



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

PHÁT  
TRIỂN  
BỀN  
VỮNG  
★  
THỊNH  
VƯỢNG  
TƯƠNG  
LAI



# MỤC LỤC

---

<b>LỜI GIỚI THIỆU</b>	<b>Trang 01</b>
<b>PHẦN 1: THÔNG TIN DOANH NGHIỆP</b>	<b>Trang 03</b>
<b>PHẦN 2: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2020</b>	<b>Trang 25</b>
<b>PHẦN 3: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	<b>Trang 55</b>
<b>PHẦN 4: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT</b>	<b>Trang 62</b>
<b>PHẦN 5: QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	<b>Trang 66</b>
<b>PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	<b>Trang 74</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



## LỜI GIỚI THIỆU

Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng gửi lời cảm ơn tới tất cả các Quý vị Cổ đông, Nhà đầu tư, Khách hàng, Đối tác, các Tổ chức tài chính và các Cá nhân đã đồng hành cùng KBC trên chặng đường phát triển trong 19 năm qua

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

Chúng ta đã sẵn sàng với một nền tảng vững chắc, sẵn sàng sang một trang mới, sẵn sàng bước những bước phát triển bền vững để chào đón Thịnh Vượng trong tương lai.

Việt Nam nói chung, KBC nói riêng đã và đang chuẩn bị những tiền đề và yếu tố cần thiết để sẵn sàng đón nhận làn sóng chuyển dịch chuyển đầu tư mới, trở thành cứ điểm sản xuất quan trọng của thế giới. Trong đó, KBC đã và đang chuẩn bị quỹ đất khu công nghiệp lớn và cơ sở hạ tầng đầy đủ, ở những vị trí chiến lược nhằm đáp ứng được nhu cầu đa dạng của nhà đầu tư về diện tích, địa điểm cùng với các giải pháp gồm:

Song song với việc phát triển quỹ đất hiện hữu, KBC vẫn không quên việc hoạch định, chuẩn bị các kế hoạch, tăng cường mở rộng đầu tư và phát triển các dự án lớn để tăng quỹ đất ở một số tỉnh như Long An, Hải Dương, Hưng Yên, Vũng Tàu, v.v. Hợp tác với các đối tác chiến lược cùng phát triển trong các lĩnh vực hỗ trợ phát triển khu công nghiệp như logistics, nhà kho, công tác kho vận; triển khai hàng loạt các dự án có quy mô lớn ở Hải Phòng, Hưng Yên, Long An.

Xúc tiến đầu tư; thu hút đầu tư có chọn lọc; đóng góp ý kiến với cơ quan chức năng để cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh và truyền thông chính sách đầu tư, chính sách ưu đãi đầu tư của Việt Nam tới các Tập đoàn đầu tư trên toàn thế giới; luôn tạo ra những điểm vượt trội, khác biệt và hiệu quả; Tích cực kết nối với các nhà đầu tư hiện hữu có nhu cầu mở rộng và các nhà đầu tư nước ngoài có kế hoạch đầu tư tại Việt Nam; Thực hiện những chiến lược xây dựng và phát triển thương hiệu một cách rõ ràng và hiệu quả.

Để xây dựng thương hiệu KBC phát triển bền vững, uy tín, giữ vững vị thế số 1 trong lĩnh vực thu hút đầu tư FDI và phát triển KCN như ngày hôm nay thì Ban lãnh đạo KBC đã luôn chú trọng đến các yếu tố chất lượng sản phẩm công trình, năng lực tài chính, tầm nhìn thương hiệu dài hạn.

Vì vậy tất cả các bản báo cáo thường niên đã phát hành đều là những tài liệu không thể tách rời với Bản báo cáo thường niên năm 2020.

**Thay mặt Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc- CTCP**

**Tổng Giám Đốc**

**Nguyễn Thị Thu Hương**

# 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 16 ngày 25 tháng 6 năm 2019

- Vốn điều lệ: 4.757.111.670.000 đồng

- Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2020: 10.652.995.127.729 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 tại các KCN là các doanh nghiệp nước ngoài đến từ Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc, Trung Quốc, Hồng Kông v.v. Mỗi một KCN đều có những tập đoàn lớn như Canon, Foxconn, LG, JA Solar, Luxshare – ICT, Goertek, Fuyou, Jufeng v.v đã đầu tư với quy mô lớn. Các KCN đã đi vào hoạt động đều được xây dựng theo quy chuẩn hiện đại, hoạt động ổn định, đem lại lợi ích không chỉ cho KBC, cho nhà đầu tư mà thực sự đã đóng góp to lớn vào quá trình phát triển của xã hội.

Tính đến 31/12/2020 quỹ đất KCN của KBC đã tạo lập là 4.713 ha, giảm 11% so với năm 2019 do chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Huế là chủ đầu tư KCN và Khu phi thuế quan Sài Gòn - Chân Mây (660 ha), và tăng quỹ đất đã trúng thầu ở Long An lên 219,8 ha, chiếm gần 5% diện tích đất KCN của cả nước.

Về diện tích đất KĐT hiện tại KBC đang sở hữu quỹ đất là 917,9 ha đất KĐT từ Bắc vào Nam, đáp ứng nhiều nhu cầu khác nhau về vị trí cho nhà đầu tư. Mỗi KCN của KBC đều có quy mô trung bình trên 200ha.

Tuy nhiên, trong Quý 4/2020 và đầu năm 2021 KBC đã và đang tăng cường phát triển các dự án lớn những vị trí chiến lược nhằm đáp ứng được nhu cầu đa dạng của nhà đầu tư về diện tích, địa điểm tại một số tỉnh như Long An, Hải Dương, Hưng Yên, Vũng Tàu với quỹ đất KCN và KĐT dự kiến tăng lên đáng kể từ năm 2021.

**Trải qua 19 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 13 cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu Chính phủ, có tốc độ tăng trưởng về vốn cổ phần từ 20 tỷ đồng lên **4.757,1** tỷ đồng, vốn chủ sở hữu đạt hơn **10.652,9** tỷ đồng tại ngày 31/12/2020.
- ✚ 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 vào ngày **18/12/2007**, chuyển sàn niêm yết tại Sở giao dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh vào ngày **18/12/2009**. 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 30/03/2021 đạt 18.133 tỷ đồng gấp 2,5 lần so với năm 2019.
- ✚ Năm 2012 là năm khó khăn nhất đối với KBC với kết quả kinh doanh âm 483,9 tỷ đồng, giá cổ phiếu đã xuống mức thấp nhất là 4.800 đồng/cổ phiếu, bắt đầu tăng trưởng trở lại từ cuối năm 2013 đến nay.
- ✚ Là một Tập đoàn thành công nhất ở Việt Nam trong quá trình tái cấu trúc nợ, thoái vốn các khoản đầu tư ngoài ngành giai đoạn 2014 -2015. Sau tái cấu trúc thành công, các nhà đầu tư lớn tiếp tục đầu tư vào các KCN của KBC như LG, các vệ tinh của SamSung, vệ tinh của Apple và các doanh nghiệp Hàn Quốc, Trung Quốc, Hồng Kông; đồng thời các Tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư đã tiếp cận để tiếp tục sẵn sàng cấp hàng loạt các hạn mức tín dụng mới cho Tập đoàn và tìm hiểu các cơ hội đầu tư.
- ✚ Trong năm 2017, lần đầu tiên KBC mở bán dự án khu đô thị Phúc Ninh – Bắc Ninh trong phạm vi tiểu khu 6,27ha và 22ha; Lần đầu tiên đưa sản phẩm trái phiếu doanh nghiệp niêm yết trên HOSE.
- ✚ Năm 2018 đánh dấu một năm có tốc độ thu hút đầu tư tăng trưởng rất mạnh nhờ ảnh hưởng tích cực từ làn sóng dịch chuyển đầu tư từ Trung Quốc, Nhật Bản, Hồng Kông, Đài Loan vào Việt Nam. Nhờ đó, các KCN Quế Võ Bắc Ninh và Tràng Duệ Hải Phòng hiện hữu đạt tỷ lệ lấp đầy khoảng 97%, tốc độ tăng trưởng tỷ lệ lấp đầy trên 30% mỗi KCN.

- ✚ Năm 2019, KBC đã khép lại những trang sử đầu tiên trong quá trình thành lập, phát triển và xây dựng nền tảng: Đó là việc lấp đầy 100% diện tích KCN Quế Võ đầu tiên, KCN Quế Võ Mở rộng ở Bắc Ninh có quy mô 611ha, có thời gian hoàn thành chu kỳ kinh doanh từ 12 -15 năm; KCN Tràng Duệ 1, Tràng Duệ 2 ở Hải Phòng có quy mô 402 ha, có thời gian hoàn thành chu kỳ kinh doanh từ 5 - 8 năm cũng đã khép lại những trang sử đầu tiên của 1 công ty con do KBC nắm giữ 86,54% là công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng.

## **ĐIỂM NHẤN VỀ CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA TẬP ĐOÀN TRONG 2020 - NĂM ẢNH HƯỞNG BỞI ĐẠI DỊCH TOÀN CẦU**

- ✚ Năm 2020 hầu hết các nền kinh tế toàn cầu suy thoái, tăng trưởng âm, Tập đoàn đã nỗ lực đàm phán để ký kết được các hợp đồng cho thuê lại đất với các nhà đầu tư nước ngoài dưới mọi hình thức với tổng diện tích lên tới 150 ha, tổng giá trị đạt được trên 150 triệu đô la Mỹ; Đặc biệt, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh đã được phê duyệt Giấy nhận đầu tư điều chỉnh và thu hút được hàng loạt khách hàng ký Biên bản ghi nhớ. Bên cạnh đó KCN Quang Châu – Bắc Giang tiếp tục thu hút Tập đoàn Foxconn mở rộng đầu tư với quy mô lớn để chuyển dây chuyền sản xuất Macbook, Ipad sang Việt Nam. Đây sẽ là một lợi thế rất lớn để KBC nâng cao uy tín thương hiệu của mình với các nhà đầu tư quốc tế, với chính quyền các tỉnh thành trong quá trình phát triển kinh doanh, lập dự án mới trong năm 2021 và những năm tới.
- ✚ KCN Tân Phú Trung là một điểm nhấn trong năm 2020 của Tập đoàn đã cho thuê được 36,2ha thu hút hầu hết các nhà đầu tư trong nước trong lĩnh vực điện lực, dược phẩm, Logistics, v.v.
- ✚ Tập đoàn đã hoàn tất các thủ tục pháp lý quan trọng đối với Dự án KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KĐT Phúc Ninh, hoàn thiện hạ tầng KĐT Tràng Duệ. Đây chính là những nút thắt đã được cởi bỏ để năm 2021 Tập đoàn dự kiến sẽ ghi nhận được hàng nghìn tỷ đồng doanh thu từ những dự án này.
- ✚ Đóng góp ngân sách nhà nước cho năm 2020 cũng là một điểm nhấn quan trọng của Tập đoàn. Cụ thể, tổng số tiền đã nộp ngân sách là 3.760,5 tỷ đồng. Trong đó riêng Công ty TNHH Một Thành Viên Tràng Cát do KBC sở hữu 100% đã nộp Ngân sách là 3.500,4 tỷ đồng giúp Thành phố Hải Phòng vượt chỉ tiêu nộp ngân sách nhà nước hàng nghìn tỷ đồng. Do đó, Dự án KĐT Tràng Cát gần như hoàn tất việc đền bù và nộp tiền sử dụng đất và được chính quyền Thành Phố Hải Phòng bàn giao hiện trạng đất trên thực địa cho Công ty để làm các thủ tục triển khai, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án để đưa vào vận hành khai thác kinh doanh. Đây là đại đô thị lớn ở Hải phòng sẽ đóng góp lớn cho sự phát triển của Thành phố và đem lại lợi ích to lớn cho cổ đông trong nhiều năm tới.

## CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

KBC là một Công ty đại chúng, không có sở hữu Nhà Nước đã được tặng **13** Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính Phủ, đã được các cơ quan ban ngành các cấp và tổ chức đánh giá xếp hạng uy tín trong và ngoài nước trao tặng bằng khen và xếp hạng uy tín, ví dụ như:

- ✓ Liên tục được tặng Bằng khen của Chủ tịch tỉnh Bắc Ninh và danh hiệu Tập thể lao động xuất sắc đến năm 2020;
- ✓ KBC đã vinh dự nhận Huân chương Lao động hạng nhì năm 2012 của Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- ✓ Doanh nghiệp tiêu biểu do UBND tỉnh Bắc Ninh trao tặng vì chặng đường 20 năm đổi mới của Bắc Ninh;
- ✓ Doanh nghiệp tiêu biểu đầu tư hạ tầng khu công nghiệp đóng góp vào thu hút đầu tư nước ngoài, phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của tỉnh Bắc Ninh;
- ✓ Doanh nghiệp có thành tích tiêu biểu trong thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách lớn cho nhà nước hàng năm;
- ✓ Đã được Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư tặng Bằng khen về thành tích đóng góp vào quá trình xây dựng và phát triển các KCN ở Bắc Ninh và ở Hải Phòng
- ✓ Chủ tịch UBND TP Bắc Ninh tặng Giấy khen vì đã có nhiều đóng góp tham gia xây dựng các công trình công ích, vườn hoa, khu luyện tập thể dục thể thao và vui chơi cho thiếu nhi thành phố Bắc Ninh;
- ✓ Giám đốc Công an tỉnh Bắc Ninh tặng Giấy khen vì đã có thành tích xuất sắc trong Hội thao kỹ thuật nghiệp vụ chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ lực lượng PCCC cơ sở trong KCN Quế Võ;
- ✓ Giám đốc Sở Lao động – Thương binh và Xã hội tỉnh Bắc Ninh tặng Giấy khen vì đã có thành tích xuất sắc trong công tác an toàn, vệ sinh lao động.
- ✓ Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng tặng bằng khen cho đơn vị có thành tích xuất sắc, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế xã hội của thành phố
- ✓ KBC đã đạt nhiều giải thưởng như (giải thưởng Thương hiệu quốc gia Việt Nam, Doanh nghiệp ASEAN xuất sắc, Sao Vàng Đất Việt, v.v.).
- ✓ Liên tiếp được UBND tỉnh Long An tặng Bằng khen năm 2019, 2020.
- ✓ **02 năm liên tục, KBC đã lọt vào danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam do Forbes công bố:**



Ngoài rai, KBC luôn được đánh giá là một trong những doanh nghiệp có hoạt động quan hệ đầu tư rất tốt: Nhiều năm đạt giải báo cáo thường niên tốt nhất, đã từng là một trong số 15 doanh nghiệp được nhận Bằng khen của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vì thành tích nhiều năm liên tục đạt Giải báo cáo thường niên tốt nhất; Theo khảo sát Vietstock.vn, KBC được đánh giá là 1 trong những Doanh nghiệp Niêm yết có hoạt động Quan hệ nhà đầu tư (IR) tốt. Hầu hết các quỹ đầu tư, các công ty chứng khoán đều hài lòng khi tiếp xúc với KBC để được chia sẻ thông tin, chia sẻ cơ hội đầu tư như công ty chứng khoán SSI, HSC, Bản Việt, VietinbankSC, MBS, KIS; các quỹ đầu tư như Dargon Capital, Vinacapital và hàng trăm quỹ đầu tư nước ngoài đã tiếp xúc với KBC.

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 liên tục 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 cấp cao Chương trình Hành động hậu WTO của Chính phủ, và là thành viên tư vấn đối tác chiến lược trong Diễn đàn Kinh tế Thế giới (WEF GCC Partner member advisory board); Đã từng được vinh dự là một trong những doanh nhân xuất sắc nhận giải thưởng “Ernst & Young – Bản lĩnh doanh nhân lập nghiệp Việt Nam 2011”; Là Đại biểu Quốc hội khóa XIII.



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



## NHỮNG GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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



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

Là một người tiên phong trong lĩnh vực xây dựng và phát triển **Khu công nghiệp**, Chủ tịch HĐQT - Ông Đặng Thành Tâm đã đặt nền móng vững chắc cho sự phát triển của KBC. Ông đã có gần 25 năm kinh nghiệm trong việc tạo lập, quản lý và phát triển KCN, đã xây dựng thành công mô hình kinh doanh KCN của riêng mình.

Nhìn lại những thời khắc đầu tiên khi Ông Đặng Thành Tâm đặt chân tới vùng đất Kinh Bắc – Bắc Ninh vào đầu những năm 2000, một vùng đất vẫn còn nghèo nàn, kinh tế yếu kém, năng suất nông nghiệp thấp. Nhờ có tầm nhìn xa vào sự phát triển của đất nước, có khả năng ngoại giao, tiếp xúc với các tổ chức quốc tế, ông đã thực hiện sứ mệnh quảng bá chính sách thu hút đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài. Bước đầu, Ông đã đạt được một số thành công trong sự nghiệp của mình tại KCN Tân Tạo – Thành Phố Hồ Chí Minh, ông đã có một quyết định táo bạo về việc xây dựng sự nghiệp riêng của mình ở vùng đất xa lạ, với số vốn ban đầu ít ỏi, ông đã gặp không ít khó khăn trong quá trình kêu gọi vốn, tạo dựng niềm tin và uy tín với cộng sự, với cơ quan chức năng, với các Tập đoàn đa quốc gia. Sau 19 năm xây dựng và phát triển, những KCN đầu tiên đã hoàn thành việc lấp đầy 100%, tạo nên dựng thương hiệu KINHBAC CITY vững mạnh được biết đến không chỉ ở trong nước mà ở cả nước ngoài.

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

## Tạo lập Quỹ đất lớn

KBC luôn tìm tới những địa bàn khó khăn, kinh tế yếu kém, năng suất nông nghiệp thấp mà các địa phương kêu gọi để đầu tư. Các dự án đầu tư của KBC đã làm thay đổi diện mạo của các vùng nông thôn nghèo. KBC đã đóng góp tích cực giải quyết công ăn việc làm, cải thiện đáng kể thu nhập cho người dân, mỗi KCN phát triển tạo ra hàng chục vạn công ăn việc làm ổn định. KBC tích cực hỗ trợ công tác đào tạo nâng cao trình độ của người dân nhằm đáp ứng được yêu cầu trình độ lao động, đủ điều kiện để làm việc tại các doanh nghiệp công nghệ cao. Các dự án KCN mà KBC đầu tư thành công đã làm tăng đáng kể nguồn thu cho Ngân sách địa phương, từ đó có điều kiện để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng tại địa phương, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người dân địa phương.

KBC đã tạo dựng được hình ảnh và uy tín với chính quyền và người dân địa phương, biến những mảnh đất nghèo, năng suất nông nghiệp thấp thành các KCN trù phú. Vì vậy, trong quá trình hình thành và phát triển KBC đã được sự ủng hộ của nhiều địa phương nằm trong quy hoạch phát triển các ngành công nghiệp trên cả nước để tạo lập quỹ đất và thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài cho địa phương.

Tính đến nay, KBC đang quản lý là **4.713** ha đất cho phát triển KCN, chiếm gần 5% tổng số diện tích đất KCN của cả nước và **917,9** ha đất cho phát triển KĐT, dân cư. Trong đó, có **1.013** ha đất KCN thuộc 4 KCN đã được lấp đầy 100% nhưng vẫn mang lại doanh thu cố định đáng kể cho tập đoàn bao gồm thu phí quản lý hạ tầng, cung cấp nước sạch, nước thải. **KBC đang tiến hành mở rộng quỹ đất KĐT, KCN tại Hưng Yên, Hải Dương, Long An và Vũng Tàu**

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

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

Gắn liền với phát triển KCN, KBC đã triển khai, phát triển KĐT từ quỹ đất sẵn có, mô hình KCN gắn liền phát triển KĐT là định hướng xuyên suốt của KBC từ khi khởi đầu phát triển KCN. Tuy nhiên, đến năm 2017, KBC mới đưa sản phẩm KĐT vào kinh doanh để đáp ứng nhu

cầu nhà ở, nhà cho thuê, nhu cầu đầu tư BĐS thương mại ở Thành Phố Bắc Ninh; Năm 2019 KBC đã đưa sản phẩm KĐT Tràng Duệ Hải Phòng vào kinh doanh, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các chuyên gia nước ngoài, các nhà đầu tư, người dân ở Hải Phòng.

### Thương hiệu Kinhbaccity

Thương hiệu KINHBACCITY đã được khẳng định không chỉ ở Việt Nam mà còn được các nhà đầu tư nước ngoài (trực tiếp - FDI, gián tiếp - FII) biết đến. Nhờ khả năng thu hút FDI, khả năng cạnh tranh về các sản phẩm dịch vụ với các doanh nghiệp cùng ngành mà thương hiệu KINHBACCITY luôn được các doanh nghiệp FDI lựa chọn tìm hiểu khi có kế hoạch đầu tư tại Việt Nam. Ngoài ra, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu KBC của các nhà đầu tư nước ngoài cập nhật tại 30/03/2021 là 21.25%.

### Quan hệ nhà đầu tư

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

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

KBC đã xây dựng được một bộ máy quản lý, đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, có trình độ, kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh và phát triển KCN, đặc biệt có khả năng tiếp cận, xúc tiến các doanh nghiệp FDI đầu tư vào KCN của KBC. Tinh thần trách nhiệm, trung thành và đoàn kết là những tiêu điểm trong công tác xây dựng văn hóa doanh nghiệp. Nhờ có các chính sách quản trị nhân lực hiệu quả mà tập thể cán bộ của Tập đoàn luôn gắn kết và đồng hành với Tập đoàn trong cả giai đoạn thịnh vượng cũng như khó khăn, từng bước xây dựng **KINHBACCITY GROUP** trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển bền vững và duy trì vị trí dẫn đầu trong lĩnh vực phát triển KCN kể cả trong những thời điểm khó khăn nhất. Đặc biệt trong năm 2020, nhiều doanh nghiệp phải cắt giảm nhân sự, cắt giảm lương thì KBC không cắt giảm nhân sự và lương trung bình còn tăng 19,7%.

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

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

## 2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

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

KBC đã xác định lĩnh vực cốt lõi của Tập đoàn là đầu tư và phát triển hạ tầng KCN gắn liền với phát triển KĐT và Dịch vụ đi kèm. Tập thể lãnh đạo và cán bộ nhân viên trong Tập đoàn đã dành nhiều tâm huyết để xây dựng mô hình kinh doanh KCN hiệu quả, đáp ứng nhu cầu phát triển của đất nước trong thời kỳ đổi mới, góp phần chuyển dịch cơ cấu sản xuất kinh doanh trong vùng. Tập trung tạo lập giá trị cho những lĩnh vực cốt lõi của Tập đoàn được diễn ra liên tục và bền bỉ với mô hình kinh doanh phù hợp linh hoạt với thị trường đã biến những mảnh đất nông nghiệp năng suất thấp trở thành những KCN phát triển nhất miền Bắc.

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

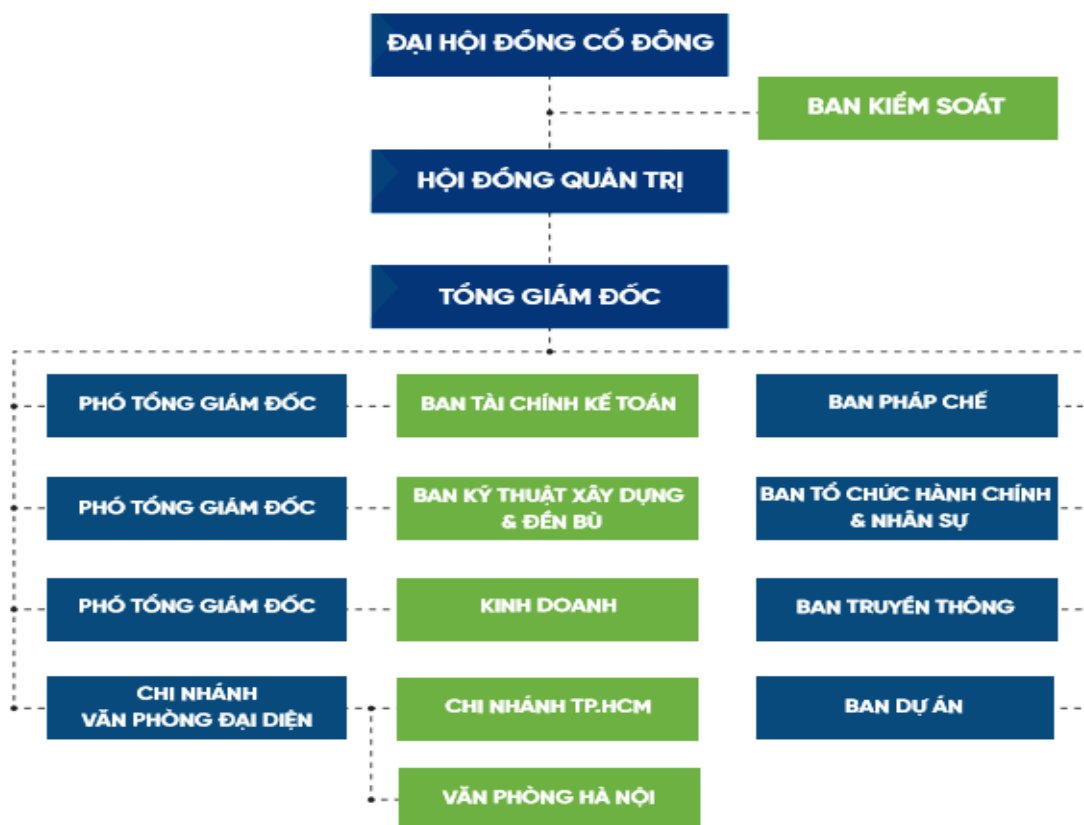
Loại hình Sản phẩm dịch	Chiếm trên 10% Tổng doanh thu trong năm 2020	Chiếm trên 10% Tổng doanh thu trong năm 2019
1. Doanh thu cho thuê đất	62,3 %	69,4 %
2. Doanh thu chuyển nhượng BĐS		16,4 %
3. Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phí dịch vụ thuê kho	15,6 %	
4. Doanh thu tài chính	12,7%	

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

Địa bàn kinh doanh	Chiếm trên 10% Tổng doanh thu trong năm 2020	Chiếm trên 10% Tổng doanh thu trong năm 2019
1. Doanh thu tại Bắc Ninh		16,2 %
2. Doanh thu tại Bắc Giang	22,8%	38,3 %
3. Doanh thu tại Hải Phòng	10,5%	26,3%
4. Doanh thu tại Thừa thiên Huế	10,5%	
5. Doanh thu tại Củ Chi – TP Hồ Chí Minh	45,8%	19,2%

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

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



## THÔNG TIN VỀ CÁC CÔNG TY CON

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có các công ty con sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,1	88,6	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,44	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 CÁC CÔNG TY CON (tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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
8	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 phố An Trạch, Phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

### CÔNG TY CON CẤP 2

9	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An (i)	100	72,44	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An (ii)	100	88,06	489E tỉnh lộ 824, khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập (iii)	100	86,54	531E khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Tư vấn và kinh doanh bất động sản

- (i) Công ty này được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101916111 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 26 tháng 4 năm 2019. Công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc;
- (ii) Công ty này được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101916513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 6 tháng 5 năm 2019. Công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang;
- (iii) Công ty này được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101916545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 6 tháng 5 năm 2019. Công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.

## THÔNG TIN VỀ CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn góp (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần 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
2	Công ty Cổ phần Scanviwood	34%	565 An Dương Vương, Phường An Lạc, Q. Bình Tân, Tp Hồ Chí Minh	Chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu	7,2

*Tại ngày 31/12/2020 Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Huế không còn là công ty liên kết của KBC, do KBC đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại công ty này.*



## 4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

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

- Phát triển lĩnh vực kinh doanh cốt lõi: Tăng tốc 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 Trảng Duệ ; KCN Trảng Duệ 3, Đại dự án Trảng Cát, cụ thể:
  - ✓ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh: Tiếp tục đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng , xây dựng nhà máy nước sạch, xử lý nước thải,v.v để bàn giao đất cho nhà đầu tư đã kí kết biên bản ghi nhớ. Dự án sẽ được ghi nhận doanh thu đáng kể trong năm 2021.
  - ✓ KCN Quang Châu – Bắc Giang: tiếp tục đền bù 20 ha đất còn lại và đất chuyển đổi thêm 90ha từ KĐT sang KCN, xây dựng một số căn nhà xưởng chuẩn bị sản phẩm sẵn có để đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư đang khảo sát.
  - ✓ KCN Tân Phú Trung: 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. Ngoài ra Công ty dự kiến sẽ triển khai dự án KCN và KĐT tại Long An
  - ✓ Khu đô thị Trảng Cát: Triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng để đưa vào vận hành khai thác kinh doanh.
  - ✓ Khu đô thị Trảng Duệ: hoàn thiện một số hạng mục hệ thống viễn thông, cảnh quan cây xanh, trạm xử lý nước thải và tiến hành mở bán các đợt mới
  - ✓ Khu đô thị Phúc Ninh: Hoàn thiện thủ tục pháp lý để bàn giao được cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ, thực hiện ghi nhận doanh thu trong năm 2020; triển khai đầu tư và xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đã được bàn giao trên thực địa ;Thực hiện công tác đền bù và giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại của dự án; Triển khai đầu tư xây dựng hệ thống hồ điều hoà để đảm bảo tiêu thoát nước; xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng tại các khu vực đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng; Đầu tư xây dựng một số công trình công cộng như nhà trẻ, trường học, nhà mẫu giáo; Tiếp tục mở bán dự án
  - ✓ Triển khai đầu tư và phát triển kinh doanh 219,8 ha KCN, 43,52 ha khu nhà ở xã hội do các công ty con của Tập đoàn đã thắng thầu trong đầu năm 2020 ở Cần Giuộc Long An. Đây là vị trí hết sức thuận lợi gần cảng Long An và cảng Hiệp Phước Thành phố Hồ Chí Minh.
  - ✓ Triển khai đầu tư, phát triển KCN Trảng Duệ 3 có quy mô 687 ha.
- KBC cũng sẽ tập trung xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên quỹ đất hiện đã sẵn sàng.
- Hoàn thiện các thủ tục thành lập các đại dự án KCN và KĐT mới tại Hưng Yên, Hải Dương, Long An , Vũng Tàu, v.v.
- Hợp tác đầu tư phát triển kinh doanh với các công ty thành viên và các đối tác tiềm năng trong và ngoài nước.v.v. Triển khai các kế hoạch kinh doanh đa dạng, thu hút các tập đoàn công nghệ cao đến từ Hàn Quốc, Đài Loan, Hồng Kông, Singapore, Nhật Bản, Trung Quốc, Hoa Kỳ v.v.

- Chuẩn bị sẵn các sản phẩm dịch vụ phù hợp với nhu cầu nhà đầu tư (đất sẵn sàng cho thuê, nhà xưởng sẵn sàng để bán và cho thuê, các dịch vụ hỗ trợ nhà đầu tư tối đa).
- Huy động và sử dụng nguồn vốn hiệu quả, nâng cao năng lực tài chính, duy trì tốc độ tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận.

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

Dù định hướng phát triển lớn mạnh như thế nào đi chăng nữa thì Tập đoàn luôn lấy 3 mục tiêu làm kim chỉ nam cho sự phát triển của Tập đoàn là: đảm bảo chất lượng sản phẩm công trình, năng lực tài chính, tầm nhìn thương hiệu dài hạn là ba mục tiêu quan trọng nhất nhằm giữ vững vị thế và nâng cao uy tín của doanh nghiệp.

- KBC thực hiện chủ trì, triển khai các đề án thành lập một số dự án mới trên địa bàn tỉnh Hưng Yên, Hải Dương, Long An, Vũng Tàu và liên tục khảo sát các địa bàn khác phù hợp với định hướng phát triển bền vững của KBC để gia tăng quỹ đất.
- Phát triển các KCN, KĐT tiềm năng tại các khu vực miền Trung và miền Nam đồng thời triển khai các dự án KĐT nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển xã hội; Mở rộng một số dự án KĐT, KCN trên các địa bàn tiềm năng như Hải Phòng, Bắc Giang, Bắc Ninh, v.v.
- 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 KINHACCITY mang tầm quốc tế, luôn là doanh nghiệp dẫn đầu trong lĩnh vực quản lý và phát triển KCN – KĐT.
- KBC chú trọng bám sát xu hướng dòng vốn FDI vào Việt Nam theo các lĩnh vực, đối tác, địa bàn để lập các dự án mới, phát triển loại hình đầu tư mới.

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

- Là doanh nghiệp đóng góp quan trọng vào quá trình quảng bá chính sách đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài thông qua các chương trình xúc tiến đầu tư, các diễn đàn kinh tế trong khu vực và thế giới;
- Là doanh nghiệp đã tạo lên một trong những mô hình phát triển các KCN - thu hút FDI rất thành công, đóng góp vào quá trình xây dựng một đất nước kém phát triển trở thành một đất nước đang phát triển, là điểm đến hấp dẫn của nhiều nhà đầu tư nước ngoài.
- Là doanh nghiệp đóng góp đáng kể vào kế hoạch thu hút FDI của Việt Nam hàng năm trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp và đô thị; luôn hướng tới các doanh nghiệp FDI giảm thiểu ô nhiễm môi trường.
- Gián tiếp tạo ra hàng nghìn công ăn việc làm cho người dân lao động; đóng góp ngân sách cho các tỉnh thành phố nơi có các dự án của KBC; đóng góp vào công cuộc xây dựng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước; Xây dựng các công trình công ích như hồ điều hòa, công viên, cầu đường, trường học 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, KĐT tại Hải Phòng nằm trên “Hai hành lang, một vành đai kinh tế” giữa Việt Nam và Trung Quốc; Nằm trong Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải với rất nhiều ưu đãi về thuế: thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân, thuế xuất nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt.v.v
- Nhân sự: Bộ phận Kinh doanh hội tụ đội ngũ nhân viên thành thạo các ngoại ngữ tiếng anh, tiếng trung, tiếng hàn, tiếng nhật,v.v, thuận tiện trong việc giao tiếp và xử lý tình huống, tạo thiện cảm với nhà đầu tư.
- Có Uy tín với các cơ quan nhà nước, chính quyền địa phương, được nhiều tỉnh thành đặt niềm tin vào khả năng thu hút các doanh nghiệp FDI để mời phát triển KCN.

### Weaknesses - Điểm yếu

- 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 m<sup>2</sup>). Nhà xưởng diện tích lớn không phù hợp với các dự án vừa và nhỏ, đã làm mất cơ hội tại thị phần này.
- Hạn chế về ngành nghề thu hút vào KCN: tại các KCN đều hạn chế các ngành nghề có nguồn thải có khả năng gây ô nhiễm.
- Lao động: lao động có tay nghề phù hợp vẫn chưa đủ đáp ứng nhu cầu sử dụng của doanh nghiệp.
- Ưu đãi thuế: ngoại trừ KCN Tràng Duệ thuộc khu kinh tế, các KCN của KBC đã nằm trong khu vực kinh tế phát triển, vì vậy không được hưởng chính sách ưu đãi thuế theo luật mới.
- 04 KCN của KBC có tổng diện tích 1.013ha đã được lấp đầy, hạn chế nguồn cung để sẵn sàng đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư đặc biệt là trong năm 2020.
- Thủ tục phê duyệt các KCN có quy mô lớn như KBC khá lâu có thể mất từ 2 năm trở lên,v.v.

## 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.
- KBC luôn được xem là lựa chọn đầu tiên của các công ty vệ tinh của các tập đoàn lớn như Foxconn, LG, SamSung, JA Solar, Goertek, Fuyu v.v.
- Đón đầu làn sóng dịch chuyển dòng vốn FDI từ Nhật Bản, Trung Quốc, Hồng Kông, Đài Loan vào Việt Nam
- Hưởng lợi về chính sách, định hướng thu hút FDI của Nhà Nước, thu hút FDI được khẳng định là một bộ phận quan trọng của nền kinh tế, được khuyến khích phát triển lâu dài. Thu hút FDI có chọn lọc, khuyến khích gắn kết với doanh nghiệp trong nước, nâng cao vị trí của Việt Nam trong chuỗi giá trị toàn cầu trên nguyên tắc đa phương hoá, đa dạng hoá, bảo đảm tính độc lập của nền kinh tế, đảm bảo tính an ninh quốc gia. Bộ chính trị đã ban hành Nghị quyết số 50-NQ/TW ngày 20/8/2019 của Bộ Chính trị về định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030. Nghị quyết này tiếp tục mở ra những cơ hội lớn trong dài hạn cho các doanh nghiệp như KBC phát triển.
- Luật đầu tư sửa đổi (2020) chính thức có hiệu lực đã bổ sung quy định cho phép Thủ tướng Chính phủ áp dụng ưu đãi đặc biệt để tạo cơ chế, chính sách đủ sức hấp dẫn, kịp thời thu hút dòng vốn FDI đang dịch chuyển nhanh chóng trong bối cảnh hiện nay. Theo đó, cho phép áp dụng ưu đãi tối đa thêm 50% so với mức cao nhất theo quy định của Luật hiện hành. Luật cũng sửa đổi, bổ sung các ngành, nghề ưu đãi đầu tư nhằm bảo đảm thu hút đầu tư nước ngoài có chọn lọc và chất lượng. Định hướng của Chính Phủ cũng đã đặt ra rõ ràng rằng: Đây là chính sách ưu đãi đặc thù, Việt Nam sẽ nỗ lực tận dụng lợi thế này để đón được dòng vốn đầu tư đang dịch chuyển, đóng góp quan trọng vào thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội năm 2021 và những năm tiếp theo.
- Trong những năm gần đây, đặc biệt trong năm 2020 Việt Nam đã được thế giới đánh giá rất cao về nhiều mặt: Là quốc gia Đông Nam Á duy nhất đạt 5 mục tiêu hành động của Liên Hợp Quốc đảm bảo phát triển bền vững; Theo kết quả đánh giá chỉ số quyền lực Châu Á, Việt Nam cũng được đánh giá là quốc gia có sự tăng thứ hạng mạnh nhất với 1,3 điểm. Trong đó, chỉ số ảnh hưởng ngoại giao tăng 3 bậc do xử lý tốt đại dịch. Bên cạnh đó các chỉ số về cạnh tranh kinh tế và mạng lưới quốc phòng của Việt Nam cũng đều gia tăng; Theo Brand Finance (Anh), hãng chuyên định giá thương hiệu quốc tế, trong năm 2020, giá trị thương hiệu quốc gia Việt Nam đạt 319 tỷ USD, tăng 29% so với năm 2019 - mức tăng nhanh nhất thế giới. Với thương hiệu quốc gia đang mạnh lên, Việt Nam càng khẳng định vị thế của mình đối với nhà đầu tư nước ngoài; được các nhà đầu tư nước ngoài đánh giá là “thời nam châm” – có chính sách đầu tư tốt, đầu tư giáo dục ngày một chất lượng và đa dạng, người lao động có nghề ở Việt Nam ngày càng gia tăng;

- Việt Nam trở thành điểm đến hàng đầu tại khu vực Đông Nam Á về sản xuất và nơi hấp dẫn các tập đoàn đa quốc gia, nhất là từ Mỹ đặt nhà máy sản xuất để tái định vị nguồn cung trong bối cảnh cuộc chiến thương mại Mỹ-Trung. Đồng thời, sự hội nhập ngày càng sâu rộng và hiệu quả của Việt Nam với kinh tế thế giới thông qua các hiệp định thương mại quan trọng cũng là điểm cộng cho giá trị thương hiệu nước ta.
- Hiện tại, Việt Nam đã ký kết 15 hiệp định thương mại tự do và 2 hiệp định đang đàm phán. Riêng trong năm 2020 Việt Nam đảm nhận "trọng trách kép" khi đồng thời là Ủy viên không thường trực của Hội đồng Bảo an Liên hợp quốc và Chủ tịch ASEAN. Việt Nam đã trở thành sáng lập viên của khu vực thương mại tự do lớn nhất thế giới "RCEP" được ký kết vào 15/11/2020; Hiệp định EVFTA sau một thập kỷ đàm phán đã được Hội đồng Châu Âu thông qua 30/3/2020, được Quốc hội Việt Nam thông qua ngày 08/06/2020, có hiệu lực ngày 1/8/2020; Hiệp định UKVFTA ký ngày 29/12/2020 có hiệu lực tạm thời từ 1/1/2021 giữa Việt Nam và Vương Quốc Anh. Đó là cơ hội vô cùng lớn đối với Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp như KBC nói riêng trong chặng đường còn rất dài phía trước.

### Threats - Thách thức

- Chi phí đầu tư tăng cao dẫn đến đơn giá cho thuê cao sẽ khó thu hút các dự án đầu tư đặc thù.
- Khó khăn trong thu hút đầu tư khi không có ưu đãi thuế
- Thay đổi chính sách vĩ mô trong quá trình điều hành quản lý phát triển các KCN.
- Lựa chọn nhà đầu tư không gây ô nhiễm môi trường, không sử dụng công nghệ lạc hậu, chậm triển khai.v.v
- Quỹ đất sẵn sàng để bán của KBC bị giảm đi do 4 KCN ở Bắc Ninh và Hải Phòng tương ứng với 1.013 ha đã lấp đầy 100%, đó là thách thức với KBC trong ngắn hạn.
- Trong năm 2020 mặc dù có nhiều Biên bản ghi nhớ (MOU) với các nhà đầu tư lớn. Tuy nhiên, các KCN của KBC vừa phải hoàn thành thủ tục pháp lý, vừa phải tiến hành đầu tư hạ tầng, không đủ sản phẩm sẵn có để bàn giao cho khách hàng. Mặc dù mọi thủ tục pháp lý đã hoàn tất cuối năm 2020, đủ điều kiện có thể bàn giao đất cho khách hàng đã ký Biên bản ghi nhớ, nhưng tổng diện tích sẵn sàng dự kiến sẽ không đáp ứng hết nhu cầu của khách hàng mới trong năm 2021. Trong khi quá trình lập và phát triển một dự án mới kéo dài từ 2 -3 năm trở lên.
- 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. Bộ Chính đã phê duyệt Nghị quyết số 50-NQ/TW ngày 20/8/2019 về việc định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030. Đây sẽ là lần đầu tiên sau quá trình 30 năm thu hút FDI của Việt Nam có một Nghị quyết chuyên đề về thu hút FDI, coi việc thu hút FDI là một thành phần kinh tế quan trọng, đóng góp vào sự phát triển của đất nước. Như vậy, rủi ro về chính sách quản lý sẽ có xu hướng giảm thiểu.

Trong 2020, KBC đã hoàn thành thủ tục điều chỉnh diện tích dự án KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh từ 425ha về 300ha với thời gian mất khoảng 2 năm. Trong đó, 100ha KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh được chuyển đổi thành KĐT, để thực hiện được dự án KĐT này thì KBC sẽ phải bắt đầu từ đầu các thủ tục thành lập dự án. Đó cũng là 1 rủi ro mà KBC đã gặp từ năm 2019, bằng mọi nỗ lực để xử lý rủi ro và đã hoàn thành vào cuối năm 2020.

### **Rủi ro do thay đổi các chính sách tiền tệ**

Đây là loại rủi ro mà các doanh nghiệp BĐS nói chung, KBC nói riêng sẽ phải chịu đầu tiên, khi tín dụng bị siết chặt thì các doanh nghiệp BĐS sẽ bị siết chặt trước tiên; lãi suất cho vay các doanh nghiệp BĐS bao giờ cũng ở mức cao nhất.

KBC là đã trải qua các rủi ro này, trong giai đoạn 2011 – 2014 KBC gần như không tiếp cận được bất cứ nguồn vốn tín dụng nào. Trong bối cảnh này, KBC hoàn toàn phải dựa vào nội lực, nguồn thu từ hoạt động kinh doanh, nhiều dự án BĐS thương mại phải dừng tiến độ (do một phần không thu xếp được nguồn vốn tín dụng, một phần do lãi suất tín dụng tăng và thị trường BĐS gặp khó khăn, doanh nghiệp cũng muốn lựa chọn giải pháp tạm dừng thi công dự án).

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

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

Trong quá khứ cả hai tỷ lệ nêu trên đều đã có nhiều lần thay đổi. Hệ số rủi ro đối với cho vay kinh doanh bất động sản từng được quy định là 100% theo Quyết định số 457/2005/QĐ-NHNN của NHNN. Đến năm 2010, nó đã được tăng lên 250% theo Thông tư số 13/2010/TT-NHNN, rồi sau bốn năm (2014), lại được giảm xuống 100% theo Thông tư số 36/2014/TT-NHNN. Đến năm 2016, NHNN lại ban hành Thông tư số 06/2016/TT-NHNN, trong đó quy định hệ số rủi ro cho vay bất động sản sẽ được giữ ở mức 150% đến hết năm 2016 sau đó nâng lên mức 200% kể từ 1-1-2017.

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

Như vậy, có thể thấy, trong 10 năm qua, NHNN đã ban hành, điều chỉnh các chính sách theo hướng khuyến khích hay hạn chế cấp vốn cho hoạt động kinh doanh bất động sản tùy thuộc vào yêu cầu quản lý rủi ro của toàn bộ hệ thống ngân hàng cũng như diễn biến của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, nếu nhìn từ khía cạnh thị trường thì chính sách biến động có phần hơi nhiều và tương đối nhanh (khoảng hai năm một lần). Đứng trước chính sách tiền tệ thay đổi liên tục thì KBC luôn sẵn sàng cân đối nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh, phát hành trái phiếu, duy trì quan hệ tín dụng tốt với các Ngân hàng lớn như Viettinbank, BIDV v.v. KBC không gặp khó khăn về thu hút vốn trong năm 2019.

Trong năm 2020, do ảnh hưởng bởi dịch bệnh trong khoảng 4 tháng đầu năm mặc dù lãi suất huy động trên thị trường ở mức thấp, nguồn vốn dồi dào, được Chính phủ chỉ đạo các Ngân hàng hỗ trợ doanh nghiệp giãn nợ, giảm lãi suất, v.v. Tuy nhiên để tiếp cận nguồn vốn mới khá khó khăn đối với hoạt động tín dụng và cả phát hành trái phiếu do các tổ chức tài chính e ngại dịch bệnh. Bằng nỗ lực, uy tín của mình, vào thời điểm đầu tháng 5 năm 2020 KBC chỉ phát hành được 01 Trái phiếu với trị giá 200 tỷ đồng. Tuy nhiên, sau khi tình hình dịch bệnh ở Việt Nam được kiểm soát thì tình hình thu xếp vốn bắt đầu dễ dàng hơn, nhưng với lãi suất cho vay theo mặt bằng chung duy trì khoảng 10.5% là khá cao so với lãi suất đầu vào của cá tổ chức tài

chính/tính dụng, đó cũng là điểm bất lợi cho doanh nghiệp. Trong năm, KBC là một trong số ít các doanh nghiệp niêm yết đã phát hành thành công Trái phiếu ra công chúng và niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh.

### **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 2020, Việt Nam thực sự là tâm điểm của thế giới trong năm 2020, thu hút FDI năm 2020 đạt 28,53 tỷ USD, bằng 75% so với cùng kỳ; vốn thực hiện đạt 19,98 tỷ USD bằng 98% so với cùng kỳ. Trong đó, Châu Á tiếp tục là nhà đầu tư FDI lớn nhất trong năm 2020 dẫn đầu là Singapore, Hàn Quốc, Trung Quốc, Hồng Kông, Đài Loan. Điều này đã phản ánh làn sóng tái cơ cấu chuỗi cung ứng giúp Việt Nam hưởng lợi từ quá trình này và quá trình này tiếp tục kéo dài trong năm 2021.

- Theo số liệu của Bộ Kế hoạch và Đầu tư vào đầu năm 2021 cho thấy đã có 300 doanh nghiệp từ các quốc gia và vùng lãnh thổ trên thế giới có kế hoạch mở rộng đầu tư, đầu tư mới và đang nghiên cứu đầu tư vào Việt Nam.
- Trong xu hướng dịch chuyển đầu tư trên thế giới, Việt Nam đã trở thành ứng cử viên sáng giá, được quốc tế đánh giá là điểm đến hấp dẫn vì sự ổn định chính trị, kinh tế vĩ mô, vị trí địa lý, điều kiện đất đai môi trường nhân lực.
- Cơ sở hạ tầng của các khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu kinh tế trong cả nước tiếp tục được hoàn thiện, nâng cấp. Thủ tướng cũng đã phê duyệt 19 khu kinh tế ven biển, tổng diện tích khoảng 871 nghìn ha.

Đó là lợi thế vô cùng lớn đối với Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp như KBC nói riêng, chúng tôi không thấy có rủi ro về thu hút FDI trong năm 2021 và những năm tới. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh trên toàn thế giới chưa thực sự cải thiện, việc đi lại giữa các nước còn hạn chế đó là một rủi ro, trở ngại ảnh hưởng đến quá trình thu hút các doanh nghiệp FDI mặc dù nhu cầu đầu tư vào Việt Nam là rất lớn.

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

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

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

Trong năm 2018, 2019, 2020 KBC đều hoàn thành kế hoạch thu xếp vốn, cũng không gặp rủi ro về quản lý dòng tiền.



Dự kiến năm 2021 nhu cầu về tăng trưởng vốn của KBC khá lớn, Tập đoàn cần thu xếp 5.000 tỷ đồng để triển khai hàng loạt dự án có quy mô lớn. Đó là một áp lực cho KBC trong ngắn hạn mà chúng tôi muốn lưu ý với Quý nhà đầu tư. Nhưng trong dài hạn đó là kế hoạch rất tốt để sẵn sàng có sản phẩm đáp ứng khách hàng trong tương lai, giảm thiểu bất lợi như năm 2020 cung không đủ cầu.

### **Rủi ro khác**

Các KCN đang hoạt động có thể không tránh khỏi các rủi ro như: Hiện tượng gây ô nhiễm môi trường từ các doanh nghiệp trong KCN, gặp thiên tai (bão làm tốc mái các căn nhà xưởng); cháy nổ (cháy nhà máy trong KCN); đình công làm ngừng trệ hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong KCN, gây bất ổn an ninh; các công ty đang hoạt động trong KCN bị phá sản; dịch bệnh làm sức mua của toàn cầu suy giảm ảnh hưởng đến hoạt động xuất nhập khẩu hàng hóa của các doanh nghiệp FDI, thậm chí dịch bệnh có thể dẫn đến ngừng giao thương trong nước và các nước như ảnh hưởng bởi dịch bệnh COVID- 19 đang bùng phát từ đầu năm 2020 trên toàn thế giới v.v.



## PHẦN II

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2020

Năm 2020 kinh tế thế giới đối mặt với rất nhiều khó khăn. Tuy nhiên, Việt Nam là một trong những quốc gia may mắn vẫn đạt mức tăng trưởng dương thuộc nhóm cao nhất thế giới với tốc độ tăng GDP đạt 2,91%. Điều này khẳng định các chính sách điều hành kinh tế vĩ mô của Nhà nước, sự nỗ lực của các doanh nghiệp là rất lớn giúp nền kinh tế vừa thích nghi với hoàn cảnh, vừa tăng tốc trở lại. Trong năm, Việt Nam đã được thế giới đánh giá rất cao về nhiều mặt: Là quốc gia Đông Nam Á duy nhất đạt 5 mục tiêu hành động của Liên Hợp Quốc đảm bảo phát triển bền vững; Theo kết quả đánh giá chỉ số quyền lực Châu Á, Việt Nam cũng được đánh giá là quốc gia có sự tăng thứ hạng mạnh nhất với 1,3 điểm. Trong đó, chỉ số ảnh hưởng ngoại giao tăng 3 bậc do xử lý tốt đại dịch. Bên cạnh đó các chỉ số về cạnh tranh kinh tế và mạng lưới quốc phòng của Việt Nam cũng đều gia tăng; Thương hiệu quốc gia trong năm 2020 tăng 29% so với năm 2019 v.v.

Với thương hiệu quốc gia đang mạnh lên, Việt Nam trở thành điểm đến hàng đầu tại khu vực Đông Nam Á về sản xuất và nơi hấp dẫn các tập đoàn đa quốc gia, nhất là các Tập đoàn từ Mỹ có nhu cầu dịch chuyển nhà máy sản xuất để tái định vị nguồn cung trong bối cảnh cuộc chiến thương mại Mỹ-Trung. Đồng thời, sự hội nhập ngày càng sâu rộng và hiệu quả của Việt Nam với kinh tế thế giới thông qua các hiệp định thương mại quan trọng cũng là điểm cộng cho giá trị thương hiệu nước ta. Hiện tại, Việt Nam đã ký kết 15 hiệp định thương mại tự do và 2 hiệp định đang đàm phán. Trong năm 2020 Việt Nam đảm nhận "trọng trách kép" khi đồng thời là Ủy viên không thường trực của Hội đồng Bảo an Liên hợp quốc và Chủ tịch ASEAN. Việt Nam đã trở thành sáng lập viên của khu vực thương mại tự do lớn nhất thế giới “RCEP” được ký kết vào 15/11/2020;

Ngoài ra, Hiệp định vô cùng quan trọng EVFTA sau một thập kỷ đàm phán đã được Hội đồng Châu Âu thông qua 30/3/2020, được Quốc hội Việt Nam thông qua ngày 08/06/2020, có hiệu lực ngày 1/8/2020; Trong bối cảnh các nước hạn chế đi lại thì giữa Việt Nam và Vương Quốc Anh đã ký hiệp định UKVFTA ngày 29/12/2020, có hiệu lực tạm thời từ 1/1/2021.

Vì vậy, Việt Nam thực sự là tâm điểm của thế giới trong năm 2020, thu hút FDI năm 2020 đạt 28,53 tỷ USD, bằng 75% so với cùng kỳ; vốn thực hiện đạt 19,98 tỷ USD bằng 98% so với cùng kỳ. Trong đó, Châu Á tiếp tục là nhà đầu tư FDI lớn nhất trong năm 2020 dẫn đầu là Singapore, Hàn Quốc, Trung Quốc, Hồng Kông, Đài Loan. Điều này đã phản ánh làn sóng tái cơ cấu chuỗi cung ứng và Việt Nam đang hưởng lợi từ quá trình này. Đặc biệt lĩnh vực Bất động sản KCN Việt Nam trở thành 1 trong những lĩnh vực thu hút các nhà đầu tư nhất trong năm 2020, tạo dựng niềm tin mạnh mẽ trong mắt các nhà đầu tư quốc tế.

Do đó, Việt Nam nói chung, KBC nói riêng đã và đang chuẩn bị những tiền đề và yếu tố cần thiết để sẵn sàng đón nhận làn sóng chuyển dịch đầu tư mới, trở thành cứ điểm sản xuất quan trọng của thế giới.

Cụ thể, KBC đã và đang chuẩn bị quỹ đất khu công nghiệp lớn và cơ sở hạ tầng đầy đủ, ở những vị trí chiến lược nhằm đáp ứng được nhu cầu đa dạng của nhà đầu tư về diện tích, địa điểm cùng với các giải pháp gồm: Phát triển quỹ đất hiện hữu, thành lập mới các dự án KCN, KĐT ở một số tỉnh như Long An, Hải Dương, Hưng Yên, Vũng Tàu, v.v; Xúc tiến đầu tư; thu hút đầu tư có chọn lọc; đóng góp ý kiến với cơ quan chức năng để cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh và truyền thông chính sách đầu tư, chính sách ưu đãi đầu tư của Việt Nam tới các Tập đoàn đầu tư trên toàn thế giới; luôn tạo ra những điểm vượt trội, khác biệt và hiệu quả; Tích cực kết nối với các nhà đầu tư hiện hữu có nhu cầu mở rộng và các nhà đầu tư nước ngoài có kế hoạch đầu tư tại Việt Nam; Thực hiện những chiến lược xây dựng và phát triển thương hiệu một cách rõ ràng và hiệu quả.

Trong năm 2020, KBC và các công ty con đã ký kết hàng loạt hợp đồng cho thuê lại đất với tổng diện tích lên tới 150 ha, tổng giá trị đạt được trên 150 triệu đô la Mỹ. Lĩnh vực thu hút đầu tư chủ yếu là công nghệ cao, công nghệ điện tử; trong đó có dự án đầu tư của các Tập đoàn lớn nổi tiếng trên thế giới như Foxconn đã đầu tư quy mô lớn tại KCN Quang Châu – Bắc Giang; Tập đoàn lớn khác sẽ đầu tư vào KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh, v.v. Đặc biệt, hiện nay Tập đoàn Foxconn có kế hoạch chuyển dây chuyền sản xuất Macbook, iPad sang Việt Nam để sản xuất tại Khu công nghiệp Quang Châu. Đây sẽ là một lợi thế rất lớn để KBC nâng cao uy tín thương hiệu của mình với các nhà đầu tư quốc tế, với các cơ quan chức năng của các tỉnh thành trong quá trình phát triển kinh doanh, lập dự án mới trong năm 2021 và những năm tới.

Mặc dù vậy, xét riêng trong năm 2020, do đặc thù khách hàng của KBC là nhà đầu tư nước ngoài, việc đi lại của các nhà đầu tư nước ngoài vẫn còn hạn chế. Do đó, KBC chưa ghi nhận hết doanh thu của các hợp đồng đã ký kết trong năm 2020, dẫn đến kết quả kinh doanh trên báo cáo tài chính năm 2020 chưa đạt kế hoạch. Tuy nhiên, triển vọng kinh doanh năm 2021 thì Công ty dự kiến sẽ tăng trưởng ấn tượng hơn nhờ những kết quả từ năm 2020 đang thực hiện dở dang và những dấu hiệu tích cực từ đầu năm 2021 đến nay vốn FDI do KBC thu hút đạt 1,23 tỷ đô (chiếm hơn 50% tỷ trọng của cả nước). Dưới đây là con số mô tả cụ thể hoạt động kinh doanh của KBC trong năm 2020.

## 1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

*Đơn vị: Tỷ VND*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>thay đổi</b>
<b>Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ</b>	3.209,9	2.150,9	67,0 %
Doanh thu cho thuê đất	2288,4	1.537,3	67,2%
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	540,2	196,2	36,3%
Doanh thu thuê và bán nhà xưởng	100,2	33,1	33,0%
Doanh thu cho thuê kho, cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phi dịch vụ	281,1	384,3	136,7%
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	79,9	313,7	392,6%
<b>Thu nhập khác</b>	8,4	3,5	41,7%
<b>Tổng doanh thu</b>	3.298,2	2.468,1	74,8%
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>	1.040,8	319,8	30,7%
<b>Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ</b>	918,3	224,0	24,4%

Năm 2020, Tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn đạt **2.468,1** tỷ đồng, bằng 74,8% so với năm 2019, bằng 77,1 % so với kế hoạch. Trong đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi bao gồm: Cho thuê đất, cho thuê nhà xưởng, bán BĐS và các dịch vụ liên quan đạt **2.150,9** tỷ đồng, bằng 67% so với năm 2019, chiếm 87,1 % tổng doanh thu của Tập đoàn. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2020 của Tập đoàn đạt **319,8** tỷ đồng, bằng 30,7% so với năm 2019, bằng 39,2 % so với kế hoạch. Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 224 tỷ đồng, bằng 24,4 % so với năm 2019.

Tổng chi phí tài chính, bán hàng và chi phí quản lý là 553,2 tỷ đồng, tăng 3% so với 2019. Trong đó chi phí lãi vay là 195,3 tỷ đồng, tương đương năm 2019; chi phí bán hàng là 52,2 tỷ đồng giảm 63 % so với năm 2019; Chi phí quản lý là 270,7 tỷ đồng tăng 58% so với 2019 do trong năm tập đoàn xét tăng lương thưởng, tăng chi phí hỗ trợ, tăng đóng góp trách nhiệm xã hội cho giáo dục và ủng hộ phòng chống đại dịch, lũ lụt, xây dựng đường xá, v.v và tăng các khoản chi phí mua ngoài để thiết lập quan hệ ngoại giao, duy trì phát triển bền vững của Tập đoàn. Như vậy, trong bối cảnh nền kinh tế gặp khó khăn, nhưng doanh nghiệp vẫn cố gắng phân bổ chi phí hợp lý để đảm bảo đời sống của cán bộ nhân viên tăng lên, chia sẻ trách nhiệm xã hội tăng lên và tăng cường quan hệ ngoại giao nhằm nâng cao niềm tin của xã hội đối với Tập đoàn trong lúc khó khăn

### Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị: Tỷ VND

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020 theo phương án khả quan	Thực hiện 2020	Hoàn thành
Tổng doanh thu	3.200	2.468,1	77,13%
Lợi nhuận sau thuế	816	319,8	39,2%

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



Tập đoàn Foxconn Singapore PTE Ltd là một nhà đầu tư lớn trong các KCN của KBC vào ngày 18/1/2021 được trao giấy chứng nhận đầu tư đối với dự án Nhà máy Fukang Technology tại Khu công nghiệp Quang Châu - Việt Yên – Bắc Giang của KBC. Dự án thực hiện chuyển dây chuyền sản xuất Macbook, iPad sang Việt Nam.

Như vậy KBC trở thành địa chỉ uy tín và tin cậy để Đại bàng đến làm tổ.



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



*KBC đã đóng góp đáng kể vào quá trình phát triển của thành phố Hải Phòng, bền bỉ nhiều năm để đàm phán, thu hút tập đoàn LG cùng các vệ tinh đầu tư vào KCN Tràng Duệ tại Hải Phòng từ năm 2013 cho đến nay, thúc đẩy các KĐT của Hải phòng đi kèm với các dịch vụ phát triển nhờ nhu cầu nhà ở và sử dụng dịch vụ của các chuyên gia Hàn Quốc đến làm việc ở Hải Phòng.*

## 2. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HDQT)

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

Ông **Đặng Thành Tâm** sinh năm 1964 - được bầu làm Chủ tịch HDQT 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 31/12/2020 là: 85.250.000 cổ phiếu, chiếm 18,15%**

#### BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG - THÀNH VIÊN HDQT KIỂM TỐNG GIÁM ĐỐC

Bà **Nguyễn Thị Thu Hương** sinh năm 1971. Bà Hương được bầu là thành viên HDQT vào ngày 27/4/2012. Bà có bằng Tiến sĩ Kinh tế và bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, thành thạo tiếng Trung và tiếng Anh. 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, bà vừa đảm nhiệm công việc quản trị nội bộ vừa tham gia các công việc 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 vì đã có nhiều thành tích trong công tác từ năm 2002 đến năm 2006, góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa Xã hội và Bảo vệ Tổ quốc tại Quyết định số 1539/QĐ-TTg ngày 14/11/2007 của Thủ tướng Chính phủ, v.v.

**Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2020 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 31/12/2020 là: 0 cổ phiếu, chiếm 0%**

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

Ông **Phạm Phúc Hiếu** sinh năm 1978, được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc, kiêm Kế toán trưởng kể từ ngày 08/12/2012, bổ nhiệm làm thành viên HĐQT từ ngày 26/04/2014. Hiện nay ông cũng là người được ủy quyền công bố thông tin của KBC. Ông Phạm Phúc Hiếu có bằng cử nhân tài chính ngân hàng, thạc sỹ quản trị kinh doanh. Ông đã gắn bó với KBC gần 15 năm trải qua nhiều cương vị quản lý tài chính tại KBC và các công ty thành viên. Vì vậy, ông là người am hiểu sâu về lĩnh vực tài chính cũng như các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Thời gian, trình độ, kinh nghiệm đã khẳng định ông Phạm Phúc Hiếu trở thành một trong những thành viên quan trọng không thể thiếu trong ban lãnh đạo của Tập đoàn. **Trong suốt thời gian là thành viên HĐQT Ông Phạm Phúc Hiếu luôn hoàn thành xuất sắc vai trò của mình, đặc biệt là mảng kiểm soát dòng tiền, chỉ đạo thu xếp nguồn vốn cho doanh nghiệp.**

**Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2020 là: 22.817 cổ phiếu, chiếm 0,005%**

## **ÔNG HUỲNH PHÁT – THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP**

Ông **Huỳnh Phát** sinh năm 1966 có bằng Cử nhân tài chính kế toán. Ông Phát tham gia HĐQT của KBC từ ngày 14/06/2013 với tư cách là thành viên độc lập. Với kiến thức chuyên ngành về lĩnh vực tài chính kế toán và nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực kinh doanh KCN, ông thường xuyên đưa ra những ý kiến giá trị về nhiều mặt và khách quan trong mỗi quyết định của HĐQT.

**Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2020 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, KIÊM 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 31/12/2020 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 trực tiếp với nhiều tập đoàn lớn đầu tư vào các KCN của KBC.

**Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2020 là: 0 cổ phiếu, chiếm 0%**

## **SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN**

### **Cơ cấu nhân sự tại công ty mẹ**

<b>Cán bộ công nhân viên</b>	<b>Số lượng (người)</b>	<b>Tỷ lệ</b>
Trên Đại học	10	50%
Đại học	82	40%
Cao đẳng và trung cấp	25	12%
Công nhân lành nghề	16	8%
Lực lượng bảo vệ an ninh	72	35%
<b>Tổng cộng</b>	<b>205</b>	<b>100%</b>

- Tổng số nhân sự tính đến 31/12/2020 của Công ty mẹ là 205 người, tăng thuần 07 người so với năm 2019.
- Tổng số nhân sự của cả Tập đoàn tính đến 31/12/2020 là 531 người, tăng 31 người với năm 2019

## **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 năm 2020 đạt 18,8 triệu đồng/người/tháng, tăng 19,7% so với năm 2019.

Người lao động được hưởng chế độ nghỉ phép theo Luật lao động. Cán bộ công nhân viên của Công ty được hưởng các khoản phụ cấp tùy theo tính chất công việc như: Phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp kiêm nhiệm, phụ cấp ăn trưa, đi lại, điện thoại, phí thuê bao điện thoại hàng tháng, v.v. Để đảm bảo sức khỏe cho cán bộ nhân viên, Tập đoàn tổ chức bếp ăn tại văn phòng với các sản phẩm sạch được tăng gia trực tiếp, hàng năm Tập đoàn đều tổ chức cho toàn bộ cán bộ nhân viên khám bệnh tại bệnh viện có uy tín; Tập đoàn có sân bóng đá, sân tennis, sân bóng rổ, phòng tập, trang bị máy chạy bộ, có giáo viên dạy Yoga, Jumba để nâng cao sức khỏe cho cán bộ nhân viên.

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.



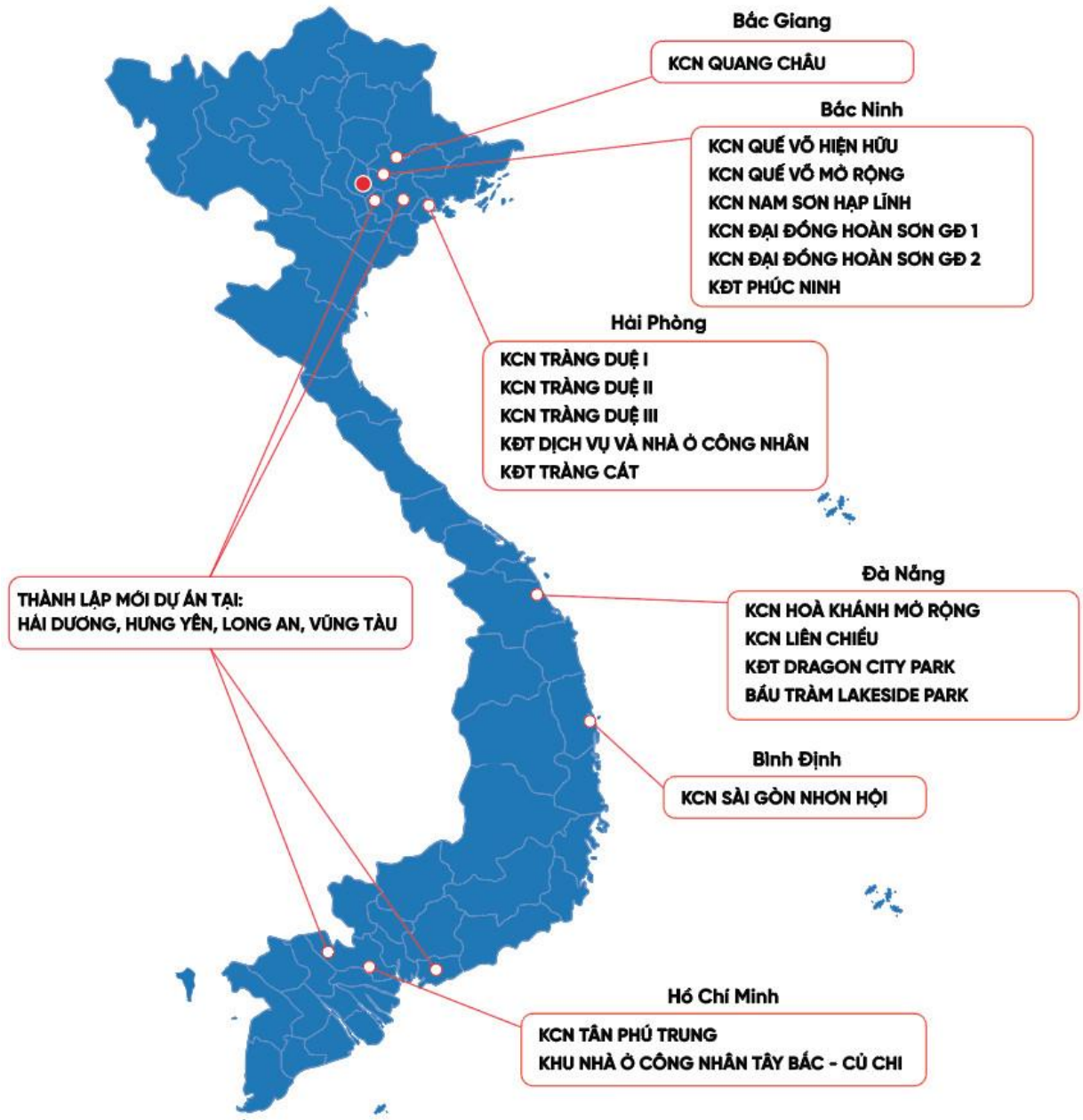
*Kỳ nghỉ vui vẻ của cán bộ nhân viên Công ty đợt 1 tại Phú Quốc năm 2020*

### 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 **4.713** ha đất KCN và **917,9** ha đất KĐT tập trung ở cả ba miền Bắc – Trung – Nam. Hiện nay KBC đang lập các dự án mới ở Hưng Yên, Hải Dương, Long An, Vũng Tàu với tổng diện tích dự kiến tăng lên đáng kể từ năm 2021 và các năm tiếp theo.

#### Vị trí các dự án



## Tình hình đầu tư chung

Năm 2020, tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án KCN, KĐT của Tập đoàn là 4.517,5 tỷ đồng, gấp 6,18 lần so với năm 2019. Cụ thể, KBC tập trung triển khai đầu tư hạ tầng các dự án sau:

- KĐT Tràng Cát đã đầu tư 3.502,8 tỷ đồng để hoàn thành nộp tiền sử dụng đất và chính quyền Thành Phố Hải Phòng đã bàn giao hiện trạng đất trên thực địa cho Công ty để làm các thủ tục triển khai, đầu tư xây dựng dự án. Đây là đại đô thị ở Hải phòng sẽ đóng góp lớn cho sự phát triển của Hải phòng và đem lại lợi ích vô cùng lớn cho cổ đông trong nhiều năm tới.
- KCN Nam sơn Hạp Lĩnh đã đầu tư 319,1 tỷ đồng cho việc đền bù thêm 85 ha, san lấp và khảo sát xây dựng, xây dựng nhà máy nước sạch. Tổng giá trị đã đầu tư vào KCN này là 776.8 tỷ đồng tăng 69.7% so với năm 2019. Đầu năm 2021 dự án đã hoàn thành thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư, đủ điều kiện tiếp tục thu hút FDI trên toàn bộ diện tích của dự án trên quy mô 300 ha, đã đền bù 185 ha.
- KCN Quang Châu đã đầu tư 328 tỷ đồng cho xây dựng cơ sở hạ tầng, đền bù khoảng 70 ha, xây dựng nhà máy nước sạch giai đoạn 3 với công suất 5.000m<sup>3</sup>/ngày đêm và nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 với công suất 10.000m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- KĐT Tràng Duệ đã đầu tư 186,4 tỷ đồng để hoàn thiện hạ tầng, hoàn thiện các căn nhà phố thương mại .
- KCN Tân Phú Trung đã đầu tư 86,15 tỷ đồng để đền bù, xây dựng hạ tầng (san lấp, làm đường, cấp thoát nước, điện chiếu sáng, cây xanh,v..)
- KĐT Phúc Ninh đã đầu tư là 79,1 tỷ đồng để xây dựng và hoàn thiện mặt ngoài 71 căn biệt thự và liền kề. Thi công phần móng 15 căn biệt thự đơn lập. Dự án đã hoàn thiện thủ tục pháp lý quan trọng để tiếp tục ghi nhận doanh thu trong năm 2021.



*Dự án KĐT Tràng Cát Hải Phòng*

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

Tổng giá trị đầu tư của Công ty mẹ vào công ty con tính theo giá trị ghi sổ và giá trị thuần tại ngày 31/12/2020 là: **7.205,6** tỷ đồng, tăng 18,25% so với năm 2019, chủ yếu do Công ty mẹ góp vốn vào công ty con là TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát là 1.000 tỷ đồng và Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng là 108,4 tỷ đồng.

Tổng giá trị đầu tư của Công ty mẹ vào công ty liên kết tính theo nguyên giá là 430,7 tỷ đồng giảm 32,8% do **Công ty chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế (SGH) và Công ty SGH không còn là công ty liên kết kể từ ngày 31/12/2020.** Giá trị thuần của tổng danh mục đầu tư vào công ty liên kết còn là 104,4 tỷ đồng. Tổng giá trị trích lập dự phòng là 326,3 tỷ đồng giảm 12,3% so với năm 2019: Trong đó chủ yếu là trích lập dự phòng khoản đầu tư vào SGT, tuy nhiên trong năm 2020 giá cổ phiếu SGT đã tăng trưởng đáng kể đã làm giảm khoản trích lập dự phòng trong năm là 45,6 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 2019, trích lập dự phòng 22,8 tỷ đồng làm cho tổng giá trị thuần còn lại là 425,6 tỷ đồng giảm 0,13 % so với năm 2019.

Trong năm 2020, Công ty đã bán 01 khoản đầu tư vào công ty liên kết là Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Huế ghi nhận khoản lãi là 261,4 tỷ đồng. Các danh mục đầu tư vào công ty liên kết, các khoản đầu tư dài hạn còn lại chưa mang lại lợi nhuận trực tiếp cho KBC song các doanh nghiệp này hiện đang sở hữu quỹ đất KCN là 1.499ha, đất thương phẩm còn lại là 449,9 ha sản gia tăng giá trị cho KBC trong tương lai. Trong đó, Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Nhơn Hội trong năm 2020 đã tăng trưởng đột biến nhờ cho thuê được 34ha và có sự hỗ trợ vốn cho KBC.

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

### CÁC DỰ ÁN ĐÃ LẬP ĐẦY 100%

Khu công nghiệp	Tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp đến khi đạt 100%												
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Quê Võ hiện hữu	66%	81%	82%	83%	83%	89%	89%	93%	95%	96%	97%	97.5%	100.0%
Quê Võ mở rộng	4%	6%	21%	41%	43%	46%	58%	61%	63%	63%	67%	97.9%	100.0%
Trảng Duệ 1		4%	15%	32%	33%	33%	70%	92%	92%	99%	99%	99%	100.0%
Trảng Duệ 2									28%	64%	76.9%	96.2%	100.0%

**KBC đã có 4 KCN đầu tiên kể từ khi thành lập công ty năm 2002 có tổng diện tích là 1.013 ha đã được lấp đầy 100% vào năm 2019, thu hút hơn 250 nhà đầu tư nước ngoài chủ yếu đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Hồng Kông, Đài Loan, Trung Quốc, v.v. bao gồm:**

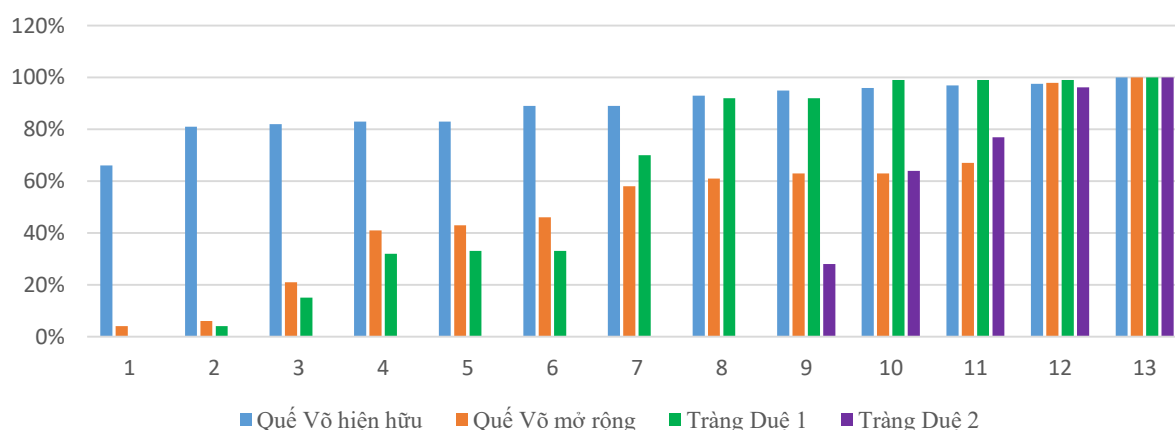
**Tại Bắc Ninh:** Hai KCN Quế Võ có tổng diện tích 611ha, với 70 căn nhà xưởng xây sẵn có diện tích tiêu chuẩn là 5.160 m<sup>2</sup>/căn. Trong đó KCN Quế võ hiện hữu có diện tích 300ha đi vào hoạt động từ năm 2003, KCN Quế Võ mở rộng có diện tích 311 ha đi vào hoạt động từ năm 2006. Hai KCN ở Quế Võ – Bắc Ninh mất khoảng 12 năm để lấp đầy trên 90%;

**Tại Hải Phòng:** KCN Tràng Duệ 1 có diện tích 187,8 ha, với 17 căn nhà xưởng xây sẵn có diện tích trung bình là 5.200 m<sup>2</sup>/căn đi vào hoạt động từ năm 2008, mất 7 năm để đạt tỷ lệ lấp đầy trên 90%; KCN Tràng Duệ 2 có diện tích 214,2 ha, chỉ mất 4 năm đạt tỷ lệ lấp đầy trên 90% và không có nhà xưởng xây sẵn.

Qua các số liệu nói trên, Nhà Đầu tư/ Cổ đông có thể thấy đối với KCN đầu tiên KBC đã mất khoảng 12 năm để lấp đầy trên 90%, đối với các KCN tiếp theo để lấp đầy trên 90% thì chỉ mất trung bình khoảng 6 năm. Thông thường 10% diện tích của các KCN còn lại việc lấp đầy có thể kéo dài 1 năm – 5 năm, do Công ty dành để dự trữ quỹ đất xây dựng nhà xưởng cho thuê đáp ứng các nhà đầu tư có quy mô nhỏ, hoặc dành cho nhu cầu mở rộng nhà máy của các Tập đoàn đã đầu tư trong KCN. Nguồn thu ổn định hàng năm cho đến hết vòng đời của dự án của các KCN đã được lấp đầy 100% đến từ doanh thu dịch vụ, quản lý hạ tầng, doanh thu cung cấp nước sạch và xử lý nước thải. Năm 2019 tổng doanh thu dịch vụ của 4 KCN này đạt khoảng 150 tỷ đồng/năm. Tuy nhiên, doanh thu dịch vụ này sẽ tiếp tục tăng lên trong những năm tới khi các doanh nghiệp trong KCN không còn được miễn phí cơ sở hạ tầng. Nếu theo đơn giá hiện hành thì doanh thu dịch vụ của 04 KCN nói trên ước đạt khoảng 250 tỷ đồng/năm trong những năm tới.

Như vậy, sự thành công của những KCN đầu tiên này đã tạo nên thương hiệu KINNH BAC CITY GROUP ở trong và ngoài nước trong lĩnh vực phát triển và quản lý các KCN; Khẳng định tầm nhìn xa của người sáng lập là Ông Đặng Thành Tâm và Ban lãnh đạo Tập đoàn đã xây dựng một Công ty với số vốn ban đầu 20 tỷ đồng ở một vùng đất Bắc Ninh có năng suất nông nghiệp thấp trở thành công ty có vốn hóa trên TTCK hơn **18.133** tỷ đồng vào ngày 30/3/2021, góp phần quan trọng xây dựng Bắc Ninh trở thành tỉnh công nghiệp, có GDP đứng thứ 2 cả nước và TP. Bắc Ninh sớm trở thành thành phố trực thuộc Trung ương.

**Quá trình lấp đầy 100% các khu công nghiệp từ 2007 - 2019**



## CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM CỦA CÔNG TY MẸ

### KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh

KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh tại Bắc Ninh đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh, có tổng diện tích 300ha, diện tích đất thương phẩm là 204,1 ha, đã đền bù 185 ha. Dự án 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 với nhu cầu cao có khả năng lấp đầy trong vòng 1- 2 năm tới.

Năm 2020, KCN này đã đầu tư thêm 319,1 tỷ đồng cho việc đền bù 85 ha, san lấp và khảo sát xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị nhà máy nước sạch trên quy mô diện tích đất 100ha đã đền bù. Tổng giá trị đã đầu tư vào KCN này là 776.8 tỷ đồng tăng 69.7% so với năm 2019

**Kế hoạch triển khai trong năm 2021:** Tiếp tục đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng , xây dựng nhà máy nước sạch, xử lý nước thải,v.v để bàn giao đất cho nhà đầu tư đã kí kết biên bản ghi nhớ. Dự án sẽ được ghi nhận doanh thu đáng kể trong năm 2021.

### KĐT Phúc Ninh

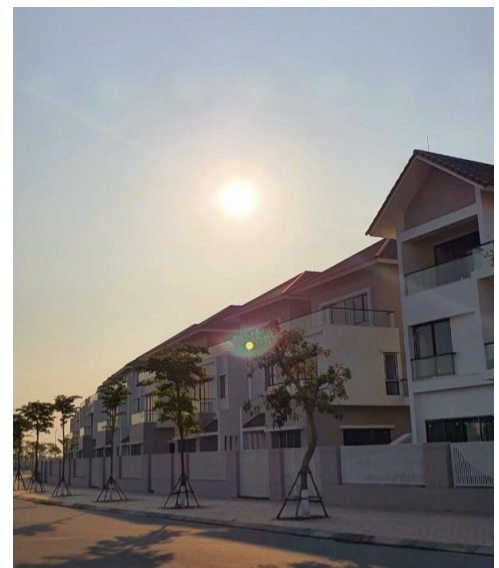
Năm 2020, Dự án Khu Đô Thị Mới Phúc Ninh – Bắc Ninh do KBC làm chủ đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, có tổng diện tích 114,55 ha, diện tích đất thương phẩm là 44,5 ha, tổng mức đầu tư là 4.891,79 tỷ đồng, dự án dự kiến hoàn thành vào năm 2025. Hiện tại, tiến độ hoàn thành của dự án cụ thể như sau:

- Đã đền bù GPMB được khoảng 79,85 ha; đã được bàn giao đất trên thực địa 72,68 ha, nộp tiền sử dụng đất gần 17,1 ha đất thương phẩm.
- Triển khai thi công san nền trên toàn bộ diện tích 72,68ha được bàn giao trên thực địa
- Xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho 28,87ha bao gồm: Hệ thống đường giao thông, nước mưa, nước thải, cấp điện, chiếu sáng, cảnh quan, v.v
- Đào hồ điều hòa có diện tích 3,2ha, xây dựng khu vườn hoa tại lô cây xanh CX-34 với diện tích 5184m<sup>2</sup>
- Triển khai xây dựng 161 căn biệt thự và liền kề trong đó đã hoàn thiện được 102 căn biệt thự
- Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 121 lô đất
- Dự án đã mở bán tiểu khu 6,27 ha và tiểu khu 22ha năm 2017, đã thu hút hàng trăm nhà đầu tư quan tâm và ký các thỏa thuận đặt mua. .

Tính đến thời điểm 31/12/2020, tổng diện tích đã đặt chỗ là 9,9 ha, tổng diện tích đã ghi nhận doanh thu là 2,57 ha. Tổng giá trị các Thỏa thuận đặt chỗ, chưa bao gồm VAT đã ký kết là 1.666,3 tỷ đồng, tổng số tiền còn phải thu là 1.074,9 tỷ đồng, tổng doanh đã ghi nhận doanh thu là 338,5 tỷ đồng. Riêng trong năm 2020 dự án đã đầu tư là 79,1 tỷ đồng để xây dựng và hoàn thiện mặt ngoài 71 căn biệt thự và liền kề. Thi công phần móng 15 căn biệt thự đơn lập.

## Kế hoạch phát triển năm 2021:

- Hoàn thiện thủ tục pháp lý để bàn giao được cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ, thực hiện ghi nhận doanh thu trong năm 2021.
- Tiếp tục triển khai đầu tư và xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đã được bàn giao trên thực địa ;
- Thực hiện công tác đền bù và giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại của dự án;
- Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng hệ thống hồ điều hoà để đảm bảo tiêu thoát nước;
- Triển khai xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng tại các khu vực đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng;
- Đầu tư xây dựng một số công trình công cộng như nhà trẻ, trường học, nhà mẫu giáo v..v
- Tiếp tục mở bán dự án trong năm 2021



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

## Dự Án Khu Ngoại Giao Đoàn – Hà Nội

Dự án có tổng diện tích **20.000 m<sup>2</sup>** thuộc khu vực đang phát triển tại Thủ đô, nằm trên đường Phạm Văn Đồng Hà Nội, ngay sát cạnh Công viên Hòa Bình. Năm 2017, 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.



KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh sẵn sàng mặt bằng để thu hút và bàn giao cho nhà đầu tư

## Tình hình tài chính của riêng công ty mẹ

Tại ngày 31/12/2020, tổng tài sản công ty mẹ đạt 14.996,4 tỷ đồng, tăng 41,6% so với năm 2019 (trong đó có 1.804,8 tỷ đồng liên quan đến việc nhận chuyển nhượng cổ phần công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen); Dự nợ gốc các khoản vay ngắn hạn, dài hạn là 4.379,4 tỷ đồng tăng 117,6 % so với năm 2019 (trong đó vay các bên liên quan là 1.976,2 tỷ đồng, khoản vay này hầu hết phát sinh từ việc công ty mẹ vay các công ty con, là khoản tiền sẽ được công ty mẹ và công ty con cân trừ vào các khoản cổ tức, lợi nhuận từ các hợp tác kinh doanh, các khoản nợ của công ty con phải trả công ty mẹ v.v); Ngoài ra khoản nợ lãi phải trả cho Pvccombank là 815,3 tỷ đồng đã được Pvccombank gia hạn kế hoạch trả nợ từ năm 2025 đến năm 2030.

Tổng doanh thu của công ty mẹ năm 2020 đạt 570,8 tỷ đồng bằng 79,6 % so với năm 2019, lợi nhuận sau thuế đạt 43,6 tỷ đồng tăng nhẹ so với năm 2019. Nguyên nhân chủ yếu là do KCN Quế Võ đã lấp đầy 100%, các dự án khác thuộc công ty mẹ chưa ghi nhận được doanh thu. **Tuy nhiên dự kiến sang năm 2021 thì các dự án KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KĐT Phúc Ninh sẽ ghi nhận được doanh thu đáng kể.**



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

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

- Địa chỉ: Khu Bãi Triều, Phường Trảng Cát, Quận Hải An, Khu KT Đình Vũ – Cát Hải, T.P Hải Phòng
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ KCN và KĐT
- Vốn điều lệ: 5.130 tỷ đồng
- Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại TCC là 100%
- TCC là chủ đầu tư Dự án KĐT và Dịch vụ Trảng Cát có tổng diện tích 584,9 ha, đã đền bù 582ha. Tổng mức đầu tư hạ tầng dự kiến là hơn **11.328, 8** tỷ đồng. Tổng giá trị đã đầu tư **7.011,7** tỷ đồng, tăng 3.502,8 tỷ đồng tương ứng tăng 99,8% so với năm 2019: bao gồm chi phí đền bù, xây dựng hầm chui dẫn từ đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng đến Dự án và vốn hóa lãi vay, nộp tiền sử dụng đất
- Năm 2020 TCC đã tăng vốn điều lệ thêm **1.000** tỷ đồng lên **5.130** tỷ đồng, cơ bản hoàn thành nộp tiền sử dụng đất và Thành phố Hải Phòng đã bàn giao đất hiện trạng đất trên thực địa cho công ty để làm các thủ tục triển khai dự án.

**Kế hoạch phát triển dự án năm 2021:** Đây là dự án trọng điểm của KBC trong năm 2021, là đại đô thị lớn ở Hải phòng sẽ đóng góp lớn cho sự phát triển của Hải Phòng và đem lại lợi ích vô cùng lớn cho cổ đông trong nhiều năm tới.

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

- Địa chỉ: Khu Công nghiệp Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, Thành Phố Hải Phòng, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 416 tỷ
- Ngành nghề kinh doanh chính: hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản KCN và KĐT
- Tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SHP hiện tại là 86,54%.

SHP là chủ đầu tư dự án KCN và KĐT Trảng Duệ, KCN thuộc khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải - Hải Phòng, có chính sách ưu đãi cao nhất ở Việt Nam. Các nhà đầu tư tại KCN sẽ nhận được những ưu đãi tối đa về thuế như: miễn thuế thu nhập trong 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo, thuế suất thuế thu nhập là 10% trong 15 năm đầu, miễn thuế nhập khẩu đối với đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định, miễn 50% thuế thu nhập đối với người lao động làm việc trong KCN, v.v.

Năm 2019 hai KCN Trảng Duệ 1, Trảng Duệ 2 có tổng quy mô 402 ha đã được lấp đầy 100%, thu hút được 73 nhà đầu tư nước ngoài, một số nhà đầu tư lớn có thể kể đến như là LG Electronics, LG Display, Dongjin Techwin Vina, Asia Plastic J.S.C, Haengsung Electronic, Heesung Electronics, Innotek v.v. Sau khi 2 KCN lấp đầy, một số nhà đầu tư lớn không còn thời hạn miễn phí dịch vụ cơ sở hạ tầng trong 5 năm tới, thì tổng doanh thu dịch vụ giả thiết theo đơn giá hiện hành mà dự án có thể thu được ước tính trên 100 tỷ đồng/ năm. Riêng năm 2020 riêng doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch của công ty đạt 61,1 tỷ đồng.

Kể từ năm 2019 Công ty bắt đầu ghi nhận doanh thu đối với KĐT Tràng Duệ . Tính đến năm 2020 dự án đã đầu tư 475 tỷ đồng, để hoàn thiện hạ tầng và nộp tiền sử dụng đất. Dự án đã ghi nhận doanh thu cho năm 2020 là 182,9 tỷ đồng, tương ứng với 2,35 ha.

Dự án KĐT Tràng Duệ có diện tích 42,08 ha, tương đương với 22,6 ha, đã được cấp sổ đỏ, đã xây 93 căn Shophouse , cơ bản hoàn thiện hạ tầng, diện tích đất đã ghi nhận doanh thu là 5,95 ha.

Tại ngày 31/12/2020, Tổng tài sản công ty đạt 3.992,7 tỷ đồng, bằng 115,7 % so với năm 2019; Tổng doanh thu ghi nhận từ việc bán 2,35 ha đất KĐT và doanh thu từ các hoạt động kinh doanh KCN đạt 72,9 tỷ đồng bằng 24,2 % so với năm 2019, lợi nhuận sau thuế đạt 89,2 tỷ đồng bằng 14,7 % so với năm 2019; Tổng dư nợ gốc các tổ chức tín dụng tại ngày 31/12/2020 là 454,3 tỷ đồng, bằng 1.144,3 % so với năm 2019.

**Kế hoạch phát triển năm 2021:** SHP sẽ tiếp tục hoàn thiện một số hạng mục hệ thống viễn thông, cảnh quan cây xanh, trạm xử lý nước thải và tiến hành mở bán các đợt mới đối với KĐT. Đồng thời, triển khai dự án KCN Tràng Duệ 3 có quy mô 687 ha, và KCN- KĐT Long An.

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



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

- Địa chỉ: KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt yên, tỉnh Bắc Giang
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh hạ tầng KCN
- Vốn điều lệ: 220 tỷ đồng
- Tỷ lệ biểu quyết 92,1%, tỷ lệ lợi ích 88,06%

SBG là chủ đầu tư dự án KCN Quang châu: (1) KCN Quang Châu nằm tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, có tổng diện tích 426 ha, tổng diện tích đất thương phẩm là 278,4 ha, đã lấp đầy 78,2% , diện tích đất thương phẩm còn lại 48,3 ha, diện tích đất còn phải đền bù hơn 20 ha. Dự án có vị trí thuận lợi nằm liền kề với tỉnh Bắc Ninh, cách KCN Quế Võ khoảng 10km và nằm trên trục giao thông giữa nhiều khu sản xuất lớn. KCN này đã thu hút được nhiều tập đoàn nước ngoài, các doanh nghiệp tiêu biểu đã đầu tư tại KCN Quang Châu như là: Nichirin Viet Nam Co.,Ltd, Umec Vietnam, Crystal Việt nam, JA Solar, ZYF, Luxshare – ICT, Samkwang Vina, HIQ Vinav.v. **Kể từ năm 2016 đến nay KCN Quang Châu đã rất thành công trong việc thu hút đầu tư.**

Năm 2020, mặc dù nền kinh tế chung gặp nhiều khó khăn, KCN Quang Châu thu hút được 250 triệu USD vốn FDI từ các nhà đầu tư lớn như Jufeng, Luxshare-ICT, Honhai, JA Solar, công ty đã ghi nhận doanh thu cho 22,04 ha. Ngay trong những tháng đầu năm 2021, Công ty tiếp tục thu hút thêm 480 triệu USD. Trong năm KCN Quang Châu đã đầu tư 328 tỷ đồng cho công tác bồi thường, san lấp và hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng cũng như đầu tư xây dựng nhà máy nước sạch giai đoạn 3 với công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm và nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 với công suất 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm

Tại ngày 31/12/2020, Tổng tài sản công ty đạt 2.854 tỷ đồng, bằng 143% so với năm 2019; Tổng doanh thu đạt 361 tỷ đồng, bằng 49% so với năm 2019, lợi nhuận sau thuế đạt 98,7 tỷ đồng, bằng 15% so với năm 2019; Tổng dư nợ gốc các tổ chức tín dụng tại ngày 31/12/2020 là 0 đồng. Khoản dư nợ lãi tại PVcombank dài hạn là 258,6 tỷ đồng được gia hạn thời gian trả nợ từ năm 2025 đến năm 2030.

**Kế hoạch phát triển năm 2021:** KCN này sẽ tiếp tục đền bù 20 ha còn lại và chuyển đổi thêm 90ha đất từ KĐT sang KCN, xây dựng một số căn nhà xưởng chuẩn bị sản phẩm sẵn có để đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư đang khảo sát, triển khai KCN – KĐT tại Long An.

#### 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 56,9 %, diện tích đất thương phẩm còn lại 135,3 ha, đất còn phải đền bù 34ha . 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.

Trong năm 2020 KCN đã đầu tư 86, 15 tỷ đồng để thực hiện các hạng mục: đền bù, xây dựng hạ tầng (san lấp, làm đường, cấp thoát nước, điện chiếu sáng, cây xanh,..). Dự án đã ghi nhận doanh thu cho 36,2 ha đất tương ứng với 1.125,8 tỷ đồng.

Tại ngày 31/12/2020, Tổng tài sản công ty đạt 2.433 tỷ đồng, bằng 189 % so với năm 2019; Tổng doanh thu năm 2020 đạt 1.142 tỷ đồng, bằng 181 % so với năm 2019 , lợi nhuận sau thuế đạt 404 tỷ đồng bằng 155 % so với năm 2019; Dư nợ tín dụng là 0.

**Kế hoạch phát triển năm 2021:** 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 tốc độ tăng trưởng tối thiểu như các năm và tiến hành hoàn thiện đền bù 100% dự án. Ngoài ra Công ty dự kiến sẽ KCN – KĐT tại Long An.



KCN Tân Phú Trung hoàn thiện hạ tầng

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

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

SGT có hoạt động kinh doanh chủ yếu là BĐS KCN, Khu đô thị vào Cao ốc thông minh. Hiện tại, SGT đang là chủ đầu tư Dự án nổi bật như: KCN Đại Đồng Hoàn Sơn - Bắc Ninh; Dự án Saigontel Central Park – Bắc Giang; Tòa nhà SAIGON ICT TOWER – TP. HCM, v.v . Trong đó, Dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn – Bắc Ninh là một trong những dự án quan trọng nhất của SGT, có quy mô gần 400ha, có tổng diện tích giai đoạn 1 là 268 ha thuộc địa bàn tỉnh Bắc Ninh đã được lấp đầy. Đang triển khai các dự án Dự án Sheraton Dalat Resort, Saigontel Central Park – Bắc Giang; dự án nhà ở xã hội Bầu Tràm – Đà Nẵng;

Năm 2020 SGT đã có nhiều hoạt động đầu tư kinh doanh, triển khai dự án như:

- SGT đã và đang triển khai giai đoạn 2 của KCN Đại Đồng Hoàn Sơn có diện tích 95,81ha, có tổng mức đầu tư 1.097 tỉ đồng, đã đền bù được 50 ha. Dự kiến dự án sẽ đền bù 100% trong năm 2021.
- SGT được tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp thuận làm chủ đầu tư dự án KCN Xuyên Mộc Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Xuyên Mộc có quy mô 1.143ha.

Ngoài ra, SGT tích cực tham gia các hoạt động thu hút đầu tư nổi bật như:

- Tài trợ tỉnh Thái Nguyên lập quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn tới 2025; tài trợ “ chuyển đổi số” và tài trợ xây dựng quốc lộ 13, góp phần thay đổi diện mạo của tỉnh Thái Nguyên.
- Phối hợp với UBND TP. Đà Nẵng kết hợp tổ chức Hội nghị Xúc tiến đầu tư trực tuyến đầu tư vào Đà Nẵng 2020” dành cho các nhà đầu tư, doanh nghiệp đến từ Hàn Quốc
- Năm 2020, tổng doanh thu SGT đạt 473 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 14,4 tỷ đồng, gấp 1,3 lần so với năm 2019



Ngoài ra, trong năm các công ty con cấp 2 của Tập đoàn là công ty **Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An là công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc**; **Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An** là Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang; **Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập** là công ty Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng đã trúng thầu cụm công nghiệp có tổng diện tích 219,8 ha tại Long An. Đồng thời trong 2 năm vừa qua Tập đoàn và các công ty con đã đóng góp xây dựng các công trình xã hội như xây trường học cho tỉnh Long An, đã được UBND tỉnh Long An tặng bằng khen 02 năm liên tiếp, tạo mọi điều kiện thuận lợi cho Tập đoàn thành lập các dự án KĐT, KCN có quy mô lớn tại Long An .



Long An là thương hiệu mạnh trong thu hút đầu tư

#### 4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

##### a) Tình hình tài chính năm 2020

Đơn vị tính đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Thay đổi
Tổng giá trị tài sản	16.432.989.802.701	23.785.878.249.949	144,7%
Vốn chủ sở hữu	10.381.131.101.072	10.652.995.127.729	102,6%
Tổng doanh thu	3.298.269.434.968	2.468.142.872.477	74,8%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.390.690.785.472	452.299.963.305	32,5%
Lợi nhuận trước thuế	1.387.285.391.263	453.172.376.342	33,2%
Lợi nhuận sau thuế	1.040.758.864.229	319.813.966.112	30,7%
Lãi cơ bản/1 cổ phiếu (đồng)	1.995	477	23,9%

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

**Tại ngày 31/12/2020:** Tổng tài sản/nguồn vốn của toàn Tập đoàn đạt **23.786** tỷ đồng, tăng 44,7 % so với năm 2019. Nguyên nhân chính chủ yếu làm thay đổi quy mô tổng Tài sản là giá trị hàng tồn kho tăng mạnh của dự án Trảng Cát, KCN Quang châu, KĐT Trảng Duê, v.v và ghi nhận khoản đầu tư 1.804,8 tỷ đồng do nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen. Vốn chủ sở hữu của Tập đoàn đạt **10.653** tỷ đồng, tăng 2,6 % so với năm 2019.

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

Năm 2020, Tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn đạt **2.468,1** tỷ đồng, bằng 74,8% so với năm 2019, bằng 77,1 % so với kế hoạch. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2020 của Tập đoàn đạt **319,8** tỷ đồng, bằng 30,7% so với năm 2019, bằng 39,2 % so với kế hoạch. Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 224 tỷ đồng, bằng 24,4 % so với năm 2019.

**Nguyên nhân kết quả kinh doanh sụt giảm do** đặc thù khách hàng của KBC là nhà đầu tư nước ngoài, việc đi lại của các nhà đầu tư nước ngoài vẫn còn hạn chế. Vì vậy, KBC chưa ghi nhận hết doanh thu của các hợp đồng đã ký kết trong năm 2020, dẫn đến kết quả kinh doanh trên báo cáo tài chính năm 2020 chưa đạt kế hoạch. Ngoài ra, do đặc thù tính ước tính giá vốn đối với KCN hàng năm, riêng năm 2020 Công ty điều chỉnh tăng ước tính giá vốn theo đơn giá hiện tại đã làm cho các chỉ số sinh lời giảm mạnh, việc ước tính điều chỉnh này chỉ xảy ra khi có biến động lớn về chi phí xây dựng và ở giai đoạn gần kết thúc vòng đời 1 dự án.

## b) các chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	3.42	3.07
+ Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,56	1,42
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,37	0,55
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,58	1,23
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
+ Vòng quay hàng tồn kho theo năm (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	2,61	2,9
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	19,5 %	9,0%
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	32,4%	14,9%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu (*)	31,6%	13,0%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	10.0%	3,0%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	6,3%	1,3%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	43,3%	21,0%

## KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Các chỉ số về khả năng thanh toán của KBC giảm nhẹ so với năm 2019 nhưng vẫn duy trì sự tích cực. Hệ số thanh toán ngắn hạn là 3,07 lần giảm nhẹ so với năm 2019 là 3,42 lần. Hệ số thanh toán nhanh giảm so với năm 2019. Các chỉ số thanh toán nhanh vẫn ở mức an toàn, đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn.

## CƠ CẤU VỐN

Tại thời điểm 31/12/2020, tổng tài sản của KBC đang được tài trợ bởi cơ cấu vốn bao gồm 55% là nợ và 45% là vốn chủ sở hữu. Tỷ lệ cơ cấu vốn hiện tại vẫn là một tỷ lệ tốt đối với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như KBC (*chỉ số này thực tế sẽ cải thiện hơn khi tổng nợ thực vay các tổ chức tài chính chỉ chiếm 28,8 % so với tổng tài sản*). So với các doanh nghiệp cùng ngành khác thì khoản mục Nợ phải trả có thể chiếm khoảng 70% tổng tài sản, vốn chủ sở hữu chiếm khoảng 30% tổng tài sản.

## NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Do đặc thù của sản phẩm hàng hóa KCN có chu kỳ kinh doanh thường kéo dài hàng chục 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). Hệ số vòng quay hàng tồn kho năm 2020 chậm hơn so với năm 2019, do hầu hết các dự án vẫn tiếp tục được đầu tư mạnh trong năm 2020, nhưng chưa hoàn thành thủ tục bàn giao sản phẩm cho khách hàng.



## KHẢ NĂNG SINH LỜI

Hai chỉ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu giảm mạnh so với năm 2019 do kết quả kinh doanh giảm mạnh và đặc thù tính ước tính giá vốn đối với KCN, riêng năm 2020 Công ty phải điều chỉnh tăng ước tính giá vốn bổ sung gần 500 tỷ đồng theo đơn giá hiện tại tập trung ở KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung đã làm cho chỉ số sinh lời giảm mạnh.

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

### SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN TẠI NGÀY 17/02/2021

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 17/02/2021

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

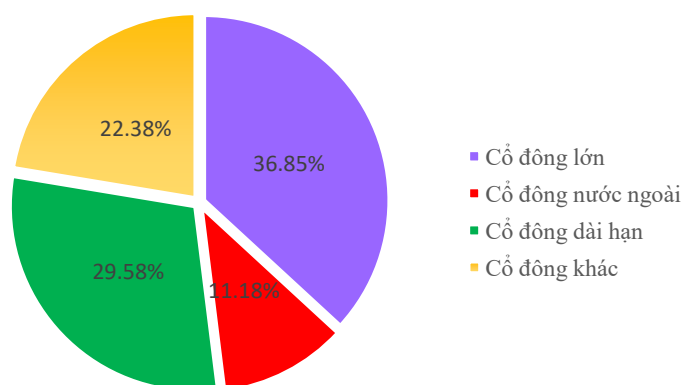
Phân loại Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
<b>Trong nước</b>		<b>374.020.020</b>	<b>78,62%</b>
Cá nhân	12.211	271.603.071	57,09%
Tổ chức	77	102.416.949	21,53%
<b>Nước ngoài</b>		<b>116.932.607</b>	<b>20,10%</b>
Cá nhân	216	1.081.388	0,23%
Tổ chức	88	94.658.781	19,90%
<b>Tổng số Cổ phiếu lưu hành</b>		<b>469,760,189</b>	<b>98,75%</b>
CP quỹ	1	5,950,978	1,25%
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.593</b>	<b>475,711,167</b>	<b>100,00%</b>

## Phân loại cổ đông

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

Tên Cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
<b>Tổng số cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>469.760.189</b>	<b>100%</b>
<b>Cổ đông lớn</b>	<b>173.094.190</b>	<b>36,85%</b>
<i>Đặng Thành Tâm (Chủ tịch HĐQT)</i>	<i>85.250.000</i>	<i>18,15%</i>
<i>Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Phát triển Kinh Bắc</i>	<i>44.641.290</i>	<i>9,49%</i>
<i>Nhóm cổ đông lớn - Dragon Capital</i>	<i>43.202.900</i>	<i>9,20%</i>
<b>Cổ đông nước ngoài khác</b>	<b>52.537.269</b>	<b>11,18%</b>
<b>Cổ đông nắm giữ dài hạn</b>	<b>138.978.112</b>	<b>29,58%</b>
<b>Cổ đông khác</b>	<b>105.150.618</b>	<b>22,38%</b>

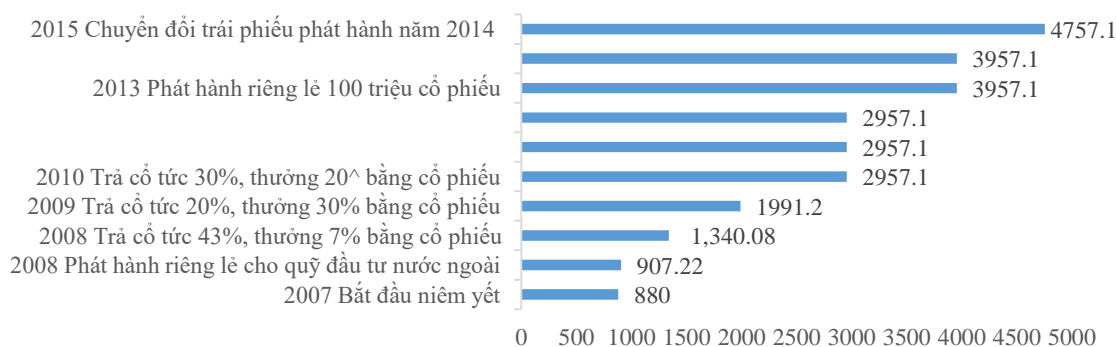
### Biểu đồ phân loại cổ đông



## 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 2020, 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 Những vấn đề Tập đoàn đang xem xét và kiến nghị.

- Trong nhiều năm qua, chúng tôi vẫn chưa tìm kiếm được nhà tư vấn để lập báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã có thể đưa ra các chỉ số phù hợp để lập 1 báo cáo phát triển bền vững cho mô hình của Tập đoàn, cũng như phù hợp với quy định đối với công ty niêm yết.
- Trong các hoạt động đầu tư dự án, hoạt động kinh doanh chúng tôi luôn tuân thủ và chấp hành mọi quy định về môi trường ở Việt Nam theo từng dự án. Trong quá trình thi công các công ty trình, Ban an toàn lao động do Tập đoàn lập có nhiệm vụ đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo tất cả các nguyên vật liệu sử dụng phải được thực hiện theo tiêu chuẩn xây dựng và các nghị định về xây dựng mà nhà nước ban hành”. Trong hoạt động kinh doanh, hầu hết các khách hàng của chúng tôi là các nhà đầu tư thuộc lĩnh vực công nghệ cao, không ồng khói, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.
- Chúng tôi đã từng thuê bên tư vấn của tổ chức ERM ([www.erm.com](http://www.erm.com)) để lập báo cáo đánh giá môi trường xã hội độc lập vào năm 2017. Thông qua báo cáo này, chúng tôi đã đạt yêu cầu về phát triển bền vững để được cấp 01 khoản vay từ Ngân hàng Tái thiết Đức. Tuy nhiên, góc nhìn về môi trường và xã hội của tổ chức này không giống như mục tiêu để lập báo cáo phát triển bền vững của công ty niêm yết theo các hướng dẫn.
- Chúng tôi đã tham khảo một vài Báo cáo phát triển bền vững của một số tập đoàn đã thực hiện, về cơ bản nhiều nội dung báo cáo khá giống với Báo cáo thường niên, các nội dung thể hiện mục tiêu phát triển bền vững của một số tập đoàn thường tập trung trình bày quy trình, quy chế, v.v.
- Kể từ khi nội dung tác động liên quan đến môi trường xã hội được đưa vào Báo cáo thường niên, chúng tôi mới chỉ trình bày theo phương pháp thống kê được một vài chỉ tiêu đo lường được, như tiêu thu điện, nước, chính sách lao động, trách nhiệm xã hội, v.v.
- Chúng tôi không đo lường được các tiêu chí như: Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp; tổng nguyên liệu được sử dụng (do chúng tôi là đơn vị phát triển hạ tầng các khu công nghiệp thông qua hình thức thuê nhà thầu, chúng tôi không quản lý chi tiết khối lượng vật liệu xây dựng, v.v).
- Chúng tôi không có hoạt động tái chế nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của Tập đoàn; Chúng tôi không sử dụng nước tái chế và tái sử dụng, toàn bộ nguồn nước đã qua sử dụng được thải vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN. KCN không sử dụng nước tái chế và tái sử dụng. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 40/2011/BTNMT cột A.

- **Là Tập đoàn Tư nhân thì nguyên tắc “Tiết Kiệm” của chúng tôi là số 1:** Đối với chúng tôi những sáng kiến tiết kiệm trong đầu tư và kinh doanh luôn được coi là yếu tố then chốt để giúp doanh nghiệp phát triển bền vững, vượt qua được những thời điểm khó khăn. Cụ thể như việc tiết kiệm chi phí bán hàng mà vẫn thực hiện hiệu quả chiến lược marketing, truyền thông của Tập đoàn; Bộ máy nhân sự không chồng chéo; sắp xếp lao động đúng người đúng việc, rút ngắn các quy trình nội bộ để đưa ra các quyết định đúng thời điểm, v.v. Sử dụng tài sản công ty như xe ô tô, máy tính, máy in, hiệu quả. Sáng kiến tiết kiệm năng lượng chỉ là yếu tố nhỏ trong các mục cần phải “Tiết Kiệm” của Tập đoàn, ngay từ khâu thiết kế, vận hành bộ phận tư vấn – thiết kế đã phải lựa chọn phương án tiết kiệm nhất để giảm thiểu chi phí:
 

“ Các KCN luôn được chú trọng xây dựng theo hướng thân thiện và bền vững, hệ thống điện nước được thiết kế hợp lý ngay từ đầu; sử dụng các thiết bị điện tiết kiệm năng lượng như: bóng đèn led tiết kiệm điện, trong tương lai KCN sẽ hướng tới sử dụng các biện pháp cung cấp nguồn điện như năng lượng mặt trời để cung cấp cho các thiết bị đèn đường; trong quá trình xây dựng chú trọng sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, các vật liệu sẵn có tại địa phương; Đối với khối văn phòng hạn chế sử dụng điện và các thiết bị trong giờ cao điểm, sử dụng thiết bị ít tiêu tốn năng lượng, tắt các thiết bị khi không sử dụng, đặt nhiệt độ điều hòa ở mức phù hợp, hạn chế sử dụng giấy trong in ấn khi không cần thiết, tích cực sử dụng các tài liệu điện tử để trao đổi công việc, v.v.”
- **Liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh:** Chúng tôi mới chỉ được tiếp cận khái niệm “ **Trái phiếu xanh**” thông qua một số buổi hội thảo do các cơ quan chức năng tổ chức. Tuy nhiên, tại các buổi hội thảo chúng tôi chưa tiếp cận được những dự án xanh phù hợp với lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của chúng tôi; Chúng tôi cũng chưa từng tiếp cận được các tổ chức tài chính sẵn sàng nguồn vốn xanh dồi dào. Vì vậy, chúng tôi kiến nghị cơ quan chức năng hàng năm cần mời các chuyên gia, các nhà tư vấn kinh tế đưa ra các ý tưởng đầu tư vào các lĩnh vực xanh cụ thể để thúc đẩy Việt Nam phát triển bền vững. Trên cơ sở đó các doanh nghiệp mới có thể xem xét, lựa chọn các dự án phù hợp để tiếp cận.

## 6.2 Những tiêu chí Tập đoàn thống kê và thực hiện được

### 6.2.1 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 2020 trực tiếp tại KCN như sau: KCN Quang Châu 2.328.200 KWH, KCN Quế Võ 3.851.094 KWH, KCN Trảng Dũ là 1.287.808,68 KWH, KCN Tân Phú Trung là: 1.917.804 KWH. Hầu hết mức tiêu thụ điện đều tăng so với năm 2019.

### 6.2.2 Tiêu thụ nước

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

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

**Tại KCN Quế Võ** hiện có 02 nhà máy cung cấp nước sạch có tổng công suất tối đa là 9.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, tiêu thụ trung bình là 8.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm, ngoài ra còn bổ sung nguồn nước của công ty cổ phần nước sạch Bắc Ninh với lưu lượng bình quân 1.500m<sup>3</sup>/ngđ, tổng lượng nước tiêu thụ tại KCN Quế Võ năm 2020 là 5.807.789 m<sup>3</sup>.

Về xử lý nước thải có 02 nhà máy xử lý nước thải có công suất tối đa là 6.000m<sup>3</sup>/ngày đêm mỗi nhà máy. Tổng lượng nước thải KCN này xử lý trong năm là 4.497.389 m<sup>3</sup>.

Công ty đang tiếp tục xây thêm nhà máy nước sạch và nhà máy xử lý thải trong năm 2021 để đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp trong KCN.

**Tại KCN Quang Châu** có 01 nhà máy nước sạch có công suất 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, ngoài ra còn bổ sung nguồn nước của Công ty TNHH MTV xây dựng và cấp nước Hà Bắc và Công ty CP đầu tư hạ tầng nước DNP - Bắc Giang với khả năng cung cấp 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Hiện mức tiêu thụ nước sạch toàn KCN là 4.210.712 m<sup>3</sup>, tăng 29,9% so với năm 2019, bình quân 11.536 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Về xử lý nước thải có 01 nhà máy nước thải với công suất 4.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm và nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2 với công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Lưu lượng xử lý bình quân 8.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

**Tại KCN Trảng Duệ:** có 01 nhà máy nước sạch Trảng Duệ công suất 5.000m<sup>3</sup>/ngày đêm đảm bảo cung cấp nước sạch phục vụ sản xuất cho các doanh nghiệp trong KCN Trảng Duệ. Công ty sẽ tiến hành xây dựng nhà máy xử lý nước sạch giai đoạn 2 nâng công suất lên 10.000m<sup>3</sup>/ngày đêm dự kiến sẽ hoàn thành trong quý 3/2021 để đáp ứng nhu cầu sử dụng nước sạch của các doanh nghiệp trong KCN Trảng Duệ. Ngoài ra công ty vẫn sử dụng thêm nguồn nước sạch của công ty Cổ phần kinh doanh nước sạch số 2 (nhà máy nước Vật Cách) để cung cấp cho KCN. Tổng lượng nước sạch các doanh nghiệp trong KCN tiêu thụ trong năm 2020 là 1.532.218 m<sup>3</sup>. Trong đó, lượng nước sạch nhà máy xử lý nước sạch Trảng Duệ cấp cho khách hàng là : 1.239.828 m<sup>3</sup>.

Về xử lý nước thải Công ty SHP đã phối hợp với 2 công ty xử lý nước thải là Công ty TNHH KHCN Môi Trường Quốc Việt và công ty Cổ phần Môi trường xanh Posbee với tổng công suất xử lý của 2 nhà máy xử lý nước thải tập trung tại KCN Trảng Duệ là 8.000m<sup>3</sup>/ngày đêm. Cả hai nhà máy đều đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép xả thải, đảm bảo đáp ứng xử lý lượng nước thải phát sinh của KCN Trảng Duệ. Tổng lượng nước thải xử lý toàn bộ KCN Trảng Duệ năm 2020 là: 1.758.086 m<sup>3</sup>.

**Tại Khu công nghiệp Tân Phú Trung** có 01 nhà máy cấp nước sạch có công suất tối đa 3.000m<sup>3</sup>/ngđêm, trong năm 2020 tổng lượng nước sạch đã cung cấp cho các nhà đầu tư là: **784.935m<sup>3</sup>** trung bình **2.151 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 2020 là: **570.578,4m<sup>3</sup>**, lưu lượng xử lý nước thải trung bình: **1.563m<sup>3</sup>/ngđêm**.

## 6.2.3 Chính sách liên quan đến người lao động

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

Tại ngày 31/12/2020, tổng số lao động tại Công ty mẹ 205 người tăng 07 người; tổng số người lao động của cả Tập đoàn là 531 người, tăng 31 người so với năm 2019. Mức lương trung bình của người lao động tại công ty mẹ (KBC) là 18,8 triệu đồng/người/tháng, mức lương trung bình của người lao động tại các công ty con trên địa bàn tỉnh Bắc Giang là 8,1 triệu đồng/người, tại Hải Phòng là 10 triệu đồng/người, tại Củ Chi TP. HCM là 11,3 triệu đồng/người/tháng. Về cơ cấu lao động xem chi tiết tại mục Số lượng nhân viên/Tổ chức nhân sự.

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

- ✚ Bảo hiểm: Thực hiện chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, trợ cấp khó khăn
- ✚ Chăm sóc sức khỏe: Hàng năm, cán bộ nhân viên đều được kiểm tra sức khỏe tổng thể tối thiểu 1 lần/năm. **Tập đoàn có sân bóng đá, sân tennis, sân bóng rổ, phòng tập, trang bị máy chạy bộ, có giáo viên dạy yoga, jumba để nâng cao sức khỏe cho cán bộ nhân viên.**
- ✚ Nghỉ việc chăm sóc con nhỏ: Thực hiện chế độ nghỉ thai sản đối với lao động nữ và lao động năm 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 thương dịp lễ của dân tộc 1/5, 2/9, thưởng Tết dương lịch; Thưởng từ 2 đến 3 tháng lương vào dịp Tết nguyên đán. Tổng số tháng lương cán bộ/nhân viên nhận trong năm là từ 14 - 15 tháng lương, ngoài ra các cá nhân/tập thể có thành tích xuất sắc đều nhận phần thưởng riêng. Tất cả cán bộ, nhân viên đều có phụ cấp ăn trưa, chi phí điện thoại, v.v
- ✚ Đối với lao động nữ: Quà cho lao động nữ vào dịp Ngày Quốc tế phụ nữ 8/3 và ngày kỷ niệm thành lập Hội liên hiệp Phụ nữ 20/10 hàng năm, tham gia hoạt động tập thể như chương trình Tết sum vầy, Phiên chợ 0 đồng, thi nấu ăn.



Khu thể thao, giải trí dành cho cán bộ nhân viên tại KCN Quế Võ Bắc Ninh

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

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

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

Hầu hết các nhân viên chuyên trách của Tập đoàn đều tham gia các lớp tập huấn hàng năm do các cơ quan chủ quản tổ chức để cập nhật chính sách, quy định pháp luật; Các lớp tập huấn về nghiệp vụ bảo vệ, nghiệp vụ bảo hiểm, thuế, quy định đối với công ty đại chúng, chương trình phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ. 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 2020:

Trong năm 2020, Tập đoàn đã chi hơn **57** tỷ đồng để thực hiện và ủng hộ các hoạt động xã hội như: quỹ đền ơn đáp nghĩa, xây dựng trường học tại tỉnh Long An; Chắp cánh ước mơ, quỹ khuyến học ở Bắc Ninh; ủng hộ phòng chống dịch bệnh Covid; ủng hộ đồng bào bão lụt tại Miền Trung; Nâng cấp đường dân sinh trong KCN Quế Võ; Tu bổ, tôn tạo di tích, v.v.

Từ năm 2019 Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC) đã rất vinh dự được cùng với UBND thị xã Kiến Tường tổ chức Lễ Khởi công Công trình xây dựng Trường Trung học phổ thông Thiên Hộ Dương tại Thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. Trong đó, KBC sẽ tài trợ tổng kinh phí khoảng 90 tỷ đồng, giải ngân theo tiến độ dự án bắt đầu từ năm 2019 và các năm tiếp theo.



## PHẦN 3

### BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

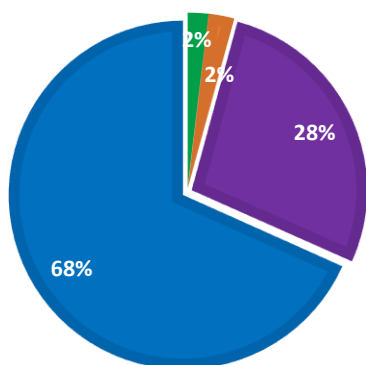
#### Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và Hợp nhất

Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất
<b>Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ</b>	<b>181,0</b>	<b>2.150,9</b>
Doanh thu cho thuê đất	10,7	1.537,3
Doanh thu chuyên nhượng BĐS	13,3	196,2
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phí dịch vụ, cho thuê kho, bán nhà xưởng , v.v.	157,0	417,4
<b>Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>120,2</b>	<b>1.461,9</b>
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ</b>	<b>60,8</b>	<b>689,0</b>
<b>Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu bán hàng (%)</b>	<b>33,6 %</b>	<b>32,0%</b>
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>387,6</b>	<b>313,7</b>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2,2</b>	<b>3,5</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>570,8</b>	<b>2.468,1</b>
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>	<b>43,6</b>	<b>319,8</b>
<b>Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ</b>		<b>224,0</b>

Biểu đồ cơ cấu doanh thu

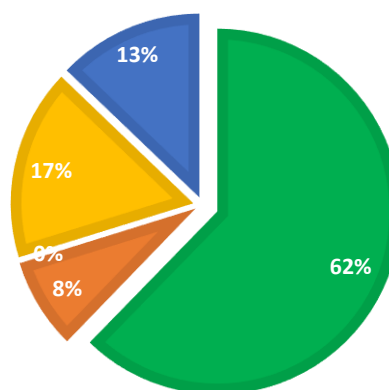
CƠ CẤU DOANH THU CÔNG TY MẸ

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





Trong năm 2020, riêng hoạt động kinh doanh cho thuê đất KCN của Tổng công ty đạt 1.537,3 tỷ đồng, chiếm 62,3% tổng doanh thu, bằng 67,2 % so với năm 2019. Hoạt động đầu tư bất động sản đạt 196,2 tỷ đồng, chiếm 7,9% tổng doanh thu, bằng 36,3% so với năm 2019. Doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê kho, bán nhà xưởng đạt 417,4 tỷ đồng, chiếm 16,9% tổng doanh thu, bằng 109,5 % so với năm 2019, đây là nguồn thu duy trì sự ổn định của Tập đoàn và nguồn thu này sẽ tăng rất tốt trong những năm tới khi một số nhà máy cung cấp nước sạch xây mới hoàn thành, các doanh nghiệp trong KCN không còn được miễn phí cơ sở hạ tầng.

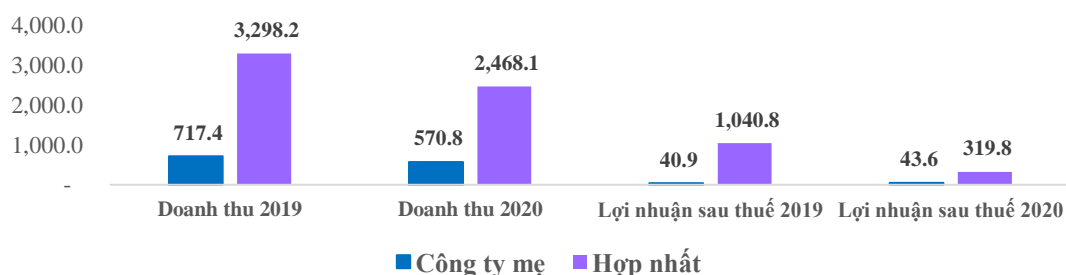
Tuy nhiên, tổng doanh thu của Tập đoàn chỉ đạt 77,13% so với kế hoạch, lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn đạt 39,2% so với kế hoạch. Nguyên nhân chủ yếu là do năm 2020 do ảnh hưởng bởi đại dịch làm hạn chế việc đi lại giữa các nước, trong khi đó khách hàng của KBC trong lĩnh vực cho thuê đất KCN hầu hết là nhà đầu tư nước ngoài cho dù trong năm Ban lãnh đạo KBC hết sức nỗ lực đàm phán với nhiều nhà đầu tư lớn qua hình thức online, thư điện tử, v.v KBC cũng ký được các hợp đồng thuê đất có giá trị lớn, khách hàng đã đặt cọc nhưng phần lớn các hợp đồng chưa ghi nhận được doanh thu.

Về hoạt động kinh doanh bất động sản đô thị, trong năm KĐT Trảng Duệ tiếp tục ghi nhận doanh thu cho 2,35 ha tương ứng với 182,9 tỷ đồng. Đối với KĐT Phúc Ninh bên cạnh tập trung xây dựng, hoàn thiện hạ tầng, dự án vừa mới hoàn thành các thủ tục pháp lý quan trọng vào cuối năm 2020. Vì vậy, trong năm dự án chỉ ghi nhận doanh thu khoảng 13,3 tỷ đồng. Tuy nhiên, trong năm 2021 dự án Phúc Ninh hứa hẹn sự khởi sắc trở lại.

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

Tổng chi phí tài chính, bán hàng và chi phí quản lý là 553,2 tỷ đồng, tăng 3% so với 2019. Trong đó chi phí lãi vay là 195,3 tỷ đồng, tương đương năm 2019; chi phí bán hàng là 52,2 tỷ đồng giảm 63 % so với năm 2019; Chi phí quản lý là 270,7 tỷ đồng tăng 58% so với 2019 do trong năm tập đoàn xét tăng lương thưởng, tăng chi phí hỗ trợ, tăng đóng góp trách nhiệm xã hội cho giáo dục và ủng hộ phòng chống đại dịch, lũ lụt, xây dựng đường xá, v.v và tăng các khoản chi phí mua ngoài để thiết lập quan hệ ngoại giao, duy trì phát triển bền vững của Tập đoàn. Như vậy, trong bối cảnh nền kinh tế gặp khó khăn, nhưng doanh nghiệp vẫn cố gắng phân bổ chi phí hợp lý để đảm bảo đời sống của cán bộ nhân viên tăng lên, chia sẻ trách nhiệm xã hội tăng lên và tăng cường quan hệ ngoại giao nhằm nâng cao niềm tin của xã hội đối với Tập đoàn trong lúc khó khăn.

**Biểu đồ doanh thu lợi nhuận Công ty mẹ và Tập đoàn 2019 -2020**



## NHỮNG TIẾN BỘ CỦA TẬP ĐOÀN ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2020

**KBC** đã hoàn thành ký biên bản ghi nhớ với 01 tập đoàn lớn và một số công ty khác đầu tư vào KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh với quy mô lớn; thu hút được tập đoàn Foxconn mở rộng nhà máy vào KCN Quang Châu và **lựa chọn KCN Quang Châu để dịch chuyển các dây chuyền sản xuất máy tính bảng và máy tính xách tay cho thương hiệu nổi tiếng sang Việt Nam**

Các dự án **KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KĐT Phúc Ninh** đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư, hoàn thành thủ tục pháp lý quan trọng nhất để thúc đẩy hoạt động kinh doanh.

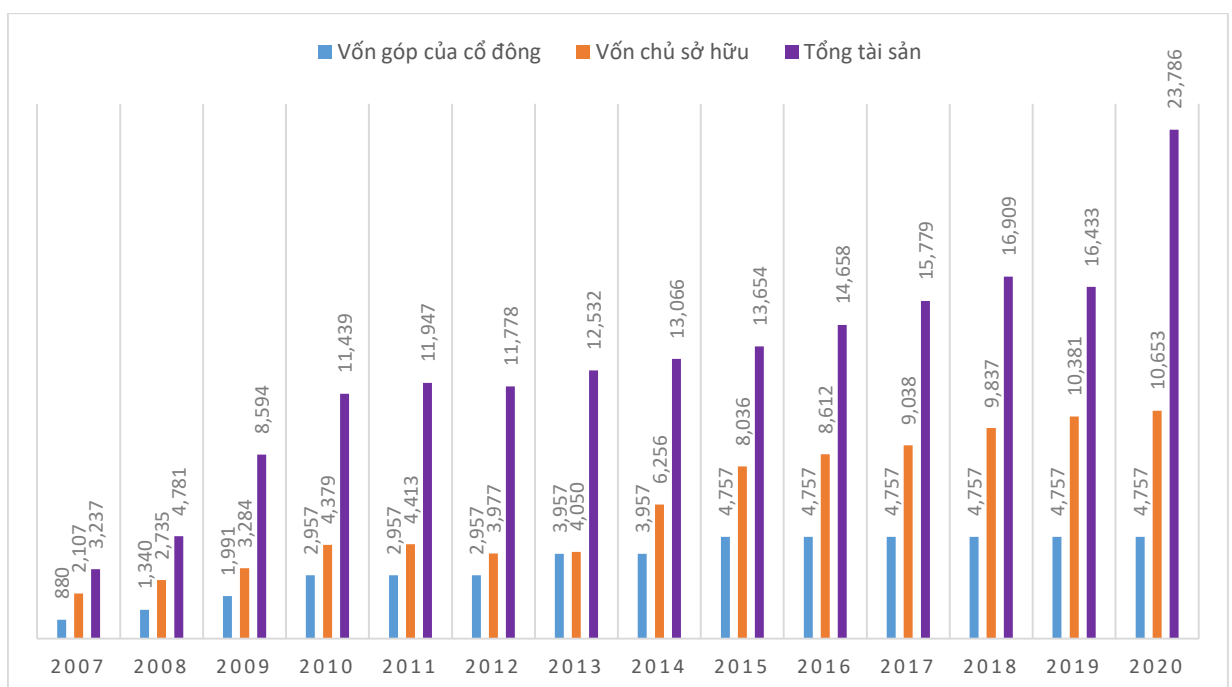
**KĐT Tràng Cát** đã nộp **3.500** tỷ đồng tiền sử dụng đất cho toàn bộ dự án có quy mô 584,9 ha Được nhiều tỉnh thành chào đón về lập các dự án mới như: Hưng Yên, Hải Dương, Long An, Vũng Tàu.

## 2. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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

Tại ngày 31/12/2020: Tổng tài sản/nguồn vốn của toàn Tập đoàn đạt **23.786** tỷ đồng, tăng 44,7 % so với năm 2019. Nguyên nhân chính chủ yếu làm thay đổi quy mô tổng Tài sản là giá trị hàng tồn kho tăng mạnh từ dự án KĐT Tràng Cát, KCN Quang châu, KĐT Tràng Duệ, v,v và ghi nhận khoản đầu tư 1.804,8 tỷ đồng do nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen ; Vốn chủ sở hữu của Tập đoàn đạt **10.653** tỷ đồng, tăng 2,6 % so với năm 2019.

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



## Tình hình Nợ phải trả

✚ Tại ngày 31/12/2020, tổng Nợ phải trả của Tập đoàn là **13.132,9** tỷ đồng, tăng thuần **7.081** tỷ đồng so với năm 2019. Nguyên nhân chủ yếu là do:

- Người mua trả tiền trước tăng 480,2 tỷ đồng (đây là khoản tạo ra doanh thu trong tương lai)
- Phải trả ngắn hạn khác tăng 2,153,7 tỷ đồng (trong đó có 356,5 tỷ đồng khách hàng ký quỹ, là khoản tạo ra doanh thu trong tương lai và có 1.804,8 tỷ đồng liên quan đến việc nhận chuyển nhượng cổ phần công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen).
- Vay nợ dài hạn tăng **3.096,3** tỷ đồng là do Tập đoàn phát sinh khoản vay đột biến **2.500** tỷ đồng để đầu tư vào dự án KĐT Tràng Cát.

Như vậy, mặc dù Nợ phải trả tăng lên 7.801 tỷ đồng nhưng Nợ vay ngắn hạn và dài hạn thực tế chỉ tăng lên 3.838,9 tỷ đồng.

✚ Trong **13.132,9** tỷ đồng Nợ phải trả thì Nợ vay các tổ chức tín dụng và bên liên quan tại thời điểm 31/12/2020 của cả Tập đoàn là **5.764,8** tỷ đồng, gấp 3 lần năm 2019; và khoản Nợ lãi trái phiếu phải trả cho Pvccombank là **1.076,7** tỷ đồng, được cơ cấu lại thời hạn trả nợ từ năm 2025 đến năm 2030.

✚ Trong năm, Tập đoàn đã thanh toán Nợ gốc là **701,2 tỷ đồng** vay mới **4.554,1** tỷ đồng (trong đó thông qua phát hành trái phiếu riêng lẻ và trái phiếu ra công chúng với tổng trị giá **1.000** tỷ đồng)

✚ Như vậy, Nợ thực tế của Tập đoàn gồm cả gốc và lãi là **6.841,5** tỷ đồng, tỷ lệ Nợ thực tế/Tổng tài sản là **28,8%**; tỷ lệ Nợ thực tế/Vốn chủ sở hữu là **64,2%**. Đây là hệ số nợ an toàn 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 giao động từ 9% đến 11%

## 3. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN 2021

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

Trong năm 2021 Tập đoàn cam kết tăng tốc thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Tân Phú Trung, KCN Trảng Duệ 3, KĐT mới Phúc Ninh, KĐT Trảng Duệ, KĐT Trảng Cát để tạo ra các sản phẩm sẵn có đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư. Các mục tiêu cụ thể như sau:

- KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh: Tiếp tục đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà máy nước sạch, xử lý nước thải, v.v để bàn giao đất cho nhà đầu tư đã ký kết biên bản ghi nhớ. Dự án sẽ được ghi nhận doanh thu đáng kể trong năm 2021.
- KCN Quang Châu – Bắc Giang: tiếp tục đền bù 20 ha đất còn lại và chuyển đổi thêm 90ha từ KĐT sang KCN, xây dựng một số căn nhà xưởng chuẩn bị sản phẩm sẵn có để đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư đang khảo sát.

- KCN Tân Phú Trung: 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. Ngoài ra Công ty dự kiến sẽ triển khai dự án KCN và KĐT tại Long An
- Khu đô thị Trảng Cát: Triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng để đưa vào vận hành khai thác kinh doanh.
- Khu đô thị Trảng Duệ: hoàn thiện một số hạng mục hệ thống viễn thông, cảnh quan cây xanh, trạm xử lý nước thải và tiến hành mở bán các đợt mới
- Khu đô thị Phúc Ninh: Hoàn thiện thủ tục pháp lý để bàn giao được cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ, thực hiện ghi nhận doanh thu trong năm 2021; triển khai đầu tư và xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đã được bàn giao trên thực địa; Thực hiện công tác đền bù và giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại của dự án; Triển khai đầu tư xây dựng hệ thống hồ điều hoà để đảm bảo tiêu thoát nước; xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng tại các khu vực đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng; Đầu tư xây dựng một số công trình công cộng như nhà trẻ, trường học, nhà mẫu giáo; Tiếp tục mở bán dự án.
- Triển khai đầu tư và phát triển kinh doanh 219,8 ha KCN và 43,52 ha khu nhà ở xã hội do các công ty con của Tập đoàn đã thắng thầu trong đầu năm 2020 ở Cần Giuộc Long An. Đây là vị trí hết sức thuận lợi gần cảng Long An và cảng Hiệp Phước Thành phố Hồ Chí Minh.
- Triển khai đầu tư, phát triển KCN Trảng Duệ 3 có quy mô 687 ha.
- Hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các đại dự án tại Hưng Yên, Hải Dương, Long An, Vũng Tàu

### Kế hoạch thu xếp nguồn vốn

Năm 2021, Tập đoàn dự kiến sẽ thu xếp nguồn vốn khoảng từ **3.000** tỷ đồng đến **5.000** tỷ đồng để đầu tư hạ tầng các dự án cũ và mới và bổ sung nguồn vốn kinh doanh cho doanh nghiệp thông qua hình thức vay tín dụng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

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

Căn cứ vào kết quả thu hút FDI năm 2020 và triển vọng thu hút FDI của Việt Nam trong năm 2021; Căn cứ vào tình hình kinh tế vĩ mô; Căn cứ vào nhu cầu thuê đất và nhà xưởng của các khách hàng tiềm năng đã và đang đàm phán với KBC; Căn cứ vào các chương trình xúc tiến đầu tư của KBC; Căn cứ 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 2021 như sau:

- Tổng doanh thu hợp nhất là: **6.600** tỷ đồng.
- Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế là: **2.000** 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 trong năm 2020. 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: Về vấn đề nhấn mạnh

Tại ngày 30/12/2020, KBC và công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Trảng Cát có ký Thỏa Thuận về Cơ cấu nợ, Ứng Vốn và Trả nợ số 3012/2020/BBTT/PVB-KBC-TCC theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 2812/2020/NQ-HĐQT về việc Thông qua việc cam kết thực hiện nghĩa vụ nhận nợ và trả nợ PVCombank. Thỏa thuận này là phụ lục bổ sung cho Hợp đồng thế chấp tài sản số 0202/2013/HĐTC-DN ngày 22 tháng 2 năm 2013 giữa Công ty TNHH Một thành viên Trảng Cát và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây (“Ngân hàng Phương Tây”), nay đã được sáp nhập thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam (“PVcomBank”). Hợp đồng này đã được thuyết minh trên các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của KBC từ năm 2013 đến nay.

Mặt khác, tính đến thời điểm 30/12/2020, Công ty và các bên được đảm bảo bởi hợp đồng thế chấp trên vẫn còn dư nợ gốc, lãi và hợp đồng thế chấp trên vẫn còn hiệu lực. Vì vậy, Công ty và công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Trảng Cát (chủ đầu tư dự án KĐT Trảng Cát đang được thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên) đã ký kết Thỏa thuận nêu trên để toàn bộ các khoản nợ còn lại của Công ty và các đối tượng nêu trong hợp đồng thế chấp năm 2013 tiếp tục được cơ cấu đến năm 2030. Đây cũng là điều kiện tiên quyết để Công ty TNHH Một thành viên Trảng Cát đã được vay mới thêm 2.500 tỷ đồng tại ngày 31/12/2020 để kịp nộp tiền sử dụng đất cho Khu đô thị Trảng Cát vào cùng ngày, đem lại lợi ích rất lớn lao cho KBC và cổ đông, cũng như củng cố vị thế của KBC với đối tác và chính quyền, vì tương lai phát triển KBC.

Nhờ đó, Công ty Trảng Cát cơ bản hoàn thành nộp tiền sử dụng đất cho Khu đô thị Trảng Cát giúp cho Dự án gia tăng giá trị gấp nhiều lần theo định giá của các bên độc lập, đem lại giá trị cho cổ đông, gia tăng giá trị cổ phiếu KBC.



Hải Phòng nỗ lực đổi mới, các dự án của KBC ngày càng đạt bước tiến mới

## 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 2020 như việc ủng hộ quỹ đến ơn đáp nghĩa, xây dựng trường học tại tỉnh Long An; Chắp cánh ước mơ, quỹ khuyến học ở Bắc Ninh; ủng hộ phòng chống dịch bệnh Covid; ủng hộ đồng bào bão lụt Miền Trung; Nâng cấp đường dân sinh trong KCN Quế Võ; Tu bổ, tôn tạo di tích, v.v.

Liên quan đến người lao động, Ban TGD cho rằng, người lao động tại KBC được đảm bảo mức thu nhập khá, phù hợp với mặt bằng chung của xã hội, được trang bị thiết bị làm việc hiện đại, đầy đủ, được khen thưởng kịp thời cho các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc trong công việc. Tuy nhiên, điểm còn hạn chế là KBC không trích các quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng phúc lợi hàng năm.

Trong năm 2021, Ban TGD đang đổi mới các quy trình, quy chế quản trị nội bộ giúp người lao động làm việc sáng tạo, hiệu quả, kỷ luật v.v.



KCN Quế Võ Bắc Ninh

## PHẦN 4

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

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

##### Hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2020, KBC và các công ty con đã ký kết hàng loạt hợp đồng cho thuê lại đất với tổng diện tích lên tới 150 ha, tổng giá trị đạt được trên 150 triệu đô la Mỹ. Lĩnh vực thu hút đầu tư chủ yếu là công nghệ cao, công nghệ điện tử; trong đó có dự án đầu tư của các Tập đoàn lớn nổi tiếng trên thế giới như Foxconn đã đầu tư quy mô lớn tại KCN Quang Châu – Bắc Giang; Tập đoàn lớn khác sẽ đầu tư vào KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh, v.v.

Đặc biệt, hiện nay Tập đoàn Foxconn có kế hoạch chuyển dây chuyền sản xuất Macbook, iPad sang Việt Nam để sản xuất tại Khu công nghiệp Quang Châu. Đây sẽ là một lợi thế rất lớn để KBC nâng cao uy tín thương hiệu của mình với các nhà đầu tư quốc tế, với các cơ quan chức năng của các tỉnh thành trong quá trình phát triển kinh doanh, lập dự án mới trong năm 2021 và những năm tới.

Mặc dù vậy, xét riêng trong năm 2020, do đặc thù khách hàng của KBC là nhà đầu tư nước ngoài, việc đi lại của các nhà đầu tư nước ngoài vẫn còn hạn chế. Do đó, KBC chưa ghi nhận hết doanh thu của các hợp đồng đã ký kết trong năm 2020, dẫn đến kết quả kinh doanh trên báo cáo tài chính năm 2020 chưa đạt kế hoạch. Tuy nhiên, triển vọng kinh doanh năm 2021 thì HĐQT dự kiến sẽ tăng trưởng ấn tượng hơn nhờ những kết quả từ năm 2020 đang thực hiện dở dang và những dấu hiệu tích cực từ đầu năm 2021 đến nay vốn FDI do KBC thu hút đạt 1,23 tỷ đô (chiếm hơn 50% tỷ trọng của cả nước).

Dưới đây là một số chỉ tiêu mà KBC đã ghi nhận trong năm 2020:

##### ✓ Tình hình nộp ngân sách nhà nước

Tập đoàn đã nộp tổng ngân sách nhà nước cho năm 2020 là **3.760,5** tỷ đồng. Trong đó, riêng Công ty TNHH Một Thành Viên Trảng Cát do KBC sở hữu 100% đã nộp Ngân sách là **3.500,4** tỷ đồng.

##### ✓ Kết quả kinh doanh của Tổng công ty năm 2020 đạt được như sau:

- Tổng doanh thu Tập đoàn đạt **2.468,1** tỷ đồng, bằng 74,8 % so với năm 2019, bằng 77,1% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn đạt **319,8** tỷ đồng, bằng 30,7 % so với năm 2019, bằng 39,2 % so với kế hoạch. Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 224 tỷ đồng bằng 24,4 % so với năm 2019.

Mặc dù với kết quả kinh doanh 2020 chưa đạt như kế hoạch. HĐQT đánh giá tích cực nỗ lực kinh doanh mà Tập đoàn đã thực hiện, bởi vì thực tế những nỗ lực kinh doanh trong năm 2020 đầy thách thức và khó khăn chưa được ghi nhận, chưa được phản ánh vào các Báo cáo.

## Hoạt động đối ngoại

Trong năm 2020, Các thành viên HĐQT và Ban TGD đã trực tiếp làm việc với các cơ quan ban ngành của các tỉnh như Hưng Yên, Hải Dương, Long An, Vũng Tàu, Hà Nội, v.v.v để xúc tiến việc thành lập các dự án mới, tạo lập quỹ đất.

Các thành viên HĐQT và Ban TGD đã tham dự các hội nghị trực tuyến, trực tiếp để thu hút FDI vào Việt Nam trong năm 2020 như: Tham dự các chương trình hội thảo trực tuyến với các doanh nghiệp Đài Loan, Trung Quốc, Châu Âu ...và trực tiếp tham dự hội nghị về đầu tư do các bộ ngành Việt Nam tổ chức như: Hội nghị gặp gỡ các doanh nghiệp Hàn Quốc, các doanh nghiệp Nhật bản tại Hà Nội

## Hoạt động quản trị công ty

KBC luôn tuân thủ các quy định về quản trị công ty đối với công ty niêm yết, các thông tin được cung cấp trên thị trường chứng khoán là minh bạch, rõ ràng và kịp thời. Công ty thường xuyên tham gia các chương trình trao đổi và cập nhật thông tin với các Sở ban ngành như Ủy ban chứng khoán, Sở giao dịch chứng khoán HOSE, Cục thuế, Bộ Tài chính, v.v...

Về công tác quan hệ nhà đầu tư, KBC luôn chủ động công bố các thông tin cập nhật về tình hình hoạt động của công ty trên các phương tiện truyền thông. Trong năm, Công ty luôn được các Quỹ đầu tư nước ngoài liên hệ, trao đổi thông tin doanh nghiệp để tìm hiểu cơ hội đầu tư bằng hình thức trực tuyến và trực tiếp. Các quỹ đầu tư đều được Công ty cung cấp thông tin chi tiết như mong muốn của các quỹ

## Hoạt động phát triển nguồn lao động

HĐQT đánh giá tốt các chính sách của KBC về chiêu mộ người tài; đặc biệt là chính sách vừa chú trọng tuyển dụng các cán bộ có trình độ, kinh nghiệm từ các tập đoàn lớn vừa sẵn sàng tuyển dụng, đào tạo các lao động vừa ra trường. Việc đào tạo nội bộ được coi trọng hàng đầu, đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững, tránh tình trạng khủng hoảng nhân sự. Đặc biệt, KBC luôn giữ nguyên các thỏa thuận/ thỏa ước với người lao động, không cắt giảm nhân sự, không giảm lương ngay cả khi nền kinh tế nói chung, hay Tập đoàn gặp khó khăn, khủng hoảng. Chúng tôi đã từng trải qua những năm khó khăn, suy giảm kinh tế, nhưng đó là một thế mạnh để giữ chân người lao động. Năm 2020 Tổng thu nhập bình quân của cán bộ nhân viên KBC tăng 19,7% đạt 18,8 triệu đồng/người/tháng.

## 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 2020, thực hiện đầu tư phát triển các dự án, thu xếp nguồn vốn cho Tổng công ty. Đặc biệt trong việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý quan trọng của Dự án KĐT mới Phúc Ninh, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, thu xếp nguồn vốn lớn để hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất cho dự án KĐT Tràng Cát.

HĐQT đánh giá tích cực 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 mà Tập đoàn đang quản lý, tạo ra các sản phẩm sẵn có để đáp ứng kịp thời nhu cầu của nhà đầu tư, thiết lập các chương trình xúc tiến đầu tư bằng cả hình thức trực tiếp, trực tuyến. Lập các kế hoạch chi tiết, chỉ đạo các phòng ban để thúc đẩy việc thành lập các dự án mới trên địa bàn tỉnh Hưng Yên, Hải Dương, Long An, Hà Nội, Thái Nguyên, v.v; Cân đối, sử dụng dòng tiền hợp lý, nâng cao công tác quản trị rủi ro liên quan đến các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Tổng công ty.

**Các công việc cụ thể, HĐQT đã sát sao cùng Ban TGD bao gồm:**

- Tổ chức giám sát việc thực hiện các dự án của Tập đoàn: Đầu tư hạ tầng tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh; KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung; Đầu tư hạ tầng khu 22ha của KĐT Phúc Ninh, KĐT Tràng Duệ, KĐT Tràng Cát v.v
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 vào ngày 29/6/2020.
- Cùng với Ban Tổng giám đốc điều hành/ điều chỉnh các kế hoạch hoạt động kinh doanh
- Hoàn thành phát hành riêng lẻ 03 đợt trái phiếu doanh nghiệp với tổng giá trị phát hành là 600 tỷ đồng và 01 đợt phát hành trái phiếu ra công chúng và thực hiện niêm yết trên HSX với tổng giá trị là 400 tỷ đồng.
- Giám sát thực hiện các Nghị Quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành
- Chỉ đạo Ban giám đốc làm việc với các cơ quan nhà nước ở các tỉnh thành thúc đẩy việc hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KĐT Phúc Ninh, KĐT Tràng Cát
- Cùng Ban giám đốc thực hiện các cuộc họp, đàm phán với các đầu tư nước ngoài bằng hình thức trực tuyến
- 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.

## **3. ĐỀ XUẤT CÁC KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CHO NĂM 2021 CỦA HĐQT**

- Thực hiện giám sát, phê duyệt các kế hoạch đầu tư của Ban TGD vào các dự án trọng điểm, triển khai tích cực dự án KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung, KĐT Tràng Duệ và KĐT Phúc Ninh;

- Chủ trì triển khai các đề án thành lập các dự án mới tại Hải Dương, Long An và Hà Nội
- Chỉ đạo Ban TGD lập các phương án cân đối dòng tiền, huy động nguồn vốn, xây dựng phương án tài chính phù hợp, cân đối với các hoạt động đầu tư và thanh toán các khoản nợ đến hạn.
- Tăng cường giám sát công tác quản trị rủi ro, đảm bảo các chỉ số tài chính ngày càng cải thiện. Giám sát việc thực thi các quy trình, quy chế nội bộ của Tập đoàn, có chế độ thưởng phạt phù hợp.
- Duy trì, xây dựng đội ngũ chuyên gia thường xuyên cập nhật tin tức, tình hình kinh tế vĩ mô, tình hình tài chính, các thay đổi trong chính sách để kịp thời đề xuất kiến nghị cho HĐQT, Ban TGD để đưa ra các chiến lược, chính sách mới phù hợp với tình hình thực tế.
- Tăng cường công tác quảng bá, xúc tiến đầu tư thương mại, đón tiếp và làm việc trực tiếp với các tập đoàn đầu tư nước ngoài.
- Giao Ban TGD chú trọng thực hiện tốt công tác quan hệ cổ đông, thường xuyên theo dõi các biến động sở hữu của các cổ đông lớn. Thực hiện tốt việc công bố thông tin kịp thời, chính xác tới các cơ quan chức năng, cổ đông và nhà đầu tư.
- Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, đủ trình độ, kinh nghiệm và nhiệt huyết. Cử người tham gia các khóa đào tạo nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp theo quy định của Công ty niêm yết. Tiếp tục phát triển chính sách lương, thưởng và nâng cao các chế độ đãi ngộ cho cán bộ công nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và thoải mái, khuyến khích sự sáng tạo của nhân viên

# PHẦN 5

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không có

### Hoạt động của HĐQT năm 2020

Năm 2020, 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, làm việc trực tuyến/ 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 Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Tân Phú Trung.
- Thu hút quỹ đầu tư Dragon Capital trở thành Cổ đông lớn của KBC.
- Giám sát việc thực hiện kế hoạch đầu tư và xây dựng hạ tầng, hoàn thiện thủ tục pháp lý của dự án KĐT Phúc Ninh; KĐT Trảng Cát, KĐT Trảng Duệ, KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh.
- Làm việc với các cơ quan ban ngành của tỉnh Hưng Yên, Hải Dương, Long An, Vũng Tàu và một số tỉnh thành khác để thúc đẩy hoàn thiện các thủ tục pháp lý 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 đảm bảo các chỉ tiêu tài chính ở mức an toàn.
- Theo dõi sát sao kế hoạch thu xếp nguồn vốn để đầu tư vào các dự án, thanh toán các khoản nợ đến hạn trong năm 2020
- Chỉ đạo công tác chuẩn bị và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020
- 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 2020

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	0201/2020/KBC/NQ-HĐQT & 0201-1/2020/KBC/QĐ- CTHĐQT	02/01/2020	Phê duyệt chi tiết thù lao của HĐQT, Ban Kiểm soát và mức lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách cho năm 2019
2	1501/2020/KBC/NQ-HĐQT	15/01/2020	Nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH thương mại dịch vụ khách sạn Tân Hoàng Minh tại Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen

3	2101/201/KBC/NQ-HĐQT	21/01/2020	Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh
4	1002/2020/KBC/NQ-HĐQT	10/02/2020	Kế hoạch triệu tập ĐHĐCĐ thường niên 2020
5	1202/2020/KBC/NQ-HĐQT	12/02/2020	Cam kết góp vốn chủ sở hữu đầu tư vào dự án "Khu đô thị mới Nam Vũng Tàu"
6	0704/2020/KBC/NQ-HĐQT	07/04/2020	Về việc hủy niêm yết Trái phiếu KBCBOND2018-02 (mã Trái phiếu KBC11806)
7	0804/2020/KBC/NQ-HĐQT	08/04/2020	Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh
8	1404/2020/KBC/NQ-HĐQT	14/04/2020	Thông qua phương án phát hành trái phiếu
9	2104/2020/KBC/NQ-HĐQT	21/04/2020	Thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ KBC2020.200
10	2104-1/2020/KBC/NQ-HĐQT	21/04/2020	Thông qua việc sử dụng tài sản là cổ phiếu SBG để đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu KBC2020.200
11	0605/2020/KBC/NQ-HĐQT	06/05/2020	Kế hoạch triệu tập ĐHĐCĐ thường niên 2020 sửa đổi
12	0605-1/2020/KBC/NQ-HĐQT	06/05/2020	Thông quá kế hoạch kinh doanh 2020 và phê duyệt dự thảo tài liệu ĐHĐCĐ
13	0805/2020/KBC/NQ-HĐQT	08/05/2020	Thông qua việc vay vốn Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang
14	1105/2020/KBC/NQ-HĐQT	11/05/2020	Thông qua hợp tác kinh doanh để phát triển KCN Quang Châu với Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Bắc Giang (SBG)
15	2005/2020/KBC/NQ-HĐQT	20/05/2020	Thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng vốn và trả nợ Trái phiếu doanh nghiệp và bộ hồ sơ chào bán Trái phiếu ra công chúng (KBC2020.DC)
16	2005-01/2020/KBC/NQ-HĐQT	20/05/2020	Thông qua việc sử dụng tài sản là cổ phiếu SHP để đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu KBC2020.DC
17	2505-02/2020/KBC/NQ-HĐQT	25/05/2020	Thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu KBC ra công chúng năm 2020 (KBC2020.DC)
18	0906/2020/KBC/NQ-HĐQT	09/06/2020	Thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ KBC2020.VB

19	2406/2020/KBC/NQ-HĐQT	24/06/2020	Thông qua việc điều chỉnh Hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu KBC ra công chúng năm 2020 (KBC2020.DC)
20	2606/2020/KBC/NQ-HĐQT	26/06/2020	Thông qua việc phát hành thư bảo lãnh cho SHP
21	1407/2020/KBC/NQ-HĐQT	14/07/2020	Thông qua việc vay vốn Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng
22	1507/2020/KBC/NQ-HĐQT	15/07/2020	Điều chỉnh dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, tỉnh Bắc Ninh
23	2807/2020/NQ-HĐQT-KBC	28/07/2020	Tăng vốn điều lệ Công ty TNHH Một thành Viên Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng
24	2907/2020/KBC/NQ-HĐQT	29/07/2020	Thông qua việc vay vốn Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng
25	0308-3/2020/KBC/NQ-HĐQT	03/08/2020	Thông qua việc cho các công ty con vay vốn
26	2610/2020/KBC/NQ-HĐQT	26/10/2020	Thông qua việc cho Tổng công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP (HAN) vay vốn
27	0211-1/2020/KBC/NQ-HĐQT	02/11/2020	Thông qua việc sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất số hiệu CU978455 để đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu KBCbond01-2017.
28	0312/2020/KBC/QĐ-HĐQT	03/12/2020	Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thành phố Bắc Ninh
29	2012/2020/KBC/QĐ-HĐQT	20/12/2020	Phê duyệt đầu tư xây dựng công trình "Nhà để xe lô CX7"/
30	2112/2020/KBC/NQ-HĐQT	21/12/2020	Thông qua việc vay vốn Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội
31	2212/2020/KBC/NQ-HĐQT	22/12/2020	Thông qua việc vay vốn Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang
32	2312/QĐHĐQT	23/12/2020	Thay đổi nội dung hoạt động, sửa đổi Điều lệ Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát
33	2812/2020/KBC/NQ-HĐQT	28/12/2020	Thông qua việc cam kết thực hiện nghĩa vụ nợ với PVcomBank
34	3112/2020/KBC/NQ-HĐQT	31/12/2020	Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần “Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Huế (SGH)

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

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số: 2906/2020/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2020, ĐHĐCĐ đã phê duyệt kế hoạch kinh doanh theo 02 phương án:

**1. Theo phương án khả quan:**

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất dự kiến: Khả quan là **3.200** tỷ đồng
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế dự kiến: **816** tỷ đồng

**2. Theo phương án tích cực**

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất dự kiến: Khả quan là **3.600** tỷ đồng
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế dự kiến: **1.000** tỷ đồng

Tuy nhiên, kết quả kinh doanh năm 2020 của Công ty do ĐHĐCĐ phê duyệt chưa hoàn thành, nguyên nhân đã được giải trình ở **Phần 3** và **Phần 4** trong bản báo cáo này.

**Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập**

Hiện tại KBC có 01 thành viên HĐQT độc lập là Ông Huỳnh Phát trong tổng số 05 thành viên HĐQT (*phù hợp với quy định tại Điều 26 của Điều lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua và quy định pháp luật hiện nay có hiệu lực trong năm 2021*)

Với vai trò của mình, Ông Huỳnh Phát đã tham gia đầy đủ 100% cuộc họp của HĐQT trong năm 2020. 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 đề đi đến thống nhất.

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

Mặc dù các thành viên HĐQT thường xuyên phải đi công tác, không bố trí được thời gian để tham dự các khóa học trực tiếp trùng với lịch học của Cơ quan đào tạo. Tuy nhiên, các thành viên HĐQT luôn cập nhật, nắm rõ các quy định về quản trị công ty đối với Công ty niêm yết.

**Tuy nhiên, Chúng tôi rất ủng hộ các khóa học quản trị công ty theo hình thức tuyển để thành viên HĐQT và các cán bộ quản lý dễ dàng tham gia. Đầu năm 2021, thành viên HĐQT của chúng tôi đã tham gia 01 khóa học trực tuyến do HOSE tổ chức và rất hài lòng.**

**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 2020, 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, các quyết định của Ban TGD, 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 2021. Dựa trên các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT, quyết định 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 2020 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 2020, 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.**

Tổng chi phí Thù lao của HĐQT, BKS và chi phí Lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng Ban Kiểm Soát chuyên trách năm 2020 là: **1.348.392.889** đồng (*Một tỷ, ba trăm bốn mươi tám triệu, ba trăm chín mươi hai nghìn, tám trăm tám tám chín đồng*), bằng 27% so với hạn mức đã được ĐHCĐ phê duyệt theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số:1004/2018/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/4/2018 cho HĐQT, BKS và chi phí Lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng Ban Kiểm Soát chuyên trách giai đoạn 2020-2022 (hết nhiệm kỳ của HĐQT và BKS) là: **5.000.000.000** đồng (Năm tỷ đồng)/năm.

Dưới đây là bảng chi tiết tổng thu nhập chịu thuế chi trả cho **HDQT, BKS, Ban Tổng giám đốc ( Ban TGD) và Kế toán trưởng (KTT)** năm 2020 như sau:

<b>STT</b>	<b>Họ tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Thù lao: Thành viên BKS/ HDQT (VND)</b>	<b>Tổng thu nhập của Trưởng BKS, Ban TGD (VND)</b>	<b>Tổng thuế thu nhập phải nộp</b>
1	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	50.000.000	199.378.000	10.126.000
2	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556
3	Trần Tiến Thành	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556
4	Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HDQT			
5	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HDQT, TGD	100.000.000	6.408.151.000	3.166.174.000
6	Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên HDQT	580.000.000		64.444.444
7	Phạm Phúc Hiếu	Thành viên HDQT, Phó TGD, KTT, Người được ủy quyền CBTT	100.000.000	2.307.150.000	1.043.235.000
8	Huỳnh Phát	Thành viên HDQT độc lập	100.000.000		11.111.111
9	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó TGD		1.784.218.000	707.810.000
10	Phan Anh Dũng	Phó TGD		1.611.459.000	614.786.000

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



**Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ/ người có liên quan/ 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	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	75.250.000	16,02%	85..250.000	18,15%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Công ty liên quan	5.987.390	2,34%	20.987.390	4,47%

**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
1	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	Nhận cổ tức năm 2019
2	Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên HĐQT/	Nhận thù lao HĐQT năm 2019
3	Ông Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT độc lập	Nhận thù lao HĐQT năm 2019
4	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	Nhận lương hàng tháng, thù lao HĐQT năm 2019
5	Ông Phạm Phúc Hiếu	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc/ Kế toán trưởng/ Người được UQ CBTT	Nhận lương hàng tháng, thù lao HĐQT năm 2019
6	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Nhận lương hàng tháng
7	Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Nhận lương hàng tháng
8	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	Trưởng BKS: nhận lương hàng tháng và các thành viên nhận thù lao của Ban kiểm soát năm 2019
9	Thê Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	
10	Trần Tiến Thành		
11	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 SHP	Ghi nhận lãi vay phải trả; Nhận tiền vay từ SHP; KBC trả nợ SHP; KBC cho SHP vay
12	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%	Nhận tiền vay từ SBG; Ghi nhận lãi vay phải trả; KBC Chuyển tiền hợp tác kinh doanh; Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh; KBC cho SBG vay
13	Công ty TNHH Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	Công ty con KBC sở hữu 100%	KBC cho Công ty Kinh Bắc Đà Nẵng vay & ghi nhận lãi phát sinh trong kỳ; KBC góp vốn điều lệ vào công ty Kinh Bắc Đà Nẵng

14	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (SGT)	Công ty liên kết của KBC, sở hữu 21,48%	Thanh toán phí dịch vụ Internet
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Công ty liên quan	Ghi nhận lãi vay phải trả ; Trả gốc vay , lãi vay
16	Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (KBI)	Cổ công lớn	KBC chuyển tiền cho KBI thực hiện đền bù/ KBI hoàn lại tiền ứng trước cho KBC
17	Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con KBC sở hữu 100%	KBC góp vốn điều lệ vào Công ty Trảng Cát
18	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD)	Công ty con KBC sở hữu 72,44%/ KBC 72,44%	KBC nhận tiền cổ tức của Sài Gòn Tây Bắc
19	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	Công ty con do KBC sở hữu 51%/	KBC góp vốn điều lệ

*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 tài chính kiểm toán năm 2020*

**Thực hiện các quy định về quản trị công ty:** KBC tuân thủ các quy định về quản trị công ty.

#### **Hoạt động quan hệ cổ đông**

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

Hoạt động quan hệ cổ đông, quan hệ nhà đầu tư luôn được KBC chú trọng. Chúng tôi sẵn sàng trả lời mọi thắc mắc, lắng nghe mọi sự góp ý của Cổ đông và Nhà đầu tư. Hàng năm, KBC đều tiếp xúc trực tiếp hàng trăm quỹ đầu tư. Trong năm 2020, do hạn chế đi lại, chúng tôi đã tiếp các quỹ đầu tư qua hình thức trực tuyến và một vài lần trực tiếp.

Như vậy, có thể nói KBC luôn luôn cố gắng hết mình để cung cấp, cập nhật thông tin cho Cổ đông, cho Nhà đầu tư kịp thời, chính xác và minh bạch. Chúng tôi rất mong được chia sẻ thông tin với quý cổ đông và nhà đầu tư, cũng như nhận được những ý kiến đóng góp cho sự phát triển ngày một tốt hơn cho Tập đoàn. Vì vậy, khi có bất cứ sự quan tâm nào về tình hình của Tập đoàn, kính mong quý cổ đông và các nhà đầu tư hãy liên lạc với chúng tôi qua thư điện tử.

Email: [kinhbac.kbc@gmail.com](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: 60774739/21880793-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 64, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

### ***Ý kiến kiểm toán***

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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

### ***Vấn đề cần nhấn mạnh***

Chúng tôi xin lưu ý tới Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 31 của báo cáo tài chính hợp nhất. Vào ngày 30 tháng 12 năm 2020, Công ty đã tham gia Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ số 3012/2020/BBTT/PVB-KB-TCC trước khi có quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Điều lệ Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**

(Đã ký)

(Đã ký)

---

Bùi Anh Tuấn

Đỗ Đức Hiếu

Phó Tổng Giám Đốc

Kiểm toán viên

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

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4663-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>21.403.279.332.062</b>	<b>13.912.174.569.312</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.049.757.121.957</b>	<b>652.005.005.791</b>
111	1. Tiền		889.890.633.358	550.470.450.445
112	2. Các khoản tương đương tiền		159.866.488.599	101.534.555.346
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>1.939.653.239.000</b>	<b>2.874.095.600</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.862.358.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(5.305.222.369)	(6.616.365.769)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		82.600.000.000	2.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>6.637.765.390.090</b>	<b>5.493.191.454.059</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.384.869.373.085	1.353.873.386.238
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	2.701.142.324.970	2.442.883.530.085
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	925.080.022.356	391.712.488.097
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.634.007.650.329	1.312.056.030.289
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>11.533.861.446.985</b>	<b>7.547.758.770.653</b>
141	1. Hàng tồn kho		11.533.861.446.985	7.547.758.770.653
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>242.242.134.030</b>	<b>216.345.243.209</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	78.372.182.343	77.403.089.347
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	162.365.406.594	136.394.905.445
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	1.449.594.958	2.547.248.417
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		54.950.135	-

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.382.598.917.887</b>	<b>2.520.815.233.389</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>181.755.869.861</b>	<b>127.852.712.252</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	140.910.000.000	1.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	40.845.869.861	126.852.712.252
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>256.277.089.070</b>	<b>253.726.902.238</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	256.126.185.538	253.543.017.869
222	Nguyên giá		530.008.517.295	485.477.345.872
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(273.882.331.757)	(231.934.328.003)
227	2. Tài sản cố định vô hình		150.903.532	183.884.369
228	Nguyên giá		448.175.500	365.975.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(297.271.968)	(182.091.131)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>393.841.913.682</b>	<b>432.718.621.923</b>
231	1. Nguyên giá		479.236.688.645	476.439.458.160
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(85.394.774.963)	(43.720.836.237)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>869.345.580.191</b>	<b>822.034.811.714</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		869.345.580.191	822.034.811.714
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>660.601.134.707</b>	<b>861.080.542.019</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	15.1	234.988.852.857	434.925.286.015
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	448.500.200.000	448.500.200.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(22.887.918.150)	(22.344.943.996)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>20.777.330.376</b>	<b>23.401.643.243</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	20.777.330.376	23.401.643.243
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>23.785.878.249.949</b>	<b>16.432.989.802.701</b>

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>13.132.883.122.220</b>	<b>6.051.858.701.629</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.962.196.498.660</b>	<b>4.067.458.297.616</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	155.402.318.840	370.592.050.524
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	894.453.239.637	414.280.990.286
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	454.343.617.554	129.306.628.591
314	4. Phải trả người lao động		134.912.511	215.919.868
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.043.936.809.354	1.634.889.249.478
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.327.075.364	4.718.340.907
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.856.054.333.594	702.391.584.903
320	8. Vay ngắn hạn	20	1.546.681.630.497	804.035.305.750
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.862.561.309	7.028.227.309
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.170.686.623.560</b>	<b>1.984.400.404.013</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.134.633.021.863	909.879.723
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.664.114.060	4.791.738.286
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	35.537.754.956	35.126.202.093
338	4. Vay dài hạn	20	4.218.161.587.925	1.121.897.918.268
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	776.738.176.794	820.722.697.681
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>10.652.995.127.729</b>	<b>10.381.131.101.072</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>10.652.995.127.729</b>	<b>10.381.131.101.072</b>
411	1. Vốn cổ phần	21.1	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.697.601.890.000	4.697.601.890.000
	- Cổ phiếu quỹ		59.509.780.000	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	989.064.430.000	989.064.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	21.1	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	4.316.487.151.605	4.099.263.633.258
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.092.454.317.117	3.180.901.758.305
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		224.032.834.488	918.361.874.953
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	952.574.832.301	897.934.323.991
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>23.785.878.249.949</b>	<b>16.432.989.802.701</b>



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.150.962.555.356	3.209.906.030.157
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.150.962.555.356	3.209.906.030.157
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.461.933.537.631)	(1.363.156.822.246)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		689.029.017.725	1.846.749.207.911
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	313.705.232.896	79.931.901.053
22	7. Chi phí tài chính	26	(230.242.153.241)	(222.620.542.221)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(195.387.067.311)	(195.685.878.594)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	15.1	2.674.783.347	420.531.832
25	9. Chi phí bán hàng	25	(52.216.721.860)	(141.910.414.455)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(270.720.195.562)	(171.879.898.648)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		452.229.963.305	1.390.690.785.472
31	12. Thu nhập khác		3.475.084.225	8.431.503.757
32	13. Chi phí khác		(2.532.671.188)	(34.947.379.751)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		942.413.037	(26.515.875.994)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		453.172.376.342	1.364.174.909.478
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(177.342.931.117)	(167.120.965.198)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	28.3	43.984.520.887	(156.295.080.051)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		319.813.966.112	1.040.758.864.229
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		224.032.834.488	918.361.874.953
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		95.781.131.624	122.396.989.276
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	477	1.955
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	477	1.955

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	Lợi nhuận trước thuế		<b>453.172.376.342</b>	<b>1.364.174.909.478</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		88.966.487.664	53.169.260.174
03	(Hoàn nhập dự phòng)/các khoản dự phòng		(750.098.833)	4.717.708.053
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(311.769.791.444)	(79.048.576.222)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	26	226.914.890.062	195.685.878.594
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>456.533.863.791</b>	<b>1.538.699.180.077</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(533.408.601.710)	91.951.948.997
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(3.986.102.676.332)	1.045.072.798.522
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.529.615.675.000	(646.068.358.097)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		2.204.752.798	(28.556.235.907)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(50.000.000.000)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(228.078.425.083)	(281.891.887.623)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(103.803.906.725)	(179.982.853.335)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(165.666.000)	(77.132.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(2.913.204.984.261)</b>	<b>1.539.147.460.634</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(212.807.757.268)	(275.109.496.555)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		554.545.454	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(879.999.844.057)	(272.736.501.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		139.574.130.237	61.386.943.534
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(119.734.613.308)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		437.680.503.419	374.174.889.081
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		154.913.661.545	37.623.194.668
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(479.819.373.978)</b>	<b>(74.660.970.272)</b>

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		4.554.120.877.748	1.139.988.384.144
34	Tiền trả nợ gốc vay		(701.225.653.343)	(1.721.560.467.364)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(62.118.750.000)	(454.990.224.841)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>3.790.776.474.405</b>	<b>(1.036.562.308.061)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>397.752.116.166</b>	<b>427.924.182.301</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>652.005.005.791</b>	<b>224.080.823.490</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>1.049.757.121.957</b>	<b>652.005.005.791</b>

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

\_\_\_\_\_  
Luu Phuong Mai  
Người lập

\_\_\_\_\_  
Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng

\_\_\_\_\_  
Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

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**