



BẢN CÁO BẠCH

DOANH NGHIỆP: TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP

(Đăng ký chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp số 2103000012 do Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 27/03/2002, điều chỉnh lần thứ 21 số 2300233993 ngày 03/10/2024)

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP

Trụ sở chính: Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh

Điện thoại: (84-222) 3634 034 Fax: (84-222) 3634 035

Website: <http://www.kinhbaccity.vn>

Vốn điều lệ 7.676.047.590.000 đồng

Mã cổ phiếu KBC

Sàn niêm yết Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)

Đại diện pháp luật Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT

NỘI DUNG

PHẦN 1: Tóm tắt thông tin về tổ chức phát hành

PHẦN 2: Kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và dự kiến kế hoạch

PHẦN 1:

TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

I. Thông tin chung về Tổ chức phát hành:

1. Tên đầy đủ: TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP
2. Tên viết tắt: KINHBAC CITY GROUP
3. Tên Tiếng Anh: KINH BAC CITY DEVELOPMENT HOLDING CORPORATION
4. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2103000012 do Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 27/03/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 21 số 2300233993 ngày 03/10/2024.
5. Địa chỉ trụ sở chính: Lô B7, Khu Công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.
6. Số điện thoại: (84-222) 3634 034 Fax: (84-222) 3634 035
7. Vốn điều lệ: 7.676.047.590.000 đồng (*Bảy nghìn sáu trăm bảy mươi sáu tỷ, không trăm bốn mươi bảy triệu, năm trăm chín mươi nghìn đồng*)
8. Ngành nghề kinh doanh chính:
 - Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Mã ngành: 6810)
 - Sản phẩm/dịch vụ chính: Kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp. Cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu nhà ở công nhân, khu tái định cư, khu dân cư - đô thị. Kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi.
9. Người đại diện theo pháp luật:
Ông: **Đặng Thành Tâm** Chức vụ: **Chủ tịch Hội đồng quản trị**
10. Mã cổ phiếu: **KBC**
11. Sàn niêm yết: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)

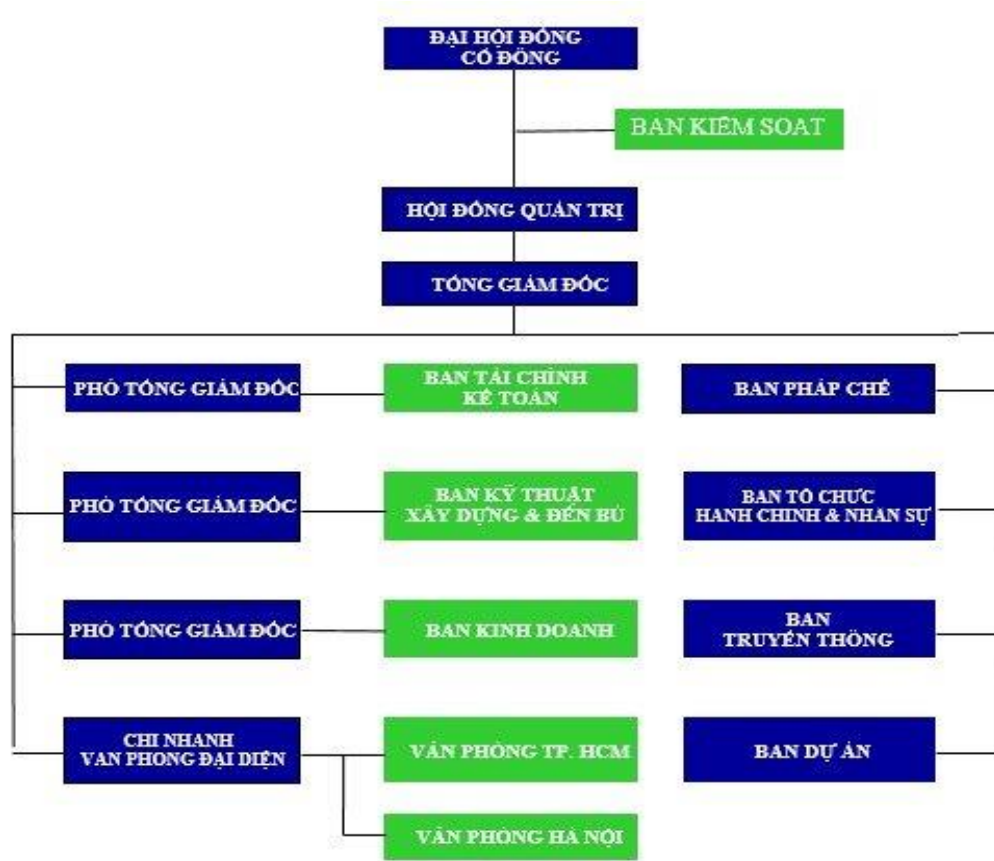
II. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

- Thành lập vào ngày 27/03/2002, đến nay KBC đã là một trong những Tập đoàn tư nhân đạt nhiều thành tựu, đóng vai trò quan trọng trong quá trình thu hút các doanh nghiệp FDI vào Việt Nam.
- Ngày 18/12/2007: Trở thành công ty đại chúng với 88.000.000 cổ phiếu niêm yết lần đầu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Sau 2 năm hoạt động, ngày 18/12/2009, KBC chính thức chuyển sàn niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giai đoạn 2014 – 2015, KBC là Tập đoàn thành công nhất ở Việt Nam trong quá trình tái cấu trúc nợ, thoái vốn các khoản đầu tư ngoài ngành. Các nhà đầu tư lớn trên thế giới liên tiếp lựa chọn Khu công nghiệp (KCN) của KBC như LG, các công ty vệ tinh của Samsung, vệ tinh của Apple và các doanh nghiệp Hàn Quốc, Trung Quốc, Hồng Kông. Các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư đã quay lại để cấp hàng loạt các hạn mức tín dụng mới cho Tập đoàn và tìm hiểu các cơ hội đầu tư.
- Đến năm 2016, thu hút FDI của KBC chiếm 12,06% tổng vốn FDI đăng ký của cả nước. KCN Tràng Duệ góp phần đưa Hải Phòng đứng đầu cả nước và KCN Quang Châu góp phần đưa Bắc Giang đứng thứ 5 về thu hút FDI của Việt Nam.
- Năm 2017, lần đầu tiên mở bán dự án khu đô thị Phúc Ninh – Bắc Ninh đối với tiểu khu 6,27 ha và 22 ha và là lần đầu tiên đưa sản phẩm trái phiếu doanh nghiệp niêm yết trên HOSE.
- Năm 2018, các KCN của KBC đồng loạt đạt tốc độ tăng trưởng mạnh về thu hút đầu tư, các KCN đều đạt tốc độ tăng trưởng về tỷ lệ lấp đầy trên 30%. KCN Quế Võ, Tràng Duệ đều đạt tỷ lệ lấp đầy trên 97%.
- Năm 2019, các KCN đạt tỷ lệ lấp đầy 100% bao gồm: KCN Quế Võ ở Bắc Ninh có quy mô 611ha, có thời gian hoàn thành chu kỳ kinh doanh từ 12 - 15 năm; KCN Tràng Duệ ở Hải Phòng có quy mô 402 ha, có thời gian hoàn thành chu kỳ kinh doanh từ 5 - 8 năm.
- Trong giai đoạn 2020 – 2021, Đại dịch khiến cho các nhà đầu tư nước ngoài không thể đến Việt Nam để hoàn tất việc ký kết các hợp đồng thuê đất; hoạt động của các doanh nghiệp trong nước trong đó có KBC đã bị ngừng trệ dẫn đến kết quả kinh doanh không đạt kế hoạch. Trong năm 2020, KBC đã hoàn tất việc nộp tiền thuê đất cho dự án KĐT Tràng Cát – Hải Phòng có quy mô 584,9 ha, với tổng số tiền nộp ngân sách nhà nước đạt 3.500,4 tỷ đồng. Trong năm 2021, KBC hoàn tất thủ tục pháp lý và đưa vào kinh doanh KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh quy mô 300 ha.
- Năm 2022, KBC gia tăng quỹ đất rất lớn sau nhiều năm, 1.210 ha được duyệt chủ trương đầu tư tại các tỉnh Long An (KCN Tân Tập, KCN Lộc Giang) và Bắc Giang (KCN Quang Châu mở rộng).
- Năm 2023, KBC thực hiện mua lại đúng hạn và trước hạn toàn bộ dư nợ Trái phiếu đang lưu hành, đưa dư nợ trái phiếu về 0 đồng trước 30/06/2023. Doanh thu và lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất năm 2023 lần lượt là 6.058,76 tỷ đồng và 2.245 tỷ đồng, là mức cao nhất KBC đạt được kể từ khi niêm yết tới nay.
- Ngày 17/06/2024, KBC được bình chọn là một trong 50 công ty niêm yết tốt nhất do Forbes Việt Nam công bố, đây lần thứ 4 KBC nằm trong danh sách này.

III. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

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



2. Thông tin về các công ty con

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có 17 công ty con trực tiếp và gián tiếp như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động
CÔNG TY CON TRỰC TIẾP					
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,96	Lô CC, KCN Quang Châu, phường Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26	89,26	KCN Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,82	Áp Trạm Bom, 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 thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Trảng Cát, quận Hải An, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 10 ngõ Hàng Bột, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, phường phương Liễu, Thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 phố An Trạch, Phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên	95	93,93	Số 210 đường Nguyễn Văn Linh, xã Bảo Khê, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	74,52	74,52	LK 28 đường Hàng Điều 1, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
CÔNG TY DO KBC CÓ QUYỀN KIỂM SOÁT (CÔNG TY CON GIÁN TIẾP)					

10	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An	100	72,82	Số 133 Đường 835, TT Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
11	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An	100	88,96	Số 133 Đường 835, TT Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
12	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	100	89,26	Số 133 Đường 835, TT Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60	57,42	Áp Tân Đông, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	65	58,02	Thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
15	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	100	89,26	Lô NA8-2, Khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, xã liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất linh kiện điện tử

16	Công ty TNHH Công nghiệp chế tạo Quảng Yên	100	89,26	Lô NA8-1, Khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, xã liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất động cơ, vòi phun máy nông nghiệp
17	Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên	100	92,05	Tầng 2, số 210 đường Nguyễn Văn Linh, xã Bảo Khê, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

3. Thông tin về công ty liên kết

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có các công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh	Giá trị ghi sổ (tỷ đồng)
CÔNG TY LIÊN KẾT TRỰC TIẾP					
1	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	21,48%	Lô 46, công viên phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, Q12, Tp Hồ Chí Minh.	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng và các thiết bị viễn thông	437,35
2	Công ty Cổ phần Scanviwood	34%	565 An Dương Vương, Phường An Lạc, Q. Bình Tân, Tp Hồ Chí Minh	Chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu	4,6
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	48%	61A Nguyễn Văn Cừ, Phường Hòa Hiệp Bắc, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, hoặc đi thuê	2.230,12
CÔNG TY LIÊN KẾT GIÁN TIẾP					

4	Công ty cổ phần KCN Lê Minh Xuân 2	22,72%	20 Phùng Khắc Khoan, Phường Đakao, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, hoặc đi thuê	582,34
5	Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Nhơn Hội	35,49%	Lô A2 - 01, đường N3 KCN Nhơn Hội, Quy Nhơn Bình Định	Đầu tư, xây dựng kinh doanh khu công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch	939,17
6	Công ty TNHH Saigontel Long An	22,32%	Áp Tân Đông, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN	171,35

IV. Thông tin về Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc

1. Hội đồng quản trị (HDQT) nhiệm kỳ 2022 – 2027

1.1 Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Ông **Đặng Thành Tâm** sinh năm 1964 - được bầu làm Chủ tịch HĐQT từ ngày thành lập Công ty. Ông tốt nghiệp kỹ sư Hàng Hải tại Đại học Hàng Hải, Hải Phòng. Đồng thời, Ông có bằng cử nhân luật, cử nhân quản trị kinh doanh, Bằng Diploma of Business Management của Trường Henley - Anh Quốc và thành thạo Tiếng Anh.
- Từ năm 1988 đến 1996, Ông công tác tại Công ty vận tải biển Sài Gòn, sau đó Ông làm Tổng Giám đốc Công ty Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo từ năm 1997. Năm 2002, Ông đến Bắc Ninh để đặt nền móng cho bước đầu phát triển KCN Quế Võ và sau 5 năm đi vào hoạt động, KCN này đã có tên tuổi tại khu vực phía Bắc. Nhờ vào kinh nghiệm dày dặn và tầm nhìn dài hạn, Ông không ngừng phát triển và mở rộng các KCN từ Bắc vào Nam. Ông là người am hiểu chính sách vĩ mô, quy định pháp luật trong nước và quốc tế, do đó Ông cũng là một doanh nhân có vai trò quan trọng trong các tổ chức doanh nhân, tư vấn kinh tế và nhiều diễn đàn quốc tế.
- Ông đã được tặng Huân chương Lao động hạng Nhất; Huân chương Lao động hạng Nhì; Huân chương Lao động hạng Ba; được công nhận Danh hiệu Chiến sĩ Thi đua Toàn quốc; 3 Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ; được ngài Mitsuo Sakaba – Đại sứ Nhật Bản tại Việt Nam trao tặng Bằng khen của Nhật Hoàng và Kỷ niệm chương ghi nhận sự đóng góp to lớn vào sự phát triển của mối quan hệ Nhật - Việt và trở thành doanh nhân đầu tiên của Việt Nam vinh dự nhận được phần thưởng cao quý này; được tặng nhiều Bằng khen của các Bộ, ngành, UBND các Tỉnh, Thành, các Tổ chức, Hiệp hội; được công nhận Danh hiệu Chiến sĩ thi đua cấp Tỉnh năm 2008; liên tục giữ Danh hiệu Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu và Cúp Thánh Gióng; đã từng là đồng Chủ tịch Diễn đàn Doanh nghiệp Việt Nam - Nhật Bản (Diễn đàn do Thủ tướng Chính phủ phê chuẩn thành lập), Phó Chủ tịch Hội Phát triển Hợp tác Kinh tế Việt Nam – Lào – Campuchia, được Thủ tướng Chính phủ nước

Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam bổ nhiệm làm Thành viên chính thức Hội đồng Tư vấn Kinh doanh APEC (ABAC), được bổ nhiệm là thành viên Hội đồng Tư vấn cao cấp Chương trình Hành động hậu WTO của Chính phủ, và là thành viên tư vấn đối tác chiến lược trong Diễn đàn Kinh tế Thế giới (WEF GCC Partner member advisory board); được trao tặng giải thưởng “Ernst & Young – Bản lĩnh doanh nhân lập nghiệp Việt Nam 2011” và là Đại biểu Quốc hội khóa XIII.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 30/06/2024: 138.666.665 cổ phiếu, chiếm 18,06% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

1.2 Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Bà **Nguyễn Thị Thu Hương** sinh năm 1971 - được bầu là thành viên HĐQT vào ngày 27/4/2012. Bà có bằng Tiến sĩ Kinh tế và bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, thành thạo tiếng Trung và tiếng Anh. Gắn bó với KBC từ ngày đầu thành lập, Bà Nguyễn Thị Thu Hương nắm rõ những điểm mạnh, điểm yếu của Tập đoàn, từ đó chèo lái Tập đoàn vượt qua những năm tháng khủng hoảng. Bà có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực ngoại giao, có vai trò quan trọng trong công tác xúc tiến quan hệ đầu tư với các tập đoàn lớn cũng như kiểm soát hoạt động kinh doanh tại từng KCN.
- Bên cạnh nhiệm vụ quản lý hoạt động kinh doanh, Bà luôn chú trọng đến tinh thần làm việc trách nhiệm, tính kỷ luật và tinh thần đoàn kết của Tập thể cán bộ như phần quan trọng nhất trong sự phát triển của Tập đoàn.
- Bà đã được tặng Huân chương Lao động hạng Nhì, hạng Ba của Chủ tịch nước CHXHCN Việt Nam; nhiều lần được nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, của Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Danh hiệu Chiến sỹ thi đua cấp tỉnh; liên tục **nhiều** năm được tặng Bằng khen của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh; Được tặng nhiều Giấy khen của Ban quản lý các KCN, Liên đoàn lao động tỉnh Bắc Ninh, Giấy khen của Tổng cục thuế và của Cục thuế tỉnh Bắc Ninh; Bà cũng vinh dự là đại diện tham gia “Hội nghị những nhà lãnh đạo trẻ Khu vực châu Á – Thái Bình Dương”; “Hội nghị Nữ Doanh nhân Châu Á”; "Nữ Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu - **Cúp Bông hồng vàng**".
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 30/06/2024: 399.304 cổ phiếu, chiếm 0,052% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

1.2 Ông Huỳnh Phát – Thành viên HĐQT

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

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 30/06/2024: 0 cổ phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

1.3 Ông Lê Hoàng Lâm – Thành viên HĐQT độc lập

- Ông **Lê Hoàng Lâm** sinh năm 1975, được bầu là thành viên HĐQT độc lập vào ngày 10/02/2022. Ông Lâm có bằng Cử nhân Kinh tế, Chứng chỉ Kiểm toán viên và bằng Thạc sỹ Tài chính Kế toán. Với kiến thức trong lĩnh vực tài chính, kiểm toán cùng nhiều năm kinh nghiệm làm quản lý tại các Quỹ đầu tư, Ngân hàng, ông Lâm luôn đưa ra những quan điểm độc lập trong các cuộc họp HĐQT và những đánh giá khách quan trong mọi hoạt động quản trị công ty.
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 30/06/2024: 0 cổ phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

1.4 Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh – Thành viên HĐQT

- Bà **Đặng Nguyễn Quỳnh Anh** sinh năm 1996, được bầu là thành viên HĐQT vào ngày 10/02/2022. Bà có bằng Cử nhân Kinh tế tại The University of Texas at Austin. Bà Quỳnh Anh là người có kiến thức tốt, được đào tạo bài bản, đã và đang đóng góp vào quá trình kết nối KBC với các đối tác trong và ngoài nước nhằm thúc đẩy thu hút đầu tư và thu xếp vốn.
- Là Lãnh đạo trẻ và năng động trong đội ngũ Lãnh đạo của KBC, bà tiên phong trong việc áp dụng công nghệ số vào quản trị, xác định chuyển đổi số không chỉ là một bước tiến mà là một đòn bẩy cốt lõi, giúp KBC vững bước phát triển và thịnh vượng trong kỷ nguyên công nghệ mới.
- Ngoài ra, Bà Quỳnh Anh còn là chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex – Tân Tạo, một trong những cổ đông lớn của KBC và là thành viên HĐQT tại Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc là công ty con của KBC.
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 30/06/2024: 13.333.333 cổ phiếu, chiếm 1,737% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.
- Số lượng cổ phiếu đại diện cho Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo tại ngày 30/06/2024: 39.239.852 cổ phiếu, chiếm 5,11% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

2. Ban Tổng Giám đốc

2.1 Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Tổng Giám đốc (xem tại mục Thành viên HĐQT)

2.2 Ông Phạm Phúc Hiếu – Phó Tổng Giám đốc phụ trách Tài chính, kế toán kiêm người được ủy quyền Công bố thông tin

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

Phạm Phúc Hiếu là một trong những thành viên quan trọng không thể thiếu trong ban lãnh đạo của Tập đoàn.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 30/06/2024: 30.422 cổ phiếu, chiếm 0,004% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

2.3 Ông Phan Anh Dũng – Phó Tổng Giám đốc phụ trách Kỹ thuật

- Ông **Phan Anh Dũng** sinh năm 1969, hiện là Phó Tổng giám đốc phụ trách mảng kỹ thuật xây dựng của Công ty. Là một người có bề dày kinh nghiệm trong quản lý các dự án nhà ở đô thị cũng như quản lý, giám sát các vấn đề kỹ thuật của dự án, trước đây Ông đã từng giữ chức Giám đốc kỹ thuật của KBC và được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 01/06/2011. Ông Phan Anh Dũng có bằng Thạc sĩ quản trị kinh doanh và bằng kỹ sư xây dựng.
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 30/06/2024: 15.333 cổ phiếu, chiếm 0,002% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

2.4 Bà Nguyễn Mỹ Ngọc – Phó Tổng Giám đốc phụ trách Kinh doanh

- Bà **Nguyễn Mỹ Ngọc** sinh năm 1972, tốt nghiệp cử nhân ngoại ngữ và cử nhân tài chính ngân hàng. Bà Ngọc có 13 năm công tác tại các công ty nước ngoài trước khi gia nhập KBC vào năm 2008. Bà thông thạo tiếng Trung và tiếng Anh, với kinh nghiệm và tinh thần trách nhiệm cao, Bà Ngọc được bổ nhiệm làm Phó tổng giám đốc phụ trách kinh doanh của Tập đoàn kể từ ngày 2/2/2015. Bà Ngọc là nhân tố quan trọng trong ban lãnh đạo của KBC, là người nắm rõ các triển vọng kinh doanh của Tập đoàn. Bà đã có nhiều đóng góp, thành tích xuất sắc trong công việc thu hút và đàm phán trực tiếp với nhiều tập đoàn lớn đầu tư vào các KCN của KBC.
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 30/06/2024: 0 cổ phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

V. Thông tin về các thành tích và khen thưởng

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



01 Huân chương Lao động
hạng Nhất



02 Huân chương Lao động
hạng Nhì



02 Huân chương Lao động
hạng Ba



17 Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ Một trong 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam do Forbes công bố năm 2019, 2020, 2021, 2024 Nhiều năm liền đạt Doanh nghiệp ASEAN xuất sắc

- Được Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư tặng Bằng khen về thành tích đóng góp vào quá trình xây dựng và phát triển các KCN ở Bắc Ninh và ở Hải Phòng.
- Nhiều năm được tặng Bằng khen của Chủ tịch UBND các tỉnh, thành như: Bắc Ninh, Hải Phòng, Long An, v.v vì có nhiều thành tích xuất sắc, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế xã hội của các tỉnh, thành; Là doanh nghiệp tiêu biểu trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, thu hút FDI, đóng góp vào ngân sách Nhà nước, tạo công ăn việc làm cho người lao động và tích cực tham gia công tác xã hội tại các địa phương.
- Được Công an tỉnh Bắc Ninh và Sở Lao động Thương binh Xã hội tỉnh Bắc Ninh tặng Giấy khen vì đã có thành tích xuất sắc trong Hội thao kỹ thuật nghiệp vụ chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ lực lượng PCCC cơ sở trong KCN Quế Võ; có thành tích xuất sắc trong công tác an toàn, vệ sinh lao động.
- Là một trong số 15 doanh nghiệp được nhận Bằng khen của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vì thành tích nhiều năm liên tục đạt giải Báo cáo thường niên tốt nhất.
- Các công ty con của KBC cũng nhận được Bằng khen, Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu Chính phủ vì thành tích xây dựng và phát triển KCN.
- Năm 2023, Tổng Công ty được khen tặng về thành tích trong phong trào quần chúng Bảo vệ An ninh Tổ quốc năm 2023; Lãnh đạo Tổng Công ty được Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen đã có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh, góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn Thành phố Hải Phòng và được Cục thuế tỉnh Bắc Ninh khen tặng về thành tích thực hiện tốt chính sách, pháp luật thuế.

PHẦN 2
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

I. Kết quả hoạt động kinh doanh

1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty

Bảng 1: Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Quý III/2024	
		Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất
1	Tổng giá trị tài sản	24.577	33.434	31.691	42.345
2	Doanh thu thuần	2.657	5.618	791	1.994
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.794	3.695	424	898
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	1.114	2.874	12	572
5	Lợi nhuận khác	(3)	17	(3)	28
6	Lợi nhuận trước thuế	1.111	2.891	9	600
7	Lợi nhuận sau thuế	924	2.245	4	397
8	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cp)	1.204	2.646	-	458

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 và BCTC riêng và hợp nhất quý III/2024 của KBC

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- KBC khởi đầu từ lĩnh vực đầu tư và phát triển kinh doanh KCN, đã từng mở rộng đầu tư vào các lĩnh vực như Ngân hàng, Năng lượng, Khoáng sản nhưng không hiệu quả. Vì vậy, từ năm 2016, KBC chỉ tập trung vào lĩnh vực cốt lõi là đầu tư, kinh doanh KCN và các dịch vụ đi kèm đồng thời từng bước phát triển Khu đô thị và Nhà ở xã hội gắn liền với phát triển KCN.
- Tập thể lãnh đạo và cán bộ nhân viên trong Tập đoàn đã dành nhiều tâm huyết để xây dựng mô hình kinh doanh KCN hiệu quả, đáp ứng nhu cầu phát triển của đất nước trong thời kỳ đổi mới, góp phần chuyển dịch cơ cấu sản xuất kinh doanh trong vùng.

❖ **Ngành nghề kinh doanh chủ yếu:**

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

❖ **Tỷ lệ % của loại hình sản phẩm dịch vụ trên tổng doanh thu của Tập đoàn**

Loại hình Sản phẩm dịch vụ	Tỷ lệ %/ Tổng doanh thu năm 2023	
	Công ty mẹ	Hợp nhất Tổng công ty
1. Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	94,24%	89,12%
2. Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải,	4,70%	6,60%
3. Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	1,04%	2,48%
4. Doanh thu khác	0,02%	1,80%
Tổng	100%	100%

❖ **Tỷ lệ % doanh thu của các địa bàn kinh doanh của Tập đoàn**

Địa bàn kinh doanh	Tỷ lệ %/ Tổng doanh thu năm 2023
1. Doanh thu tại Bắc Ninh	43,86%
2. Doanh thu tại Bắc Giang	35,42%
3. Doanh thu tại Củ Chi – TP Hồ Chí Minh	13,02%
4. Doanh thu tại khu vực khác	7,7%

3. Tình hình doanh thu, lợi nhuận

Bảng 2: Tình hình doanh thu, lợi nhuận trong năm 2023 và 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023		9 tháng đầu năm 2024	
		Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất
1	Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	2.656,96	5.618,48	790,98	1.994,43
1.1	Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	2.503,89	5.221,10	674,41	1.116,58
1.2	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	104,81	-	421,68
1.3	Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	124,79	386,38	94,81	311,12
1.4	Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng, văn phòng	27,72	145,34	21,65	144,39
1.5	Doanh thu khác	0,56	1,14	0,11	0,66
1.6	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(240,29)	-	-
2	Doanh thu hoạt động tài chính	289,11	426,08	118,35	293,52
3	Thu nhập khác	0,46	22,30	0,67	43,69
4	Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	-	(8,09)	-	(13,63)
5	Tổng doanh thu	2.946,54	6.058,76	910	2.318,01
6	Tổng lợi nhuận sau thuế	923,60	2.245,00	4,18	397,26
7	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.030,69		351,56

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 và BCTC riêng và hợp nhất quý III/2024 của KBC

Bảng 3: Kế hoạch kinh doanh năm 2024 và tình hình thực hiện kế hoạch năm 2024 tính đến hết quý III/2024

Đơn vị: Tỷ đồng

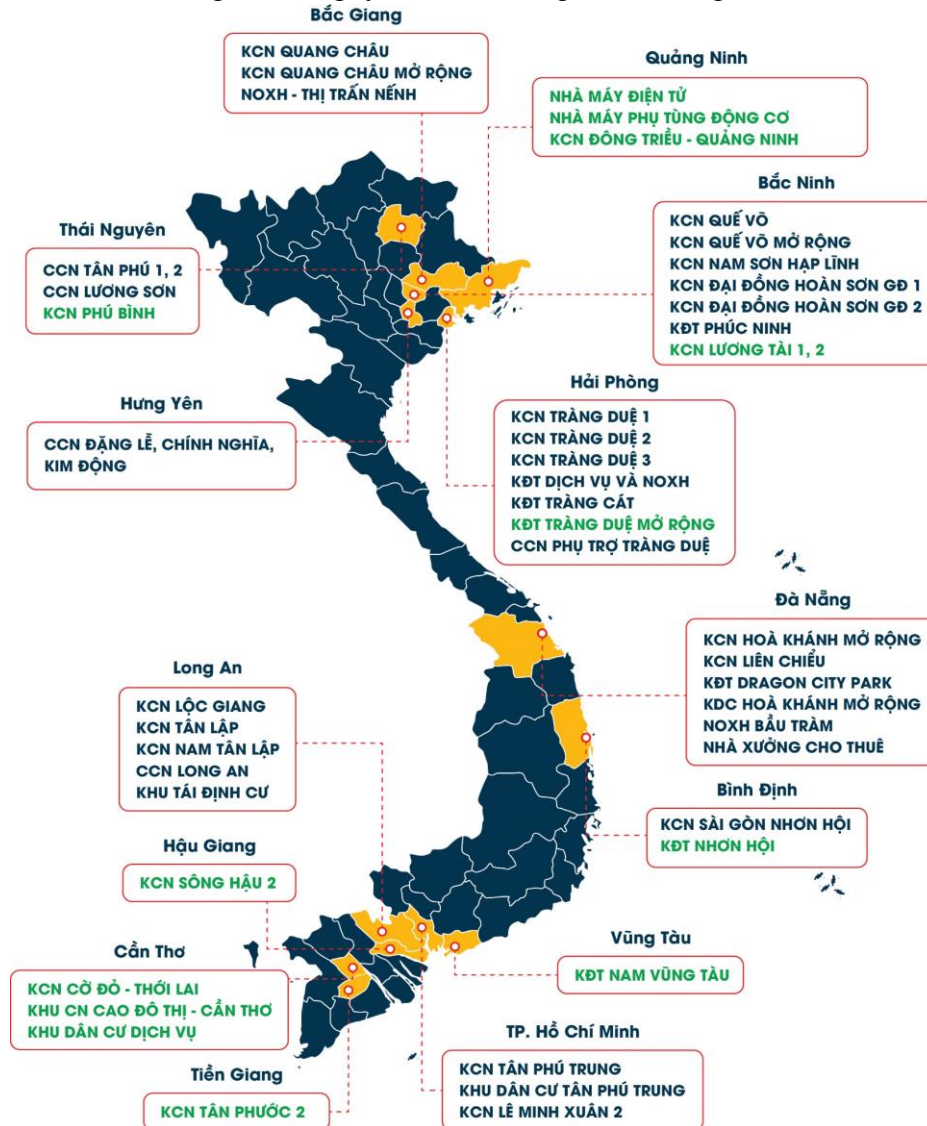
Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 9 tháng/2024	Tỷ lệ đã thực hiện (%)
Tổng doanh thu	9.000	2.318,01	25,76
Lợi nhuận sau thuế	4.000	397,26	9,93

Ghi chú: Kế hoạch kinh doanh 2024 đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 số 19061/2024/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2024.

II. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

1. Quỹ đất của Tập đoàn

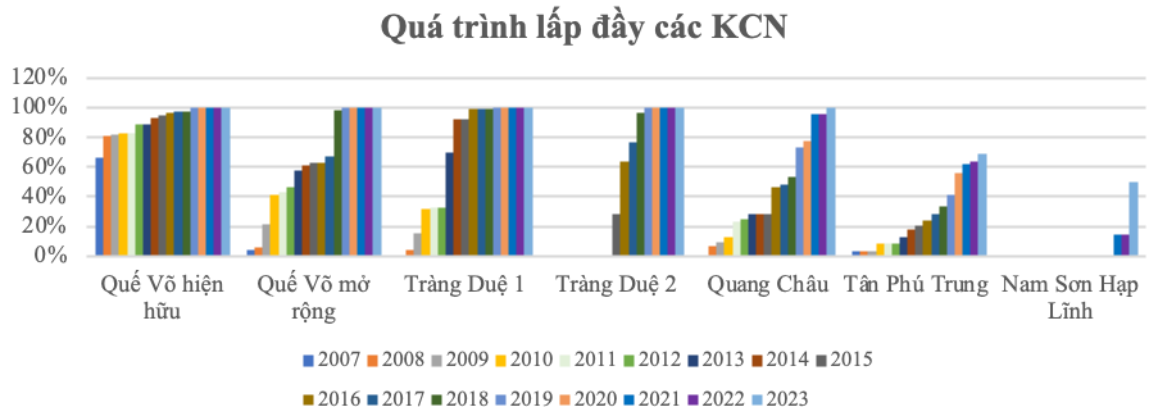
- Tổng quỹ đất của cả Tập đoàn hiện nay đang sở hữu hơn 6.610,82 ha đất KCN, 1.413,3 ha đất KĐT và 117,2 ha đất Dự án khác, tập trung ở cả ba miền Bắc - Trung - Nam. Song song với việc phát triển các dự án hiện tại, KBC cũng đang lập các dự án mới tại: Bắc Ninh, Hải Phòng, Thái Nguyên, Tiền Giang, Hậu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



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

2. Tình hình thực hiện các dự án

- Quá trình lấp đầy các Khu công nghiệp của KBC:



- Thành quả quan trọng trong quá trình phát triển KCN của Tổng Công ty từ khi thành lập đến nay:
 - + KCN đầu tiên của KBC thành lập từ năm 2003.
 - + Năm 2019, KBC đã có 4 KCN được lấp đầy 100% với tổng diện tích là 1.013 ha.
 - + Năm 2023, có thêm 01 KCN được lấp đầy 100% với diện tích là 426 ha.
- Như vậy, đến nay KBC đã có 05 KCN được lấp đầy 100%, thu hút gần 300 nhà đầu tư nước ngoài chủ yếu đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Hồng Kông, Đài Loan, Trung Quốc, v.v. bao gồm:
 - + **Tại Bắc Ninh:** Hai KCN Quế Võ có tổng diện tích 611 ha, với 70 căn nhà xưởng xây sẵn có diện tích tiêu chuẩn là 5.160 m²/căn. Trong đó, KCN Quế Võ hiện hữu có diện tích 300 ha đi vào hoạt động từ năm 2003, KCN Quế Võ mở rộng có diện tích 311 ha đi vào hoạt động từ năm 2006. Hai KCN ở Quế Võ – Bắc Ninh mất khoảng 12 năm để lấp đầy trên 90%;
 - + **Tại Hải Phòng:** KCN 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 để đạt tỷ lệ lấp đầy trên 90% và không có nhà xưởng xây sẵn;
 - + **Tại Bắc Giang:** KCN Quang Châu hiện hữu có diện tích 426 ha, với 23 căn nhà xưởng xây sẵn, đi vào hoạt động từ năm 2008, KCN này mất 12 năm để đạt tỷ lệ lấp đầy trên 70%, mất 14 năm để đạt tỷ lệ lấp đầy trên 90%, mất 15 năm để lấp đầy 100% vào năm 2023.
- Qua các số liệu trên, có thể thấy trung bình mỗi KCN của KBC sau khi đã đầy đủ pháp lý để đưa vào kinh doanh mất từ 10 - 15 năm để lấp đầy 100%. Trong đó, 10% diện tích của các KCN còn lại, việc lấp đầy có thể kéo dài đến 5 năm, do Công ty dành quỹ đất để dự trữ xây dựng nhà xưởng cho thuê đáp ứng các nhà đầu tư có quy mô nhỏ, hoặc đáp ứng nhu cầu mở rộng nhà máy của các Tập đoàn đã đầu tư trong KCN.

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

3. Các dự án đang triển khai thuộc công ty mẹ

❖ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh

- KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh tại Bắc Ninh có vị trí địa lý thuận lợi, tiếp giáp với đường quốc lộ 18B, cách nhà máy Samsung 15 km, thuận lợi về kết nối giao thông với cảng biển, sân bay, đang là điểm đến được nhiều nhà đầu tư quan tâm với nhu cầu cao có khả năng lấp đầy nhanh chóng trong thời gian tới.
 - + Tổng diện tích: 300 ha
 - + Diện tích đất thương phẩm: 204,1 ha
 - + Tổng diện tích đất đã cho thuê: 101,9 ha
 - + Diện tích đất cho thuê năm 2023: 71,9 ha
 - + Thu hút 13 nhà đầu tư, tỷ lệ lấp đầy hiện nay 49,9%.
- Tính đến 31/12/2023, tổng giá trị lũy kế đã đầu tư cho toàn bộ Dự án là 1.326,1 tỷ đồng, trong đó năm 2023 Dự án được đầu tư 115,19 tỷ đồng cho việc đền bù, xây dựng cơ sở hạ tầng KCN, xây dựng nhà máy cung cấp nước sạch và nhà máy xử lý nước thải nhằm đáp ứng nhu cầu cung cấp nước sạch và xử lý nước thải cho KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh và đáp ứng 1 phần nhu cầu nước sạch cho KCN Quế Võ.
- Kế hoạch triển khai trong năm 2024: Tập trung đền bù, hoàn thiện hạ tầng, hoàn thiện xây dựng nhà máy cung cấp nước sạch và đưa nhà máy xử lý nước thải đi vào hoạt động; Đẩy mạnh thu hút đầu tư với mục tiêu lấp đầy 100% diện tích còn lại trong năm 2024 thông qua việc ký kết hợp đồng thuê đất, thỏa thuận đặt cọc, biên bản ghi nhớ, v.v.

❖ KĐT Phúc Ninh

- Dự án Khu Đô thị mới Phúc Ninh - Bắc Ninh do KBC làm chủ đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, có vị trí thuận lợi được giới hạn bởi quốc lộ 1A-AH1 thuộc trục đường cao tốc Hà Nội – Bắc Giang, cách KCN Quế Võ 20 km, cách thủ đô Hà Nội và sân bay quốc tế Nội Bài 30km.
 - + Tổng diện tích: 114,55 ha
 - + Diện tích đất thương phẩm: 44,5 ha
 - + Tổng mức đầu tư là 4.891,79 tỷ đồng
 - + Diện tích đã ký đặt cọc: 12 ha
 - + Diện tích đã ghi nhận doanh thu: 2,51 ha.
- Tính đến 31/12/2023, Dự án đã đền bù giải phóng mặt bằng được 88,2 ha; đã được bàn giao đất trên thực địa 74,38 ha; được UBND tỉnh phê duyệt mục đích sử dụng đất cho 68,2 ha và đã nộp tiền sử dụng đất gần 17,1 ha đất thương phẩm.
- Hiện tại Dự án đang triển khai thi công san nền cho toàn bộ diện tích được bàn giao; đang triển khai xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng như đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa; v.v. Dự án đã hoàn

thành 119 căn biệt thự và liền kề trên tổng số 150 căn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 121 lô đất.

- Tổng diện tích đã đặt chỗ hơn 12 ha, tổng diện tích đã ghi nhận doanh thu là 2,51 ha. Tổng giá trị các Thỏa thuận đặt chỗ, chưa bao gồm VAT đã ký kết hơn 1.591 tỷ đồng, tổng số tiền còn phải thu hơn 1.231,9 tỷ đồng, tổng doanh thu đã ghi nhận là 345,85 tỷ đồng.
- Kế hoạch phát triển năm 2024: Chờ cơ quan quản lý phê duyệt các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, đồng thời triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật gói 2 trên diện tích 20,3 ha tại khu Phương Vỹ và Thị Cầu; Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đã được bàn giao trên thực địa khoảng 14ha còn lại; Thi công xây dựng hồ điều hòa Phúc Ninh trên phần diện tích đã được bàn giao trên thực địa và thi công xây dựng 15 căn biệt thự tại khu vực đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng.

4. 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 Tràng Cát (TCC)

- + Địa chỉ: Khu Bãi Triều thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Tràng Cát, quận Hải An, thành phố Hải Phòng
- + Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ KCN và KĐT
- + Vốn điều lệ: 12.681 tỷ đồng
- + Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại TCC là 100%
- TCC là chủ đầu tư Dự án KĐT và Dịch vụ Tràng Cát có tổng diện tích 584,91 ha, đã được bàn giao đất, được chấp thuận san lấp mặt bằng, đã đền bù 581,9 ha, san lấp khoảng 80ha, cơ bản hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ dự án, xây dựng hầm chui dẫn từ đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng đến Dự án.



Phôi cảnh Dự án KĐT Tràng Cát

- Tổng giá trị đã đầu tư lũy kế là 8.657,63 tỷ đồng, tăng 355,22 tỷ đồng so với năm 2022 chủ yếu là do dự án thực hiện việc san lấp đạt gần 80ha và vốn hóa lãi vay.
- Trong năm 2023, Dự án đã nhận được Quyết định số 5225/QĐ-BQL của UBND thành phố Hải Phòng ngày 27/10/2023 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và dịch vụ Tràng Cát, qua đó diện tích đất thương phẩm được thay đổi từ 147,49 ha thành 248,85 ha.
- Dự án Tràng Cát do điều chỉnh quy hoạch nên phải làm lại toàn bộ quy hoạch dự án và đây cũng là cơ hội để thiết kế lại khu đô thị theo hướng Xanh, Sạch, Tuần hoàn.
- Để chuẩn bị kế hoạch phát triển dự án Tràng Cát, KBC với tư cách là Nhà đầu tư 100% vốn đã và đang làm việc với các Tổ chức tín dụng để chuẩn bị nguồn vốn sẵn sàng cho dự án.
- Kế hoạch phát triển dự án năm 2024: Đây là dự án trọng điểm của KBC, song song với việc phối hợp và chờ cơ quan quản lý phê duyệt các thủ tục pháp lý còn lại, Dự án tiếp tục thực

hiện triển khai san lấp mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng để sẵn sàng đưa vào kinh doanh hoặc tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư kinh doanh, phát triển và phân phối dự án, v.v.

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

- + Địa chỉ: KCN Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, Thành Phố Hải Phòng, Việt Nam
- + Vốn điều lệ: 1.734,35 tỷ đồng
- + Ngành nghề kinh doanh chính: hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản KCN và KĐT
- + Tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SHP hiện tại là 89,26%
- SHP là chủ đầu tư dự án KCN Tràng Duệ 1 và 2, KCN Tràng Duệ 3, KĐT Tràng Duệ, Nhà ở xã hội (NOXH) Tràng Duệ. Trong năm 2023, SHP được phê duyệt cụm công nghiệp phụ trợ Tràng Duệ và đang lập quy hoạch KĐT Tràng Duệ mở rộng, cụ thể:
- Năm 2019, hai KCN Tràng Duệ 1 và 2 có tổng quy mô 402 ha đã được lấp đầy 100%, thu hút được 73 nhà đầu tư nước ngoài, một số nhà đầu tư lớn có thể kể đến như là LG Electronics, LG Display, Dongjin Techwin Vina, v.v. Sau khi được lấp đầy, KCN này mang lại nguồn thu đều đặn hàng năm từ dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải và quản lý hạ tầng cho SHP. Năm 2023 doanh thu dịch vụ của KCN này đạt 89,16 tỷ đồng và ước tính có thể đạt trên 100 tỷ đồng/ năm trong những năm tới khi các nhà đầu tư không còn được miễn phí cơ sở hạ tầng.
- Ngày 13/11/2023, UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số: 3758/QĐ-UBND về việc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Tràng Duệ 3 với quy mô 687 ha. Dự án đang chờ phê duyệt chấp thuận Chủ trương đầu tư, dự kiến đưa vào kinh doanh cuối năm 2024.
- Ngày 22/02/2024, UBND huyện An Dương ban hành Quyết định số 408/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp phụ trợ Tràng Duệ với quy mô 58,75 ha. Hiện tại, SHP đang gấp rút hoàn thiện thủ tục pháp lý và các hoạt động đền bù giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng cơ sở để có thể đưa vào kinh doanh trong thời gian sắp tới.

Dự án KĐT Tràng Duệ

- Dự án KĐT Tràng Duệ có diện tích 42,08 ha, với 22,6 ha đất thương phẩm với tổng mức đầu tư là 3.800 tỷ đồng, đã ghi nhận doanh thu cho 12,95 ha đất đô thị. Dự án còn 15 căn biệt thự chưa ghi nhận doanh thu và đất thương mại dịch vụ chưa đưa vào kinh doanh, đất NOXH đã khởi công xây dựng từ năm 2023.
- Dự án NOXH thuộc KĐT – Dịch vụ thương mại và Nhà ở công nhân Tràng Duệ (KĐT Tràng Duệ) với tổng mức đầu tư là 1.594,9 tỷ đồng, quy mô diện tích 31,369 m² đất, gồm 10 tòa nhà ở chung cư cao 15 tầng (2,538 căn hộ) để đáp ứng nhu cầu nhà ở ổn định cho công nhân của KCN Tràng Duệ, góp phần hoàn thành xây dựng 1 triệu căn hộ NOXH do Chính phủ giao cho TP.Hải Phòng.
- Ngày 28/5/2023 dự án đã khởi công xây dựng giai đoạn 1 gồm 03 tòa nhà, tương đương với 768 căn hộ. Hiện tại 01 tòa đã cất nóc. Trong năm 2023, dự án đã đầu tư 76,5 tỷ đồng.
- Dự kiến trong năm 2024, dự án sẽ tiếp tục hoàn thiện xây dựng 03 tòa thuộc giai đoạn 1 và hoàn thành bán 80% số căn hộ.

Dự án NOXH thị trấn Nếnh

- Dự án do Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng (SHP) liên danh với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bền vững EVERGREEN Bắc Giang để triển khai đầu tư và xây dựng dự án “Nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang” theo Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 776/QĐ-UBND ngày 27/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang. Trong đó, vốn góp của SHP là 390,76 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 85%.
- Tính đến ngày 31/12/2023, thực trạng Dự án NOXH thị trấn Nénh như sau:
 - + Quy mô dự án: 12,6ha, 16 tòa chung cư cao 20 tầng, cung cấp 7.000 căn hộ phục vụ hơn 20.000 lao động trên địa bàn tỉnh Bắc Giang
 - + Tổng mức đầu tư dự kiến: 4.010,69 tỷ đồng (trong đó giai đoạn 1&2 là: 2.298,58 tỷ đồng).
 - + Tổng giá trị đã đầu tư là: 659,94 tỷ đồng
 - + Giá trị đã đầu tư năm 2023: 311,36 tỷ đồng
 - + Giai đoạn 1: Gồm 05 tòa chung cư đang hoàn thiện, nghiệm thu, đưa vào sử dụng năm 2024
 - + Giai đoạn 2: Đang triển khai 05 tòa chung cư trong năm 2024.



*Dự án NOXH thị trấn Nénh – Bắc Giang Giai đoạn 1
Đưa vào sử dụng năm 2024*

- SHP sở hữu 03 công ty con: Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên - chủ đầu tư dự án sản xuất tai nghe không dây, loa trên điện thoại di động có diện tích 33,06 ha; Công ty TNHH Chế tạo Quảng Yên - phát triển dự án sản xuất vòi phun động cơ, máy nông nghiệp có diện tích 27,62 ha tại khu Đàm Nhà Mạc, tỉnh Quảng Ninh; Công ty TNHH Phát triển cơ sở Hạ Tầng công nghiệp Tân Tập - chủ đầu tư dự án Cụm CCN Tân Tập có diện tích 71,2 ha, Khu TĐC CCN Tân Tập có diện tích 11,86 ha tại Long An. Riêng năm 2023, SHP còn được phê duyệt dự án CCN phụ trợ Trảng Duệ 58,75 ha và đang lập quy hoạch phát triển dự án KĐT Trảng Duệ mở rộng 73 ha tại Hải Phòng.
- Ngoài ra, trong năm SHP còn góp vốn vào các Công ty Công ty TNHH Saigontel Long An, và Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên với số tiền 64,34 tỷ đồng.
- Tại ngày 31/12/2023, Tổng tài sản công ty đạt 10.890,22 tỷ đồng, bằng 147,76% so với năm 2022. Tổng doanh thu năm 2023 đạt 311,59 tỷ đồng bằng 68,4% so với năm 2022, bao gồm doanh thu từ việc chuyển nhượng BĐS, cho thuê nhà xưởng và cung cấp các dịch vụ nước sạch, xử lý nước thải, phí dịch vụ.

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

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

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



KCN Quang Châu hiện hữu đã lấp đầy 100% vào năm 2023, dự kiến KCN Quang châu mở rộng lấp đầy 100% năm 2024

- SBG là chủ đầu tư dự án KCN Quang Châu và KCN Quang Châu mở rộng, nằm tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Dự án có vị trí thuận lợi nằm liền kề với tỉnh Bắc Ninh, cách KCN Quế Võ khoảng 10 km và nằm trên trục giao thông giữa nhiều khu sản xuất lớn.
- **KCN Quang Châu hiện hữu:** KCN Quang Châu hiện hữu có tổng diện tích 426 ha, tổng diện tích đất thương phẩm là 306,91 ha, đã lấp đầy 100%. KCN Quang Châu đã thu hút được nhiều tập đoàn nước ngoài lớn như là: Nichirin Viet Nam Co., Ltd, Umec Vietnam, Crystal Martin Việt Nam, JA Solar, ZYF, Luxshare – ICT, Samkwang Vina, HIQ Vina, v.v.
- Năm 2023, KCN này ghi nhận doanh thu cho 11,07 ha.
- **KCN Quang Châu mở rộng:** có tổng diện tích 90ha, diện tích đất thương phẩm là 67,40 ha. Trong năm 2023, KCN này đã ghi nhận doanh thu cho 51,71 ha, còn 15,69 ha sẽ được bàn giao trong năm 2024.
- Trong năm 2023, Công ty SBG đã đầu tư trực tiếp vào các dự án là 224,4 tỷ đồng cho các hạng mục: đền bù, san lấp mặt bằng, làm đường giao thông; hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng (hệ thống cấp điện, cấp nước, cây xanh); xây dựng nhà máy nước sạch giai đoạn 3 với công suất 10.000 m³/ngày đêm; nhà máy nước sạch giai đoạn 4 với công suất 7.000m³/ ngày đêm; nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 4 với công suất 12.000 m³/ngày đêm v.v.
- Tại ngày 31/12/2023, Tổng tài sản công ty đạt 7.828,31 tỷ đồng, tăng 78,09 % so với năm 2022; Tổng doanh thu đạt 2.459,07 tỷ đồng, gấp 8,16 lần so với năm 2022; Lợi nhuận sau thuế đạt 1.285,58 tỷ đồng, gấp 8,97 lần so với năm 2022. Nguyên nhân tăng trưởng doanh thu lợi nhuận đột biến do ghi nhận doanh thu từ việc cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại KCN Quang Châu hiện hữu và mở rộng.

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

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

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



KCN Tân Phú Trung hiện đại, hạ tầng hoàn thiện

SCD hiện là chủ đầu tư dự án KCN Tân Phú Trung - Thành phố HCM; KCN Lộc Giang - Long An; Khu dân cư Tân Phú Trung; Khu Tái định cư Long An. SCD có 01 công ty con là Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung Long An, là chủ đầu tư CCN và Khu tái định cư Phước Vĩnh Đông 4 – Long An.

- **KCN Tân Phú Trung** có tổng diện tích 542 ha, diện tích đất thương phẩm 346,46 ha, tỷ lệ lấp đầy là 68,46%, diện tích đất còn phải đền bù là 33,2 ha. Trong năm 2023, SCD đã ghi nhận doanh thu cho 16,9 ha đất, đầu tư 115,11 tỷ đồng vào KCN này cho các hạng mục san lấp, làm đường, cấp thoát nước.

- **KCN Lộc Giang - Long An** được phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư năm 2022, có quy mô 466 ha, diện tích đất thương phẩm là 326,5 ha. Năm 2023, SCD đã đầu tư vào dự án là 47,17 tỷ đồng, dự án đang hoàn thiện quy hoạch 1/2000, lập phương án đền bù, thu xếp vốn, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.
- **Khu dân cư Tân Phú Trung** có quy mô 47,3 ha, đã đền bù 100%, hiện đang hoàn thiện thủ tục pháp lý, triển khai phương án xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh doanh.
- **Khu TĐC Lộc Giang** với quy mô 31 ha, diện tích đất thương phẩm là 12,63 ha, dự án đang lập quy hoạch 1/500, tiến hành đền bù, đầu tư hạ tầng song song với thu hút đầu tư.
- Tại ngày 31/12/2023, Tổng tài sản công ty đạt 3.143,01 tỷ đồng, bằng 109,98% so với năm 2022; Tổng doanh thu đạt 773,79 tỷ đồng, bằng 104,18% so với năm 2022, lợi nhuận sau thuế đạt 420,61 tỷ đồng, tăng 36,05% so với năm 2022.
- *Kế hoạch phát triển năm 2024*: Hoàn thiện thủ tục pháp lý, triển khai phương án đền bù, phương án thu xếp nguồn vốn, xây dựng cơ sở hạ tầng tại các dự án KCN Lộc Giang, Khu dân cư Tân Phú Trung, Khu TĐC Lộc Giang.

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

- + Địa chỉ: số 210, đường Nguyễn Văn Linh, xã Bảo Khê, Thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên
 - + Vốn điều lệ: 1.800 tỷ đồng
 - + Hoạt động chính: Xây dựng và kinh doanh bất động sản
 - + Tỷ lệ biểu quyết là 95%, Tỷ lệ lợi ích là 93,93%
- HYC hiện đang quản lý 03 CCN tại tỉnh Hưng Yên bao gồm Kim Động (75 ha), Đặng Lễ (75 ha) và Chính Nghĩa (75 ha). Các CCN này nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc, cách Thủ đô Hà Nội 50km, cách sân bay Quốc tế Nội Bài 70 km và có hệ thống giao thông thuận lợi khi nằm trên trục đường nối 2 cao tốc Hà Nội – Hải Phòng, cách cảng biển Hải Phòng 92km.
 - Hiện tại các CCN tại Hưng Yên đang tiến hành phương án đền bù và san lấp mặt bằng, đã được Ngân hàng tài trợ vốn. Dự án đã đền bù được 32 ha, dự kiến đưa vào kinh doanh trong năm 2024. Đây là địa bàn mới và được KBC kỳ vọng phát triển lớn mạnh trong những năm tới.

❖ **Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập (Công ty con của SHP)**

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

❖ **Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Tân Phú Trung – Long An (Công ty con của SCD)**

- + Địa chỉ: số 133 đường 835, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
 - + Vốn điều lệ: 200 tỷ đồng
 - + Hoạt động chính: Xây dựng và kinh doanh bất động sản
 - + Tỷ lệ biểu quyết là 100%, Tỷ lệ lợi ích là 72,82%
- Chủ đầu tư dự án CCN Phước Vĩnh Đông 4 có quy mô 49,8 ha & Khu tái định cư CCN Phước Vĩnh Đông 4 có quy mô 10,5 ha

❖ **Công ty TNHH MTV KCN Bắc Giang – Long An (Công ty con của SBG)**

- + Địa chỉ: số 133 Đường 835, Thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
 - + Vốn điều lệ: 200 tỷ đồng
 - + Hoạt động chính: Xây dựng và kinh doanh bất động sản
 - + Tỷ lệ biểu quyết là 100%, Tỷ lệ lợi ích là 88,96%
- Chủ đầu tư dự án CCN Phước Vĩnh Đông 2 có quy mô 49,1 & Khu tái định cư CCN Phước Vĩnh Đông 2 có quy mô 10,5 ha
 - Trong năm 2024, Các CCN tại Long An tập trung triển khai phương án đền bù giải phóng mặt bằng, lập thiết kế cơ sở, thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường, làm việc với các Ngân hàng để thu xếp nguồn vốn sẵn sàng cho đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.

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

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



Phối cảnh dự án KCN Tân Tập - Long An

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

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

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

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



KCN Hòa Khánh mở rộng đã lấp đầy 100%

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

Các dự án của SDN đều nằm ở các vị trí giao thông thuận lợi gần sân bay, cảng biển, trung tâm thành phố. Các dự án đã phát triển thành công như là KCN Hòa Khánh mở rộng 132,6 ha đạt tỷ lệ lấp đầy 100%; Khu dân cư Hòa Khánh mở rộng 11ha đã bán hết; KĐT Bàu Tràm 46,02 ha & Giai đoạn 1 NOXH trong KĐT Bàu Tràm đã bán hết. Năm 2023 SDN đã bàn giao 04 tòa NOXH & Nhà ở thương mại có tổng diện tích là 67.425,9 m², giai đoạn 2 đang xây dựng.



KĐT xanh Dragon City Park - Đà Nẵng

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

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

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

❖ Công ty Cổ phần Viễn Thông Sài Gòn (SGT)

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



Phối cảnh dự án KCN Nam Tân Tập – Long An

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

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

- SGT đang triển khai một số dự án có quy mô lớn ở Long An, ví dụ dự án KCN Nam Tân Tập – Long An có quy mô 244,74 ha do Vietinbank tài trợ vốn,

đang triển khai đền bù, dự kiến đưa vào kinh doanh trong năm 2024.

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

III. Tình hình tài chính

1. Các chỉ tiêu cơ bản

- Báo cáo vốn điều lệ, vốn kinh doanh, tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh:

Bảng 4: Vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Quý III/2024
Vốn điều lệ	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
Vốn chủ sở hữu	20.220.872.704.416	20.618.134.705.559
Tổng Tài sản	33.434.220.275.901	42.345.022.475.072
Nợ phải trả	13.213.347.571.485	21.726.887.769.513

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023 và BCTC hợp nhất quý III/2024 của KBC

2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 10: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Tổng Công ty

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2022
▪ Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	Lần	3,80	2,59
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,95	1,44
▪ Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	%	39,52	48,88
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	65,35	95,60
+ Hệ số Nợ gốc vay/ Tổng tài sản	%	17,28	26,52
▪ Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2022
+ Vòng quay tổng tài sản: (Doanh thu thuần/ Tổng tài sản)	%	16,80%	2,72%
+ Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0,45	0,16
▪ Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	39,96	165,90
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	6,71	4,52
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	11,10	8,83
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	VNĐ/CP	2.646	1.993

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 và năm 2023 của KBC

3. Tình hình Nợ của Tổng Công ty

Tại ngày 31/12/2023, tổng Nợ phải trả của Tổng Công ty là 13.213,34 tỷ đồng, giảm thuần 3.847,6 tỷ đồng, tương đương mức giảm 22,55% so với năm 2022.

Ngoài ra, Tổng nợ vay thực tế tại các định chế tài chính gồm cả gốc và lãi là 5.778,77 tỷ đồng, giảm 37,55% so với năm 2022. Tỷ lệ nợ thực tế/Tổng tài sản là 17,28%. Đây là hệ số nợ an toàn đối với một doanh nghiệp Bất động sản có quy mô lớn như KBC.

Trong năm 2023, Tập đoàn đã thực hiện trả nợ gốc và lãi tổng cộng 5.379,69 tỷ đồng, trong đó chủ yếu đến từ việc giảm dư nợ Trái Phiếu về 0 đồng. Hiện nay Tập đoàn không có nợ xấu, không chịu ảnh hưởng bởi chênh lệch tỷ giá hối đoái hay chênh lệch lãi vay. Lãi suất vay hiện nay từ 6,5% - 14%/năm.

Trân trọng./.

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Đặng Thành Tâm