tác quản trị rủi ro các hoạt động đầu tư, kinh doanh, quản lý dòng tiền và kế hoạch tài chính phù hợp;
- ▶ Giám sát quá trình tuyển dụng và đào tạo nhân sự;



## 3. ĐỀ XUẤT CÁC KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CHO NĂM 2020 CỦA HĐQT

- ▶ Thực hiện giám sát, phê duyệt các kế hoạch đầu tư của Ban TGD vào các dự án trọng điểm, triển khai tích cực dự án KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung, KĐT Tràng Duệ và KĐT Phúc Ninh;
- ▶ Chủ trì triển khai các đề án thành lập các dự án mới tại Hải Dương, Long An và Hà Nội
- ▶ Chỉ đạo Ban TGD lập các phương án cân đối dòng tiền, huy động nguồn vốn, xây dựng phương án tài chính phù hợp, cân đối với các hoạt động đầu tư 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 ngày càng cải thiện. Giám sát việc thực thi các quy trình, quy chế nội bộ của Tập đoàn, có chế độ thưởng phạt phù hợp.
- ▶ 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 để kịp thời đề xuất kiến nghị cho HĐQT, Ban TGD để 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 trực tiếp với các tập đoàn đầu tư nước ngoài.
- ▶ Giao Ban TGD 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, đủ trình độ, kinh nghiệm và nhiệt huyết. Cử người tham gia các khóa đào tạo nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp theo quy định 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.

**QUẢN TRỊ CÔNG TY**

▣ **Các tiêu bản thuộc HĐQT:** Không có

▣ **Hoạt động của HĐQT năm 2019**

Năm 2019, HĐQT KBC đã song hành cùng Ban điều hành 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:

- ▶ HĐQT chủ động tham gia các công tác đối ngoại, tiếp xúc trực tiếp với các tập đoàn nước ngoài dự kiến đầu tư trực tiếp vào Việt Nam, các quỹ đầu tư gián tiếp, theo dõi sát sao việc thu hút các doanh nghiệp FDI vào các KCN trọng điểm như KCN Quang Châu, KCN Trảng Duệ, KCN Quế Võ, KCN Tân Phú Trung.
- ▶ Giám sát việc thực hiện kế hoạch đầu tư và xây dựng hạ tầng, hoàn thiện thủ tục pháp lý của dự án KĐT Phúc Ninh; KĐT Trảng Duệ, KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, vv,;
- ▶ Làm việc với các cơ quan ban ngành của tỉnh Hải Dương, Long An, và một số tỉnh thành khác thành để thành lập các dự án mới
- ▶ Giám sát chặt chẽ công tác quản trị rủi ro các hoạt động đầu tư, kinh doanh, quản lý dòng tiền và kế hoạch tài chính phù hợp, tận dụng điều kiện vĩ mô tích cực để phát triển các giá trị doanh nghiệp, đảm bảo các chỉ tiêu tài chính ở mức an toàn;
- ▶ Theo dõi sát sao kế hoạch thu xếp nguồn vốn để thanh toán các khoản nợ đến hạn trong năm 2019, và kế hoạch giải ngân để giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng các dự án nêu trên.
- ▶ Chỉ đạo công tác chuẩn bị và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019
- ▶ Chỉ đạo thực hiện các chương trình, hành động của Tập đoàn nhằm phát triển các dự án theo hướng bền vững, thân thiện với môi trường, có trách nhiệm với cộng đồng địa phương; đảm bảo lợi ích, môi trường làm việc năng động, hiện đại cho người lao động.

▣ Các vấn đề HĐQT đã phê duyệt trong năm 2019

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
1	0201/2019/KBC/NQ-HĐQT & 0201-1/2019/KBC/QĐ-CTHĐQT	02/01/2019	V/v Phê duyệt chi tiết thù lao của HĐQT, Ban Kiểm soát và mức lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách cho năm 2018.
2	0901/2019/KBC/NQ-HĐQT	09/01/2019	V/v Thông qua việc chuyển khoản nợ phải thu của Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát thành khoản góp vốn vào Công ty TNHH MTV phát triển đô thị Trảng Cát (TCC)
3	1501/2019/KBC/NQ-HĐQT	15/01/2019	Thông qua phương án phát hành trái phiếu & sử dụng tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu
4	1901/2019/KBC/NQ-HĐQT	19/01/2019	Ủy quyền mở tài khoản chứng khoán và giao dịch tại Công ty Cổ phần chứng khoán IB
5	1302/2019/KBC/NQ-HĐQT	13/02/2019	Thông qua việc vay vốn Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang
6a	0403/2019/KBC/NQ-HĐQT	04/03/2019	Chuẩn bị kế hoạch triệu tập ĐHCĐ thường niên 2019
6b	0403-1/2019/KBC/NQ-HĐQT	04/03/2019	Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2019
7	0503/2019/NQ-HĐQT-KBC	05/03/2019	Thành lập Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương do KBC sở hữu 51%
8	2203/2019/KBC/NQ-HĐQT	22/03/2019	Thông qua việc cho Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang vay vốn
9	0304/2019/KBC/QĐ-HĐQT	03/04/2019	Thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và sửa đổi Điều lệ của Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát (TCC).
10	0904/2019/KBC/NQ-HĐQT	09/04/2019	Về việc ủy quyền mở tài khoản chứng khoán và giao dịch tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc gia.
11	2204/2019/KBC/NQ-HĐQT	22/04/2019	Thông qua phương án phát hành trái phiếu
12	2204-1/2019/KBC/NQ-HĐQT	22/04/2019	Thế chấp cổ phần SHP để đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu
13	1406/2019/KBC/NQ-HĐQT	14/06/2019	Thông qua phương án phát hành trái phiếu
14	2106/2019/KBC/NQ-HĐQT	21/06/2019	Thông qua phương án phát hành trái phiếu
15	2106-1/2019/KBC/NQ-HĐQT	21/06/2019	Thế chấp tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu
16	2706/2019/KBC/NQ-HĐQT	27/06/2019	Chi trả cổ tức bằng tiền Đợt 1
17	2207/2019/KBC/NQ-HĐQT	22/07/2019	Cử người là đại diện của KBC tại Đại Học Hùng Vương
18	1109/2019/KBC/QĐ-HĐQT	11/09/2019	Thay đổi người đại diện theo pháp luật; sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát
19	1209/2019/KBC/QĐ-HĐQT	12/09/2019	Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
20	2809/2019/KBC/NQ-HĐQT	28/09/2019	Chi trả cổ tức bằng tiền Đợt 2
21	3009/2019/KBC/NQ-HĐQT	30/9/2019	Thông qua phương án phát hành trái phiếu
22	1510/2019/KBC/NQ-HĐQT	15/10/2019	Thông qua việc sửa đổi điều lệ Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng do KBC sở hữu 100%
23	1710/2019/KBC/NQ-HĐQT	17/10/2019	Thông qua việc vay vốn Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang (SBG)
24	0611/2019/KBC/NQ-HĐQT	06/11/2019	Thông qua việc đồng ý cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng do KBC sở hữu 100% nhận chuyển nhượng dự án Viễn Đông - Đà Nẵng
25	0611-1/2019/KBC/NQ-HĐQT	06/11/2019	Thông qua việc đồng ý cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng nhận chuyển giao nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH Tập Đoàn Xây Dựng Delta ("Công ty Delta") thay cho Công ty Cổ phần Địa Ốc Viễn Đông
26	1511-1/2019/KBC/NQ-HĐQT	15/11/2019	Thông qua việc đồng ý khoản giá trị hợp tác theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 18/07/2017 giữa KBC và Công ty Cổ phần Địa Ốc Viễn Đông Việt Nam thành tài sản góp vốn của KBC tại Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng
27	1511-2/2019/KBC/NQ-HĐQT	15/11/2019	Thế chấp tài sản liên quan đến dự án Viễn Đông để đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu KBCBOND01-2017
28	2111/2019/KBC/NQ-HĐQT	21/11/2016	Thông qua phương án phát hành trái phiếu
29	2111-1/2019/KBC/NQ-HĐQT	21/11/2016	Thế chấp tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu
30	2111-2/2019/KBC/NQ-HĐQT	21/11/2016	Thông qua việc vay vốn Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc (SCD)
31	2511/2019/KBC/NQ-HĐQT	25/11/2019	Thông qua việc cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc (SCD) vay vốn
32	0312/2019/KBC/NQ-HĐQT	03/12/2019	Thông qua việc nhận hỗ trợ vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex- Tân Tạo
33	0312/2019/KBC/QĐ-HĐQT	03/12/2019	Về việc điều chỉnh phương án phát hành trái phiếu
34	1012/2019/KBC/QĐ-HĐQT	10/12/2019	Thông qua việc cho Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng vay vốn

### ❑ Các vấn đề HĐQT chưa thực hiện các kế hoạch đã được ĐHĐCĐ phê duyệt:

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số: 1204/2019/KBC/NQ ngày 12/4/2019 thì trong năm 2019 HĐQT đã hoàn thành thực hiện việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông với tỷ lệ 10%, được chia thành 02 đợt, mỗi đợt là 5%.

Về việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 20%: HĐQT đã ban hành NQ số 2809/2019/KBC/NQ-HĐQT ngày 28/9/2019 và đã công bố trên thị trường về việc tạm ngừng chia cổ tức bằng cổ phiếu để đảm bảo cổ phiếu không bị áp lực pha loãng, giảm nỗi lo cho cổ đông, phù hợp với tình hình thực tế về hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp và diễn biến giá cổ phiếu trên TTCK. HĐQT sẽ trình ĐHĐCĐ hủy phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 1204/2019/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/04/2019 tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.

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

Hiện tại KBC có 01 thành viên HĐQT độc lập là Ông Huỳnh Phát trong tổng số 05 thành viên HĐQT (phù hợp với quy định tại Điều 26 của Điều lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua: Số lượng thành viên HĐQT độc lập được xác định theo phương pháp làm tròn xuống).

Với vai trò của mình, Ông Huỳnh Phát đã tham gia đầy đủ 100% cuộc họp của HĐQT trong năm 2019. Trong các quyết định của HĐQT Ông Huỳnh Phát đều tham gia các ý kiến độc lập trước các thành viên HĐQT khác, cùng xem xét, giải quyết các vấn đề để đi đến thống nhất.

### ❑ Các thành viên HĐQT có chứng chỉ về đào tạo về quản trị công ty trong năm:

Do thành viên các HĐQT thường xuyên phải đi công tác, không bố trí được thời gian để tham dự các khóa học trực tiếp trùng với lịch 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. HĐQT sẽ cố gắng sắp xếp thời gian tham dự các khóa học về quản trị công ty.



## BAN KIỂM SOÁT

### a. 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%	Bổ nhiệm ngày 21/4/2017 cho nhiệm kỳ 2017-2022
2	Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên	0%	
3	Ông Trần Tiến Thành	Thành viên	0%	

### b. Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2019, 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 báo cáo của Ban TGD, 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; Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh 2019. Dựa trên các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT, kế hoạch thực hiện 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 lý nội bộ của HĐQT, các thành viên HĐQT, các thành viên Ban TGD, các cán bộ lãnh đạo dựa trên tiêu chí lợi ích của cổ đông và Tập đoàn;
- ▶ Xem xét, đánh giá sự phối hợp hoạt động của các bộ phận trong quy trình quản lý và điều hành doanh nghiệp;
- ▶ Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT; Hỗ trợ sát sao HĐQT và Ban TGD triển khai thực hiện các Nghị quyết.
- ▶ 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.
- ▶ Năm 2019 Ban kiểm soát đã họp 4 lần. Ban kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban giám đốc trong quá trình quản lý mọi hoạt động của 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 NQ của HĐQT, các Báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc; Các Báo cáo tài chính hàng quý, bán niên, báo cáo tài chính năm. Trong năm 2019, BKS chưa nhận được ý kiến phản hồi 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.



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

#### ▣ Lương thưởng thù lao, các khoản lợi ích

- ▶ Chi phí thù lao của BKS là: **150.000.000 đồng** (bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng)
- ▶ Lương – Thưởng của Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách là: **208.332.000 đồng** (bằng chữ: Hai trăm linh tám triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn đồng)
- ▶ Chi phí thù lao của HĐQT là: **777.777.775 đồng** (bằng chữ: Bảy trăm bảy mươi bảy triệu, bảy trăm bảy mươi bảy nghìn, bảy trăm bảy mươi lăm đồng)
- ▶ Lương – Thưởng của Tổng Giám đốc là: **6.425.499.000 đồng** (bằng chữ: Sáu tỷ, bốn trăm hai mươi lăm triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn đồng), đã bao gồm **100.000.000 đồng** (bằng chữ: Một trăm triệu đồng) thù lao do TGD kiêm nhiệm chức danh thành viên HĐQT)
- ▶ Lương – Thưởng của các Phó Tổng giám đốc và Kế Toán trưởng là: **5.080.124.000 đồng** (bằng chữ: Năm tỷ, không trăm tám mươi triệu, một trăm hai mươi nghìn đồng chẵn), đã bao gồm **100.000.000 đồng** (bằng chữ: Một trăm triệu đồng) thù lao của Ông Phạm Phúc Hiếu do kiêm nhiệm chức danh thành viên HĐQT.

▣ **Lợi ích:** 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/ cổ đông lớn.

STT	NGƯỜI THỰC HIỆN GIAO DỊCH	CỔ ĐÔNG NỘI BỘ/NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN/ CỔ ĐÔNG LỚN	SỐ CỔ PHIẾU SỞ HỮU ĐẦU KỲ		SỐ CỔ PHIẾU SỞ HỮU CUỐI KỲ	
			Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ
1	CTCP Tư vấn Đầu tư Kinh Bắc	Cổ đông lớn	44.656.290	9,51%	44.571.290	9,49%
2	Nguyễn Quang Minh	Người liên quan đến cổ đông nội bộ	7.170	0,002%	170	0,000036%

#### ▣ Giao dịch 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/ QUYẾT ĐỊNH CỦA ĐHĐCĐ/ HĐQT... THÔNG QUA (NẾU CÓ, NẾU RÕ NGÀY BAN HÀNH)	SỐ LƯỢNG, TỶ LỆ NẮM GIỮ CỔ PHIẾU SAU KHI GIAO DỊCH
1	Ông Nguyễn Vinh Thọ	Thành viên HĐQT	Nhận thù lao HĐQT năm 2018	Nghị quyết số 0201/2019/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao của HĐQT năm 2018	
2	Ông Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT độc lập	Nhận thù lao HĐQT năm 2018	Nghị quyết số 0201/2019/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao của HĐQT năm 2018	
3	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	Nhận lương hàng tháng, thù lao HĐQT năm 2018	Theo hợp đồng lao động & Nghị quyết số 0201/2019/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao của HĐQT năm 2018	299.478 (0,06%)
4	Ông Phạm Phúc Hiếu	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc/ Người được UQ CBTT	Nhận lương hàng tháng, thù lao HĐQT năm 2018, thanh toán công tác phí	Theo hợp đồng lao động & Nghị quyết số 0201/2019/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao của HĐQT năm 2018	22.817 (0,005%)
5	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Nhận lương hàng tháng thanh toán chi phí tiếp khách	Theo hợp đồng lao động, theo quy định về quản lý tài chính của KBC	
6	Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Nhận lương hàng tháng	Theo hợp đồng lao động	11.500 (0,002%)
7	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	Trưởng BKS: nhận lương hàng tháng	Theo hợp đồng lao động đối với TBKS ; Nghị quyết số 0201/2019/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao của BKS	
8	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	và các thành viên nhận thù lao của Ban kiểm soát năm 2018		
9	Trần Tiến Thành				
10	Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Công ty con KBC			

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/ QUYẾT ĐỊNH CỦA ĐHĐCĐ/ HĐQT... THÔNG QUA (NẾU CÓ, NÊU RÕ NGÀY BAN HÀNH)	SỐ LƯỢNG, TỶ LỆ NẮM GIỮ CỔ PHIẾU SAU KHI GIAO DỊCH
11	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con KBC, đồng thời người nội bộ của KBC giữ chức vụ là thành viên HĐQT của SHP	KBC trả nợ gốc và lãi vay/ Nhận lại vốn và thu nhập từ hợp tác kinh doanh Lãi vay khác	Thỏa thuận vay vốn 07/HĐVV/SHP-KBC/2018 & 01/HĐVV/SHP-KBC/2015 Nghị quyết số 0911/2018/KBC/NQ-HĐQT về việc vay vốn Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng; Nghị quyết số 1010/2018/KBC/NQ-HĐQT về việc hợp tác kinh doanh & Hợp đồng số: 01/HDHTKD/KBC-SHP/2018 01/HĐVV/SHP-KBC/2015, 02/HĐVV/SHP-KBC/2015, 03/HĐVV/SHP-KBC/2015, 04/HĐVV/SHP-KBC/2016, 06/HĐVV/SHP-KBC/2017. HĐ 02/HDHTKD/KBC-SBG/2019 HD 03/HDVV/SBG-KBC/2019 & 01/HDVV/KBC-SBG/2019 HD 01/HĐVV/SBG-KBC/2018 và 02/HĐVV/SBG-KBC/2019 (HD 01/HDHTKD/KBC-SBG/2018 và 02/HDHTKD/KBC-SBG/2019 Nghị quyết số: 0210/2018/KBC/NQ-HĐQT; 1302/2019/KBC/NQ-HĐQT; 2203/2019/KBC/NQ-HĐQT; 1710/2019/KBC/NQ-HĐQT.	
12	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con KBC đồng thời người nội bộ của KBC giữ chức vụ là thành viên HĐQT/Ban TGD của SBG	KBC Chuyển tiền hợp tác kinh doanh Cho vay/Vay/nhận lại tiền cho vay / lãi Trả nợ khoản vay và lãi Nhận lại vốn và thu nhập từ hợp tác kinh doanh Nhận cổ tức bằng tiền từ SBG	Theo Điều lệ Công ty Nghị quyết số 1012/2019/KBC/NQ-HĐQT	
13	Công ty TNHH Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	Công ty con KBC	Góp vốn vào công ty con Cho vay vốn	Theo Điều lệ Công ty Nghị quyết số 1012/2019/KBC/NQ-HĐQT	
14	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	Công ty con KBC	Góp vốn vào công ty con	Theo Điều lệ Công ty	
15	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (SGT)	Công ty liên kết của KBC	Thanh toán phí dịch vụ Internet năm 2019	Hợp đồng dịch vụ	
16	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD)	Công ty con KBC	Cho SCD vay; và vay SCD; Nhận cổ tức từ SCD	Nghị quyết số : 2511/2019/KBC/NQ-HĐQT; 2111-2/2019/KBC/NQ-HĐQT	
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Công ty liên quan	Nhận hỗ trợ vốn	Nghị quyết số: 0312/2019/KBC/NQ-HĐQT	

Chi tiết các giao dịch đã được công bố trong báo cáo tài chính Quý 1, Quý 2, Quý 3, Quý 4 và báo cáo năm 2019

▣ **Thực hiện các quy định về quản trị công ty:** Công ty đã tuân thủ các quy định về quản trị công ty.

▣ **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 trực tiếp hàng trăm quỹ đầu tư.

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



## PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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: 60774739/21041563-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 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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)

(Đã ký)

**Bùi Anh Tuấn**

Phó Tổng Giám Đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

**Nguyễn Thu Hằng**

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3342-2015-004-1

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

B01-DN/HN

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>13.912.174.569.312</b>	<b>14.862.290.720.411</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>652.005.005.791</b>	<b>224.080.823.490</b>
111	1. Tiền		550.470.450.445	219.037.572.851
112	2. Các khoản tương đương tiền		101.534.555.346	5.043.250.639
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>2.874.095.600</b>	<b>2.955.261.620</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5	7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5	(6.616.365.769)	(6.535.199.749)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.493.191.454.059</b>	<b>5.842.379.074.106</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.353.873.386.238	1.767.072.395.482
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	2.442.883.530.085	2.081.854.507.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	391.712.488.097	180.662.930.631
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.312.056.030.289	1.820.123.220.700
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>7.547.758.770.653</b>	<b>8.592.831.569.175</b>
141	1. Hàng tồn kho		7.547.758.770.653	8.592.831.569.175
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>216.345.243.209</b>	<b>200.043.992.020</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	77.403.089.347	58.851.780.787
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	10	136.394.905.445	54.195.425.437
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	2.547.248.417	86.996.785.796

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

B01-DN/HN

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

ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.520.815.233.389</b>	<b>2.047.441.497.367</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>127.852.712.252</b>	<b>600.969.000.000</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	1.000.000.000	700.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	126.852.712.252	600.269.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>253.726.902.238</b>	<b>157.072.716.796</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	253.543.017.869	156.823.493.258
222	Nguyên giá		485.477.345.872	353.091.930.379
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(231.934.328.003)	(196.268.437.121)
227	2. Tài sản cố định vô hình		183.884.369	249.223.538
228	Nguyên giá		365.975.500	327.975.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(182.091.131)	(78.751.962)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>432.718.621.923</b>	<b>134.161.149.871</b>
231	1. Nguyên giá		476.439.458.160	173.618.450.871
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(43.720.836.237)	(39.457.301.000)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>822.034.811.714</b>	<b>194.108.847.448</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	822.034.811.714	194.108.847.448
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>861.080.542.019</b>	<b>947.733.067.355</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	14.1	434.925.286.015	516.941.269.318
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	448.500.200.000	448.500.200.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14.2	(22.344.943.996)	(17.708.401.963)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>23.401.643.243</b>	<b>13.396.715.897</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	23.401.643.243	13.396.715.897
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>16.432.989.802.701</b>	<b>16.909.732.217.778</b>

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

B01-DN/HN

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

ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.051.858.701.629</b>	<b>7.072.374.423.221</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.067.458.297.616</b>	<b>3.932.877.663.286</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	370.592.050.524	226.117.852.340
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	414.280.990.286	447.181.815.119
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	129.306.628.591	301.989.007.085
314	4. Phải trả người lao động		215.919.868	17.270.450
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.634.889.249.478	1.244.817.157.545
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.718.340.907	2.908.239.931
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	702.391.584.903	498.434.960.926
320	8. Vay ngắn hạn	19	804.035.305.750	1.204.306.000.581
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.028.227.309	7.105.359.309
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.984.400.404.013</b>	<b>3.139.496.759.935</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	909.879.723	1.051.174.838.754
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.791.738.286	4.919.362.408
337	3. Phải trả dài hạn khác	18	35.126.202.093	135.158.057.007
338	4. Vay dài hạn	19	1.121.897.918.268	1.282.864.916.172
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	820.722.697.681	664.427.617.632
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 2019

B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>10.381.131.101.072</b>	<b>9.837.357.794.557</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>10.381.131.101.072</b>	<b>9.837.357.794.557</b>
411	1. Vốn cổ phần	20.1	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.697.601.890.000	4.697.601.890.000
	- Cổ phiếu quỹ		59.509.780.000	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	20.1	989.064.430.000	989.064.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	20.1	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.1	4.099.263.633.258	3.650.661.947.305
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		3.180.901.758.305	2.904.506.892.048
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		918.361.874.953	746.155.055.257
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	21	897.934.323.991	802.762.703.429
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>16.432.989.802.701</b>	<b>16.909.732.217.778</b>

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

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

B02-DN/HN

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.209.906.030.157	2.491.178.878.521
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.209.906.030.157	2.491.178.878.521
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(1.363.156.822.246)	(1.022.343.984.750)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.846.749.207.911	1.468.834.893.771
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	79.931.901.053	91.568.246.480
22	7. Chi phí tài chính	24	(222.620.542.221)	(193.894.216.853)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(195.685.878.594)	(200.751.707.293)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	14.1	420.531.832	13.853.555.230
25	9. Chi phí bán hàng	25	(141.910.414.455)	(142.014.567.928)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(171.879.898.648)	(164.858.434.955)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.390.690.785.472	1.073.489.475.745
31	12. Thu nhập khác		8.431.503.757	3.372.202.651
32	13. Chi phí khác		(34.947.379.751)	(29.634.276.464)
40	14. Lỗ khác		(26.515.875.994)	(26.262.073.813)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.364.174.909.478	1.047.227.401.932
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(167.120.965.198)	(193.422.721.494)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27.3	(156.295.080.051)	(44.898.206.944)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.040.758.864.229	808.906.473.494
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		918.361.874.953	746.155.055.257
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		122.396.989.276	62.751.418.237
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	1.955	1.588
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	1.955	1.588

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

B03-DN/HN

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.364.174.909.478</b>	<b>1.047.227.401.932</b>
	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	11, 12	53.169.260.174	39.457.088.131
03	- Trích lập/ (hoàn nhập) các khoản dự phòng		4.717.708.053	(21.952.306.313)
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(79.048.576.222)	(91.546.563.432)
06	- Chi phí lãi vay	24	195.685.878.594	200.751.707.293
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.538.699.180.077</b>	<b>1.173.937.327.611</b>
09	- Giảm/(tăng) các khoản phải thu		91.951.948.997	(949.635.634.140)
10	- Giảm/(tăng) hàng tồn kho		1.045.072.798.522	(270.206.770.671)
11	- (Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(646.068.358.097)	605.558.766.081
12	- Tăng chi phí trả trước		(28.556.235.907)	(18.183.942.004)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(281.891.887.623)	(207.096.211.688)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(179.982.853.335)	(204.735.338.191)
16	- Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	22.100.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(77.132.000)	-
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.539.147.460.634</b>	<b>129.660.296.998</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(275.109.496.555)	(62.074.851.215)
23	- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(272.736.501.000)	(119.186.943.534)

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

B03-DN/HN

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
24	- Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		61.386.943.534	10.302.500.883
26	- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		374.174.889.081	6.780.000.000
27	- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		37.623.194.668	9.372.322.513
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(74.660.970.272)</b>	<b>(154.806.971.353)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	- Tiền thu từ đi vay		1.139.988.384.144	911.900.329.277
34	- Tiền trả nợ gốc vay		(1.721.560.467.364)	(1.157.584.310.677)
36	- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	20.3	(454.990.224.841)	(9.656.028.235)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(1.036.562.308.061)</b>	<b>(255.340.009.635)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>427.924.182.301</b>	<b>(280.486.683.990)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>		<b>224.080.823.490</b>	<b>504.567.507.480</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>652.005.005.791</b>	<b>224.080.823.490</b>

(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 30 tháng 3 năm 2020

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](http://www.kinhbaccity.vn) và [www.hsx.vn](http://www.hsx.vn)

**TCT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

**ĐẶNG THÀNH TÂM**



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

**TRỤ SỞ CHÍNH**

Lô B7, KCN Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh

Tel: (84-22) 363 40 34

Fax: (84-22) 363 40 34

[www.kinhbaccity.vn](http://www.kinhbaccity.vn)

**CHI NHÁNH TP.HỒ CHÍ MINH**

Số 20 Phùng Khắc Khoan

Phường Đakao, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh

Tel: (84-28) 2822 82 90

Fax: (84-28) 2822 82 91

**VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN TẠI HÀ NỘI**

Số 100 An Trạch

Quận Đống Đa, TP.Hà Nội

Tel: (84-24) 373 468 90

Fax: (84-24) 373 468 91