

**Kính gửi:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
- Quý Nhà đầu tư

1. Tên tổ chức: Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
2. Mã số doanh nghiệp: 2300233993 thay đổi lần thứ 15 ngày 30/1/2015
3. Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
4. Mã chứng khoán: KBC
5. Điện thoại: (0222) 3634034; Fax: (0222) 3634035; Website: <http://www.kinhbacity.vn>

Thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin: **Nội dung Báo cáo thường niên năm 2018.**

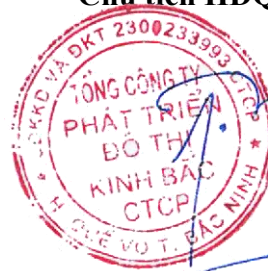
Bản thiết kế và bản tiếng anh sẽ được công ty cập nhật và đăng tải trên trang thông tin điện tử của công ty tại địa chỉ: <http://www.kinhbacity.vn>

Trân trọng cảm ơn !

**Nơi nhận**

- Như trên
- Lưu: Vp KBC

**Người công bố thông tin  
Chủ tịch HĐQT**



**Đặng Thành Tâm**

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2018

*Sẵn sàng cho những chặng đường mới*



# MỤC LỤC

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PHẦN 1: THÔNG TIN DOANH NGHIỆP</b>                       | <b>02</b> |
| <b>PHẦN 2: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2018</b>           | <b>20</b> |
| <b>PHẦN 3: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>       | <b>43</b> |
| <b>PHẦN 4: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT</b>                    | <b>49</b> |
| <b>PHẦN 5: QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>                             | <b>52</b> |
| <b>PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b> | <b>60</b> |

---

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

**BDS:** Bất động sản

**FDI:** Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài

**KCN:** Khu công nghiệp

**KĐT:** Khu đô thị

**TTCK:** Thị trường Chứng khoán

**CTCP:** Công ty Cổ phần

**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

# PHẦN I

## 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 15 ngày 30 tháng 1 năm 2015

- 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, vệ tinh của Samsung 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 và đang tạo lập quỹ đất là 5.188 ha KCN, chiếm gần 5,5% diện tích đất KCN của cả nước và 1.058,6 ha đất KĐT từ Bắc vào Nam, đủ để phát triển trong vòng 20 năm tới. Mỗi KCN của KBC đều có quy mô trung bình trên 200ha. Ngoài ra, cả nước có 16 khu kinh tế, KBC có 2 KCN thuộc khu kinh tế đó là KCN Trảng Duệ - Hải Phòng, KCN Chân Mây – Lăng Cô.

**Trải qua 17 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 **9.837,4** tỷ đồng tại ngày 31/12/2018.
- ✚ 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 31/3/2019 đạt **6.881,9** 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 từng 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 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 với 04 đợt mở bán cho dự án KĐT Phúc Ninh tại Bắc Ninh trong phạm vi tiểu khu 6,27ha và 22ha; Đưa sản phẩm trái phiếu doanh nghiệp niêm yết trên HOSE.

## **ĐIỂM NHẤN TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA KBC NĂM 2018**

- ✚ Tỷ lệ lấp đầy KCN Quế Võ mở rộng – Bắc Ninh tăng từ 67% tại thời điểm 31/12/2017 lên 97,9 % tại thời điểm 31.12.2018; Tỷ lệ lấp đầy của KCN Trảng Duệ - Hải Phòng tăng từ 76,9% tại thời điểm 31.12.2017 lên 96,2% tại thời điểm 31/12/2018. **Sự tăng trưởng đột biến này là do ảnh hưởng tích cực từ làn sóng dịch chuyển từ Trung Quốc, Nhật bản, Hồng Kông, Đài Loan vào Việt Nam. Đặc biệt, tỉnh Bắc Ninh đã thu hút được tổng vốn đầu tư khoảng 1,1 tỷ USD. Trong đó, có nhiều dự án đầu tư vào KCN Quế Võ của KBC.**
- ✚ Trong năm 2018, riêng hoạt động kinh doanh cho thuê đất KCN của Tổng công ty đạt 2.018,4 tỷ đồng, chiếm 78 % tổng doanh thu, đạt 117,2% so với dự kiến; Hoạt động cho thuê và bán nhà xưởng đạt 215,7 tỷ đồng, chiếm 8,7 % tổng doanh thu, tăng gấp 4 lần so với dự kiến; Hoạt động đầu tư bất động sản đạt 93,2 tỷ đồng, chiếm 3,6 % tổng doanh thu, đạt 12,3 % so với dự kiến. Như vậy, hoạt động đầu tư phát triển KCN vẫn giữ vai trò nòng cốt của Tập đoàn, tăng trưởng vượt bậc so với dự kiến.
- ✚ Năm 2018, KBC luôn được các tổ chức tài chính, quỹ đầu tư nước ngoài quan tâm sẵn sàng tài trợ vốn cho các dự án và các hoạt động kinh doanh của KBC. Tại công ty mẹ đã phát hành 02 đợt trái phiếu, kỳ hạn 18 tháng để đáp ứng nhu cầu hợp tác phát triển kinh doanh với các công ty con SBG, SHP có tổng quy mô là 600 tỷ đồng, niêm yết 01 trái phiếu trên HOSE tổng quy mô 400 tỷ đồng. Ngoài ra, dựa trên hạn mức tín dụng đã được phê duyệt từ năm 2017, công ty mẹ đã giải ngân mới 261,9 tỷ đồng, công ty con SHP đã giải ngân mới 50 tỷ đồng.

## 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; 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 giai đoạn **1997 – 2017**; 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 2018, KBC** đã 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 Bắc Ninh nhân dịp kỷ niệm 20 năm thành lập; Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh tặng Bằng khen về thành tích tiêu biểu trong thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước; Chủ tịch UBND TP Bắc Ninh tặng Giấy khen cho Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc 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 Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP 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 Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP đã có thành tích xuất sắc trong công tác an toàn, vệ sinh lao động.

**Năm 2018, Công ty con của KBC là công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng** đã nhận được Cờ thi đua dẫn đầu Chính phủ cho đơn vị dẫn đầu phong trào thi đua năm 2017( vào tháng 8/2018); Bằng khen của Bộ Kế hoạch và đầu tư cho đơn vị có thành tích xuất sắc trong thực hiện nhiệm vụ nhân dịp BQL KKT Hải Phòng tổ chức Hội nghị tổng kết 5 năm thu hút đầu tư vào KKT, KCN giai đoạn 2013-2018 (vào tháng 7/2018); Bằng khen của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng cho đơn vị có thành tích xuất sắc, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế xã hội của thành phố năm 2018 (tháng 1/2019)

Công trình vườn hoa, khu luyện tập thể dục thể thao và vui chơi thiếu nhi có diện tích 5.000 m<sup>2</sup> được xây dựng tại khu 4 phường Thị Cầu, thành phố Bắc Ninh với kinh phí gần 10 tỷ đồng do Tổng công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc làm chủ đầu tư.



KBC luôn được đánh giá là một trong những doanh nghiệp có hoạt động quan hệ đầu tư 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 đoạt 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.

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.



## NHỮNG GIÁ TRỊ CỐT LÕI

### Kinh nghiệm trong quá trình đầu tư và phát triển KCN

Là một trong những người tiên phong trong lĩnh vực xây dựng và phát triển KCN, Chủ tịch HĐQT - Ông Đặng Thành Tâm đã đặt nền móng vững chắc cho sự phát triển của KBC. Ông đã có 22 năm quản trị và phát triển KCN, đã xây dựng thành công mô hình kinh doanh KCN của riêng mình. Vì vậy, mô hình phát triển KCN của KBC hiện nay được cho là điển hình hiệu quả của ngành với thời gian đầu tư ngắn, tỷ suất lợi nhuận ròng cao, KBC luôn là một trong những lựa chọn đầu tiên của các doanh nghiệp FDI khi có kế hoạch đầu tư ở Việt Nam.

### Quỹ đất lớn

Trong quá trình hình thành và phát triển, việc tạo lập quỹ đất là tài sản quan trọng nhất để đảm bảo mục tiêu phát triển cho doanh nghiệp. Quỹ đất hiện nay của KBC đang quản lý là **5.188** ha cho phát triển KCN, chiếm gần 5.5% tổng số diện tích đất KCN của cả nước và **1.058,6** ha cho phát triển KĐT, dân cư. Trong đó, hơn **3.100** ha thuộc sở hữu trực tiếp của KBC và công ty con. **KBC đang tiến hành mở rộng quỹ đất tại Hải Dương 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 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, nơi đã thu hút được hàng trăm doanh nghiệp nước ngoài, có nhiều chuyên gia nước ngoài sinh sống có nhu cầu thuê nhà ngày càng tăng mạnh.





## 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. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu KBC của các nhà đầu tư nước ngoài cập nhật tại 31/3/2019 là 20,33%.

## Quan hệ nhà đầu tư

Quan hệ nhà đầu tư luôn được công ty chú trọng, Công ty sẵn sàng giải đáp tất cả các câu hỏi của nhà đầu tư, của cổ đông, của khách hàng dưới mọi hình thức mà nhà đầu tư mong muốn. KBC thường không từ chối câu hỏi nào, lịch hẹn nào với nhà đầu tư.

## 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.

## 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%.

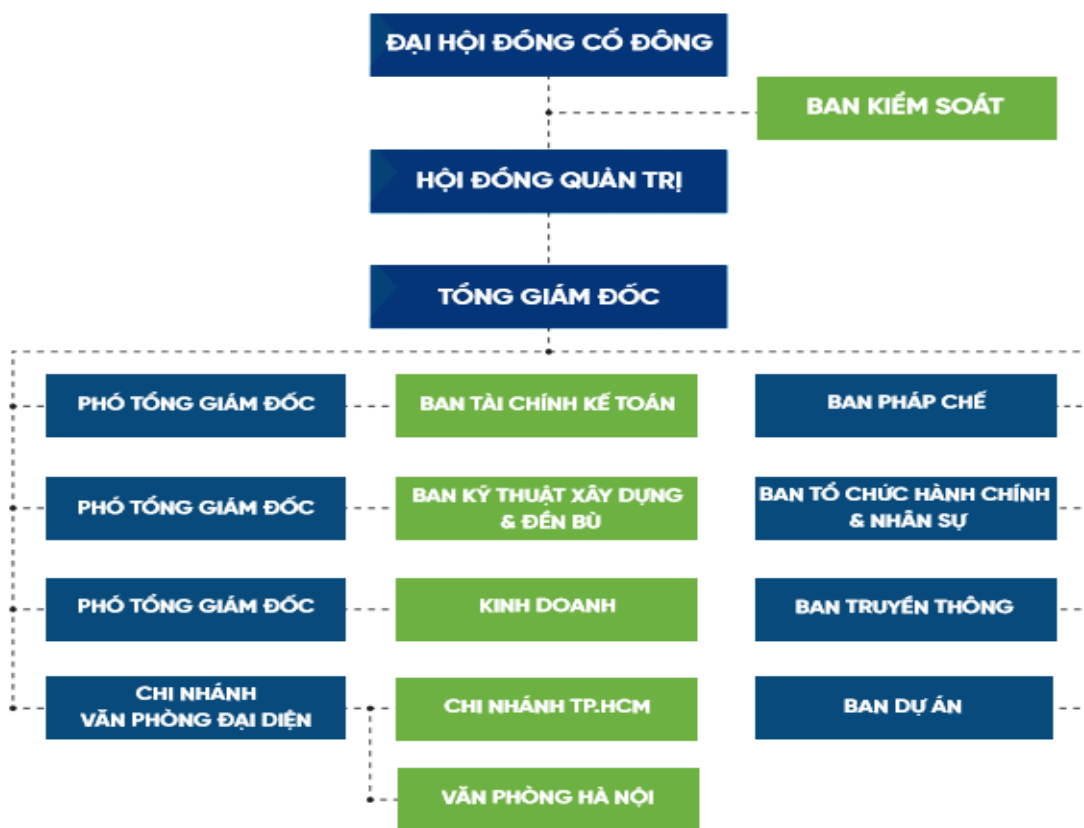
Ngoài ra, các sản phẩm dịch vụ phụ trợ trong KCN như cung cấp điện, nước, xử lý nước thải, quản lý và duy tu cơ sở hạ tầng, v.v. cũng được tập đoàn hết sức chú trọng phát triển vì các dịch vụ này sẽ đem lại doanh thu cố định hàng năm, đảm bảo chi trả các chi phí quản lý cho Tập đoàn.

Trong những năm gần nhất, địa bàn kinh doanh chính của KBC tập trung chủ yếu ở Bắc Ninh, Hải Phòng, Cù Chi – Thành phố Hồ Chí Minh và Bắc Giang. Năm 2018, tổng doanh thu Tập đoàn đạt 2.586,1 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu từ hoạt động cốt lõi kinh doanh cho thuê đất KCN và bán KĐT đạt 2.491,1 tỷ đồng, chiếm 96,3% của Tổng doanh thu. Năm 2017, tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê đất KCN và bán KĐT đạt 1.260,1 tỷ đồng, chiếm 74,3% của Tổng doanh thu. Doanh thu từ hoạt động này trong năm 2016 chiếm 97,7% tổng doanh thu; Năm 2015 chiếm 82% tổng doanh thu.

Xét theo địa bàn, năm 2018 doanh thu đến từ địa bàn Bắc Ninh là 55,5% tăng mạnh so với năm 2017 là 34,1 %; tại Hải Phòng là 23,9% giảm so với năm 2017 là 27,9%; tại Bắc Giang là 8,5% giảm mạnh so với năm 2017 là 19,5 %; tại Thành phố Hồ Chí Minh là 12% giảm so với năm 2017 là 18,5%. Trong năm, hoạt động kinh doanh trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh dẫn đầu chủ yếu từ doanh thu KCN Quế Võ – Bắc Ninh. Còn doanh thu trên địa bàn Bắc Giang bị giảm.

Hiện nay, các Tập đoàn lớn trong KCN đều có nhu cầu xây dựng nhà ở cho công nhân, chuyên gia. Vì vậy, trong năm 2019, KBC sẽ tập trung hoàn thiện hạ tầng KĐT Tràng Duệ - Hải Phòng, triển khai mạnh các kế hoạch chào bán KĐT này, hiện dự án đã chào bán thăm dò thị trường rất thành công ; Tiếp tục đẩy mạnh triển khai kinh doanh KĐT Phúc Ninh. Vì vậy, với quỹ đất nhà ở là **1.058** 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 2018, 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         | 80,8                 | 77,93             | 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             | Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh                         | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 4   | Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát     | 100                  | 100               | Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 5   | Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD                                 | 100                  | 100               | Số 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 |

## 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 Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn | 27,44%           | Lô 6-1, tòa nhà REE, số 364 đường Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, Tp Hồ Chí Minh. | Đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật   | 82,3              |
| 4   | 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               |

## 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 Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung, KĐT Phúc Ninh, KĐT Tràng Duệ;
- KBC cũng sẽ tập trung xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên quỹ đất hiện đã sẵn sàng 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 Tràng Duệ (687ha); Triển khai các đề án thành lập một số dự án KĐT – KCN mới tại Hải Dương 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 và Thành phố Hà Nội và các địa bàn khác phù hợp với định hướng phát triển bền vững của KBC, tạo đột phá mạnh mẽ đối với mảng bất động sản nhà ở;
- 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.** Trong năm 2018, dòng vốn FDI chảy vào lĩnh vực đầu tư kinh doanh BĐS đứng thứ 2 ở Việt Nam và đó là điểm đáng chú ý nhất đối với KBC, mở ra cho KBC ý tưởng mới để xây dựng chiến lược phát triển dài hạn: Ví dụ, một trong những dòng vốn FDI đổ vào hoạt động đầu tư theo hình thức liên doanh giữa doanh nghiệp BĐS Việt Nam với Tập đoàn nước ngoài để phát triển các sản phẩm dịch vụ liên quan trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp là một lựa chọn trong chiến lược phát triển dài hạn của KBC .

- KBC đã ký kết một bản thỏa thuận hợp tác liên doanh với một Quỹ đầu tư nước ngoài để lập một Công ty liên doanh, tập trung phát triển và vận hành nhà kho và nhà xưởng xây sẵn tại các KCN của KBC. Đây là loại hình đầu tư mà một số Tập đoàn đầu tư nước ngoài như Vinacapital, Warburg Pincus ưa thích và là một trong những chiến lược phát triển dài hạn của KBC. Theo đánh giá của nhà đầu tư nước ngoài thì: *“Cùng với xu hướng dịch chuyển cơ sở sản xuất từ các thị trường như Trung Quốc sang Việt Nam, cũng như đà tăng trưởng nhanh chóng của nhu cầu trong nước, thị trường logistics và bất động sản công nghiệp Việt Nam vẫn còn chưa phát triển và đang ở điểm sẵn sàng bứt phá”*.

### **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**

### **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 Trảng Dũ - 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.vv
- 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.

### Weaknesses - Điểm yếu

- Giá cho thuê mặt bằng cao: 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 Trảng Dũ, các KCN của KBC 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,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. Hiện tại, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang chủ trì một Đề án (lần đầu tiên được xây dựng sau 30 năm thu hút FDI của Việt Nam) để trình Bộ chính trị xem xét thông qua, coi thu hút FDI trở thành một thành phần quan trọng đóng góp vào sự phát triển của đất nước. Đây thực sự được xem là cơ chế chính sách, hành lang pháp lý quan trọng giúp doanh nghiệp dẫn đầu trong lĩnh vực thu hút FDI như KBC phát triển bền vững trong 10 năm, 20 năm tới.



- Hiện tại, Việt Nam đang được các nhà đầu tư nước ngoài đánh giá là “thỏi nam châm” – có chính sách đầu tư tốt, đầu tư giáo dục ngày một chất lượng và đang dạng, người lao động có nghề ở Việt Nam ngày càng gia tăng. Vì vậy, Việt Nam là điểm đến hấp dẫn bậc nhất khu vực Châu Á theo nhận định của Forbes (2018); là điểm đến của dòng dịch chuyển đầu tư từ ảnh hưởng của chiến tranh thương mại Mỹ - Trung; 13 hiệp định FTAs đã có hiệu lực, hiệp định CPTPP chính thức có hiệu lực vào ngày 14/1/2019, v.v. Tất cả những điểm tích cực trên khiến các doanh nghiệp FDI tiếp tục mạnh dạn đầu tư vào Việt Nam.
- Trong năm 2018 và dự kiến xu hướng một số năm tới ngoài việc đầu tư FDI trực tiếp thông thường thì loại hình đầu tư theo hình thức liên doanh với các doanh nghiệp Việt Nam đang có dấu hiệu tăng trưởng tích cực. KBC đã và đang triển hai hình thức thu hút đầu tư này, xem như là một trong những cơ hội duy trì sự phát triển dài hạn cho doanh nghiệp.

### 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.
- Đơn giá tại một số KCN khác tại khu vực lân cận của KBC thấp. Điều này ảnh hưởng không nhỏ đến lợi thế cạnh tranh của KBC.
- 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
- 2018 KCN Quế Võ, KCN Trảng Duệ 2 của KBC gần như được lấp đầy, làm cho quỹ đất sẵn sàng để bán của KBC bị giảm đi, đó là thách thức với KBC trong năm tới, KBC sẽ phải nhanh chóng đẩy mạnh thu hút đầu tư vào KCN mới, lập dự án mới.
- 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. Tuy nhiên, quá trình hoàn thiện cơ chế chính sách tạo đòn bẩy cho phát triển KCN – KKT là quá trình mất nhiều thời gian, cả doanh nghiệp và cơ quan chức năng cùng phối hợp hoàn thiện.

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, vào ngày 14/1/2019 Phó thủ tướng Vương Đình Huệ đã chủ trì cuộc họp với các bộ, ngành và địa phương để xây dựng Đề án “Định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả thu hút và sử dụng đầu tư nước ngoài đến năm 2030”, báo cáo Bộ Chính trị xem xét, thông qua. 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 khi 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.

Năm 2017, mặc dù khi thông tư 06/2016/TT-NHNN (sửa đổi một số điều của Thông tư 36/2014/TT-NHNN) như một nhân tố sẽ tác động tiêu cực đến nỗ lực ổn định lãi suất trong năm 2017. Đó là bởi vì kể từ ngày 1-1-2017, tỷ lệ tối đa sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung, dài hạn đối với các ngân hàng thương mại giảm từ 60% xuống 50%, đồng thời hệ số rủi ro đối với các khoản tín dụng để kinh doanh BĐS tăng từ 150% lên 200%. Ngay đầu năm 2017, một số ngân hàng có nguy cơ phải tạm dừng, “không được cấp thêm bất kỳ khoản tín dụng trung hạn và dài hạn nào cho đến khi đáp ứng tỷ lệ quy định”. Đối với các ngân hàng có tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung, dài hạn đang tiệm cận hoặc vượt mức 40%, việc cấp tín dụng trung, dài hạn trong năm 2017 cũng phải được tính toán kỹ càng để tránh vi phạm tiêu chuẩn mới.

Năm 2018, mặc dù trên thị trường tiền tệ không có diễn biến bất thường ảnh hưởng tiêu cực đến tình hình thu hút vốn của các doanh nghiệp, KBC cũng không gặp trở ngại khi thu xếp nguồn vốn cần thiết trong năm. Tuy nhiên, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư 16/2018/TT-NHNN, sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 36/2014/TT-NHNN quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và lộ trình trình áp dụng thông tư số 19/2017/TT-NHNN sẽ ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận vốn của các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp BĐS, cụ thể:

“Từ 1/1/2019 tín dụng cho vay lĩnh vực bất động sản sẽ có nhiều thay đổi. Điều này xuất phát từ hai quy định quan trọng: (1) Ngân hàng Nhà nước (NHNN) nâng hệ số rủi ro cho vay bất động sản từ mức 200% hiện nay lên mức 250% và (2) tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn giảm từ mức 45% về còn 40% theo quy định của Thông tư 19/2017/TT-NHNN. Cả hai quy định mới trên, về cơ bản sẽ đều “siết lại” dòng vốn chảy vào lĩnh vực bất động sản. Nâng hệ số rủi ro lên đồng nghĩa với hệ số an toàn vốn (CAR) của các ngân hàng sẽ suy giảm (trong bối cảnh đa phần các ngân hàng hiện nay đều chưa đảm bảo được CAR theo tiêu chuẩn Basel II) nếu cứ tiếp tục đẩy mạnh cho vay bất động sản. Giảm tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn đương nhiên sẽ khiến các ngân hàng phải cân nhắc giảm cho vay bất động sản vì tín dụng lĩnh vực này hầu hết là trung và dài hạn.

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).

Ngoài ra, Ngày 18/6/2018, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) ban hành Thông tư số 15/2018/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 22/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Thống đốc NHNN quy định việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mua trái phiếu doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02/8/2018 có nội dung: **Các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài không được mua trái phiếu doanh nghiệp phát hành trong đó có mục đích để cơ cấu lại các khoản nợ của doanh nghiệp. Đây là một hạn chế nhà đầu tư là Tổ chức tín dụng đối với các doanh nghiệp muốn phát hành Trái phiếu để cơ cấu nợ.**

Như vậy, 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 đầu tư trực tiếp vào các dự án, hợp tác liên doanh với các quỹ đầu tư, v.v.

### **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 2018, vốn FDI vào Việt Nam đạt 35,49 tỷ USD, bằng 98,8 % so với năm 2017, vốn giải ngân đạt 19,1 tỷ USD tăng 9,1% so với năm 2017. **Trong năm 2018, tình hình thu hút FDI của KBC khá khả quan, đóng góp 85 % 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 sang năm 2019, triển vọng thu hút FDI tiếp tục duy trì ổn định, tăng trưởng, chấp lượng hơn khi mà Bộ kế hoạch và Đầu tư đang xây dựng Đề án thu hút FDI Việt Nam trong 10 năm tới để trình Bộ Chính trị phê duyệt Nghị quyết, coi thu hút FDI là một thành phần kinh tế quan trọng. Như vậy, dấu hiệu rủi ro từ việc thu hút FDI trong năm tới dự kiến thấp, có thể chỉ là tăng trưởng chưa vượt trội so với những năm trước.

### **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, các cá nhân 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, KBC cũng không có một số áp lực trong quá trình thu xếp nguồn vốn cần thiết cho doanh nghiệp, cũng không gặp rủi ro về quản lý dòng tiền.

Trong năm 2019, chúng tôi dự kiến cũng không có rủi ro nào có thể xảy ra trong kế hoạch thu hút vốn cho Tập đoàn. Do 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 2019.

### **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; sức mua của toàn cầu suy giảm ảnh hưởng đến hoạt động xuất khẩu hàng hóa của các doanh nghiệp FDI, v.v.



## PHẦN II

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2018

Năm 2018 khép lại với nhiều thành tựu kinh tế vượt bậc của Việt Nam: Tăng trưởng cao nhất 11 năm, chất lượng tăng trưởng cải thiện, GDP đạt 7,08% tăng 0,27% so với năm 2017, lạm phát dưới 4% đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Lần đầu tiên thu ngân sách vượt so với dự toán 7% (3,5 tỷ USD), chi thường xuyên giảm còn 62% so với tổng chi NSNN; Nợ công giảm về gần mức 61%, cơ cấu nợ chuyên biến tích cực, tỷ lệ nợ nước ngoài giảm, nợ trong nước tăng lên, thời gian trả nợ kéo dài và lãi suất vay nợ giảm khá mạnh; Thu hút vốn FDI tiếp tục đạt mức tăng trưởng tốt so với cùng kỳ, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam đạt 35,46 tỷ USD, bằng 98,8% so với cùng kỳ 2017, vốn FDI giải ngân đạt 19,1 tỷ USD, tăng 9,1% so với năm 2017. Từ con số này cho thấy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục giữ được tốc độ tăng trưởng bền vững. **Chúng ta có thể ví nền kinh tế Việt Nam trong năm 2018 là nền kinh tế ổn định - phát triển trong một thế giới bất định:**

Vì vậy, tình hình hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung đều khởi sắc. Theo báo cáo của Công ty Cổ phần chứng khoán SSI, tổng lợi nhuận ròng năm 2018 của 1.005 doanh nghiệp niêm yết đạt 276,2 nghìn tỷ tăng 18,9% so với năm 2017. Số doanh nghiệp báo cáo lỗ chỉ có 95 doanh nghiệp (chiếm 9,5% số doanh nghiệp niêm yết). Đóng góp vào sự tăng trưởng chung của nền kinh tế, KBC cũng là một trong những doanh nghiệp đóng góp đáng kể vào sự tăng trưởng doanh thu của nhóm BĐS khu công nghiệp. Trong đó, Quý 4 KBC tăng trưởng khá ấn tượng khi tổng diện tích thuê trong Q4/2018 đạt 32ha, cả năm 2018 diện tích thuê đạt 110,5 ha tăng gấp 2,8 lần cùng kỳ. Doanh thu thuần cả năm của hoạt động cho thuê đất đạt 2.491,1 tỷ đồng bằng 197,7% so với năm 2017. Biên lợi nhuận gộp 2018 tăng 7,4% lên mức 58,9%.

Dưới đây là con số mô tả cụ thể hoạt động kinh doanh của KBC trong năm 2018.

#### 1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

|  | <i>Đơn vị: Tỷ VNĐ</i> |                |                 |
|--|-----------------------|----------------|-----------------|
| <b>Chỉ tiêu</b>  | <b>2017</b>           | <b>2018</b>    | <b>thay đổi</b> |
| <b>Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ</b>                                     | <b>1.260,1</b>        | <b>2.491,1</b> | 197,7%          |
| Doanh thu cho thuê đất   | 716,7                 | 2.018,4        | 281,6%          |
| Doanh thu chuyển nhượng BĐS  | 232,8                 | 93,2           | 40%             |
| Doanh thu thuê và bán nhà xưởng  | 137,0                 | 178,8          | 130,4%          |
| Doanh thu cho thuê kho, cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phi dịch vụ | 173,6                 | 200,7          | 115,6%          |
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>   | <b>431,4</b>          | <b>91,6</b>    | 21,2%           |
| <b>Thu nhập khác</b>   | <b>3,4</b>            | <b>3,4</b>     | 100%            |
| <b>Tổng doanh thu</b>  | <b>1.694,9</b>        | <b>2.586,1</b> | 152,6%          |
| <b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>   | <b>618,8</b>          | <b>808,9</b>   | 130,7%          |
| <b>Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ</b>                           | <b>584,5</b>          | <b>746,2</b>   | 127,7%          |

(Theo báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2018)

Năm 2018, Tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn đạt 2.586,1 tỷ đồng, bằng 152,6 % so với năm 2017, bằng 99,5 % 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 2.491,1 tỷ đồng chiếm 96,3 % tổng doanh thu của Tập đoàn.

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2018 của Tập đoàn đạt 808,9 tỷ đồng, bằng 130,7 % so với năm 2017, bằng 101,1% so với kế hoạch; Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 746,2 tỷ đồng bằng 127,7 % so với năm 2017.

Các yếu tố chi phí lãi vay, chi phí bán hàng mặc dù tăng mạnh so với năm 2017, nhưng không ảnh hưởng tiêu cực đến Lợi nhuận của Tập đoàn. Chi tiết trình bày tại Phần 3 của Bản báo cáo này.

## Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị: Tỷ VND

| Chỉ tiêu           | Kế hoạch 2018 | Thực hiện 2018 | Hoàn thành |
|--------------------|---------------|----------------|------------|
| Tổng doanh thu     | 2.600         | 2.586,1        | 99,5%      |
| Lợi nhuận sau thuế | 800           | 808,9          | 101,1%     |

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

## 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 31/12/2018 là: 75.250.000 cổ phiếu, chiếm 16,02%**

## **BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG - THÀNH VIÊN HĐQT KIỂM 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, tính kỷ luật và tinh thần đoàn kết giữa tập thể cán bộ như phần quan trọng nhất trong sự phát triển của công ty. Bà đã được Chủ tịch Nước CHXHCN Việt Nam tặng Huân chương Lao động hạng Ba; Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ do 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 31/12/2018 là: 299.478 cổ phiếu, chiếm 0,06%**

## **ÔNG NGUYỄN VĨNH 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 31/12/2018 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 hơn 10 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 31/12/2018 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 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 trên nhiều mặt và khách quan trong mỗi quyết định của HĐQT.

**Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2018 là: 0 cổ phiếu, chiếm 0%**

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**ÔNG PHẠM PHÚC HIẾU – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH TÀI CHÍNH, 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 31/12/2018 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 2018, Bà Nguyễn Mỹ Ngọc đã hoàn thành rất xuất sắc vai trò của mình trong việc thu hút các doanh nghiệp FDI vào KCN Quế Võ làm cho KCN này gần như được lấp đầy 100% diện tích.**

**Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2018 là: 0 cổ phiếu, chiếm 0%**

## SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN

### Cơ cấu nhân sự tại công ty mẹ

(Trong năm số người được tuyển dụng mới là 29 người, số người nghỉ việc là 21 người)

| Cán bộ công nhân viên    | Số lượng (người) | Tỷ lệ       |
|--------------------------|------------------|-------------|
| Trên Đại học             | 10               | 5,3%        |
| Đại học                  | 78               | 41,5%       |
| Cao đẳng và trung cấp    | 22               | 11,7%       |
| Công nhân lành nghề      | 16               | 8,5%        |
| Lực lượng bảo vệ an ninh | 62               | 33%         |
| <b>Tổng cộng</b>         | <b>188</b>       | <b>100%</b> |

- Tổng số nhân sự tính đến 31/12/2018 của Công ty mẹ là 188 người, tăng thuần 8 người so với năm 2017.
- Tổng số nhân sự của cả Tập đoàn tính đến 31/12/2018 là 473 người giảm thuần 05 người so với năm 2017.

## 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, THƯỞNG, PHỤ CẤP

Chế độ lương, khen thưởng và phúc lợi được xây dựng cân bằng với sự phát triển của doanh nghiệp. KBC thực hiện đầy đủ chế độ đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho toàn bộ người lao động. Tổng thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên của KBC đạt 14,2 triệu đồng/người/tháng, không thay đổi so với năm 2017.

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, 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.

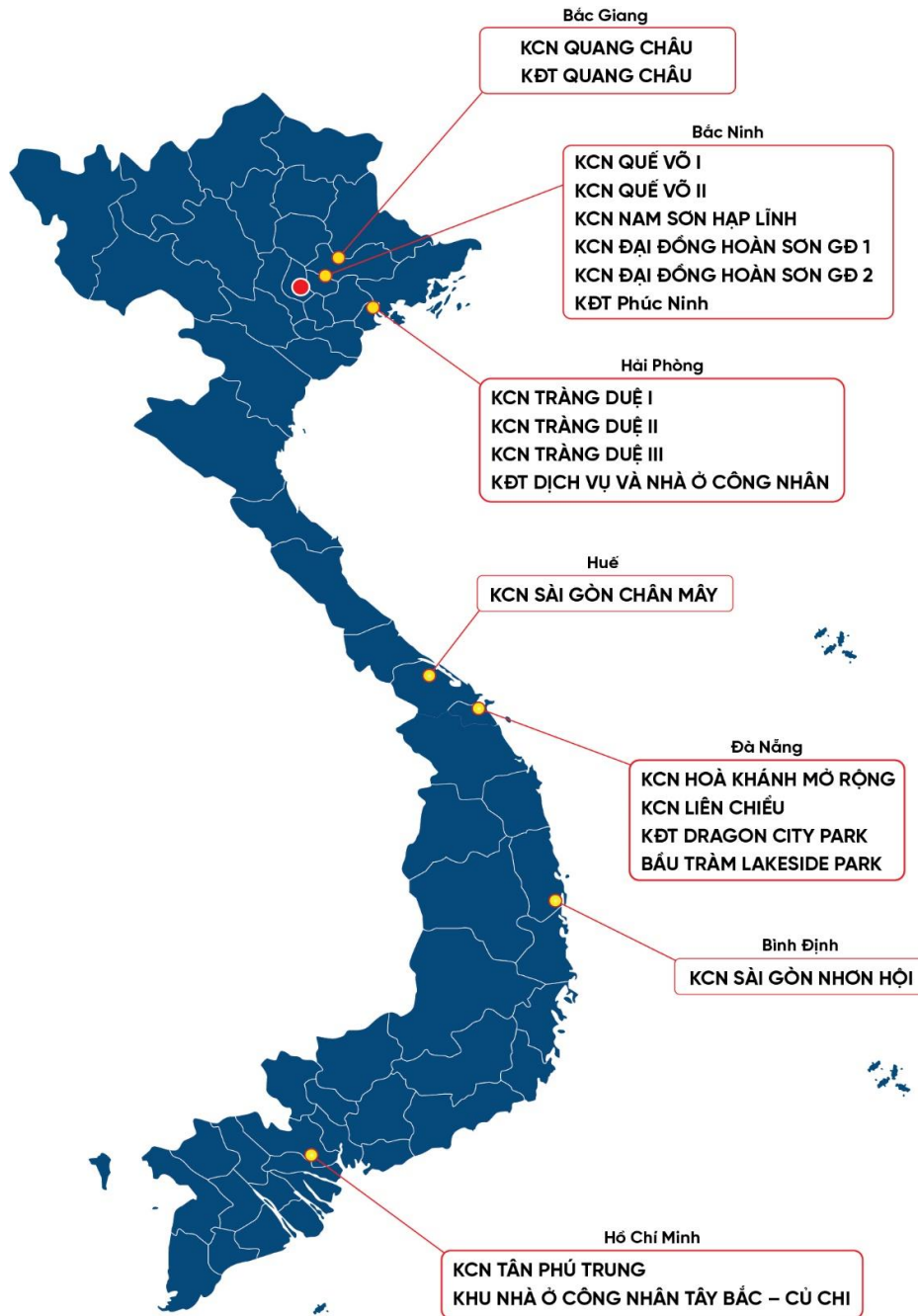
Ngoài ra, mỗi năm Tập đoàn đều tổ chức một chuyến tham quan nghỉ mát cho toàn bộ nhân viên, cũng như tổ chức nhiều buổi sinh hoạt tập thể. Hoạt động Công đoàn, đoàn thể cũng thường xuyên được tổ chức, đóng vai trò quan trọng trong mọi hoạt động của cán bộ công nhân viên.

### 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 5.188 ha đất KCN và 1.058,6 ha đất KĐT tập trung ở cả ba miền Bắc – Trung – Nam.

#### Vị trí các dự án của KBC



## Tình hình đầu tư chung

**Năm 2018, tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án KCN, KĐT của Tập đoàn là 1.158,6 tỷ đồng tăng 100% so với năm 2017. Cụ thể, KBC tập trung triển khai đầu tư hạ tầng các dự án sau:**

- KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh tiếp tục san lấp, khảo sát thiết kế trạm nước sạch, tổng giá trị đầu tư trong năm hơn 69,5 tỷ đồng.
- KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng đã thực hiện đầu tư trong năm là 241,7 tỷ đồng cho việc đền bù, xây dựng 7 căn nhà xưởng (gần 15.480m<sup>2</sup> nhà xưởng); Làm hạ tầng (làm đường, san lấp, thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống chiếu sáng, hệ thống điện, v.v)
- KCN Quang Châu đã đầu tư 196,2 tỷ đồng cho xây dựng cơ sở hạ tầng (đền bù, hoàn thiện 800m đường giao thông, san lấp hoàn thiện 20ha, 5,2km đường điện, chi phí bổ sung nhà máy nước sạch, nước thải, v.v.)
- KCN Trảng Dục đã đầu tư 84,6 tỷ đồng (đền bù, xây dựng hạ tầng, cải tạo hệ thống điện, chiếu sáng, v.v); KĐT Trảng Dục đã đầu tư 335,3 tỷ đồng cho đền bù 4,51 ha và nộp tiền sử dụng đất cho 22,61ha đất thương phẩm. Dự án đã hoàn thành 100% diện tích đền bù và nộp tiền sử dụng đất, đang xây dựng cơ sở hạ tầng, đã bắt đầu chào bán thăm dò thị trường rất thành công.
- KCN Tân Phú Trung thực hiện các hạng mục đền bù 3ha, và xây dựng hạ tầng (làm đường, san lấp) giá trị đầu tư trong năm 128,7 tỷ đồng.
- KĐT Phúc Ninh là dự án được triển khai đầu tư ở tất cả các hạng mục trên diện tích của tiểu khu 22ha và 6,3ha bao gồm: Đền bù, san lấp, đường giao thông, hệ thống điện, nước và nhà xây thô. Tổng giá trị đầu tư năm 2018 của KĐT Phúc Ninh là 102,6 tỷ đồng.
- KBC đã chủ trì các đề án thành lập các dự án mới tại Hải Dương và Hà Nội và các địa phương khác phù hợp với định hướng phát triển bền vững của KBC, tạo đột phá mạnh mẽ đối với mảng bất động sản nhà ở. Năm 2019 KBC cũng sẽ tập trung xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên quỹ đất hiện đã sẵn sàng 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 tốt cho công ty.



*KĐT Phúc Ninh đang hoàn thiện hạ tầng trong tiểu khu 22ha*

## **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 31/12/2018 là: 2.859,8 tỷ đồng, tăng 0,04% so với năm 2017, do Công ty mẹ góp vốn vào công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc là 1,2 tỷ đồng.

Tổng giá trị đầu tư của Công ty mẹ vào công ty liên kết tính theo nguyên giá là 723,7 tỷ đồng, giá trị thuần tại 31/12/2018 là 367,7 tỷ đồng, giảm 8,7% so với năm 2017. Tổng giá trị trích lập dự phòng là 355,9 tỷ đồng tăng 20,7 tỷ đồng so với năm 2017: Trong đó trích lập dự phòng khoản đầu tư SGT là 332,8 tỷ đồng do việc giảm giá của cổ phiếu (*tuy nhiên, từ 2015 đến nay lợi nhuận của SGT đã tăng dần trở lại, đóng góp vào khoản lãi từ công ty liên kết của Tập đoàn là 16,5 tỷ đồng trong 2018*); trích lập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế là 15,9 tỷ đồng, trích lập dự phòng khoản đầu tư vào Scanviwood là 100% vốn đầu tư là 7,2 tỷ đồng .

Các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn, Công ty Cổ phần Scanviwood làm cho Tập đoàn phải ghi nhận khoản lỗ từ công ty liên kết trong năm 2018 là: 3,1 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 2017, trích lập dự phòng 17,7 tỷ đồng làm cho tổng giá trị thuần còn lại là 430,8 tỷ đồng tăng 5,4 % so với năm 2017, do hoàn nhập khoản dự phòng từ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng nhờ hoạt động kinh doanh của Công ty này tăng trưởng lại trong năm 2018. Trong số các khoản đầu tư dài hạn thì khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn – Quy Nhơn (SQC) là 339 tỷ đồng, chiếm 75,6 % tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn; các khoản đầu tư vào KCN là 68 tỷ đồng, chiếm 15,2% tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn (bao gồm các KCN ở Đà Nẵng, Bình Phước, Nhơn Hội); các khoản đầu tư khác 41,5 tỷ chiếm 9,3% tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn.

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 1.052,3 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 THUỘC CÔNG TY MẸ QUẢN LÝ TRỰC TIẾP**

#### **KCN Quế Võ**

KCN Quế Võ tại tỉnh Bắc Ninh có tổng diện tích 611 ha, trong đó KCN Quế Võ hiện hữu (300ha) đi vào hoạt động từ năm 2003, đã lấp đầy 97,5%; KCN Quế Võ mở rộng (311 ha) đi vào hoạt động từ năm 2006, đã lấp đầy 97,9% . Đây là 2 KCN đầu tiên tạo lập giá trị gia tăng và thương hiệu cho KBC, là mô hình điển hình để xây dựng và phát triển các KCN hiện đại của Tập đoàn tại miền Bắc. Với vị trí chiến lược nằm tại trung tâm kinh tế miền Bắc, hệ thống đường giao thông thuận lợi và đa dạng, các KCN này đã thu hút được nhiều Tập đoàn có tên tuổi lớn như Canon, Foxconn, Tokyo Ink, VS Industry, Hanwha, Goertek và hàng loạt doanh nghiệp Đài Loan, Hàn Quốc.

Tại hai KCN này KBC đã xây dựng hơn 60 căn nhà xưởng và văn phòng với mục đích cho thuê và bán. Sản phẩm nhà xưởng đã đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp FDI là công ty vệ tinh, công ty thứ cấp của các tập đoàn lớn, giúp giảm thiểu rủi ro đầu tư cũng như rút ngắn tiến độ khi đầu tư vào Việt Nam. Trong năm 2018, KBC đã xây dựng 07 căn nhà xưởng. Hiện tại toàn bộ các căn nhà xưởng đã được bán hết và chỉ còn 4 căn nhà xưởng đang cho thuê.

Trong năm 2018, Doanh thu từ hoạt động cho thuê đất và bán nhà xưởng của KCN Quế Võ đạt 1.155 tỷ đồng, chiếm 44,7 % tổng doanh thu của Tập đoàn; Trong đó, ghi nhận doanh thu từ việc cho thuê đất KCN (53,3 ha), doanh thu bán 06 căn nhà xưởng (34.820m<sup>2</sup>) và doanh thu các dịch vụ điện nước, cho thuê nhà xưởng chiếm 3,9 % tổng doanh thu.

**Kế hoạch phát triển 2019:** KCN Quế Võ hiện hữu còn lại 4,9 ha đất thương phẩm, tỷ lệ lấp đầy 97,5%; KCN Quế Võ mở rộng còn lại 3,6ha đất thương phẩm, tỷ lệ lấp đầy 97,9%. Với phần diện tích còn lại KBC chỉ để bán cho khách hàng lẻ hoặc có thể xây dựng thêm một số căn nhà xưởng.

### **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 283,11 ha, đã có 100 ha đã đền bù là KCN, là KCN còn lại duy nhất của KBC tại Bắc Ninh để phát triển trong năm 2019.

Năm 2018, KCN này đã đầu tư thêm 69,5 tỷ đồng cho san lấp và khảo sát xây dựng nhà máy nước sạch trên quy mô diện tích đất 100ha đã đền bù. Tại tỉnh Bắc Ninh diện tích đất dành cho phát triển KCN gần như không còn. Vì vậy, KCN này là quỹ đất quan trọng để phát triển kinh doanh của Tập đoàn trong những năm tới. Tổng giá trị đã đầu tư là 359,2 tỷ đồng tăng 23,9% so với năm 2017.

**Kế hoạch phát triển 2019:** Hoàn thiện các thực tục pháp lý và cơ sở hạ tầng để đưa vào kinh doanh dự kiến vào tháng 6 năm 2019

### **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 65ha, nộp tiền sử dụng đất gần 17,1 ha đất thương phẩm. Hiện tại, KĐT Phúc Ninh đã và đang hoàn thiện 50 căn biệt thự. Năm 2017, dự án đã mở bán tiểu khu 6,27 ha và 22ha đã thu hút hàng trăm nhà đầu tư quan tâm.

Năm 2018 do thị trường BĐS chung trầm lắng hơn, Công ty không triển khai mở bán các đợt mới, tập trung hoàn thiện cơ sở hạ tầng, nhà xây thô để sớm bàn giao cho khách hàng đã ký các Thỏa thuận mua đất trong năm 2017. Trong năm dự án đã ghi nhận 93,2 tỷ đồng doanh thu cho 5.873 m<sup>2</sup>.

Tính đến thời điểm 31/12/2018, tổng giá trị các Thỏa thuận đặt chỗ, chưa bao gồm VAT đã ký kết là 1.745,9 tỷ đồng, tổng số tiền còn phải thu là 1.227,9 tỷ đồng, tổng doanh thu chưa ghi nhận là 1.420 tỷ đồng.

**Kế hoạch phát triển 2019:** Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý, hạ tầng bàn giao cho khách hàng các lô đất đã ký thỏa thuận trong tiểu khu 6,27ha và 22ha, có thể mở bán các đợt mới.

### **Dự Án Khu Ngoại Giao Đoàn – Hà Nội**

Dự án có tổng diện tích **20.000 m<sup>2</sup>** thuộc khu vực đang phát triển tại Thủ đô, nằm trên đường Phạm Văn Đồng Hà Nội, ngay sát cạnh Công viên Hòa Bình. Trong 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 31/12/2018, tổng tài sản công ty mẹ đạt 12.203,4 tỷ đồng, tăng 12,7% so với năm 2017; Dự nợ gốc các khoản vay ngắn hạn, dài hạn là 2.640,7 tỷ đồng tăng 24,05% so với năm 2017. Trong đó, thực tế dự nợ gốc vay các tổ chức tín dụng và trái phiếu tính đến 31/12/2018 là 1.957,1 tỷ đồng, giảm 1,4% so với năm 2017, dự nợ vay các bên liên quan là 683,6 tỷ đồng, gấp 4,8 lần so với năm 2017; Dự nợ lãi phải vay phải trả là 805,5 tỷ đồng (là khoản lãi trái phiếu phải trả cho Pvccombank vay phát sinh từ năm 2012, phải thanh toán chậm nhất vào năm 2020).**

**Tổng doanh thu của công ty mẹ năm 2018 đạt 1.601,5 tỷ đồng bằng 153,8% so với năm 2017, lợi nhuận sau thuế đạt 544,4 tỷ đồng, bằng 95,8 % so với năm 2017. Trong năm kết quả hoạt động kinh doanh chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh cho thuê đất, bán nhà xưởng và các dịch vụ liên quan khiến cho KCN Quê Võ mở rộng gần như được lấp đầy diện tích.**



KĐT Phúc Ninh đã có cư dân sinh sống

## 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, Phường Tràng 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: 1.500 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 584,9 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 **3.505,3** tỷ đồng, bao gồm chi phí đền bù, xây dựng dựng hầm chui dẫn từ đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng đến Dự án và vốn hóa lãi vay đã thực hiện. Trong năm, tổng chi phí đầu tư tăng 30,2 tỷ đồng do vốn hóa lãi vay.

Cập nhật đến 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 Tràng 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 nắm giữ của KBC tại SHP hiện tại là 86,54%.

SHP là chủ đầu tư dự án KCN và KĐT Tràng 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.

**+) Đối với KCN: Giai đoạn 1** dự án KCN Tràng Duệ có diện tích là 187,8 ha, đã lấp đầy 99,1%; **Giai đoạn 2** của dự án KCN Tràng Duệ triển khai đầu tư và kinh doanh từ đầu năm 2015, có diện tích 214,2 ha tương đương với 133 ha đất thương phẩm. Năm 2018, dự án đã bán 25,6ha, đất thương phẩm còn lại 5,1 ha. Tỷ lệ lấp đầy là 96,2%

Đây là KCN có tốc độ lấp đầy nhanh nhất trong các KCN của KBC. KCN Tràng Duệ đã thu hút được gần 50 nhà đầu tư, trong đó 85% là 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.



+) **Đối với KĐT:** KĐT Tràng Duệ, diện tích 42ha. Trong năm 2018, Dự án đã đền bù 4,51ha, nộp tiền sử dụng đất và cho 22,6 ha đất thương phẩm. Dự án đã hoàn thành 100% diện tích đền bù và nộp tiền sử dụng đất, đang xây dựng cơ sở hạ tầng, đã bắt đầu chào bán và thăm dò rất thành công.

Tại ngày 31/12/2018: Tổng tài sản công ty đạt: 3.071,3 tỷ đồng, bằng 120 % so với năm 2017; Tổng doanh thu ghi nhận từ việc bán 25,6ha đất trong năm đạt 622,5 tỷ đồng bằng 177% so với năm 2017, lợi nhuận sau thuế đạt 292,3 tỷ đồng bằng 222 % so với năm 2017; Tổng dư nợ gốc các tổ chức tín dụng tại ngày 31/12/2018 là: 129,7 tỷ đồng, bằng 59% so với năm 2017.

**Kế hoạch phát triển 2019:** SHP sẽ lấp đầy KCN Tràng Duệ giai đoạn 2. Hoàn thiện thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng cho giai đoạn 3 của KCN Tràng Duệ có diện tích 687 ha. Triển khai kế hoạch mở bán KĐT Tràng Duệ 42ha.

KCN Tràng Duệ Hải Phòng



## 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 80,8%, tỷ lệ lợi ích 77,93%

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 275,6 ha, đã lấp đầy 53,97%, diện tích đất thương phẩm còn lại 126,9 ha, diện tích đất còn phải đền bù 108,2 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. **Năm 2016, KCN Quang Châu đã rất thành công trong việc thu hút đầu tư sau nhiều năm không thu hút được khách hàng nào.**

Tại ngày 31/12/2018: Tổng tài sản công ty đạt 2.070,8 tỷ đồng bằng 129 % so với năm 2017; Tổng doanh thu ghi nhận từ việc bán 14,6 ha đất đạt 221,4 tỷ đồng bằng 90,1% so với năm 2017, lợi nhuận sau thuế đạt 86,1tỷ đồng bằng 157,1% so với năm 2017; Tổng dư nợ gốc các tổ chức tín dụng tại ngày 31/12/2018 là 190 tỷ đồng, bằng 65,5% so với năm 2017. Dư nợ lãi được gia hạn đến 2020 là 245,6 tỷ đồng.

**Kế hoạch phát triển trong năm 2019:** KCN này sẽ tiếp tục xúc tiến mạnh các hoạt động thu hút đầu tư, dự kiến tiếp tục xây dựng 07 căn nhà xưởng để cho thuê và triển khai phương án đền bù 90ha đất.

### KCN Quang Châu – 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: 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 36,5%, diện tích đất thương phẩm còn lại 199,6 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 31/12/2018: Tổng tài sản công ty đạt 1445,4 tỷ đồng bằng 105 % so với năm 2017; Tổng doanh thu ghi nhận từ việc bán 17ha đất trong năm đạt 312,7 tỷ đồng bằng 134 % so với năm 2017, lợi nhuận sau thuế đạt 87 tỷ đồng bằng 116 % so với năm 2017; Tổng dư nợ gốc các tổ chức tín dụng tại ngày 31/12/2018 là: 22 tỷ đồng, bằng 25% so với năm 2017. Dư nợ lãi là 82,3 tỷ đồng.

**Kế hoạch phát triển Năm 2019:** 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)

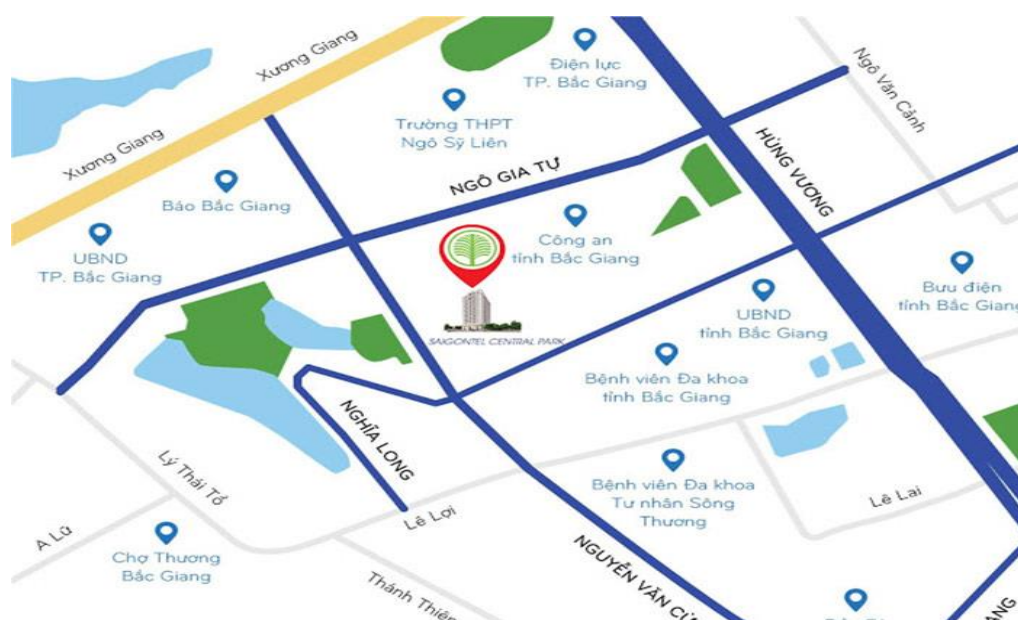
- Địa chỉ: Số 15 Nguyễn Huệ, Thành Phố Huế
- Vốn điều lệ đăng ký: 350 tỷ đồng
- Hoạt động chính: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài KCN, khu dân cư-đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân; xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng, giao thông, công trình điện đến 35KV
- 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 650 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. Vì vậy, các nhà đầu tư tại 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. Hiện nay, dự án đã đền bù 73,24 ha, xây dựng 7 căn nhà xưởng có diện tích 25.515 m<sup>2</sup>. Dự án chưa thu hút được đầu tư.

### 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 là chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Đại Đồng Hoàn Sơn, Bắc Ninh. KCN có tổng diện tích giai đoạn 1 là 268 ha thuộc địa bàn tỉnh Bắc Ninh, đến năm 2016 giai đoạn 1 đã được lấp đầy. Hiện SGT đang chuẩn bị triển khai đền bù giai đoạn 2 có diện tích 96ha. Năm 2018, SGT đóng góp vào lợi nhuận hợp nhất trước thuế của KBC là 16,5 tỷ đồng.



**Trong năm, công ty đã thành lập thêm 01 công ty con là Công ty TNHH Một thành viên đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng do KBC sở hữu 100%. Tuy nhiên, công ty này chưa phát sinh số liệu báo cáo.**

## 4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### a) Tình hình tài chính năm 2018

Đơn vị tính đồng

| Chỉ tiêu                          | Năm 2017           | Năm 2018           | Thay đổi |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|----------|
| Tổng giá trị tài sản              | 15.779.767.538.270 | 16.909.732.217.779 | 107,2%   |
| Vốn chủ sở hữu                    | 9.038.107.349.299  | 9.837.357.794.557  | 108,8%   |
| Tổng doanh thu                    | 1.694.922.374.570  | 2.586.119.327.652  | 152,6%   |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 813.430.381.901    | 1.073.489.475.745  | 132,0%   |
| Lợi nhuận trước thuế              | 811.539.933.682    | 1.047.227.401.932  | 129,0%   |
| Lợi nhuận sau thuế                | 618.777.162.815    | 808.906.473.494    | 130,7%   |
| Lãi cơ bản/1 cổ phiếu (đồng)      | 1.244              | 1.588              | 127,7%   |

(Theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán 2018)

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

**Về tổng Tài Sản:** Năm 2018 Tổng tài sản của Tập đoàn bằng 107,2% so với năm 2017, giá trị tài sản thuần tăng hơn **1.129,9** tỷ đồng. Nguyên nhân chính chủ yếu là do hoạt động bán hàng mang lại, trong đó khoản phải thu ngắn hạn từ Tập đoàn Goertek là 668 tỷ đồng là dòng tiền tốt, sẵn sàng cho hoạt động kinh doanh của KBC năm 2019.

**Về Tổng nguồn vốn:** Năm 2018 Tổng nguồn vốn bằng 108,8 % so với 2017, giá trị vốn thuần tăng 799,2 tỷ đồng , nguyên nhân chủ yếu là do lợi nhuận chưa phân phối tăng.

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

Tổng doanh thu năm 2018 tăng 891,2 tỷ đồng, bằng 152,6 % so với năm 2017. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2018 tăng 190,1 tỷ đồng, bằng 130,7 % so với năm 2017; Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 746,2 tỷ đồng bằng 127,7 % so với năm 2017. Nguyên nhân chủ yếu do trong năm Tập đoàn bán được là 110,5 ha, bằng 265% so với năm 2017 bao gồm: **KCN Quế Võ** đã cho thuê 53,3 ha, cho thuê 04 căn nhà xưởng có diện tích là 20.576 m<sup>2</sup> và bán 06 căn nhà xưởng có diện tích là 34.820 m<sup>2</sup>; **KCN Quang Châu** đã bán 14,6 ha đất và cho thuê 02 căn nhà xưởng có diện tích là 10.320 m<sup>2</sup>; **KCN Trảng Duệ** đã cho thuê 25,6 ha ; **KCN Tân Phú Trung** đã cho thuê 17 ha.



## b) các chỉ tiêu tài chính

| Các chỉ tiêu   | Năm 2017 | Năm 2018 |
|--|----------|----------|
| <b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>                                    |          |          |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn:<br>Tài sản ngắn hạn /Nợ ngắn hạn                | 4,13     | 3,80     |
| + Hệ số thanh toán nhanh:<br>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn   | 1,63     | 1,59     |
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>   |          |          |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản  | 0,43     | 0,42     |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu  | 0,75     | 0,72     |
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>                                     |          |          |
| + Vòng quay hàng tồn kho theo năm<br>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân | 7,94     | 4,98     |
| + Doanh thu thuần/Tổng tài sản   | 8%       | 15%      |
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>                                      |          |          |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần                                   | 49%      | 32%      |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu (*)                                | 36,5%    | 31,3%    |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu                                    | 6,8%     | 8,2%     |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản                                      | 4%       | 5%       |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần                    | 65%      | 43%      |

### KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Các chỉ số về khả năng thanh toán của KBC vẫn duy trì sự tích cực, mặc dù bị giảm nhẹ so với 2017. Hệ số thanh toán ngắn hạn là 3,8 lần giảm nhẹ so với năm 2017 là 4,13 lần. Hệ số thanh toán nhanh của công ty cũng có xu hướng giảm nhẹ so với năm 2017. Tuy nhiên, chỉ số thanh toán vẫn ở mức an toàn, đảm bảo khả năng thanh toán được các khoản nợ đến hạn.

### CƠ CẤU VỐN

Tại thời điểm 31/12/2018, tổng tài sản của KBC đang được tài trợ bởi cơ cấu vốn bao gồm 42% là nợ và 58% là vốn chủ sở hữu. Các chỉ tiêu cơ cấu nguồn vốn đều cải thiện tích cực so với năm 2017. Cơ cấu vốn hiện tại là một tỷ lệ rất tốt đối với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như KBC. So với một 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

Việc tính toán vòng quay hàng tồn kho chỉ mang tính tham khảo do đặc thù của sản phẩm hàng hóa KCN khác 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 Trảng 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.

Tỷ lệ doanh thu trên tổng tài sản năm 2018 là 15%, tăng đột biến so với năm 2017 là 8%. Đây là chỉ số cải thiện tích cực nhất trong năm.

## KHẢ NĂNG SINH LỜI

Hai chỉ Lợi nhuận sau thuế so với Vốn chủ sở hữu và Tổng tài sản cải thiện tích cực so với năm 2017. Các chỉ số Lợi nhuận so với Doanh thu giảm tích cực hơn so với năm 2017. Do đó, yếu tố giá vốn tăng là yếu tố cần lưu ý để kiểm soát tốt đối với Tập đoàn.

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

### SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN TẠI NGÀY 25/03/2019

| 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 25/03/2019

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

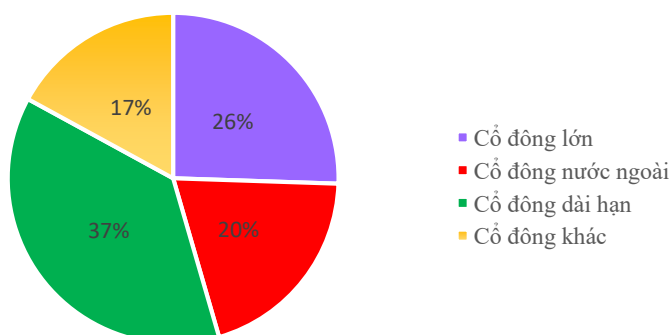
| Phân loại Cổ đông                | Số lượng cổ đông | Số lượng cổ phiếu  | Tỷ lệ          |
|----------------------------------|------------------|--------------------|----------------|
| <b>Trong nước</b>                |                  | <b>375.862.175</b> | <b>79,01%</b>  |
| Cá nhân                          | 6.342            | 299.837.791        | 63,03%         |
| Tổ chức                          | 64               | 76.024.384         | 15,98%         |
| <b>Nước ngoài</b>                |                  | <b>93.898.014</b>  | <b>19,74%</b>  |
| Cá nhân                          | 158              | 3.340.318          | 0,7%           |
| Tổ chức                          | 79               | 90.557.696         | 19,04%         |
| <b>Tổng số Cổ phiếu lưu hành</b> |                  | <b>469,760,189</b> |                |
| CP quỹ                           | 1                | 5,950,978          | 1,25%          |
| <b>Tổng cộng</b>                 | <b>7.219</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 đã phát hành</b>                   | <b>475.711.167</b> | <b>100%</b>   |
| <b>Cổ phiếu quỹ</b>                                    | <b>5.950.978</b>   | <b>1,25%</b>  |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>                          | <b>469.760.189</b> | <b>98,75%</b> |
| <b>Cổ đông lớn</b>                                     | <b>115.681.290</b> | <b>25,53%</b> |
| <i>Đặng Thành Tâm (Chủ tịch HĐQT)</i>                  | <i>75.250.000</i>  | <i>16,02</i>  |
| <i>Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Phát triển Kinh Bắc</i> | <i>44.656.290</i>  | <i>9,51%</i>  |
| <b>Cổ đông nước ngoài</b>                              | <b>93.898.014</b>  | <b>19,99%</b> |
| <b>Cổ đông nắm giữ dài hạn</b>                         | <b>175.851.938</b> | <b>37,43%</b> |
| <b>Cổ đông khác</b>                                    | <b>80.103.947</b>  | <b>17,05%</b> |

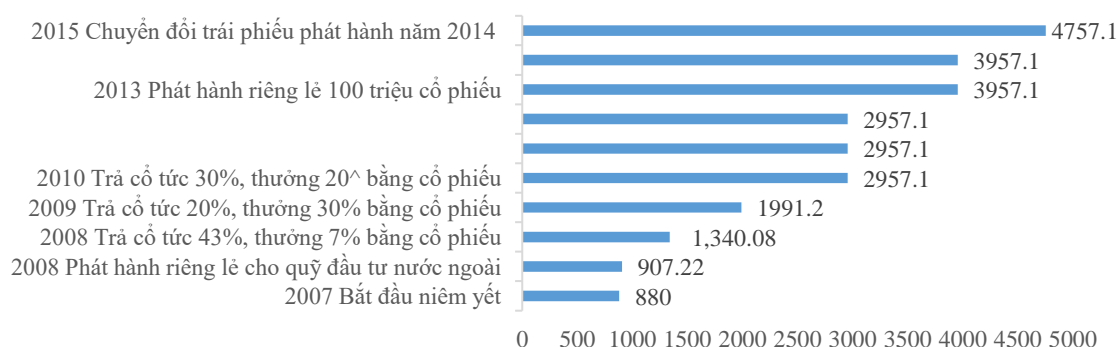
Biểu đồ phân loại cổ đông



## 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 2018, 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 2018 trực tiếp tại KCN như sau: KCN Quang Châu 1.078.410 KWH, KCN Quế Võ 4.181.306 KWH, KCN Trảng Duệ là 829.440 KWH, KCN Tân Phú Trung là: 2.017.944 KWH (bao gồm năng lượng tiêu thụ của nhà văn phòng, trạm cấp nước sạch, trạm cấp nước thải, hệ thống chiếu sáng).

#### **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>/ngày, tổng lượng nước tiêu thụ tại KCN Quế võ năm 2018 là 4.115.778 m<sup>3</sup>; Có 01 nhà máy xử lý nước thải có công suất tối đa là 6.000m<sup>3</sup>. Tháng 10/2017 Công ty đã khởi công xây dựng NMXLNT giai đoạn 2 với công suất 6.000m<sup>3</sup>/ngày đêm. Tháng 10/2018 công ty đã đưa vào vận hành NMXLNT giai đoạn 2. Tổng lượng nước thải KCN này xử lý trong năm là 3.030.197 m<sup>3</sup>.

**Tại KCN Quang Châu** có 01 nhà máy cung cấp nước sạch đã nâng công suất từ 3.500m<sup>3</sup>/ngày đêm lên 5.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, và hiện đang xây dựng giai đoạn 2 với công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm và dự kiến đi vào hoạt động trong năm 2019. Hiện mức tiêu thụ nước sạch toàn KCN là 1.276.873 m<sup>3</sup> tăng 129,07% so với năm 2017, bình quân 3.546 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Nhà máy nước thải với công suất 3.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm và hiện đang xây dựng giai đoạn 2 với công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, đang trong thời gian chạy thử và dự kiến đi vào hoạt động trong năm 2019 nhằm đảm bảo khả năng xử lý nước cho toàn KCN. Lưu lượng xử lý bình quân 2.390 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

**Tại KCN Trảng Duệ**, trong năm 2018 đã có những bước tiến về đầu tư, vận hành Nhà máy xử lý nước sạch nước thải và kế hoạch ứng phó cho năm tiếp theo:

Trong năm, Công ty SHP cũng đã hoàn thiện việc xây dựng nhà máy xử lý nước sạch Trảng Duệ giai đoạn 1 với có công suất 5.000m<sup>3</sup>/ngày đêm (tổng công suất 13.500m<sup>3</sup>/ngày đêm) hiện đang trong giai đoạn vận hành chạy thử để chủ động phục vụ nguồn nước sạch cung cấp cho các nhà đầu tư thứ cấp, góp phần hoàn thiện hạ tầng trong KCN. Công suất tiêu thụ nước hiện tại của toàn khu đạt trung bình khoảng 4.500m<sup>3</sup>/ngày đêm, tăng 69,07% so với năm 2017. Mỗi đơn vị đầu tư thứ cấp khi triển khai dự án được lắp đặt đồng hồ đo nước, đấu nối nước sạch đáp ứng nhu cầu sử dụng. Hàng tháng, đo đếm chính xác số nước và thu phí sử dụng định kì, không để xảy ra tình trạng thất thoát hay thu trội tiền nước tiêu thụ.

Tổng khối lượng nước thải phát sinh trên toàn KCN Trảng Duệ khoảng gần 4.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Công ty SHP đã phối hợp với công ty TNHH KHCN 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. Đồng thời dự kiến trong năm 2019 và các năm tiếp theo lượng nước thải của các nhà đầu tư tăng cao do các nhà đầu tư mới thuê đất và các nhà đầu tư lớn đang mở rộng sản xuất giai đoạn 2, Công ty SHP tiếp tục phối hợp với công ty Cổ phần Môi trường xanh Posbee xây dựng nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2 với công suất 4.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, sử dụng công nghệ hóa –sinh hiện đại, hiện đang trong quá trình vận hành thử nghiệm và xin cấp giấy phép xả thải. Tổng công suất xử lý nước thải của 2 nhà máy xử lý nước thải đạt 8.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, đảm bảo công suất xử lý nước thải cho các nhà đầu tư trong khu công nghiệp.

Ngoài ra, công ty tiếp tục hoàn thiện các hạng mục, công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của KCN Trảng Duệ, thực hiện nghiêm túc công tác quản lý, bảo vệ môi trường đã cam kết, đóng góp vào công tác quản lý môi trường chung của Thành phố.

**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 2018 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 2018: **416.252,4m<sup>3</sup>**, lưu lượng xử lý nước thải trung bình: **1.140,4m<sup>3</sup>/ngđêm**.

## **b. Tỷ lệ phần 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 31/12/2018, tổng số lao động tại Công ty mẹ 188 người tăng 8 người; tổng số người lao động của cả tập đoàn là 473 người, giảm 05 người so với năm 2017. Mức lương trung bình của người lao động tại công ty mẹ (KBC) là 14,2 triệu đồng/người/tháng, mức lương trung bình của người lao động tại các công ty con trên địa bàn tỉnh Bắc Giang là 8,5 triệu đồng/người, Hải Phòng 9 triệu đồng/người, 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 trang 24 của báo cáo này.

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

-  Bảo hiểm: Thực hiện chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, trợ cấp khó khăn
-  Chăm sóc sức khỏe: Tổ chức kiểm tra sức khỏe tổng thể đối với toàn thể lãnh đạo và cán bộ công nhân viên tối thiểu 1 lần/năm.
-  Nghỉ việc chăm sóc con nhỏ:
  - Thực hiện chế độ nghỉ thai sản đối với lao động nữ và lao động nam theo quy định của pháp luật lao động hiện hành.
  - Thực hiện chế độ nghỉ ngơi bảo vệ thai sản đối với lao động nữ theo đúng quy định hiện hành của pháp luật về lao động: Thời gian nghỉ vẫn được hưởng đủ tiền lương theo hợp đồng lao động.
-  Trợ cấp hưu trí: Theo quy định của pháp luật về bảo hiểm xã hội.
-  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, Tết nguyên đán, thưởng 02 tháng lương vào dịp Tết nguyên đán, thưởng riêng cho các cá nhân có thành tích xuất sắc, phụ cấp ăn trưa, chi phí điện thoại, v.v)

- ✦ Đối với lao động nữ: Quà cho lao động nữ vào dịp Ngày Quốc tế phụ nữ 8/3 và ngày kỷ niệm thành lập Hội liên hiệp Phụ nữ 20/10 hàng năm.

### **c) Hoạt động đào tạo người lao động**

Tập đoàn áp dụng chính sách trọng dụng nhân tài và đãi ngộ thỏa đáng. Vì vậy, Tập đoàn đã tập hợp đội ngũ cán bộ cao cấp có kinh nghiệm thực tiễn, có năng lực trình độ cao làm nòng cốt cho đội ngũ nhân sự của Tập đoàn. Tập đoàn chú trọng hình thức đào tạo nội bộ, các chuyên viên trong Tập đoàn thường được chia sẻ kinh nghiệm, hướng dẫn công việc từ đội ngũ nhân sự cao cấp. Tập đoàn 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 2018:**

Tại công ty mẹ đã chi hơn **16** tỷ đồng để thực hiện trách nhiệm xã hội như: Ủng hộ quỹ vì người nghèo, hỗ trợ xây cầu giao thông nông thôn huyện Đức Hòa – Long An, hỗ trợ an ninh, hỗ trợ tu sửa di tích chùa Đông Dương. 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.

### **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>1.349,1</b> | <b>2.491,1</b> |
| Doanh thu cho thuê đất  | 976,0          | 2.018,4        |
| Doanh thu chuyển nhượng BĐS   | 93,2           | 93,2           |
| Doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch, phí hạ tầng, thuê nhà xưởng..v.v. | 101,1          | 200,7          |
| Doanh thu bán nhà xưởng   | 178,8          | 178,8          |
| <b>Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                             | <b>441,2</b>   | <b>1.022,3</b> |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ</b>                             | <b>907,9</b>   | <b>1469,0</b>  |
| <b>Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu bán hàng (%)</b>                       | <b>67,3%</b>   | <b>59,0%</b>   |
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>                                    | <b>251,0</b>   | <b>91,6</b>    |
| <b>Thu nhập khác</b>  | <b>1,4</b>     | <b>3,4</b>     |
| <b>Tổng doanh thu</b>   | <b>1.601,5</b> | <b>2.586,1</b> |
| <b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>  | <b>544,4</b>   | <b>808,9</b>   |
| <b>Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ</b>                    |                | <b>746,2</b>   |

Trong năm 2018, riêng hoạt động kinh doanh cho thuê đất KCN của Tổng công ty đạt 2.018,4 tỷ đồng, chiếm 78 % tổng doanh thu, đạt 117,2% so với dự kiến; Hoạt động cho thuê và bán nhà xưởng đạt 215,7 tỷ đồng, chiếm 8,7 % tổng doanh thu, tăng gấp 4 lần so với dự kiến; Hoạt động đầu tư bất động sản đạt 93,2 tỷ đồng, chiếm 3,6 % tổng doanh thu, đạt 12,3 % so với dự kiến. Như vậy, hoạt động đầu tư phát triển KCN vẫn giữ vai trò nòng cốt của Tập đoàn, tăng trưởng vượt bậc so với dự kiến, bù đắp cho hoạt động kinh doanh BĐS chưa đạt kết quả như dự kiến.

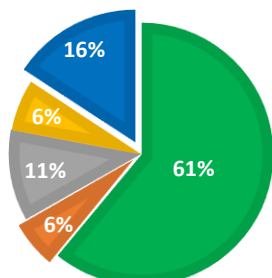
**Điểm nhấn trong năm 2018 mà Ban TGD đã nỗ lực thực hiện được là việc đón đầu làn sóng dịch chuyển dòng vốn FDI từ Trung Quốc, Nhật bản, Hồng Kông, Đài Loan vào Việt Nam. Kết quả đạt được là, gần hoàn thành việc lấp đầy KCN Quế Võ Mở rộng đạt đến 97,9 % diện tích cho thuê nhờ bán được 53,3ha; và tỷ lệ lấp đầy KCN Trảng Duệ đạt đến 96,2% nhờ bán được 25,6ha.**

Đối với KĐT Phúc Ninh trong năm 2018 chủ yếu tập trung xây dựng cơ sở hạ tầng, chưa đủ điều kiện để bàn giao cho các khách hàng đã ký kết các thỏa thuận đặt chỗ. Đây là mảng kinh doanh chưa đạt được kế hoạch của năm, làm cho dòng tiền dự kiến thu được trong năm 2018 đối với KĐT Phúc Ninh chưa đúng kế hoạch.

## Biểu đồ cơ cấu doanh thu

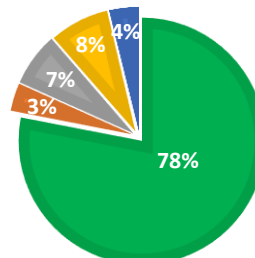
CƠ CẤU DOANH THU CÔNG TY MẸ

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

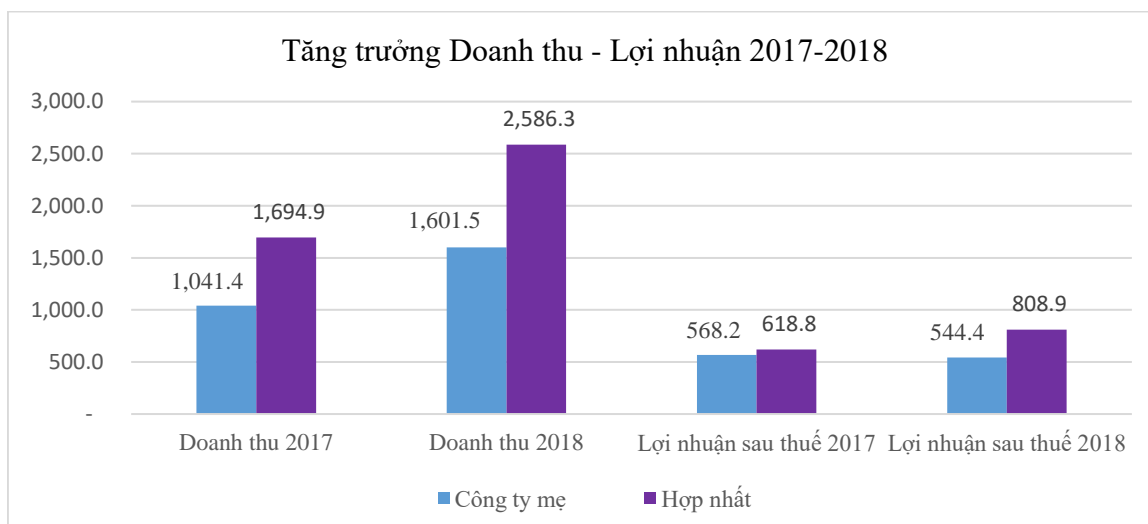


CƠ CẤU DOANH THU HỢP NHẤT

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



Tăng trưởng Doanh thu - Lợi nhuận 2017-2018



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

Các yếu tố chi phí đều tăng mạnh so với năm 2017. Tuy nhiên, sự tăng mạnh của các yếu tố chi phí trong năm là khoản chi phí cần thiết thúc đẩy hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, không ảnh hưởng tiêu cực đến lợi nhuận của Tập đoàn. Cụ thể,

- ✓ **Chi phí lãi vay** phát sinh trong năm theo báo cáo hợp nhất là 200,8 tỷ đồng, tăng 88% so với năm 2017; chiếm 7,8% so với tổng doanh. Nguyên nhân phát sinh tăng các khoản chi phí lãi vay là do năm 2017 KBC đã phát hành thêm 1.530 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp, làm phát sinh các khoản chi phí lãi vay trong năm 2018. Đây là tỷ lệ chi phí lãi vay chấp nhận được so với quy mô của KBC.
- ✓ **Chi phí bán hàng** của cả Tổng công ty là 142 tỷ đồng, tăng 642% so với năm 2017, chiếm 5,5% so với tổng doanh thu. Khoản mục này tăng đột biến chủ yếu ở Công ty mẹ, do phát sinh chi phí cho hoạt động môi giới xúc tiến bán hàng tại KCN Quế Võ mở rộng để hoàn thành một số hợp đồng có giá trị lớn trong năm, những hợp đồng này đã giúp cho KCN Quế

Võ mở rộng gần như được lấp đầy diện tích, ghi nhận doanh thu trong năm là 976 tỷ đồng, chiếm 37,7 % tổng doanh thu. Mặc dù, trước đây khoản chi phí bán hàng cho hoạt động kinh doanh khu công nghiệp thường ở mức thấp là do KBC ít khi sử dụng môi giới, không tạo sự đột biến. Việc thay đổi này làm tăng đột biến chi phí, tăng mạnh doanh thu trong năm 2018 là hoàn toàn phù hợp, đem lại lợi ích cho các bên.

- ✓ Chi phí quản lý là 164,8 tỷ đồng, tăng 7% so với 2017, chiếm 6,4% tổng doanh thu, phù hợp với quy mô hoạt động của Tập đoàn.

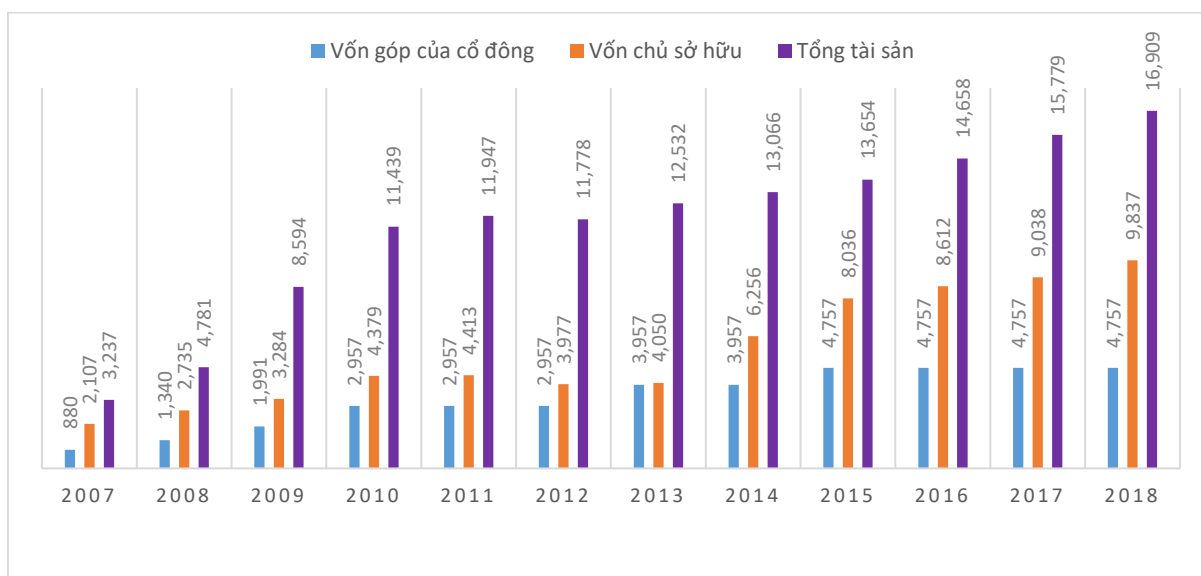
## NHỮNG TIẾN BỘ CỦA TẬP ĐOÀN ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2018

Trong năm 2018, hoạt động kinh doanh của KCN, đặc biệt là thu hút đầu tư vào KCN Quế Võ mở rộng và KĐT Tràng Duệ giai đoạn 2 đạt tỷ lệ gần như được lấp đầy 100% được xem là tiến bộ nhất của Tập đoàn; Thủ tục phê duyệt dự án KCN Tràng Duệ giai đoạn 3 cũng đã có những bước tiến mới đang trình Thủ tướng Chính Phủ, kỳ vọng hoàn thành trong năm 2019; Tập đoàn nỗ lực thành lập một số dự án mới để tạo lập quỹ đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương và Hà Nội

## 2. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Tình hình tài sản

Biểu đồ mô tả biến động tình hình tài sản và nguồn vốn của cả Tập đoàn qua các năm kể từ khi niêm yết



Tại ngày 31/12/2018, tổng tài sản của toàn Tập đoàn đạt **16.909.732.217.779** đồng (**16.909,7** tỷ đồng), giá trị tài sản thuần tăng **1.129,9** tỷ đồng, tăng 7,2% so với năm 2017, tổng tài sản của Công ty mẹ đạt **12.203.368.359.565** đồng (**12.203,4** tỷ đồng), giá trị tài sản thuần tăng **1.372,2** tỷ đồng, tăng **12,7%** so với năm 2017. Nguyên nhân chính chủ yếu là do hoạt động bán hàng mang lại. Trong đó, khoản phải thu ngắn hạn từ Tập đoàn Goertek là 668 tỷ đồng là dòng tiền tốt, sẵn sàng cho hoạt động kinh doanh của KBC năm 2019.

## Tình hình Vốn chủ sở hữu

Tại ngày 31/12/2018, tổng vốn chủ sở hữu của Tập đoàn đạt **9.837.357.794.557** đồng (**9.837,4** tỷ đồng), tăng **799,2** tỷ đồng tương đương với 8,8% so với năm 2017. Vốn chủ sở hữu tại công ty mẹ đạt **7.444.385.976.172** đồng (**7.444,4** tỷ đồng), tăng 544,4 tỷ đồng tương đương với 7,9% so với năm 2017. Nguyên nhân tăng vốn do lợi nhuận chưa phân phối tăng.

## Tình hình Nợ phải trả

- Tại ngày 31/12/2018, tổng Nợ phải trả của Tập đoàn là **7.072,4** tỷ đồng, tổng giá trị nợ thuần tăng **330,7** tỷ đồng, tương đương với 4,9 % so với năm 2017 (*tốc độ tăng chậm hơn nhiều so với năm 2017 – năm 2017 tăng 705,2 tỷ đồng so với 2016*). Nguyên nhân khoản mục Nợ phải trả tăng do khoản mục chi phí phải trả ngắn hạn (khoản trích trước giá vốn đối với phần doanh thu đã ghi nhận) và khoản Thuế phải nộp tăng, đây không phải là nguyên nhân tiêu cực.
- Trong **7.072,4** tỷ đồng Nợ phải trả thì Nợ vay các tổ chức tín dụng và bên liên quan tại thời điểm 31/12/2018 của cả Tập đoàn là **2.487,2** tỷ đồng nợ gốc - giảm 235,3 tỷ đồng (tương đương 8,6%) so với năm 2017; và khoản lãi vay phải trả là **1.051,2** tỷ đồng (đây là khoản lãi trái phiếu phải trả cho Pvcombank lũy kế từ năm 2012, sẽ phải thanh toán trước 31/12/2020). Trong năm, Tập đoàn đã thanh toán Nợ gốc là **1.157,6** tỷ đồng, vay mới **911,9** tỷ đồng. Trong đó, Công ty đã phát hành 02 đợt trái phiếu doanh nghiệp với tổng trị giá là **600** tỷ đồng có kỳ hạn 18 tháng và niêm yết 01 trái phiếu KBCBOND2018-02 trên HOSE có quy mô là 400 tỷ đồng.
- Như vậy, Nợ thực tế của Tập đoàn gồm cả gốc và lãi là **3.538,3** tỷ đồng, chiếm 35,9% vốn chủ sở hữu, giảm 5,25% so với năm 2017. 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 mặt bằng 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 10,5%.



### 3. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN 2019

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

Trong năm 2019, Tập đoàn sẽ tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Tân Phú Trung, KĐT Phúc Ninh, KĐT Trảng Duệ để tạo ra các sản phẩm sẵn có đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư. Các mục tiêu cụ thể như sau:

- Tiếp tục hoàn thiện cơ sở hạ tầng, thủ tục bàn giao đất cho các Thỏa thuận đã ký tại KĐT Phúc Ninh cho tiểu khu 6,3 ha và 22ha và có thể mở bán đợt mới.
- Tăng tốc thu hút đầu tư vào KCN Quang Châu – Bắc Giang, sẵn sàng cung cấp hỗ trợ các dịch vụ trước và sau đầu tư để nhà đầu tư an tâm ra quyết định đầu tư, an tâm xây dựng nhà máy, kết nối thêm các nhà đầu tư mới; dự kiến xây dựng 07 căn nhà xưởng, đền bù khoảng 90ha.
- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho KCN Trảng Duệ - Hải Phòng giai đoạn 3 là 687 ha, để nhanh chóng tiến hành giải phóng mặt bằng.
- Hoàn thiện hạ tầng KĐT Trảng Duệ - Hải Phòng, triển khai mạnh các kế hoạch chào bán, hiện dự án đã chào bán thăm dò thị trường rất thành công.
- Tăng tốc hoàn thiện cơ sở hạ tầng, song song với thu hút đầu tư vào KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh, Bắc Ninh trong phạm vi 100ha.
- Liên doanh với quỹ đầu tư nước ngoài để cùng xây dựng phát triển Dự án nhà xưởng cho thuê trong KCN tạo dòng tiền đều đặn hàng năm.
- Triển khai xây dựng quỹ nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên quỹ đất hiện đã sẵn sàng
- Triển khai các đề án thành lập một số dự án KĐT – KCN mới tại Hải Dương
- Triển khai dự án khu Ngoại giao đoàn và một khu đô thị ở Hà Nội
- Xem xét góp vốn, đầu tư mua bán một số dự án bất động sản thương mại.
- Thiết lập chương trình xúc tiến đầu tư tại Trung Quốc, Hồng Kông, Singapore, Mỹ; 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 2019, 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 2019

Căn cứ vào kết quả thu hút FDI năm 2018 và triển vọng thu hút FDI của Việt Nam trong năm 2019; 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 v.v. Ban TGD KBC đặt kế hoạch doanh thu lợi nhuận hợp nhất của Tập đoàn trong năm 2019 như sau:

- ✚ Tổng doanh thu hợp nhất dự kiến: **3.900** tỷ đồng
- ✚ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế dự kiến: **1.036** tỷ đồng

#### 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 đáng kể trong năm 2018. 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 ồng 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 2018 như việc ủng hộ các quỹ đền ơn đáp nghĩa, hộ nghèo, xây cầu, 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, đã kịp thời khen thưởng cho các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc trong công việc. Tuy nhiên, trong vòng nhiều năm nay KBC không trích các quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng phúc lợi. Vì vậy, việc hỗ trợ kinh phí đào tạo người lao động được tham gia các khóa học trong và ngoài nước để cập nhật kiến thức mới còn hạn chế.



## PHẦN 4

### BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HDQT) VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

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

##### Hoạt động sản xuất kinh doanh

HDQT đánh giá cao về kết quả kinh doanh của Tập đoàn đã đạt được, với kết quả tăng trưởng mạnh so với năm 2017 ghi nhận Tổng doanh thu đạt 2.586,1 tỷ đồng, bằng 152,6 % so với 2017, bằng 99,5% so với kế hoạch; Tổng lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn đạt 808,9 tỷ đồng, bằng 130,7 % so với năm 2017, bằng 101,1% so với kế hoạch. Trong đó, lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ là 746,2 tỷ đồng, bằng 127,7 % so với năm 2017

Để đạt được kết quả này, HDQT 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 HDQT, Ban Tổng giám đốc đã nỗ lực tập trung chiến lược xúc tiến đầu tư để đón đầu làn sóng dịch chuyển nói trên, giúp cho Tập đoàn đã đạt được kết quả doanh thu đối với riêng mảng thu hút đầu tư vào KCN đạt 2.018,4 tỷ đồng, tăng 117,2 % so với dự kiến ban đầu.

Tuy nhiên, đối với KĐT Phúc Ninh chỉ ghi nhận doanh thu cho 5.873m<sup>2</sup>, bằng 39% so với năm 2017. Trong năm, dự án không có đợt mở bán mới. Đây là dự án HDQT sẽ sát sao trong năm 2019.

HDQT 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 HDQT 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.

Thành viên HDQT và Ban TGD đã tham dự Hội nghị cấp cao Diễn đàn Hợp tác kinh tế châu Á-Thái Bình Dương (APEC) vào tháng 2 năm 2018 tại New Zealand; Tham dự Hội nghị Thượng đỉnh Vành đai và Con đường tại Hồng Kông tháng 6/2018 (trong đó làm việc với Hiệp hội các Nhà sản xuất Trung Quốc tại Hồng Kông; Làm việc với Hiệp hội các Nhà đầu tư Hồng Kông tại Việt Nam; Dự Hội nghị Thượng đỉnh Vành đai và Con đường, tham gia các hoạt động bên lề Hội nghị Thượng đỉnh); Tham dự hội nghị gặp gỡ các nhà đầu tư tiềm năng của Trung Quốc tại Bắc Kinh – Thượng Hải.

##### 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 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.

HĐQT của KBC sẽ chú trọng thiết kế các chương trình đào tạo chuyên sâu trong và ngoài nước cho cán bộ nhân viên theo hướng hội nhập nhanh.

#### 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 2018, 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 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 và Hà Nội là nhiệm vụ quan trọng hàng đầu trong năm 2019**; 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 Quế Võ, Nam Sơn Hạp Lĩnh; Trảng Duệ, Tân Phú Trung; Quang Châu; Đầu tư hạ tầng khu 22ha KĐT Phúc Ninh – Bắc Ninh và KĐT Trảng Duệ - Hải Phòng v.v.
- Ký kết hợp đồng tín dụng với BIDV có hạn mức là 480 tỷ đồng để đầu tư 22ha KĐT Phúc Ninh;

- Phát hành 02 đợt trái phiếu doanh nghiệp có tổng giá trị là 600 tỷ đồng; Thực hiện niêm yết 01 trái phiếu trên HOSE có tổng giá trị 400 tỷ đồng, kỳ hạn 18 tháng;
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 vào ngày 10/4/2018;
- Giám sát, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Tổng giám trong các hoạt động kinh doanh: Đặc biệt là thương vụ đàm phán, ký kết với Tập đoàn Goertek đầu tư giai đoạn 2 vào KCN Quế Võ mở rộng
- 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 năm 2018;
- 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 nhân sự.

### 3. ĐỀ XUẤT CÁC KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CHO NĂM 2019 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 Trảng Duệ giai đoạn 3, KĐT Trảng Duệ và KĐT Phúc Ninh;
- Chủ trì kế hoạch tập trung xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên quỹ đất hiện đã sẵn sàng.
- Chủ trì triển khai các đề án thành lập các dự án mới tại Hải Dương 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

## PHẦN 5

### QUẢN TRỊ CÔNG TY

Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không có

#### Hoạt động của HĐQT năm 2018

Năm 2018, 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.
- Chỉ đạo công tác chuẩn bị và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch đầu tư hạ tầng cho tiểu khu 6,27ha và khu 22ha của dự án KĐT Phúc Ninh;
- Chỉ đạo thực hiện xây dựng hạ tầng tại các KCN, xây dựng các căn nhà xưởng tại KCN Quế Võ Mở rộng và KCN Quang Châu, làm việc với các cơ quan ban ngành để từng bước hoàn thiện thủ tục pháp lý cho KCN Trảng Duệ giai đoạn 3 có quy mô 687 ha; phê duyệt các phương án tài chính đảm bảo đền bù và nộp tiền sử dụng đất đạt 100% diện tích cho KĐT Trảng Duệ
- Làm việc với các cơ quan ban ngành của một số tỉnh 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 2018, và kế hoạch giải ngân để giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng và nhà xưởng tại KCN Quế Võ, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu, KCN và KĐT Trảng Duệ.
- 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 2018

| Stt | Số Nghị quyết/ Quyết định.   | Ngày<br>Date | Nội dung<br>Content  |
|-----|--|--------------|--|
| 1   | 0201/2018/KBC/NQ-HĐQT<br>+) 0201-1/2018/KBC/QD –<br>CTHĐQT<br>+) 0201-2/2018/KBC/QD –<br>CTHĐQT<br>+) 0201-3/2018/KBC/QD –<br>CTHĐQT | 02/01/2018   | 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 2017 |

|    |                         |            |   |
|----|-------------------------|------------|---|
| 2  | 0103/2018/KBC/NQ-HĐQT   | 01/03/2018 | Chuẩn bị kế hoạch triệu tập ĐHCĐ thường niên 2018   |
| 3  | 0103-1/2018/KBC/NQ-HĐQT | 01/03/2018 | Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2018  |
| 4  | 1104/2018/KBC/NQ-HĐQT   | 11/04/2018 | Ban hành Quy chế Công bố thông tin áp dụng cho Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP                                 |
| 5  | 0207/2018/KBC/NQ-HĐQT   | 02/07/2018 | Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị công ty kiêm Thư ký công ty   |
| 6  | 0210/2018/KBC/NQ-HĐQT   | 02/10/2018 | Thông qua hợp tác kinh doanh để phát triển KCN & KĐT Quang Châu – Bắc Giang với Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Bắc Giang (SBG) |
| 7  | 1010/2018/KBC/NQ-HĐQT   | 10/10/2018 | Thông qua hợp tác kinh doanh với phát triển KĐT Trảng Duệ Hải Phòng với Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng (SHP)         |
| 8  | 1110/2018/KBC/NQ-HĐQT   | 11/10/2018 | Hủy niêm yết trái phiếu KBC_BOND 2017 (mã trái phiếu KBC11710)  |
| 9  | 2910/2018/KBC/NQ-HĐQT   | 29/10/2018 | Thông qua phát hành trái phiếu KBCBOND2018-01   |
| 10 | 2510/2018/KBC/NQ-HĐQT   | 25/10/2018 | Thông qua việc vay vốn Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang (SBG)   |
| 11 | 3110/2018/KBC/NQ-HĐQT   | 31/10/2018 | Thông qua việc thế chấp cổ phần SHP để đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu KBCBOND2018-01   |
| 12 | 3110-1/2018/KBC/NQ-HĐQT | 31/10/2018 | Chấp thuận cho Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT ký kết hợp đồng bảo đảm với Công ty   |
| 13 | 0711/2018/KBC/NQ-HĐQT   | 07/11/2018 | Thông qua phát hành trái phiếu KBCBOND2018-02   |
| 14 | 0811/2018/KBC/NQ-HĐQT   | 08/11/2018 | Thông qua việc thế chấp cổ phần SHP để đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu KBCBOND2018-02   |

|    |                        |            |  |
|----|------------------------|------------|--|
| 15 | 0911/2018/KBC/NQ-HĐQT  | 09/11/2018 | Thông qua việc vay vốn Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng (SHP)      |
| 16 | 1611/2018/KBC/NQ-HĐQT  | 16/11/2018 | Cam kết hỗ trợ tài chính cho Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD                             |
| 17 | 2811/2018/NQ-HĐQT- KBC | 28/11/2018 | Thành lập Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng, do KBC sở hữu 100% vốn điều lệ |
| 18 | 2512/2018/KBC/NQ- HĐQT | 25/12/2018 | Hủy niêm yết Trái phiếu KBCBOND02-2017 (mã Trái phiếu KBC11712)                      |

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

**Báo cáo về việc thực hiện chia cổ tức năm 2017 đã được phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2018**

ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án trả cổ tức và ủy quyền cho HĐQT công ty quyết định mức cổ tức tối thiểu là 30%. Trong đó, nếu cân đối được nguồn vốn thì tỷ lệ chia cổ tức bằng tiền tối thiểu là 10%, hoặc một tỷ lệ khác lớn hơn và phần còn lại bằng cổ phiếu và ĐHĐCĐ đã thông qua việc ủy quyền cho HĐQT quyết định thời điểm thực hiện chi trả cổ tức khi HĐQT cân đối được nguồn vốn. Tuy nhiên, trong năm 2018 HĐQT vẫn chưa cân đối được nguồn tiền mặt để thực hiện việc chi trả cổ tức như kế hoạch, bởi vì:

Theo kế hoạch về dòng tiền để chi trả cổ tức mà HĐQT đã dự kiến sẽ được lấy từ dòng tiền thu được của các Thỏa thuận đã ký kết đối với dự án Khu đô thị Phúc Ninh. Tuy nhiên, đối với dự án khu đô thị Phúc Ninh do tình hình thời tiết năm 2018 mưa nhiều, công việc triển khai xây dựng hạ tầng và nhà ở bị chậm hơn so với kế hoạch, nên chúng tôi chưa bàn giao được đất và nhà cho khách hàng và chưa thu tiếp được tiền từ khu đô thị Phúc Ninh, còn các dòng tiền thu từ hoạt động kinh doanh KCN thì Công ty mẹ phải sử dụng để thanh toán các khoản nợ đến hạn trong năm là **900,7** tỷ đồng và tái đầu tư. Do đó, HĐQT và Ban TGD chưa thu xếp được nguồn tiền mặt để thực hiện chi trả cổ tức như kế hoạch và đồng thời HĐQT cũng không muốn thực hiện kế hoạch chi trả cổ tức bằng cổ phiếu khi chưa chi trả cổ tức bằng tiền.

HĐQT và Ban TGD luôn luôn ghi nhớ, cố gắng hết sức để thực hiện việc chi trả cổ tức. HĐQT đã trình ĐHĐCĐ phương án chi trả cổ tức như sau:

**Phương án chi cổ tức từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính đến 31/12/2018 tại Báo cáo tài chính kiểm toán của Công ty mẹ:**

Kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định mức chi trả cổ tức bằng tiền là 10% và tỷ lệ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu là 20%. Trong đó:

+) Việc chi trả cổ tức bằng tiền là 10% được chia thành 02 đợt:

- Đợt 1 – tỷ lệ chi trả là 5% vào Quý 2/2019;



- Đợt 2 – tỷ lệ chi trả 5% vào Quý 3/2019.

+) Việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ là 20%: Kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án chi trả cổ tức theo quy định của pháp luật, phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.

#### 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 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 18/18 cuộc họp của HĐQT trong năm 2018. 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 các buổi 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 2018, Ban Kiểm soát Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã thực hiện các nhiệm vụ chính bao gồm:

Trong năm 2018, 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 2018. 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 2018 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 2018, 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 năm 2018 thực chi là: **150.000.000** đồng (*bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng*)
- Lương – Thưởng của Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách nhận cho năm 2018 là: **151.699.000** đồng (*bằng chữ: Một trăm năm mươi một triệu, sáu trăm chín mươi chín nghìn đồng*)
- Chi phí thù lao của HĐQT năm 2018 thực chi là: **672.222.219** đồng (*bằng chữ: Sáu trăm bảy mươi hai triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn, hai trăm mười chín đồng* )
- Lương - Thưởng của Tổng Giám đốc nhận trong năm 2018 là: **5.557.099.000** đồng (*bằng chữ: Năm tỷ, năm trăm năm mươi bảy triệu, không trăm chín mươi chín nghìn đồng*)
- Lương – Thưởng của các Phó Tổng giám đốc và Kế Toán trưởng trong năm 2018 là: **4.369.724.000** (*bằng chữ: Bốn tỷ, ba trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi bốn nghìn đồng*).

**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                                     | 40.431.290                | 8,61% | 44.656.290                 | 9,51% |

**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, nêu rõ ngày ban hành)  | Số lượng, tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu sau khi giao dịch | Ghi chú Note |
|-----|-------------------------|--|--|--|--|--------------|
| 1   | Ông Đặng Thành Tâm      | Chủ tịch HĐQT của KBC                                  | Thực hiện các giao dịch tạm ứng/ hoàn ứng trong năm 2018<br><br>Nhận thù lao HĐQT năm 2017       | Giao dịch thường xuyên theo quy định về quản lý tài chính của KBC;<br><br>Nghị quyết số: 0201/2018/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao của HĐQT năm 2017 | 75.250.000<br><br>(16,02%)                         |              |
| 2   | Ông Nguyễn Vinh Thọ     | Thành viên HĐQT  | Nhận thù lao HĐQT năm 2017   | Nghị quyết số 0201/2018/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao của HĐQT năm 2017  |  |              |
| 3   | Ông Huỳnh Phát          | Thành viên HĐQT độc lập                                | Nhận thù lao HĐQT năm 2017   | Nghị quyết số 0201/2018/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao của HĐQT năm 2017  |  |              |
| 4   | Bà Nguyễn Thị Thu Hương | Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc/                        | Nhận lương hàng tháng 2018, thù lao HĐQT năm 2017  | Theo hợp đồng lao động & Nghị quyết số/ Resolution No: 0201/2018/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao của HĐQT năm 2017                                   | 299.478<br><br>(0,06%)                             |              |
| 5   | Ông Phạm Phúc Hiếu      | Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc/ Người được UQ CBTT | Nhận lương hàng tháng 2018, thù lao HĐQT năm 2017, thanh toán công tác phí                       | Theo hợp đồng lao động & Nghị quyết số/ 0201/2018/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao của HĐQT năm 2017  | 22.817<br><br>(0,005%)                             |              |
| 6   | Nguyễn Mỹ Ngọc          | Phó Tổng Giám đốc                                      | Nhận lương hàng tháng 2018, tạm ứng, hoàn ứng, thanh toán công tác phí                           | Theo hợp đồng lao động/ Labour Contract; theo quy định về quản lý tài chính của KBC  |  |              |
| 7   | Phan Anh Dũng           | Phó Tổng Giám đốc                                      | Thanh toán chi phí thường xuyên  | Theo quy định về quản lý tài chính của KBC   | 11.500<br><br>(0,002%)                             |              |
| 8   | Nguyễn Bích Ngọc        | Trưởng BKS   | Trưởng BKS: nhận lương hàng tháng 2018 và các thành viên nhận thù lao của Ban kiểm soát năm 2017 | Theo hợp đồng lao động đối với TBKS / Nghị quyết số: 0201/2018/KBC/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thù lao của BKS   |  |              |
| 9   | Thế Thị Minh Hồng       | Thành viên BKS   |  |  |  |              |
| 10  | Trần Tiến Hồng          |  |  |  |  |              |

|    |   |   |  |  |                       |  |
|----|---|---|--|--|-----------------------|--|
| 11 | Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát     | Công ty con KBC sở hữu 100 %  | Công ty phải thu lãi vay theo Thỏa thuận mượn vốn  | Theo thỏa thuận mượn vốn số/ 0207/2012/HĐV-TCC & 2301/2017/HĐV-TCC   |                       |  |
| 12 | Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng         | Công ty Con KBC sở hữu 86,54%, đồng thời người nội bộ của KBC giữ chức vụ là thành viên HĐQT của SH                       | Công ty trả lãi vay, thu tiền cho thuê xe<br><br>KBC Chuyển tiền hợp tác kinh doanh/ KBC transfers money to business cooperation<br><br>Nhận tiền mượn vốn SHP | Theo thỏa thuận mượn vốn & hợp đồng thuê xe: Số/N 01-02-03/HĐVV/SHP-KBC/2015; 04-06/HĐVV/SHP-KBC/2016-2018; 0703/HĐTX/SHP-KBC/2018<br><br>Nghị quyết số /1010/2018/KBC/NQ-HĐQT về việc hợp tác kinh doanh & Hợp đồng số : 01/HDHTKD/KBC-SHP/2018<br><br>Nghị quyết số 0911/2018/KBC/NQ-HĐQT về việc vay vốn Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng/Thỏa thuận vay vốn số 07/HĐVV/SHP-KBC |                       |  |
| 13 | Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang         | Công ty Con KBC sở hữu 77,93 %, đồng thời người nội bộ của KBC giữ chức vụ là thành viên HĐQT/Ban TGD của SBG/ KBC 77,93% | Công ty cho vay, thu lãi vay<br><br>KBC Chuyển tiền hợp tác kinh doanh;<br><br>Nhận tiền mượn vốn SBG  | Theo thỏa thuận mượn vốn số: 01-02/HĐVV/KBC-SBG/2017; 03/HĐVV/KBC-SBG/2018<br><br>Nghị quyết số 0210 /2018/KBC/NQ-HĐQT về việc hợp tác kinh doanh; Hợp đồng số 01/HDHTKD/KBC-SBG/2018<br><br>Nghị quyết số 2510/2018/KBC/NQ-HĐQT về việc vay vốn Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang<br><br>Thỏa thuận vay vốn số: 01/HĐVV/SBG-KBC/2018   |                       |  |
| 14 | Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc | Công ty con KBC sở hữu 100% và Bà Nguyễn Mỹ Ngọc Phó tổng giám đốc KBC làm tổng giám đốc công ty con                      | Góp vốn vào công ty con.   | Theo Điều lệ Công ty   |                       |  |
| 15 | Công ty TNHH MTV Đầu tư NGĐ                                 | Công ty con KBC sở hữu 100 %  | Góp vốn vào công ty con  | Theo Điều lệ Công ty   |                       |  |
| 16 | Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (SGT)          | Công ty liên kết của KBC, sở hữu 21,48%, đồng thời Chủ tịch HĐQT của KBC là chủ tịch HĐQT của SGT                         | Thanh toán cước phí viễn thông   | Giao dịch thường xuyên   |                       |  |
| 17 | Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc                   | Cổ đông lớn   | Thực hiện các giao dịch Tạm ứng cho nhà cung cấp / Nhà cung cấp hoàn ứng trong năm 2018  | Giao dịch thường xuyên để thực hiện đền bù cho các dự án theo hợp đồng đã ký kết No: 01-2012/ HĐ-DVGPMB/KBC & 02/2012/HĐKT/KBC-KCN   | 44.656.290<br>(9,39%) |  |

*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 2018*

**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 coi 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 Công ty, 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:** 60774739/20160678-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 29 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 Công ty 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 Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

***Ý kiến của Kiểm toán viên***

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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)

---

Lê Thị Tuyết Mai

Nguyễn Thu Hằng

Phó Tổng Giám Đốc

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1575-2018-004-1

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 2 tháng 4 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
**ngày 31 tháng 12 năm 2018**

Đơn vị tính: VND

| <i>Mã số</i> | <i>TÀI SẢN</i>                               | <i>Thuyết minh</i> | <i>Số cuối năm</i>        | <i>Số đầu năm</i>         |
|--------------|--|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>100</b>   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |                    | <b>14.862.290.720.411</b> | <b>13.730.010.630.802</b> |
| <b>110</b>   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>           | <b>224.080.823.490</b>    | <b>504.567.507.480</b>    |
| 111          | 1. Tiền                                      |                    | 219.037.572.851           | 234.137.769.121           |
| 112          | 2. Các khoản tương đương tiền                |                    | 5.043.250.639             | 270.429.738.359           |
| <b>120</b>   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |                    | <b>2.955.261.620</b>      | <b>1.007.697.020</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  |                    | (6.535.199.749)           | (6.482.764.349)           |
| 123          | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 5                  | 2.000.000.000             | -                         |
| <b>130</b>   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |                    | <b>5.842.379.074.106</b>  | <b>4.744.140.601.375</b>  |
| 131          | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6                  | 1.767.072.395.482         | 1.216.364.937.991         |
| 132          | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7                  | 2.081.854.507.943         | 1.810.839.396.239         |
| 135          | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 8                  | 180.662.930.631           | 52.339.773.629            |
| 136          | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9                  | 1.820.123.220.700         | 1.671.930.474.166         |
| 137          | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 6, 8               | (7.333.980.650)           | (7.333.980.650)           |
| <b>140</b>   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>11</b>          | <b>8.592.831.569.175</b>  | <b>8.322.624.798.504</b>  |
| 141          | 1. Hàng tồn kho                              |                    | 8.592.831.569.175         | 8.322.624.798.504         |
| <b>150</b>   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |                    | <b>200.043.992.020</b>    | <b>157.670.026.423</b>    |
| 151          | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 10                 | 58.851.780.787            | 39.442.270.665            |
| 152          | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 18                 | 54.195.425.437            | 56.801.107.366            |
| 153          | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 18                 | 86.996.785.796            | 61.426.648.392            |



| Mã số      | TÀI SẢN  | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      |             | <b>2.047.441.497.367</b>  | <b>2.049.756.907.468</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           |             | <b>600.969.000.000</b>    | <b>724.507.193.963</b>    |
| 211        | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng             | 6           | -                         | 26.434.546.048            |
| 215        | 2. Phải thu về cho vay dài hạn                 | 8           | 700.000.000               | 26.900.000.000            |
| 216        | 3. Phải thu dài hạn khác                       | 9           | 600.269.000.000           | 671.172.647.915           |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                     |             | <b>157.072.716.796</b>    | <b>118.085.134.469</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 13          | 156.823.493.258           | 118.085.134.469           |
| 222        | Nguyên giá                                     |             | 353.091.930.379           | 287.795.293.614           |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                         |             | (196.268.437.121)         | (169.710.159.145)         |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                     |             | 249.223.538               | -                         |
| 228        | Nguyên giá                                     |             | 327.975.500               | 72.075.500                |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                         |             | (78.751.962)              | (72.075.500)              |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                | <b>14</b>   | <b>134.161.149.871</b>    | <b>134.884.233.798</b>    |
| 231        | 1. Nguyên giá                                  |             | 173.618.450.871           | 161.449.401.105           |
| 232        | 2. Giá trị hao mòn lũy kế                      |             | (39.457.301.000)          | (26.565.167.307)          |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>             |             | <b>194.108.847.448</b>    | <b>151.323.290.812</b>    |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 15          | 194.108.847.448           | 151.323.290.812           |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>             | <b>16</b>   | <b>947.733.067.355</b>    | <b>911.874.770.412</b>    |
| 252        | 1. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết | 16.1        | 516.941.269.318           | 503.087.714.088           |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác              | 16.2        | 448.500.200.000           | 448.500.200.000           |
| 254        | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn           | 16.2        | (17.708.401.963)          | (39.713.143.676)          |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                |             | <b>13.396.715.897</b>     | <b>9.082.284.014</b>      |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 10          | 13.396.715.897            | 9.082.284.014             |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       |             | <b>16.909.732.217.778</b> | <b>15.779.767.538.270</b> |

| Mã số      | NGUỒN VỐN                              | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                  |             | <b>7.072.374.423.221</b> | <b>6.741.660.188.971</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  |             | <b>3.882.877.663.286</b> | <b>3.325.884.769.036</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn         | 17.1        | 226.117.852.340          | 134.340.522.730          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 17.2        | 447.181.815.119          | 404.146.075.644          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 18          | 301.989.007.085          | 197.504.951.643          |
| 314        | 4. Phải trả người lao động             |             | 17.270.450               | 17.270.449               |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn           | 19          | 1.244.817.157.545        | 1.086.709.290.552        |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   |             | 2.908.239.931            | -                        |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác              | 20          | 498.434.960.926          | 364.314.630.142          |
| 320        | 8. Vay ngắn hạn                        | 21          | 1.154.306.000.581        | 1.131.768.768.567        |
| 322        | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi           |             | 7.105.359.309            | 7.083.259.309            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                  |             | <b>3.189.496.759.935</b> | <b>3.415.775.419.935</b> |
| 333        | 1. Chi phí phải trả dài hạn            | 19          | 1.051.174.838.754        | 1.031.951.584.113        |
| 336        | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    |             | 4.919.362.408            | 5.046.986.732            |
| 337        | 3. Phải trả dài hạn khác               | 20          | 135.158.057.007          | 167.632.540.891          |
| 338        | 4. Vay dài hạn                         | 21          | 1.332.864.916.172        | 1.590.658.068.976        |
| 341        | 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     | 29.3        | 664.427.617.632          | 619.534.271.261          |
| 342        | 6. Dự phòng phải trả dài hạn           |             | 951.967.962              | 951.967.962              |

| Mã số      | NGUỒN VỐN  | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                               |             | <b>9.837.357.794.557</b>  | <b>9.038.107.349.299</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                               |             | <b>9.837.357.794.557</b>  | <b>9.038.107.349.299</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần đã góp                                  | 22.1        | 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         |
| 411b       | - Cổ phiếu quỹ   |             | 59.509.780.000            | 59.509.780.000            |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                | 22.1        | 989.064.430.000           | 989.064.430.000           |
| 415        | 3. Cổ phiếu quỹ  | 22.1        | (364.466.650.000)         | (364.466.650.000)         |
| 418        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                               | 22.1        | 2.223.693.823             | 2.223.693.823             |
| 421        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                   | 22.1        | 3.650.661.947.305         | 2.904.506.892.048         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước |             | 2.904.506.892.048         | 2.319.984.494.101         |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay            |             | 746.155.055.257           | 584.522.397.947           |
| 429        | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                     | 23          | 802.762.703.429           | 749.667.313.428           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                             |             | <b>16.909.732.217.778</b> | <b>15.779.767.538.270</b> |

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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          | 24.1        | 2.491.178.878.521   | 1.260.198.518.971 |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 24.1        | -                   | -                 |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 24.1        | 2.491.178.878.521   | 1.260.198.518.971 |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 25          | (1.022.343.984.750) | (610.528.435.391) |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 1.468.834.893.771   | 649.670.083.580   |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 24.2        | 91.568.246.480      | 431.362.490.060   |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 26          | (193.894.216.853)   | (109.457.617.841) |
| 23    |  |             | (200.751.707.293)   | (106.963.449.754) |
|       | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                   |             |                     |                   |
| 24    | 8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết     | 16.1        | 13.853.555.230      | 18.736.345.748    |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                | 27          | (142.014.567.928)   | (22.123.288.484)  |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 27          | (164.858.434.955)   | (154.757.631.162) |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 1.073.489.475.745   | 813.430.381.901   |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                  |             | 3.372.202.651       | 3.361.365.539     |
| 32    | 13. Chi phí khác                                   |             | (29.634.276.464)    | (5.251.813.758)   |
| 40    | 14. Lỗ khác  |             | (26.262.073.813)    | (1.890.448.219)   |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 1.047.227.401.932   | 811.539.933.682   |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 29.1        | (193.422.721.494)   | (177.234.691.188) |
| 52    | 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 29.3        | (44.898.206.944)    | (15.528.079.679)  |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 808.906.473.494     | 618.777.162.815   |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ              |             | 746.155.055.257     | 584.522.397.947   |
| 62    | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát |             | 62.751.418.237      | 34.254.764.868    |
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 31          | 1.588               | 1.244             |
| 71    | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 31          | 1.588               | 1.244             |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

| Mã số     | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước              |
|-----------|--|-------------|--------------------------|------------------------|
|           | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |             |                          |                        |
| <b>01</b> | Lợi nhuận trước thuế   |             | <b>1.047.227.401.932</b> | <b>811.539.933.682</b> |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>   |             |                          |                        |
| 02        | Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư                                 | 13, 14      | 39.457.088.131           | 39.803.508.880         |
| 03        | (Hoàn nhập)/trích lập các khoản dự phòng   |             | (21.952.306.313)         | 226.832.209            |
| 04        | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ     |             | -                        | 1.610.155              |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư  |             | (91.546.563.432)         | (431.772.792.808)      |
| 06        | Chi phí lãi vay  | 26          | 200.751.707.293          | 106.963.449.754        |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                     |             | <b>1.173.937.327.611</b> | <b>526.762.541.872</b> |
| 09        | Tăng các khoản phải thu (Tăng)/giảm hàng tồn kho   |             | (949.635.634.140)        | (428.899.747.843)      |
| 10        |  |             | (270.206.770.671)        | 32.641.792.756         |
| 11        | Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | 605.558.766.081          | 208.428.305.059        |
| 12        | Tăng chi phí trả trước   |             | (18.183.942.004)         | (41.830.276.810)       |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả  |             | (207.096.211.688)        | (86.731.541.215)       |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 18          | (204.735.338.191)        | (149.651.288.625)      |
| 16        | Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh   |             | 22.100.000               | -                      |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                     |             | <b>129.660.296.998</b>   | <b>60.719.785.194</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                           |             | (62.074.851.215)         | (94.145.215.209)       |
| 22        | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                        |             | -                        | 1.080.000.000          |
| 23        | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                     |             | (119.186.943.534)        | (606.782.533.777)      |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                                 |             | 10.302.500.883           | 17.350.811.579         |

|           |   |  |                          |                          |
|-----------|---|--|--------------------------|--------------------------|
| 26        | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác         |  | 6.780.000.000            | 52.250.000.000           |
| 27        | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia |  | 9.372.322.513            | 7.077.246.731            |
| <b>30</b> | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư  |  | <b>(154.806.971.353)</b> | <b>(623.169.690.676)</b> |

| <i>Mã số</i> | <i>CHỈ TIÊU</i>   | <i>Thuyết minh</i> | <i>Năm nay</i>           | <i>Năm trước</i>       |
|--------------|---|--------------------|--------------------------|------------------------|
|              | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ</b>                                    |                    |                          |                        |
|              | <b>HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>  |                    |                          |                        |
| 33           | Tiền thu từ đi vay  |                    | 911.900.329.277          | 1.692.479.652.750      |
| 34           | Tiền trả nợ gốc vay   |                    | (1.157.584.310.677)      | (914.297.437.623)      |
| 36           | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                           |                    | (9.656.028.235)          | (6.250.000.000)        |
| <b>40</b>    | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính</b> |                    | <b>(255.340.009.635)</b> | <b>771.932.215.127</b> |
| <b>50</b>    | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                            |                    | <b>(280.486.683.990)</b> | <b>209.482.309.645</b> |
| <b>60</b>    | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>                 |                    | <b>504.567.507.480</b>   | <b>295.085.197.835</b> |
| <b>70</b>    | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>                | <b>4</b>           | <b>224.080.823.490</b>   | <b>504.567.507.480</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 29 tháng 3 năm 2019

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**