

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH



SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

VĂN BẢN ĐẾN

Ngày: 21-09-2021

Số: 20968

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 2300233993, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 27 tháng 03 năm 2002, thay đổi lần thứ 16 ngày 25 tháng 06 năm 2019)

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Quyết định đăng ký niêm yết số:...../QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày tháng.....năm.....)

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT VÀ ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN BÌNH (ABS)



Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

Địa chỉ: Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

Điện thoại: +84-222 3634 034

Fax: +84-222 3634 035

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

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Phạm Phúc Hiếu

Số điện thoại: +84 222 3634 034

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc



Handwritten signature or mark.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 2300233993, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 27 tháng 03 năm 2002, thay đổi lần thứ 16 ngày 25 tháng 06 năm 2019)

Địa chỉ: Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

Điện thoại: (84-222) 3634 034

Fax: (84-222) 3634 035

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

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU

TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Tên trái phiếu	:	Trái phiếu Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP KBC2021.AB
Loại trái phiếu	:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có tài sản bảo đảm
Ngày phát hành	:	24/06/2021
Thời điểm đáo hạn	:	24/06/2023
Lãi suất	:	10,8%/năm
Kỳ trả lãi	:	06 tháng/lần
Mệnh giá	:	100.000 đồng/trái phiếu (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng một trái phiếu)
Tổng số lượng trái phiếu niêm yết	:	15.000.000 trái phiếu (Bằng chữ: Mười lăm triệu trái phiếu)
Tổng giá trị niêm yết theo mệnh giá	:	1.500.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn năm trăm tỷ đồng)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIETNAM

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại +84 24 3831 5100

Fax: +84 24 3831 5090

Website: <http://www.ey.com/vn/en/home>

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CTCP CHỨNG KHOÁN AN BÌNH

Địa chỉ: Tầng 16, tòa nhà Geleximco, số 36 phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận
Đống Đa, TP. Hà Nội

Điện thoại: +84 24 35624626

Website: <https://www.abs.vn>

Mục lục

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	7
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	7
1.1 Rủi ro về kinh tế.....	7
1.2. Rủi ro về luật pháp	10
1.3. Rủi ro đặc thù:	11
1.4. Rủi ro đối với trái phiếu niêm yết	12
1.5. Rủi ro khác:	13
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH ..	14
1. Tổ chức niêm yết.....	14
2. Tổ chức tư vấn.....	14
III. CÁC KHÁI NIỆM	15
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....	17
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:	17
1.1. Giới thiệu chung về tổ chức đăng ký niêm yết.....	17
1.2. Quá trình hình thành, phát triển	18
1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ.....	22
2. Cơ cấu tổ chức công ty	28
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty	29
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông	33
4.1. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ:	33
4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty:	33
4.2. Cơ cấu cổ đông.....	34
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, những công ty mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết.....	34
6. Hoạt động kinh doanh	39
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	70

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	75
9. Chính sách đối với người lao động	82
10. Chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của trái phiếu được niêm yết trong danh mục nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	84
11. Tình hình hoạt động tài chính	84
12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	97
13. Tài sản	114
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo	115
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	117
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết	118
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết (nếu có)	118
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	119
1. Loại chứng khoán	119
2. Tên trái phiếu	119
3. Mã trái phiếu	119
4. Ngày phát hành	119
5. Ngày đáo hạn	119
6. Kỳ hạn trái phiếu	119
7. Mệnh giá	119
8. Tổng số chứng khoán niêm yết	119
9. Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết	119
10. Xếp hạng tín nhiệm	119
11. Lãi suất	119
12. Kỳ hạn trả lãi, trả gốc	119
13. Mục đích phát hành trái phiếu và kế hoạch sử dụng vốn	119
14. Phương pháp tính giá	123
15. Phương pháp tính lợi suất khi đáo hạn	124
16. Phương thức thực hiện quyền	124
17. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với trái phiếu niêm yết	127

18. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	128
19. Các loại thuế có liên quan	128
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....	130
VII. PHỤ LỤC	132

Danh mục bảng

Bảng 1: Quá trình hình thành và phát triển.....	18
Bảng 2: Thông tin về cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP tại ngày 30/06/2021	33
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 30/06/2021.....	34
Bảng 4: Danh sách công ty con trong 02 năm liên tục đến thời điểm 30/06/2021	35
Bảng 5: Danh sách Công ty liên kết.....	38
Bảng 6: Tổng diện tích đất KCN	50
Bảng 7: Tổng diện tích đất KĐT.....	52
Bảng 8: Cơ cấu doanh thu theo loại hình sản phẩm/dịch vụ - Riêng.....	53
Bảng 9: Cơ cấu doanh thu theo loại hình sản phẩm/dịch vụ - Hợp nhất	54
Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo loại hình sản phẩm/dịch vụ - Riêng	57
Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo loại hình sản phẩm/dịch vụ - Hợp nhất	59
Bảng 12: Một số đối tác cung cấp hàng hóa, dịch vụ tiêu biểu cho Công ty.....	61
Bảng 13: Cơ cấu chi phí sản xuất của KBC - Riêng.....	63
Bảng 14: Cơ cấu chi phí sản xuất của KBC – Hợp nhất.....	64
Bảng 15: Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết trong 02 năm liên tục đến thời điểm hiện tại	69
Bảng 16: Kết quả hoạt động kinh doanh của KBC - Riêng	70
Bảng 17: Kết quả hoạt động kinh doanh của KBC – Hợp nhất	72
Bảng 18: Các loại thuế Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải nộp - Riêng.....	85
Bảng 19: Các loại thuế Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải nộp – Hợp nhất.....	86
Bảng 20: Vay và nợ thuê tài chính hợp nhất của Công ty	87
Bảng 21: Các khoản phải thu của KBC	92
Bảng 22: Các khoản phải trả của KBC	92
Bảng 23: Tình hình hàng tồn kho của KBC – Hợp nhất.....	93
Bảng 24: Tình hình đầu tư tài chính ngắn hạn của KBC – Hợp nhất	95
Bảng 25: Tình hình đầu tư tài chính dài hạn của KBC – Hợp nhất	95
Bảng 26: Chỉ tiêu tài chính hợp nhất	96
Bảng 27: Tình hình tài sản lớn thuộc sở hữu của Công ty – Hợp nhất.....	114
Bảng 28: Tài sản dở dang dài hạn.....	115

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Nhà đầu tư nên xem xét cẩn trọng các nhân tố rủi ro và các nhân tố/sự kiện không chắc chắn được mô tả bên dưới, cùng với các thông tin trong Bản Báo Bạch này. Hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi đáng kể bởi bất kỳ rủi ro nào trong số đó. Những rủi ro được mô tả dưới đây không phải là những rủi ro duy nhất liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc Trái Phiếu. Những rủi ro và những khả năng không chắc chắn khác mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện không biết đến, hoặc cho là không quan trọng, cũng có thể ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái Phiếu.

1.1 Rủi ro về kinh tế

Sự thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách tại Việt Nam có thể ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động và triển vọng phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Nền kinh tế Việt Nam đã tăng trưởng nhanh và ấn tượng trong những năm gần đây. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, GDP của Việt Nam năm 2019 đạt 7,02%, là năm thứ hai liên tiếp nền kinh tế nước ta đạt tăng trưởng trên 7%. Tuy nhiên, Dịch Covid-19 lây lan toàn cầu đã tác động không nhỏ tới nền kinh tế thế giới. GDP của Việt Nam cũng bị tác động tiêu cực khi 09 tháng đầu năm 2020 tăng 2,12%, là mức thấp nhất của 9 tháng các năm giai đoạn 2011-2020.

Việt Nam đang là một trong số ít các nước có thể kiểm soát được dịch và có những yếu tố hỗ trợ cho nền kinh tế như: EVFTA và IPA; Tiến độ giải ngân và thi công các dự án đầu tư công trọng điểm được đẩy nhanh như mong đợi; Chi phí nguyên nhiên vật liệu duy trì ở mức thấp do suy giảm nhu cầu tiêu thụ và sản xuất; làn sóng dịch chuyển đầu tư nhằm phân tán rủi ro từ thương chiến Mỹ-Trung và tận dụng các ưu đãi đầu tư tại Việt Nam.

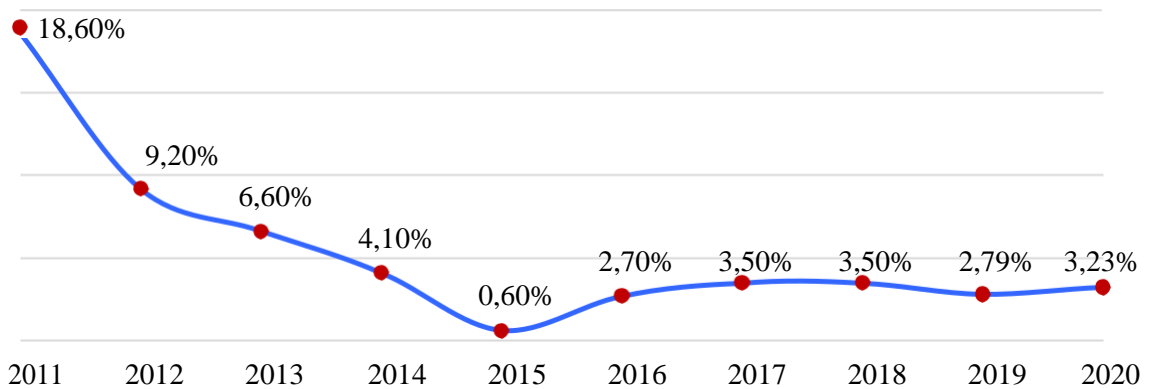
Nhờ công tác chống dịch tốt của Đảng và Chính phủ, các lĩnh vực kinh tế - xã hội đang bước vào trạng thái hoạt động bình thường trở lại, nhiều ngành sản xuất kinh doanh có sự khởi sắc và dần lấy lại đà tăng trưởng từ tháng 04/2021. Kinh tế 04 tháng đầu năm 2021 cũng có những chuyển biến tích cực, chỉ số sản xuất công nghiệp đạt mức tăng trưởng 24,1% và tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 30,9%, lạm phát cơ bản chỉ ở mức 0,95% nhỏ hơn mức lạm phát cơ bản cùng kỳ năm ngoái là 2,71%. Tuy nhiên bên cạnh đó cũng có những yếu tố tác động tiêu cực đến tình hình kinh tế thế giới như căng thẳng địa chính trị và chủ nghĩa bảo hộ

thương mại được cho là sẽ ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh, triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Rủi ro lạm phát

Lạm phát đã được kiểm soát tương đối tốt trong năm 2020 nhờ các biện pháp kiểm soát chặt chẽ của Chính phủ mặc dù áp lực gia tăng do giá thành các mặt hàng tiêu dùng tăng mạnh. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2020 tăng 3,23% so với năm trước, đạt mục tiêu kiểm soát lạm phát, giữ CPI bình quân năm 2020 dưới 4% của Quốc Hội đặt ra trong bối cảnh với nhiều biến động khó lường. CPI tháng 12/2020 tăng 0,19% so với tháng 12/2019, là mức thấp nhất trong giai đoạn 2016-2020.

Hình 1: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2011-2020



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

CPI bình quân năm 2020 tăng do một số nguyên nhân chủ yếu sau: (i) Giá các mặt hàng lương thực tăng 4,51% so với năm trước (làm CPI chung tăng 0,17%); (ii) Giá các mặt hàng thực phẩm tăng 12,28% so với năm trước (làm CPI chung tăng 2,61%); (iii) Giá thuốc và thiết bị y tế tăng 1,35% do dịch Covid-19 trên thế giới vẫn diễn biến phức tạp nên nhu cầu về mặt hàng này ở mức cao; (iv) Thực hiện lộ trình tăng học phí theo Nghị định số 86/2015/NĐ-CP làm chỉ số giá nhóm dịch vụ giáo dục năm 2020 tăng 4,32% so với năm 2019.

Bên cạnh đó có một số yếu tố góp phần kiềm chế tốc độ tăng CPI năm 2020: (i) Giá các mặt hàng thiết yếu như xăng, dầu, gas giảm do ảnh hưởng của giá nhiên liệu thế giới; (ii) Nhu cầu đi lại, du lịch của người dân giảm do ảnh hưởng của dịch Covid-19 làm giá của nhóm du lịch giảm giá cước vận tải của các loại phương tiện như tàu hỏa, máy bay giảm; (iii) Các cấp, các ngành

tích cực triển khai thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ để ngăn chặn diễn biến phức tạp của dịch bệnh Covid-19, bảo đảm cân đối cung cầu và ổn định thị trường.

Lạm phát cơ bản tháng 12/2020 tăng 0,07% so với tháng trước và tăng 0,99% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2020 tăng 2,31% so với bình quân năm 2019, cũng có xu hướng giảm dần, với tốc độ chậm hơn.

Rủi ro lãi suất

Để đối phó với dịch Covid-19 và kích cầu tín dụng, trong năm 2020 NHNN đã 3 lần điều chỉnh giảm các mức lãi suất với tổng mức giảm tới 1,5 – 2,0%/năm lãi suất điều hành. Đáng chú ý là việc giảm 0,6 – 1,0%/năm trần lãi suất tiền gửi; giảm 1,5%/năm trần lãi suất cho vay đối với các lĩnh vực ưu tiên. Đồng thời, NHNN đã chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiết kiệm chi phí, giảm mạnh lãi suất cho vay, đặc biệt là các lĩnh vực ưu tiên, đã giúp mặt bằng lãi suất cho vay tính đến hết tháng 11/2020 giảm bình quân khoảng 1%/năm so với cuối năm 2019.

NHNN là một trong những ngân hàng trung ương có mức cắt giảm lãi suất điều hành lớn nhất trong khu vực. Cụ thể, mặt bằng lãi suất tiền gửi và cho vay của TCTD giảm khá mạnh so với đầu năm. Hiện lãi suất tiền gửi bằng VND của các TCTD phổ biến ở mức 0,1-0,2%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và kỳ hạn dưới 1 tháng; 3,5-4,0%/năm đối với tiền gửi từ 1 đến dưới 6 tháng; 4,4-6,2%/năm đối với tiền gửi từ 6 đến dưới 12 tháng; kỳ hạn 12 tháng trở lên ở mức 6,0-7,0%/năm. Lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng VND thuộc một số ngành, lĩnh vực ưu tiên ở mức 4,5%/năm.

Ngoài các lần giảm các mức lãi suất điều hành trên, ngày 06/8/2020, NHNN cũng đã công bố quyết định giảm lãi suất tiền gửi dự trữ bắt buộc của TCTD, lãi suất tiền gửi của Ngân hàng Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Chính sách xã hội, Quỹ Tín dụng nhân dân, Tổ chức tài chính vi mô, tiền gửi của Kho bạc Nhà nước, Bảo hiểm tiền gửi Việt Nam tại NHNN.

Với tình hình diễn biến lãi suất như trên sẽ góp phần cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng của các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng. Bên cạnh đó, Công ty cũng chủ động quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách thường xuyên tìm kiếm các nguồn tín dụng có mức lãi suất tối ưu, duy trì mối quan hệ hợp tác lâu dài với các tổ chức tín dụng và luôn đảm bảo duy trì đòn bẩy tài chính ở mức phù hợp.

1.2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng không tốt bởi những thay đổi cơ bản đối với các quy định pháp luật của Việt Nam

Hoạt động dưới sự điều chỉnh của pháp luật Việt Nam, Công ty chịu nhiều rủi ro do hệ thống pháp luật chưa chặt chẽ và còn nhiều quy định chồng chéo. Bất kỳ điều chỉnh nào trong những quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty đều có ảnh hưởng và tác động đến hoạt động và kết quả kinh doanh của Công ty.

Ngoài ra, với việc cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên HOSE - Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty còn phải tuân thủ theo các quy định của Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán cùng với các quy định pháp luật liên quan khác.

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, Tổng Công ty phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ("**KBC**") đã tổ chức một bộ phận pháp lý nội bộ chuyên trách, thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới với Ban Lãnh đạo và các Bộ phận có liên quan của Công ty.

Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính tại Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, thuế tài nguyên và thuế xuất khẩu) đã thay đổi đáng kể kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Các thay đổi về tình trạng thuế của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc luật thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế tại Việt Nam nhìn chung có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và làm tăng nghĩa vụ thuế mà Công ty phải chịu.

1.3. Rủi ro đặc thù:

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là Công ty hoạt động chủ yếu trong ngành xây dựng, kinh doanh Khu Công nghiệp, ngoài những rủi ro kể trên Công ty còn gặp phải những rủi ro đặc thù ngành như sau:

Rủi ro do thay đổi các chính sách quản lý về hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp:

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 tiêu 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..

Trong quá trình phát triển KCN, KBC đã trải qua các loại rủi ro nói trên. Tất các vấn đề đã và đang được KBC xử lý và hầu hết bằng cách 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.

Hiện nay, Bộ Kế hoạch và Đầu tư cùng Chính phủ đã xem nhiệm vụ trọng tâm là tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư – kinh doanh, nâng cao hiệu quả hoạt động và công tác quản lý đối với các KCN, KKT, xử lý kịp thời các khó khăn, vướng mắc liên quan tới các vấn đề về đầu tư, xây dựng, môi trường, đất đai, nắm bắt các cơ hội mới mở ra khi thực hiện các hiệp định thương mại – đầu tư song phương, đa phương và nghiên cứu hoàn thiện cơ sở pháp lý để xây dựng, triển khai các mô hình KKT, KCN mới, thực hiện Đề án đơn vị hành chính – kinh tế đặc biệt sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, quá trình hoàn thiện cơ chế chính sách tạo đòn bẩy cho phát triển KCN – KKT là quá trình mất nhiều thời gian và đòi hỏi doanh nghiệp và cơ quan chức năng cùng phối hợp hoàn thiện.

Thay đổi về chính sách tính thuế, đóng tiền thuê đất

Kể từ khi KCN Quế Võ đầu tiên của KBC đi vào hoạt động tính đến nay, Nhà nước đã 03 lần thay đổi chính sách tiền thuê đất với đơn giá thay đổi với biên độ lớn, từ mức 1.000 đồng/m² đã tăng lên 19.500/m² (theo Nghị định 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010), hiện nay theo Nghị định mới nhất là Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 giá thuê đất đã có điều chỉnh giảm về mức trung bình 13.500 đồng/m²). Tùy theo địa bàn khu vực các tỉnh có sự

điều chỉnh giảm. Thực tế hiện nay KCN Quế Võ của KBC là khu công nghiệp đầu tiên bắt đầu phải tính tiền thuê đất sau nhiều nỗ lực làm việc với các cơ quan chức năng để ra được văn bản về đơn giá tiền thuê đất cho KCN Quế Võ (từ 4.600 đồng/m² đến 6.500 đồng/m²). Đây vẫn được xem là đơn giá cao, mặc dù tiền thuê đất của các KCN do KBC quản lý sẽ do nhà đầu tư trả hàng năm khi có Quyết định của UBND tỉnh. Sự thay đổi liên tục về đơn giá hàng năm sẽ gây rủi ro cho các nhà đầu tư trong KCN của KBC.

Ngoài ra, quy định của Nghị định 46/2014/NĐ-CP cũng gây ra những khó khăn cho các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư và cho thuê KCN về hình thức nộp tiền thuê đất: Doanh nghiệp phải lựa chọn hình thức nộp tiền 1 lần, hoặc nộp tiền hàng năm. Việc doanh nghiệp chọn nộp tiền thuê đất 1 lần sẽ tạo nên áp lực tài chính rất lớn. Nếu doanh nghiệp chọn hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm thì doanh nghiệp lại không thể thu tiền của nhà đầu tư thuê đất một lần trong thời hạn toàn bộ dự án mà phải cho nhà đầu tư thuê đất hàng năm. Đây cũng là bất cập của chính sách đã tác động lớn đến hoạt động kinh doanh của KBC. Để xử lý vấn đề này, KBC đã phải nộp đơn đề nghị UBND các tỉnh và các cơ quan ban ngành xem xét xử lý, cũng như lựa chọn hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm, điều chỉnh giá tiền thuê đất cho phù hợp. Hiện nay, các ý kiến của KBC đã được Bộ tài chính ban hành văn bản trình Chính phủ xem xét.

1.4. Rủi ro đối với trái phiếu niêm yết

Đối với trái phiếu niêm yết

Trái phiếu xác nhận nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, không có bảo đảm và có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

Do đó, trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành phá sản hoặc giải thể, tỷ lệ nợ được thu hồi của Người Sở hữu Trái phiếu có thể sẽ thấp hơn so với các chủ nợ có bảo đảm và một số chủ nợ không có bảo đảm khác của Tổ Chức Phát Hành. Quyền của Người Sở hữu Trái phiếu cũng tương ứng xếp sau quyền của các chủ nợ có bảo đảm. Trái phiếu cũng không hạn chế giá trị các khoản nợ được xếp quyền ưu tiên trước Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành có thể gánh chịu hoặc tiếp nhận.

Tính thanh khoản của Trái phiếu trên thị trường thứ cấp

Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của Trái phiếu trên thị trường thứ cấp và không có gì

bảo đảm rằng một thị trường giao dịch cho Trái phiếu sẽ phát triển. Giả thiết có thị trường giao dịch cho Trái phiếu thì Trái phiếu có thể được giao dịch với giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu tùy thuộc vào nhiều yếu tố bao gồm lãi suất trên thị trường tại thời điểm giao dịch, tình hình hoạt động của Tổ Chức Phát Hành và thị trường của các loại chứng khoán tương tự.

Phát hành thêm chứng khoán

Tổ Chức Phát Hành tùy từng thời điểm có quyền huy động thêm vốn thông qua các hình thức và cách thức phù hợp, bao gồm nhưng không giới hạn việc phát hành thêm chứng khoán nợ (có thể có các điều khoản khác hoặc tương tự so với Trái Phiếu) hoặc các công cụ tài chính lưỡng tính, tùy thuộc vào việc xin được phê duyệt theo quy định của pháp luật Việt Nam để phục vụ nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh. Không có gì bảo đảm rằng các hoạt động tăng vốn huy động này sẽ không ảnh hưởng bất lợi đến giá Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp.

Bảo hiểm tiền gửi

Nhà Đầu tư là tổ chức cần biết rằng lợi ích được hưởng từ Trái Phiếu không phải là đối tượng được bảo hiểm theo Chế độ Bảo hiểm Tiền gửi.

1.5. Rủi ro khác:

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như ô nhiễm môi trường từ các doanh nghiệp trong KCN, động đất, thiên tai, hỏa hoạn, bãi công, đảo chính, chiến tranh, sức mua toàn cầu suy giảm v.v...là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, phòng ngừa, dự kiến của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các rủi ro này, nếu xảy ra, chắc chắn sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

DANH MỤC CÁC NHÂN TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ VỀ TẤT CẢ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐẦU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức niêm yết

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

Ông Đặng Thành Tâm	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Chức vụ: Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT
Ông Phạm Phúc Hiếu	Chức vụ: Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc, kiêm Kế Toán Trưởng
Bà Nguyễn Bích Ngọc	Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN BÌNH

Đại diện theo pháp luật:

Ông: Trương Ngọc Lâm Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn Phát hành, Đại lý Phát hành Trái phiếu và Tư vấn Niêm yết Trái phiếu số 0403.01/2021/HĐTV/ABS-KBC với Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

1. **“Bản Cáo Bạch”**: Bản Cáo Bạch này là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Đăng ký Niêm yết về trái phiếu niêm yết, tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư Trái Phiếu.
2. **“BCTC”**: Báo Cáo Tài Chính.
3. **“BKS”**: Ban Kiểm Soát.
4. **“Công ty CP”** hoặc **“CTCP”**: Công Ty Cổ Phần.
5. **“Công ty TNHH”**: Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn.
6. **“ĐHĐCĐ”**: Đại Hội Đồng Cổ Đông.
7. **“Điều Lệ”**: Điều lệ của Tổ Chức Đăng ký Niêm yết.
8. **“GDTC”**: Giám đốc Tài chính
9. **“HDQT”**: Hội Đồng Quản Trị.
10. **“HĐTV”**: Hội Đồng Thành Viên.
11. **“KCN”**: Khu công nghiệp
12. **“KKT”**: Khu Kinh tế
13. **“KĐT”**: Khu đô thị
14. **“KTT”**: Kế Toán Trưởng
15. **“Sở Giao Dịch Chứng Khoán”** hoặc **“SGDCK”**: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
16. **“Tổ Chức Đăng ký Niêm yết”**, hoặc **“Kinh Bắc”** hoặc **“Công ty”** hoặc **“Tập đoàn”** hoặc **“KBC”**: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP
17. **“Tổ Chức Tư Vấn”**: Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình
18. **“TGD”**: Tổng Giám Đốc.
19. **“TP.HCM”**: Thành phố Hồ Chí Minh.
20. **“UBCKNN”**: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
21. **“UBND”**: Ủy Ban Nhân Dân.

22. “TTCK”: Thị trường Chứng khoán

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Cáo Bạch này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Cáo Bạch này.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:

1.1. Giới thiệu chung về tổ chức đăng ký niêm yết

Tên Công ty	:	Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP
Tên viết bằng tiếng nước ngoài	:	KINHBAC CITY DEVELOPMENT HOLDING CORPORATION
Tên viết tắt	:	KINHBAC CITY GROUP
Website	:	www.kinhbaccity.vn
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 06 năm 2019
Trụ sở chính	:	Lô B7, KCN Quế Võ, Xã Phương Liễu, Huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
Điện thoại	:	0222 3634034
Vốn điều lệ đăng ký	:	4.757.111.670.000 đồng (<i>Bốn nghìn bảy trăm năm mươi bảy tỷ một trăm mười một triệu sáu trăm bảy mươi nghìn đồng</i>)
Vốn điều lệ thực góp	:	4.757.111.670.000 đồng (<i>Bốn nghìn bảy trăm năm mươi bảy tỷ một trăm mười một triệu sáu trăm bảy mươi nghìn đồng</i>)
Mã cổ phiếu	:	KBC
Sàn niêm yết	:	Sàn HOSE (Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh)
Đại diện theo pháp luật	:	Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT.
Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty	:	- Xây dựng nhà các loại (<i>Chi tiết: Đầu tư, xây dựng khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân</i>)

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

(Chi tiết: Đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, xây dựng sân golf)

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

(Chi tiết: Kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp. Cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu nhà ở công nhân, khu tái định cư, khu dân cư - đô thị. Kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi)

1.2. Quá trình hình thành, phát triển

Bảng 1: Quá trình hình thành và phát triển

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
Ngày 27/3/2002	Thành lập Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 03 năm 2002 với vốn điều lệ ban đầu 20 tỷ đồng. KBC là đơn vị tiên phong hoạt động trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh các KCN ở Miền Bắc Việt Nam.
Ngày 26/7/2002	Công ty tăng vốn điều lệ lên 50 tỷ đồng theo hình thức phát hành cho cổ đông sáng lập.
Năm 2003	KCN Quế Võ – Bắc Ninh bắt đầu đi vào hoạt động có diện tích 300ha với những khách hàng ban đầu như: Sentec E&E Co., Ltd, Công ty TNHH Hiệp Long, và Ngân hàng Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ. KCN Quế Võ mở rộng (311 ha) đi vào hoạt động từ năm 2006, đã lấp đầy 97,9%. Hiện nay KCN Quế Võ đã lấp đầy hơn 90% với tổng diện tích 611ha, thu hút hơn 50 nhà đầu tư nước ngoài xây dựng nhà máy trong KCN này.
Ngày 5/11/2004	Công ty tăng vốn điều lệ lên 108 tỷ đồng theo hình thức phát hành cho cổ đông sáng lập.

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
Năm 2005	Thành lập công ty con CTCP KCN Sài Gòn Bắc Giang với vốn điều lệ 220 tỷ đồng (KBC chiếm 59,5%) phát triển KCN - KĐT Quang Châu nằm tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với tổng diện tích 426 ha. KCN Quang Châu đã thu hút được rất nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước như: Nichirin Viet Nam Co.,Ltd, Umec Vietnam, Crystal Việt nam, JA Solar, ZYF, Luxshare – ICT, Samkwang Vina, HIQ Vina v...v.... Hiện tại, KCN-KĐT Quang Châu tiếp tục đền bù và chuyển đổi 90 ha đất KĐT sang KCN để đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư
Năm 2006 Ngày 20/12/2006	Thành lập công ty CTCP KCN Sài Gòn – Hải Phòng, với vốn điều lệ 416 tỷ đồng (KBC chiếm 86,54%), ngày 13/11/2007 KBC bắt đầu phát triển KCN Tràng Duệ thời kỳ đầu với diện tích 187,8 ha. Nay KCN này đã trở thành một phần của Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải và liên tục được mở rộng. Công ty tăng vốn điều lệ lên 620 tỷ đồng theo hình thức phát hành cho cổ đông sáng lập.
Năm 2007	Ngày 6/1/2007, KBC trở thành công ty đại chúng. Ngày 21/11/2007, KBC tăng vốn lên 880 tỷ đồng theo hình thức phát hành cho cổ đông hiện hữu và phát hành cho cổ đông bên ngoài. Ngày 18/12/2007 KBC niêm yết 88.000.000 cổ phiếu tại Sở GDCK Hà Nội.
Năm 2008 Ngày 5/5/2008 Ngày 18/07/2008	Top 10 cổ phiếu hàng đầu Việt Nam do Standard&Poor’s bình chọn Công ty tăng vốn lên 907,2 tỷ đồng theo hình thức phát hành riêng lẻ cho 02 đối tác chiến lược. Công ty tăng vốn lên 1.340.830.000.000 đồng theo hình thức thưởng bằng cổ phiếu và trả cổ tức bằng cổ phiếu.
Năm 2009 Ngày 26/05/2009	Đổi tên thành Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP; Chuyển sàn niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh. Công ty tăng vốn lên 1.991.243.300.000 đồng theo hình thức thưởng

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
	<p>bằng cổ phiếu và trả cổ tức bằng cổ phiếu.</p> <p>Ngày 18/12/2009, lần đầu tiên niêm yết cổ phiếu do KBC phát hành trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán thành phố Hồ Chí Minh với khối lượng 199.124.330 cổ phiếu.</p>
<p>Năm 2010</p> <p>Ngày 27/07/2010</p>	<p>Tạo lập quỹ đất mới: Mua lại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc thành công ty con để phát triển dự án KCN Tân Phú Trung tại Thành Phố Hồ Chí Minh; Mua lại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh; Là chủ đầu tư Diamond Rice và Khu ngoại giao đoàn tại Hà Nội. Công ty Sài Gòn Tây bắc ban đầu được thành lập với vốn điều lệ là 500 tỷ đồng, trong đó KBC chiếm giữ 60,52%.</p> <p>Công ty tăng vốn điều lệ lên 2.957.111.670.000 đồng theo hình thức thưởng bằng cổ phiếu và trả cổ tức bằng cổ phiếu.</p>
<p>Năm 2012</p>	<p>Thành lập công ty TNHH MTV Tràng Cát với vốn điều lệ 1,000 tỷ đồng (KBC chiếm 100% vốn), quản lý và phát triển dự án KCN – KĐT Tràng Cát – Hải Phòng với tổng diện tích 584,91 ha tại Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng. Hiện nay, dự án Tràng Cát là một trong những dự án trọng điểm của Công ty đang được tập trung đầu tư và phát triển.</p>
<p>Năm 2013</p>	<p>KCN Tràng Duệ Hải Phòng trở thành một phần của Khu kinh tế Đình Vũ Cát Hải, thu hút thành công Tập đoàn LG Hàn Quốc cùng các vệ tinh vào KCN này. Đây là dấu mốc quan trọng nhất giúp KBC tăng trưởng trở lại sau một thời kỳ gặp nhiều khó khăn.</p>
<p>Năm 2014</p> <p>Ngày 29/04/2014</p>	<p>Tái cấu trúc thành công các khoản nợ trái phiếu đến hạn quy mô 3.000 tỷ đồng; Huy động được 1.200 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi; Ký kết thành công hợp đồng thứ 2 với Tập đoàn LG; Kết quả kinh doanh hợp nhất tăng trưởng đột biến gấp gần 4 lần so với năm 2013.</p> <p>Công ty tăng vốn điều lệ lên thành 3.957.111.670.000 đồng theo hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ.</p>
<p>Ngày 30/01/2015</p>	<p>Công ty tăng vốn điều lệ lên 4.757.111.670.000 đồng theo hình thức chuyển đổi trái phiếu.</p>

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
Năm 2016	KCN Quang Châu (Bắc Giang) đón nhận 550 triệu đô la Mỹ đầu tư mới từ các nhà đầu tư Hong Kong, KCN Tràng Duệ - Hải Phòng mở rộng giai đoạn 3 với quy mô 687 ha
Năm 2017	Ngày 26/10/2017, lần đầu tiên niêm yết trái phiếu do KBC phát hành trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị 500 tỷ đồng, lãi suất 10,5%, kỳ hạn 18 tháng.
Năm 2018	Thu hút dự án đầu tư 150 triệu USD của SAMKWANG. Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư tặng Bằng khen cho KBC về thành tích đóng góp vào quá trình xây dựng và phát triển các KCN Bắc Ninh nhân dịp kỷ niệm 20 năm thành lập;
Năm 2019	Lọt vào danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam. KBC đứng ở vị trí thứ 19 trong danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam năm 2019 do tạp chí Forbes xếp hạng.
Năm 2020	Năm thứ 2 liên tiếp KBC được vinh danh trong top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam. Năm thứ 2 liên tiếp KBC được UBND tỉnh Long An tặng bằng khen.
Hiện nay	Hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 27 tháng 03 năm 2002, cấp ngày thay đổi lần thứ 16 ngày 25 tháng 06 năm 2019 với số vốn điều lệ 4.757.111.670.000 đồng.

1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ

TT	Thời gian tăng vốn	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Số lượng phát hành (cổ phiếu)	Giá phát hành/ Tỷ lệ phân bổ quyền	Cơ sở pháp lý
1	26/7/2002	30.000.000.0000	50.000.000.0000	Phát hành cho cổ đông sáng lập (03 cổ đông)	300.000	100.000 VNĐ / (mệnh giá: 100.000 đồng)	- Biên bản Đại hội đồng cổ đông số 06/2002/BB-ĐHĐCĐ ngày 15/7/2002 - Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 06/2002/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 15/7/2002 - Giấy Chứng nhận đăng ký doanh thay đổi lần thứ 1 số 21.03.000012 ngày 26/7/2002
2	05/11/2004	58.000.000.0000	108.000.000.0000	Phát hành cho cổ đông sáng lập (03 cổ đông)	580.000	100.000 VNĐ / (mệnh giá: 100.000 đồng)	- Biên bản Đại hội đồng cổ đông số 15/2004/BB-HĐCĐ ngày 20/10/2004 - Quyết định Hội đồng cổ đông số 15/2004/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 20/10/2004 - Giấy Chứng nhận đăng ký doanh thay đổi lần thứ 2 số 21.03.000012 ngày 05/11/2004
3	20/12/2006	512.000.000.0000	620.000.000.0000	Phát hành cho cổ đông sáng lập (03 cổ đông)	5.120.000	100.000 VNĐ / (mệnh giá: 100.000 đồng)	- Biên bản Đại hội đồng cổ đông số 46/2006/BB-ĐHĐCĐ ngày 20/12/2006 - Quyết định Hội đồng cổ đông số 42/2006/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 20/12/2006 - Giấy Chứng nhận đăng ký doanh thay

TT	Thời gian tăng vốn	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Số lượng phát hành (cổ phiếu)	Giá phát hành/ Tỷ lệ phân bổ quyền	Cơ sở pháp lý
							đổi lần thứ 4 số 21.03.000012 ngày 09/01/2007. Trong đó số tiền góp vốn trên sổ sách là 295.700.000.000 đồng.
<p>Ngay sau khi có Quyết định tăng vốn từ 108 tỷ đồng lên 620 tỷ đồng vào ngày 20/12/2006, Số tiền góp vốn thực của các cổ đông xác định vào ngày 31/12/2006 đạt 295.700.000.000 đồng. Đại hội đồng cổ đông đã ban hành NQ Đại hội đồng cổ đông số 52/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/1/2007 về việc Tăng vốn điều lệ từ 295.700.000.000 đồng lên 800.000.000.000 đồng bằng hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư bên ngoài.</p>							
4	29/06/2007	295.700.000.000	800.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	4.523.000	100.000 đồng/ cổ phần (mệnh giá: 100.000 đồng)	<ul style="list-style-type: none"> - Biên bản Đại hội đồng cổ đông số 52/2007/BB-ĐHĐCĐ ngày 06/01/2007 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 52/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/01/2007 - Giấy Chứng nhận đăng ký doanh thay đổi lần thứ 5 số 21.03.000012 ngày 29/06/2007 - Công văn và các văn bản của UBCKNN về kết quả lần tăng vốn năm 2007
				Phát hành cho cổ đông bên ngoài	520.000	1.000.000 đồng / cổ phần (mệnh giá: 100.000 đồng)	
5	20/11/2007	80.000.000.000	880.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho 05	8.000.000	100.000 đồng/cp (mệnh giá: 10.000 đồng)	<ul style="list-style-type: none"> - Biên bản Đại hội đồng cổ đông số 97/2007/BB-ĐHĐCĐ ngày 15/07/2007 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 97/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/07/2007

TT	Thời gian tăng vốn	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Số lượng phát hành (cổ phiếu)	Giá phát hành/ Tỷ lệ phân bổ quyền	Cơ sở pháp lý
				đôi tác chiến lược			<ul style="list-style-type: none"> - Giấy Chứng nhận đăng ký doanh thay đổi lần thứ 7 số 21.03.000012 ngày 20/11/2007. - Công văn và các văn bản của UBCKNN về kết quả lần tăng vốn năm 2007
6	05/05/2008	27.220.000.000	907.220.000.000	Phát hành riêng lẻ cho 02 đôi tác chiến lược	2.722.000	~ bình quân 106.000 đồng/cp (mệnh giá: 10.000 đồng)	<ul style="list-style-type: none"> - Biên bản Đại hội đồng cổ đông số 97/2007/BB-ĐHĐCĐ ngày 15/07/2007 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 97/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/07/2007 - Giấy Chứng nhận đăng ký doanh thay đổi lần thứ 7 số 21.03.000012 ngày 20/11/2007. - Công văn và các văn bản của UBCKNN về kết quả lần tăng vốn năm 2008
7	18/07/2008	433.610.000.000	1.340.830.000.000	Thưởng bằng cổ phiếu	6.070.540	7%	- Biên bản Đại hội đồng cổ đông số 99/2008/KBC/BB-ĐHĐCĐ ngày 27/04/2008
				Trả cổ tức năm	37.290.460	43%	- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 99/2008/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày

TT	Thời gian tăng vốn	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Số lượng phát hành (cổ phiếu)	Giá phát hành/ Tỷ lệ phân bổ quyền	Cơ sở pháp lý
				2007 bằng cổ phiếu			27/04/2008 - Giấy Chứng nhận đăng ký doanh thay đổi lần thứ 8 số 21.03.000012 ngày 18/07/2008. - Công văn và các văn bản của UBCKNN về kết quả lần tăng vốn năm 2008
8	26/05/2009	650.413.300.000	1.991.243.300.000	Thưởng bằng cổ phiếu	39.024.798	30%	- Biên bản Đại hội đồng cổ đông số 107/2009/KBC/BB-ĐHĐCĐ ngày 19/01/2009 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 107/2009/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/01/2009
				Trả cổ tức năm 2008 bằng cổ phiếu	26.016.532	20%	- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh thay đổi lần thứ 9 số 2300233993 ngày 26/05/2009. - Công văn và các văn bản của UBCKNN về kết quả lần tăng vốn năm 2009
9	27/07/2010		2.957.111.670.000	Thưởng bằng cổ	38.634.715	5:1	- Biên bản Đại hội đồng cổ đông số 168/2010/KBC/BB-ĐHĐCĐ ngày

TT	Thời gian tăng vốn	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Số lượng phát hành (cổ phiếu)	Giá phát hành/ Tỷ lệ phân bổ quyền	Cơ sở pháp lý
		965.868.370.000		phiếu			27/04/2010
				Trả cổ tức năm 2009 bằng cổ phiếu	57.952.122	10:3	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 168/2010/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/04/2010 - Giấy Chứng nhận đăng ký doanh thay đổi lần thứ 9 số 2300233993 ngày 27/07/2010. - Công văn và các văn bản của UBCKNN về kết quả lần tăng vốn năm 2010
10	29/04/2014	1.000.000.000.000	3.957.111.670.000	Phát hành riêng lẻ	100.000.000	10.000 đồng/cp (mệnh giá: 10.000 đồng)	<ul style="list-style-type: none"> - Biên bản Kiểm phiếu theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản số: 0411/2013/KBC/BB-ĐHĐCĐ ngày 04/11/2013 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 0411/2013/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/11/2013 - Giấy Chứng nhận đăng ký doanh thay đổi lần thứ 14 số 2300233993 ngày 29/04/2014 - Công văn số 1905/UBCK-QLPH

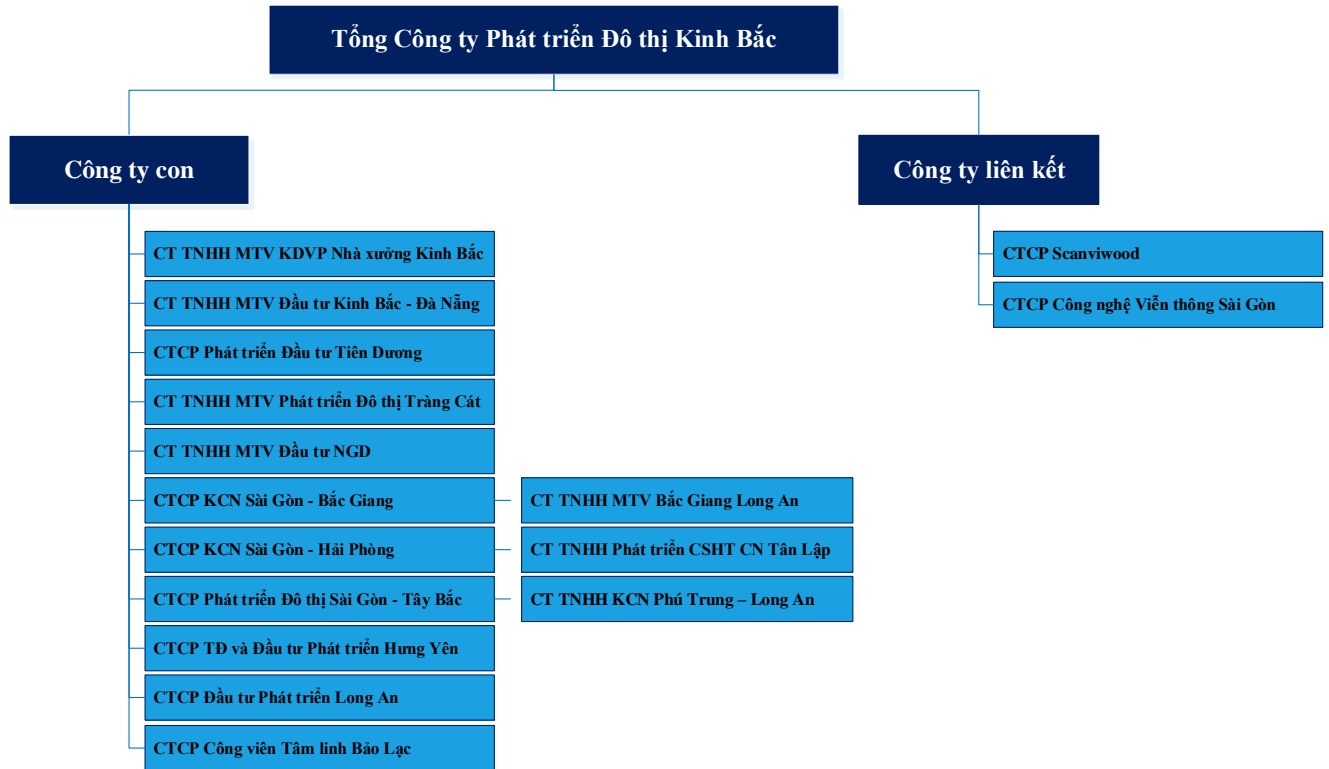
TT	Thời gian tăng vốn	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Số lượng phát hành (cổ phiếu)	Giá phát hành/ Tỷ lệ phân bổ quyền	Cơ sở pháp lý
							ngày 09/05/2014 của UBCKNN về việc kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ của KBC. - Công văn số 6571/UBCK-QLPH ngày 26/11/2014 của UBCKNN về việc chào bán trái phiếu riêng lẻ của KBC
11	30/01/2015	800.000.000.000	4.757.111.670.000	Chuyển đổi trái phiếu	80.000.000	15.000 đồng/cp (mệnh giá: 10.000 đồng)	- Biên bản Kiểm phiếu theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản số: 2610/2014/KBC/BB-ĐHĐCĐ ngày 26/10/2014 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2610/2014/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/10/2014 - Giấy Chứng nhận đăng ký doanh thay đổi lần thứ 15 số 2300233993 ngày 30/01/2015 - Công văn và các văn bản của UBCKNN về kết quả lần tăng vốn năm 2015

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

Từ khi trở thành công ty đại chúng đến nay, công ty có 08 lần thay đổi vốn điều lệ từ 295,7 tỷ đồng lên 4.757,1 tỷ đồng. Tất cả các lần thay đổi vốn này Công ty đều được Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp phép và các thủ tục tăng vốn đều được Công ty báo cáo Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước đầy đủ theo quy định. Công ty cam kết việc tăng vốn thực hiện đúng quy định của pháp luật và tuân thủ nghĩa vụ báo cáo của Công ty đại chúng.

2. Cơ cấu tổ chức công ty

Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP



Nguồn: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Thông tin chi tiết về các Công ty con và Công ty liên kết được thể hiện ở mục IV.5 Bản Báo Bạch.

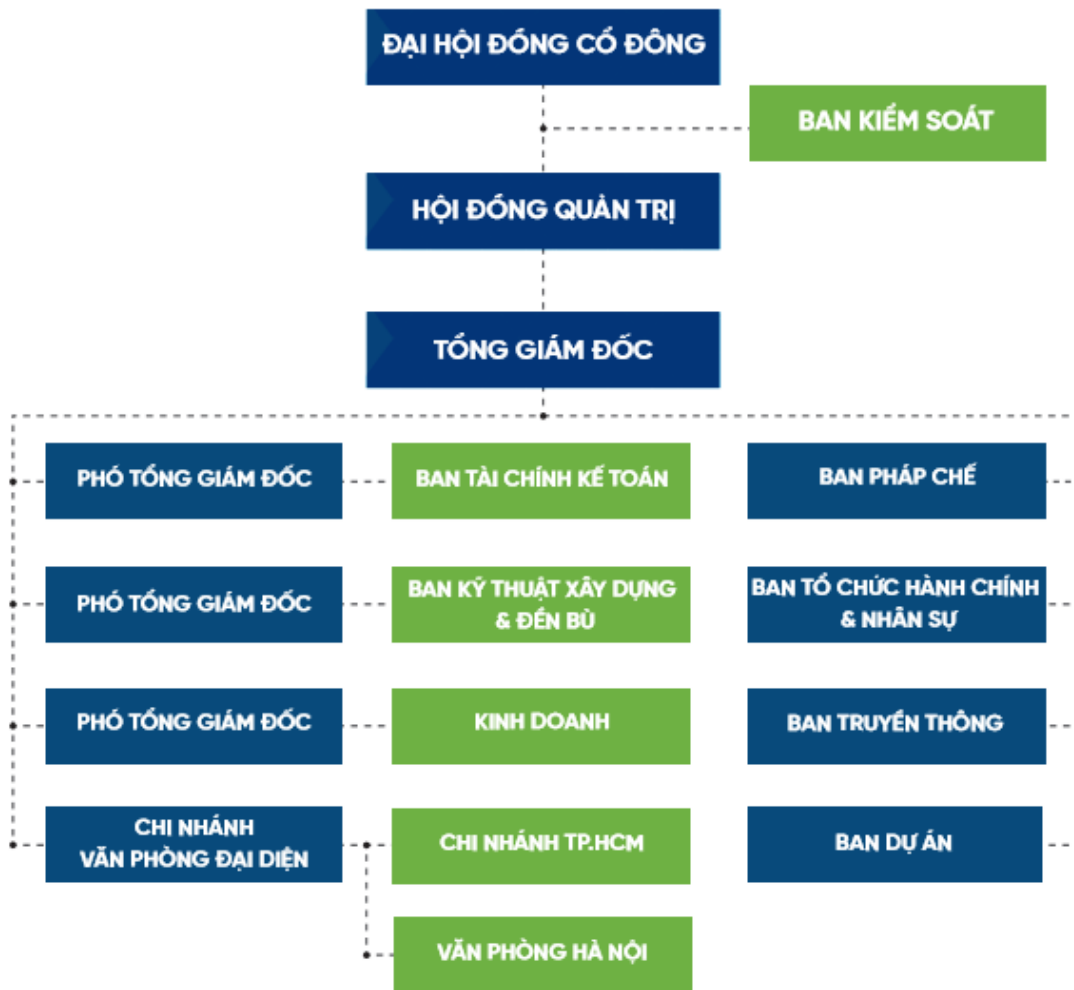
Hiện tại, Tổng Công Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP có trụ sở chính tại:

- Địa chỉ: Lô 7B, Khu Công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, Huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh
- Điện thoại: 84-(222) 3634 034 Fax: 84-(222) 3634 035
- Website: www.kinhbaccity.com.vn

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

Sơ đồ sau thể hiện chi tiết cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Tổ Chức Đăng ký Niêm yết:

Sơ đồ 2: Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP



Nguồn: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

3.1. Đại Hội Đồng Cổ Đông

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một (01) lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có nhiệm vụ chính là bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Thành viên BKS của Công ty.

3.2. Ban Kiểm Soát

Ban Kiểm Soát của Tổ Chức Đăng ký Niêm yết được bầu/bổ nhiệm theo quy định pháp luật. Danh sách thành viên BKS được thông qua tại các kỳ họp của Công ty phù hợp Điều Lệ của Công ty và quy định pháp luật. BKS hiện tại của Tổ Chức Đăng ký Niêm yết gồm 3 (ba) thành viên độc lập với các thành viên của HĐQT, mỗi thành viên được bầu với nhiệm kỳ năm (5) năm.

Tại ngày 21/4/2017, ĐHĐCĐ đã bầu BKS nhiệm kỳ 2017 - 2022 bao gồm ba (3) thành viên như sau:

Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên BKS
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS

3.3. Hội Đồng Quản Trị

HĐQT là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT của Công ty có năm (5) thành viên, trong đó có một (1) thành viên là Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Mỗi nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên HĐQT là năm (5) năm.

Tại ngày 21/04/2017, ĐHĐCĐ đã bầu HĐQT nhiệm kỳ 2017 - 2022, cụ thể như sau:

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT kiêm TGD
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Phúc Hiếu	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
Ông Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT độc lập

3.4. Ban Tổng Giám đốc

Ban TGD của Công ty gồm có 01 TGD, 03 Phó TGD và 01 KTT. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó TGD và KTT do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD.

Ban TGD hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản và khu công nghiệp.

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT kiêm TGD
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó TGD phụ trách kinh doanh

Ông Phan Anh Dũng

Phó TGD phụ trách kỹ thuật

Ông Phạm Phúc Hiếu

Phó TGD phụ trách tài chính, kiêm Kế toán trưởng

3.5. Các phòng ban chức năng của Công ty

3.5.1. Ban Dự án

Ban Quản lý Dự án là bộ phận tham mưu cho Tổng Giám đốc về tất cả các dự án của Công ty: Thực hiện dự án hiệu quả, chất lượng tốt nhất; Tổ chức, điều phối, đôn đốc, giám sát quá trình thực hiện của các nhà thầu thi công và các đơn vị tư vấn thiết kế đúng tiến độ, đúng chất lượng; Đảm bảo an toàn lao động cho từng dự án.

3.5.2. Ban Kinh doanh

Tổ chức các chương trình thu hút đầu tư trong và ngoài nước, xây dựng mạng lưới khách hàng tiềm năng trên phạm vi cả nước và quốc tế; Kinh doanh, bán các sản phẩm, tạo dựng doanh thu cho doanh nghiệp, đồng thời tổ chức quản lý các dự án sau đầu tư.

3.5.3. Ban Tổ chức Hành chính & Nhân sự

Phòng Hành chính - Nhân sự có nhiệm vụ lập phương án và chính sách tuyển dụng nhân viên, trình Hội đồng quản trị phê duyệt hàng năm; Quản lý nhân sự, phụ trách các tổ chức đoàn thể quần chúng, chăm lo đời sống Cán bộ công nhân viên Công ty về bảo hộ lao động; Chịu trách nhiệm tổ chức nhóm hành chính quản trị gồm: văn thư, đánh máy, tiếp tân, lái xe, bảo vệ; Lưu trữ các hồ sơ văn kiện, văn bản, hợp đồng; Quản lý các khu trung tâm dịch vụ vui chơi, giải trí, thông tin, phòng hội thảo; Tổ chức Đội bảo vệ và phòng cháy chữa cháy đảm bảo an ninh và an toàn trong KCN; Hỗ trợ TGD điều hành hoạt động của Đội an ninh trật tự; Quản lý, sửa chữa, đảm bảo cho các hoạt động hành chính văn phòng trụ sở và phối hợp với các chi nhánh văn phòng của công ty; Quản lý Phòng khám đa khoa khi đi vào hoạt động; Soạn thảo các văn bản cho Ban TGD; Thông báo chỉ thị của Ban TGD cho các phòng ban.

3.5.4. Ban Pháp chế

Cập nhật và hệ thống hóa các văn bản pháp luật mới; Tư vấn cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc về những vấn đề pháp lý liên quan đến tổ chức, quản lý và hoạt động của Công ty; Dự thảo các loại hợp đồng; Tham gia quá trình đàm phán, ký kết hợp đồng; Định kỳ hoặc đột xuất rà soát và hệ thống hóa các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty. Định kỳ hoặc đột xuất phối hợp với các phòng, ban của Công ty giúp Tổng Giám đốc lập kế hoạch tổ chức thực hiện pháp luật; Kiến nghị tạm đình chỉ, đình chỉ thi hành, sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ những quy định của Công ty trái pháp luật hoặc không phù hợp.

3.5.5. Ban Tài chính kế toán

Thu xếp nguồn vốn để đầu tư các dự án, kiểm soát quản lý dòng tiền đảm bảo hạn chế tối đa mức

độ rủi ro, tránh tổn thất tài sản, tính toán hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty theo từng thời kỳ

3.5.6. Ban Truyền thông

Điều hành trang web và thường xuyên cập nhật thông tin của Công ty để nhà đầu tư tìm hiểu; Tiếp xúc các cơ quan báo chí, thực hiện thông cáo báo chí khi cần thiết; Quảng bá thương hiệu; Cung cấp báo cáo tài chính hoặc thông tin quan trọng khác theo Luật định cho UBCKNN và Sở Giao dịch chứng khoán đồng thời công bố trên trang web của Công ty; Tổ chức đón tiếp và trả lời những thắc mắc hay yêu cầu của nhà đầu tư. Xây dựng lịch trình cố định hàng năm để Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc tổ chức gặp gỡ các nhà đầu tư; Tham mưu cho lãnh đạo Công ty tổ chức Đại hội cổ đông theo đúng quy định của pháp luật; Chịu trách nhiệm về những vấn đề pháp lý liên quan đến thủ tục phát hành chứng khoán tăng vốn điều lệ, trả cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu. Tham mưu cho lãnh đạo Công ty lựa chọn các đơn vị tư vấn phù hợp; Tìm hiểu dư luận các nhà đầu tư, các công ty chứng khoán và thị trường chứng khoán để phân tích nhận xét đánh giá về thị hiếu của nhà đầu tư đối với cổ phiếu của Công ty; Tìm hiểu các vấn đề cổ đông bên ngoài thường thắc mắc để tham mưu cho lãnh đạo Công ty có hướng giải quyết.

3.5.7. Ban Kỹ thuật Xây dựng và Đền bù

Bao gồm hai phòng ban Phòng Kỹ thuật Xây dựng và Phòng Đền bù có chức năng nhiệm vụ:

- Quản lý, giám sát nhà thầu, giám sát triển khai xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng các KCN, xây dựng nhà xưởng, v.v...
- Tiến hành các thủ tục theo quy định về việc đền bù giải phóng mặt bằng của tỉnh và của Nhà nước, triển khai các công việc đến từng địa phương nhằm có được mặt bằng đất nền. Vai trò quan trọng của phòng Đền bù là thực hiện mọi thủ tục, phương thức, kể cả việc vận động người dân để Chủ đầu tư chính thức có mặt bằng dự án, có được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.5.8. Chi nhánh/ Văn phòng đại diện

(Bao gồm chi nhánh TP.HCM và Văn phòng tại Hà Nội)

Văn phòng đại diện/ Chi nhánh của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc là một đơn vị phụ thuộc, đại diện Tổng Công ty thực hiện các hoạt động, nghiệp vụ cần thiết để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty trên cơ sở là đại diện theo uỷ quyền. Chức năng của VPĐD/ Chi nhánh là cầu nối trung gian thực hiện việc liên lạc, tiếp cận khách hàng, đối tác mới; đẩy mạnh các hoạt động nghiên cứu, khảo sát thị trường nhằm mục đích cung cấp thông tin, xác định xu hướng kinh doanh mới và hỗ trợ doanh nghiệp lập kế hoạch giới thiệu sản phẩm, quảng bá thương hiệu trên thị trường.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông

4.1. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ:

Tổng Công ty Phát triển Đô Thị Kinh Bắc – CTCP đã được cấp 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 06 năm 2019. Đến thời điểm hiện tại, các quy định hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty:

Bảng 2: Thông tin về cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP tại ngày 30/06/2021

STT	Cổ đông	Số CMND/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
1	Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	2300237677 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh	Khu Công nghiệp Quế Võ, Huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	44.571.290	9,49%
2	Đặng Thành Tâm	031064005582	6/35D, Bình Khánh 3, Phường Bình An, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh	85.250.000	18,15%
3	Nhóm cổ đông nước ngoài : AMERSHAM INDUSTRIES LIMITED, CTBC Vietnam Equity Fund; DC DEVELOPING MARKETS STRATEGIES PUBLIC LIMITED COMPANY; KB VIETNAM FOCUS BALANCED	C00059; CC4934; CA6526; CS3971; CA2180; C00003 tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam	1501 Cao Ốc Mê Linh Point, 2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, Tp HCM, Việt Nam	28.275.800	6,02%

FUND; NORGES BANK; Vietnam Enterprise Investments Limited;				
--	--	--	--	--

Nguồn: Danh sách cổ đông của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP chốt tại ngày 30/06/2021

4.2. Cơ cấu cổ đông

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 30/06/2021

Phân loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
Trong nước	26.911	379.789.753	79,84%
Cá nhân	26.812	285.753.668	60,07%
Tổ chức	99	94.036.085	19,77%
Nước ngoài	362	89 970 436	18,91%
Cá nhân	93	1 081 388	0,23%
Tổ chức	269	88 889 048	18,69%
Cổ phiếu quỹ	1	5.950.978	1,25%
Tổng cộng	27.273	475.711.167	100,00%

Nguồn: Danh sách cổ đông của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP chốt tại ngày 30/06/2021

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, những công ty mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết

5.1 Danh sách công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày 30/06/2021

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP có 14 công ty con cụ thể ở bảng sau:

Bảng 4: Danh sách công ty con trong 02 năm liên tục đến thời điểm 30/06/2021

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Điện thoại	Số giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Ngày cấp	Nơi cấp	Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	02403868444	2400349624	Lần 1: 06/04/2005 thay đổi mới nhất lần 5: 05/03/2015	Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	220	220	92,5	88,06
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Khu công nghiệp Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	02252248698	0200681370	Lần đầu 20/07/2006 thay đổi mới nhất lần 6: 18/09/2019	Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	416	416	86,54	86,54
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	02837963379	0303097752	Lần đầu 04/11/2003 thay đổi mới nhất lần 9: 25/01/2019	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	500	500	74,3	72,44
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	02252612191	0201250666	Lần đầu 22/03/2012 thay đổi mới nhất lần 5: 24/12/2020	Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	5.130	5.130	100	100
5	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư NGD	Số 100 An Trạch, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, TP. Hà Nội	02437346890	0108017986	Lần đầu 10/10/2017	Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	105,2	105,2	100	100
6	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Văn phòng	Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	02223634034	2300995021	Lần đầu 28/09/2017	Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	350	5,4	100	100

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Điện thoại	Số giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Ngày cấp	Nơi cấp	Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
	Nhà xưởng Kinh Bắc										
7	Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	61A Nguyễn Văn Cừ, Phường Hiệp Hòa Bắc, Quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng	02363770999	0401941371	Lần đầu 04/12/2018 thay đổi mới nhất lần 1: 19/08/2020	Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	720	714,4	100	100
8	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	Số 100 An Trạch, Phường Cát Linh, quận Đống Đa, TP. Hà Nội	0989296868	0108647177	Lần đầu 13/03/2019	Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	500	7,4	51	51
9	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung – Long An	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	0913914897	1101916111	Lần đầu 26/04/2019 thay đổi mới nhất lần 1: 17/03/2020	Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	200	200	100	72,44
10	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang – Long An	489E tỉnh lộ 824, khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	0908869769	1101916513	Lần đầu 06/05/2019 thay đổi mới nhất lần 1: 12/03/2020	Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	200	23,1	100	88,06
11	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	531E tỉnh lộ 824, khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	0913888625	1101916545	Lần đầu 06/05/2019 thay đổi mới nhất lần 1: 12/03/2020	Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	220	56,2	100	86,54
12	Công ty Cổ phần TĐ và Đầu tư Phát triển Hưng Yên	Số 537 đường Nguyễn Văn Linh, phường Lê Lợi, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên	0975852709	0901095293	Lần đầu 05/02/2021	Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	1.800	1.800	70	68,65

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Điện thoại	Số giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Ngày cấp	Nơi cấp	Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Lô 6A, đường số 3, Khu công nghiệp Tân Đức, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	02839301133	1101977259	Lần đầu 18/02/2021	Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	1.500	1.500	60	56,77
14	Công ty Cổ phần Công viên Tâm linh Bảo Lạc	Thôn Ngõ Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	0975852709	2301163643	Lần đầu 11/01/2021	Bắc Ninh	Hoạt động dịch vụ tang lễ	100	100	65	56,25
15	Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu	LK 28 Đường Hàng Điều 1, Phường 10, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	028 39301133	3502454725	Lần đầu ngày 14/05/2021	Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	1.000	1.000	74,52	74,52

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

5.2 Danh sách công ty liên kết của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày 31/03/2021

Bảng 5: Danh sách Công ty liên kết

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Điện thoại	Số giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Ngày cấp	Nơi cấp	Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ vốn góp cam kết (%)
1	Công ty Cổ phần Scanviwood	565 An Dương Vương, Phường An Lạc, Q. Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	0903139434	411031000006	Lần đầu ngày 10/06/2015 thay đổi mới nhất lần 1 ngày 29/02/2016	TP. Hồ Chí Minh	Chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu	31.69	31,69	34
2	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh	0938638986	4103000992	Lần đầu ngày 14/05/2002 thay đổi mới nhất lần 14 ngày 17/06/2015	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi.	740	740	21,48
3	Công ty TNHH Saigontel Long An	Lô 6A, đường số 3, Khu công nghiệp Tân Đức, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, Việt Nam	0938638986	1101977241	Lần đầu ngày 18/02/2021	Long An	đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.	450	450	25

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

5.3 Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Không có

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Các mảng hoạt động kinh doanh chính

Từ năm 2002, KBC bắt đầu hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư và phát triển kinh doanh KCN. Trong giai đoạn 2008-2009, theo xu hướng đầu tư, KBC đã sử dụng nguồn vốn của mình để đầu tư vào các lĩnh vực ngoài ngành như Ngân hàng, Năng lượng, Khoáng sản v.v. Tuy nhiên, những năm sau đó KBC đã không tránh khỏi những khó khăn chung của nền kinh tế trong nước và thế giới, hầu hết các khoản đầu tư ngoài ngành không đem lại hiệu quả kinh tế. Kết quả kinh doanh của KBC đã từng bị âm 483,9 tỷ đồng vào năm 2012, là năm duy nhất công ty thua lỗ trong suốt chặng đường phát triển 2002 đến nay. Từ năm 2013, KBC đã nhanh chóng lập phương án tái cấu trúc các danh mục đầu tư, thoái vốn hoàn toàn các hoạt động đầu tư ngoài ngành. Năm 2015 được xem là đã hoàn thành thoái vốn những danh mục đầu tư ngoài ngành cuối cùng để tạo đà cho việc tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh chính từ năm 2016 và các năm tiếp theo.

Hiện nay, KBC hoạt động trên các lĩnh vực chính là đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị và các dịch vụ đi kèm.

Tập đoàn đã nỗ lực 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. Quá trình bồi đắp giá trị cho ngành thể mạnh được diễn ra liên tục và bền bỉ với mô hình kinh doanh phù hợp linh hoạt với thị trường, đã biến những mảnh đất nông nghiệp năng suất thấp trở thành những KCN phát triển nhất miền Bắc.

- ✚ Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp là hoạt động đem lại nguồn doanh thu lớn nhất trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Bên cạnh đó, nhằm giảm thiểu rủi ro đầu tư cho các nhà đầu tư FDI, KBC đã và đang phát triển thành công mảng cung cấp nhà xưởng xây sẵn cho thuê. Mỗi căn nhà xưởng với diện tích quy chuẩn trên 5.000m², đi kèm văn phòng và các công trình phụ hợp lý để nhà đầu tư sau khi thuê có thể đi vào sản xuất ngay. Sản phẩm này hiện đang có nhu cầu lớn, đem lại tỷ suất lợi nhuận thuần đạt 30% - 50%.
- ✚ Ngoài ra, các sản phẩm dịch vụ phụ trợ trong KCN như cung cấp điện, nước, xử lý nước thải, quản lý và duy tu cơ sở hạ tầng, v.v. cũng được tập đoàn hết sức chú trọng phát triển vì các dịch vụ này sẽ đem lại doanh thu cố định hàng năm, đảm bảo được bù đắp các chi phí quản lý cho Tập đoàn.

Với chiến lược tập trung phát triển thể mạnh của mình KBC không ngừng xây dựng kế hoạch kinh

doanh mới cho các KCN chậm phát triển trong quỹ đất sẵn có. Với tổng diện tích quỹ đất phát triển KCN gần 4.713 ha mà KBC sở hữu và đồng sở hữu thông qua các công ty con, công ty liên kết và các công ty trong danh mục đầu tư dài hạn, 19 khu công nghiệp được phân bổ rộng rãi từ Bắc vào Nam. Mỗi KCN đều được lựa chọn vị trí chiến lược trong vùng, tận dụng lợi thế địa hình, nắm chắc những điểm mạnh về địa kinh tế, địa chính trị trong khu vực. Trong những năm gần nhất, địa bàn kinh doanh chính của KBC tập trung chủ yếu ở Bắc Ninh, Hải Phòng, Củ Chi – Thành phố Hồ Chí Minh và Bắc Giang.

Hiện nay, các Tập đoàn lớn trong KCN đều có nhu cầu xây dựng nhà ở cho công nhân, chuyên gia. Vì vậy, trong giai đoạn 2019-2020, KBC đã tập trung hoàn thiện hạ tầng KĐT Tràng Duệ - Hải Phòng, triển khai mạnh các kế hoạch chào bán KĐT này (hiện dự án đã chào bán thăm dò thị trường rất thành công) và tiếp tục đẩy mạnh triển khai kinh doanh KĐT Phúc Ninh. Với quỹ đất nhà ở là 917,9 ha cho kế hoạch phát triển KĐT được KBC kỳ vọng sẽ đem lại nguồn thu lớn cho KBC trong dài hạn.

Các dự án được phát triển trực tiếp bởi KBC hoặc các công ty con, công ty liên kết của KBC. Bảng dưới đây liệt kê một số dự án trọng điểm mà KBC và các công ty con/ công ty liên kết đang triển khai thực hiện và/hoặc dự kiến chuẩn bị đầu tư trong thời gian tới:

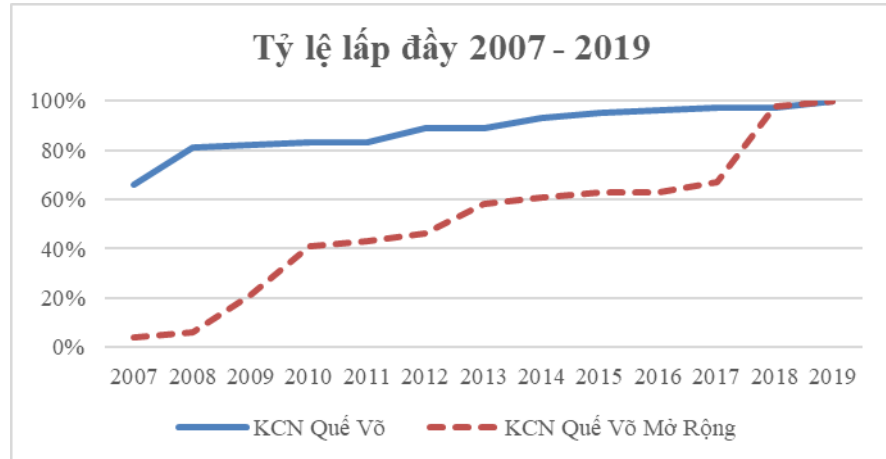
6.1.1 Các dự án do KBC sở hữu 100%:

a. KCN Quế Võ tại tỉnh Bắc Ninh



Khu công nghiệp Quế Võ

KCN Quế Võ tại tỉnh Bắc Ninh có tổng diện tích 611 ha, trong đó KCN Quế Võ hiện hữu (300ha) đi vào hoạt động từ năm 2003, đã lấp đầy 97,5%; KCN Quế Võ mở rộng (311 ha) đi vào hoạt động từ năm 2006, đã lấp đầy 97,9%.



Đây là 2 KCN đầu tiên tạo lập giá trị gia tăng và thương hiệu cho KBC, là mô hình điển hình để xây dựng và phát triển các KCN hiện đại của Tập đoàn tại miền Bắc. Với vị trí chiến lược nằm tại trung tâm kinh tế miền Bắc, hệ thống đường giao thông thuận lợi và đa dạng, các KCN này đã thu hút được nhiều Tập đoàn có tên tuổi lớn như Canon, Foxconn, Tokyo Ink, VS Industry, Hanwha, Goertek và hàng loạt doanh nghiệp Đài Loan, Hàn Quốc. Tại hai KCN này KBC đã xây dựng hơn 60 căn nhà xưởng và văn phòng với mục đích cho thuê và bán. Sản phẩm nhà xưởng đã đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp FDI là công ty vệ tinh, công ty thứ cấp của các tập đoàn lớn, giúp giảm thiểu rủi ro đầu tư cũng như rút ngắn tiến độ khi đầu tư vào Việt Nam.

b. KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Tỉnh Bắc Ninh

Tổng diện tích 432,5 ha KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh tại tỉnh Bắc Ninh có vị trí địa lý thuận lợi tiếp giáp với đường quốc lộ 18B, cách nhà máy Samsung 15km, thuận lợi về kết nối giao thông với cảng biển, sân bay, đang là điểm đến được nhiều nhà đầu tư quan tâm, đang là điểm đến được nhiều nhà đầu tư quan tâm với nhu cầu cao khả năng lấp trong vòng 1- 2 năm tới.. Đây là KCN còn lại duy nhất của KBC tại Bắc Ninh để phát triển trong năm tới. Hiện nay nhu cầu của nhà đầu tư vào KCN này ước đạt 100 ha, chúng tôi đang trong quá trình đàm phán hợp đồng và hoàn thiện thủ tục pháp lý liên quan đến KCN này.

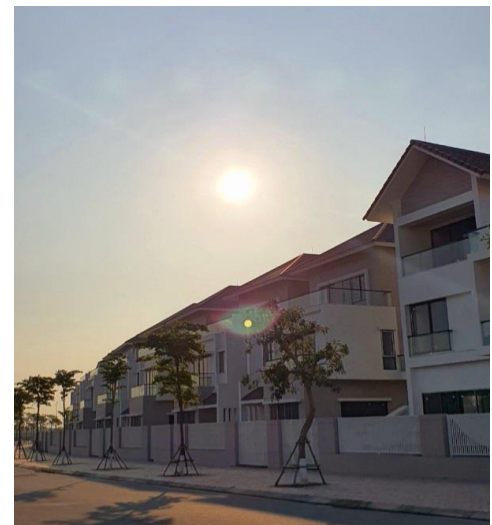
KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh tại Bắc Ninh đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mới, có tổng diện tích 300ha, diện tích đất thương phẩm là 204,1 ha, đã đền bù 185 ha. Năm 2020, KCN này đã được KBC đầu tư thêm 319,1 tỷ đồng cho việc đền bù 85 ha, san lấp và khảo sát xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị nhà máy nước sạch trên quy mô diện tích đất 100ha đã đền bù. Tổng giá trị đã đầu tư vào KCN này đến thời điểm hiện tại là 809,05 tỷ đồng, chiếm 27,74% tổng mức đầu tư dự kiến ban đầu.

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 4 (bốn) nhà đầu tư đã kí kết biên bản ghi nhớ. Dự án sẽ được ghi nhận doanh thu đáng kể trong năm 2021.

c. KĐT Phúc Ninh – Tỉnh Bắc 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 87,5 ha, được bàn giao trên thực địa khoảng 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 68 ha được bàn giao trên thực địa.
- Xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho 28,87 ha bao gồm: Hệ thống đường giao thông, nước mưa, nước thải, cấp điện, chiếu sáng, cảnh quan, v.v
- Đào hồ điều hòa có diện tích 3,2 ha, xây dựng khu vườn hoa tại lô cây xanh CX-34 với diện tích 5,184 m²
- 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 22 ha đã thu hút hàng trăm nhà đầu tư quan tâm và ký các thỏa thuận đặt mua.



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 đợi sóng mới

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, KBC 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.

d. Dự Án Khu Ngoại Giao Đoàn – Hà Nội

Năm 2017, công ty đã lập công ty con là Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD để quản lý phát triển dự án: Xây dựng trụ sở cơ quan đại diện và tổ chức Quốc tế tại lô đất có ký hiệu QT - Dự án Khu Đoàn ngoại giao tại Hà Nội (nằm trên đường Phạm Văn Đồng Hà Nội, ngay sát cạnh Công viên Hòa Bình) có diện tích 20.000 m² với tổng mức đầu tư khoảng 2.000 tỷ. Dự án có chức năng xây dựng trụ sở làm việc các tổ chức Quốc tế, các văn phòng đại diện Quốc tế và các tổ chức phi chính phủ. Dự án đã tiến hành thủ tục nộp tiền sử dụng đất, hiện đang xin cấp sổ đỏ cho lô đất và đang trong quá trình tìm kiếm đối tác để hợp tác phát triển.

6.1.2 Các dự án thuộc công ty con và công ty liên kết

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

- Địa chỉ: Khu Bãi Triều, Phường Tràng Cát, Quận Hải An, Khu Kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Thành phố Hải Phòng.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ tầng KCN và KĐT.
- Vốn điều lệ: 5.130 tỷ đồng.

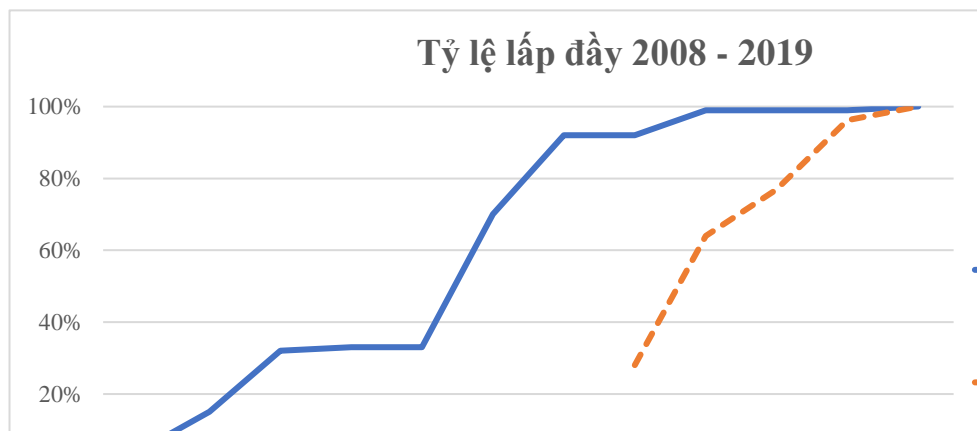
- Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại TCC là 100%.

TCC là chủ đầu tư Dự án KĐT và Dịch vụ Trảng Cát có tổng diện tích 584,9 ha, đã đền bù 511 ha. 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 từ 4.130 tỷ đồng lên 5.130 tỷ đồng với mục đích đầu tư cơ sở hạ tầng, 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. Hiện vẫn đang triển khai công tác tìm kiếm đối tác thuê mặt bằng.

b. 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.
- Vốn điều lệ: 416 tỷ đồng.
- Ngành nghề kinh doanh chính: hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản KCN và KĐT.
- Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SHP hiện tại là 86,54%.



SHP là chủ đầu tư dự án KCN Tràng Duệ thuộc khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải Hải Phòng và KĐT Tràng Duệ, 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 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 Tràng Duệ 1, Tràng 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. Trong năm 2020, riêng doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch của công ty đạt 61,1 tỷ đồng.

Dự án KĐT Tràng Duệ có diện tích 42,08 ha và đã được cấp sổ đỏ, năm 2019 Công ty đã triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng và 93 căn Shophouse để sẵn sàng đủ sản phẩm đón các đợt sóng BĐS trong thời gian tới. Trong năm 2019 Công ty bắt đầu ghi nhận doanh thu đối với KĐT Tràng Duệ là 540,2 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, riêng năm 2020 dự án đã đầu tư 186 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.

Kế hoạch phát triển năm 2021: SHP sẽ tiếp tục xây dựng 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, nhiệm vụ trọng tâm của năm là xúc tiến nhanh để hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với KCN Trảng Duệ 3 có quy mô 687 ha.

c. Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang (SBG)

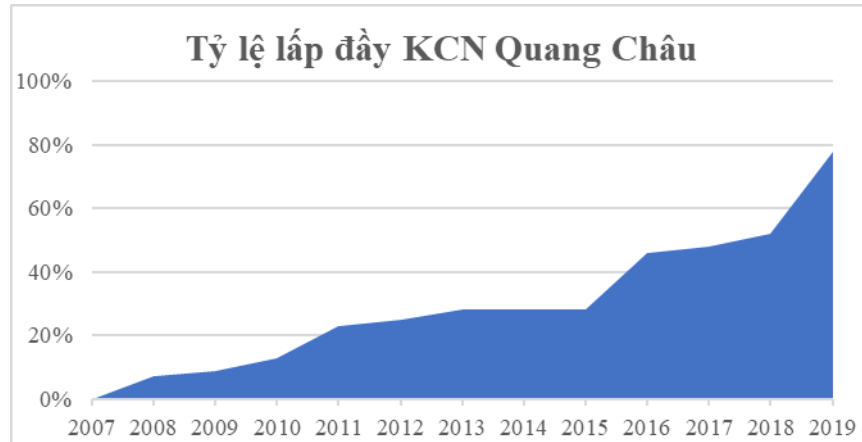
- Địa chỉ: KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh hạ tầng KCN.
- Vốn điều lệ: 220 tỷ đồng.
- Tỷ lệ lợi ích của KBC tại SBG hiện tại là 88,06%, tỷ lệ biểu quyết là 92,52%.

SBG là chủ đầu tư dự án KCN và KĐT Quang Châu: 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 m³/ngày đêm và nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 với công suất 10.000 m³/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.

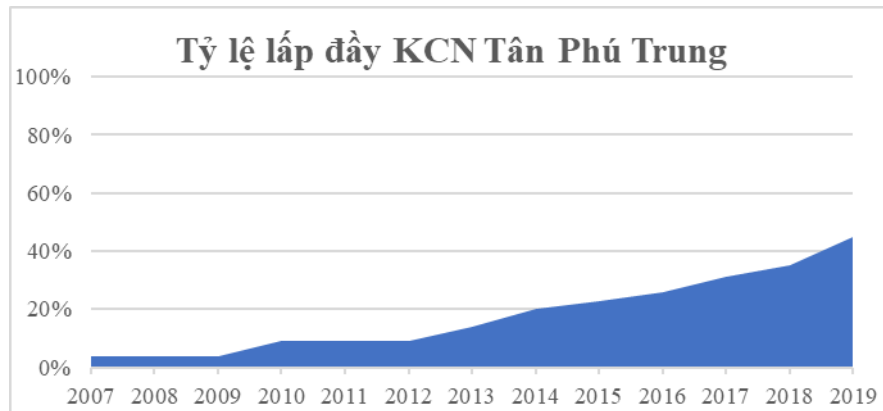
Kế hoạch phát triển năm 2021: KCN này sẽ tiếp tục đền bù 20 ha đất còn lại và đất chuyển đổi thêm 90ha đất từ KĐT sang KCN, xây dựng một số căn nhà xưởng chuẩn bị sản phẩm sẵn có để đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư đang khảo sát.

d. 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, TP.HCM.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ tầng KCN.
- Vốn điều lệ: 500 tỷ.
- Tỷ lệ lợi ích của KBC tại SCD hiện tại là 72,44%, tỷ lệ biểu quyết là 74,3%. 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 34 ha . 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; Dự nợ tín dụng tính 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 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 khoảng 200 ha KCN và 466 ha KĐT tại Long An.

e. 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, TP.HCM
- Vốn điều lệ: 740 tỷ đồng
- Hoạt động chính: mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bur chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng KCN, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi
- 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; 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 20 ha. Dự kiến dự án sẽ đền bù 100% trong năm 2021.

Năm 2020 SGT đã có nhiều hoạt động mở rộng quỹ đất, xúc tiến các hoạt động đầu tư như:

- 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.
- 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.

6.2. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Tính đến 31/12/2020 quỹ đất KCN của KBC đã tạo lập là 4.713 ha, giảm 11% so với năm 2019 chủ yếu do KBC 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 200 ha.

Trong Quý 4/2020 và đầu năm 2021, KBC đã và đang tăng cường phát triển các dự án lớn tại những vị trí chiến lược thuộc Long An, Hải Dương, Hưng Yên, Vũng Tàu nhằm chuẩn bị tốt nhất cho nhu cầu đa dạng của các nhà đầu tư.

Tổng diện tích đất KCN

Bảng 6: Tổng diện tích đất KCN

STT	Tên Khu công nghiệp	Tỷ lệ lợi ích của KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất thương phẩm	Diện tích đất thương phẩm còn lại (ha) 31/12/2020	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/20 18 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/201 9 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/20 20 (%)	Diện tích đất bán trong năm 2020 (ha)
*	Các dự án KCN do KBC sở hữu 100%								
1	Quế Võ hiện hữu	100	311	192		97,5	100	100	0
2	Quế Võ mở rộng	100	300	171		97,9	100	100	0
3	Nam Sơn Hạp Lĩnh	100	300	204,1	204,1	Đã hoàn thành thủ tục pháp lý, thực hiện ghi nhận doanh thu năm 2021			
*	Các dự án thuộc công ty con								
4	Tràng Duệ 1	86,54	187,8	129,3		99,1	100	100	0
5	Tràng Duệ 2	86,54	214,2	133		96,2	100	100	0
6	Tràng Duệ 3	86,54	687	456	456	Đang hoàn thiện thủ tục pháp lý			
7	Tân Tập - Long An	86,54	71,2	46,28	46,28	Đã trúng thầu, đang lập quy hoạch chi tiết			
8	Quang Châu	77,93	426	293,93	48,30	51,1%	75,9%	83,6%	22,04
9	Quang Châu mở rộng	77,93	90	58,5	58,5	Đang thực hiện thủ tục pháp lý chuyển đổi từ KĐT sang KCN			
10	Phước Vĩnh Đông 2 - Long An	77,93	49,1	31,9	31,9	Đã trúng thầu, đang lập quy hoạch chi tiết			
11	Tân Phú Trung	72,44	542,6	314	135,3	36,5	45,3	56,9	36,2

STT	Tên Khu công nghiệp	Tỷ lệ lợi ích của KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất thương phẩm	Diện tích đất thương phẩm còn lại (ha) 31/12/2020	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/20 18 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/201 9 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/20 20 (%)	Diện tích đất bán trong năm 2020 (ha)
12	Phước Vĩnh Đông 4 - Long An	72,44	49,8	32,4	32,4	Đã trúng thầu, đang lập quy hoạch chi tiết			
*	Các dự án thuộc công ty liên kết và các khoản đầu tư dài hạn								
13	Sài Gòn – Nhơn Hội	10	630	445	324	2%	2%	27%	34
14	Hòa Khánh Mở Rộng	19,5	132,6	107,8	7,11	90,6	93,4	93,5	0,83
15	Liên Chiểu	19,5	289,4	174,7	11,53	67,5	53,2	53,7	0,5
16	Phước Vĩnh Đông 1 - Long An	19,5	49,7	32,3	32,31	Đã trúng thầu, đang lập quy hoạch chi tiết			
17	Đại đồng Hoàn Sơn I	21,48	286,8	202,67				100%	100%
18	Đại đồng Hoàn Sơn II	21,48	95,81	66,82	66,82	Đang đền bù			
19	Nhà xưởng cho thuê - Đà Nẵng	21,48	15	8,1	8,1	Khu nhà xưởng xây sẵn cho thuê			
	Tổng KCN	-	4.713	3.092	1.455				

Tổng diện tích đất KĐT tại ngày 31/12/2020

Bảng 7: Tổng diện tích đất KĐT

STT	Tên dự án	Tỷ lệ lợi ích của KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất đã đền bù (31/12/2020)
1	KĐT Phúc Ninh	100	136,5	87,5
2	Khu Ngoại giao đoàn	100	2	2
3	KĐT Trảng Cát	100	584,9	511
4	KĐT Trảng Duệ	86,5	42,08	
5	Khu nhà ở công nhân Tây Bắc – Củ Chi	72,44	47,7	47,7
6	Dự án KS Viễn Đông - Đà Nẵng	100	1,11	1,11
7	Dragon City Park (Đà Nẵng)	19,5	78,31	78,31
8	Bàu Tràm Lakeside Park	19,5	46,02	46,02
9	Nhà ở xã hội Bàu Tràm	21,48	1,32	1,32
	Tổng cộng		917,9	809,39

Hầu hết các danh mục dự án của Tập đoàn nêu trên không có dự án xấu cần dự phòng, bởi các dự án KCN đều có giá thị trường cao hơn giá trị ghi nhận trên sổ sách do đơn giá đất cho thuê đất, giá trị nhà xưởng xây sẵn tại các KCN luôn trong xu hướng tăng. Kể từ khi thành lập dự án cho đến nay, đơn giá cho thuê đất tại các KCN đều có xu hướng tăng từ 20\$/m² đến 80\$/m² mà không phụ thuộc vào thời gian còn lại của dự án.

Khách hàng của các KCN có hơn 90% là các doanh nghiệp nước ngoài hoạt động tập trung vào lĩnh vực điện tử và linh kiện điện tử. Mỗi một KCN đều có những tập đoàn lớn như Canon, Foxconn, LG 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 còn mang lại đóng góp lớn cho sự phát triển xã hội.

Bảng 8: Cơ cấu doanh thu theo loại hình sản phẩm/dịch vụ - Riêng

Đơn vị tính: nghìn đồng

Nội dung	Năm 2019		Năm 2020			6 tháng năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Tăng giảm so với năm 2019 (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	233.516.467	49,82	24.028.139	13,27	-89,71	343.571.562	74,04
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	10.685.241	2,28	39.370.114	21,75	268,45	20.569.717	4,43
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	102.202.756	21,81	117.044.238	64,66	14,52	55.166.957	11,89
Doanh thu bán nhà xưởng	100.193.929	21,38	-	-	-	44.366.317	9,56
Doanh thu khác	22.106.138	4,72	560.606	0,31	-97,46	367.671	0,08
Tổng doanh thu	468.704.533	100	181.003.098	100	-61,38	464.042.223	100

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC riêng giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

Theo số liệu tại Báo cáo tài chính Công ty mẹ, năm 2019 Tổng doanh thu KBC ghi nhận là khoảng 468,7 tỷ đồng. Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản chiếm tỷ trọng cao nhất là 49,82% với giá trị 233,5 tỷ đồng. Doanh thu bán nhà xưởng và Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải cùng có giá trị khoảng hơn 100 tỷ đồng với tỷ trọng khoảng 21%. Tổng doanh thu năm 2020 có sự sụt giảm đáng kể khoảng 61,38% với giá trị khoảng 181 tỷ đồng. Do ảnh hưởng của dịch bệnh, Doanh thu

cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản năm 2020 giảm 89,71% so với năm 2019. Tương tự, Doanh thu khác giảm 97,46% so với năm 2019, trong đó Doanh thu khác bao gồm lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng với CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang và doanh thu cho thuê xe của KBC với CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng. Tuy nhiên với những quỹ đất dự án đã đi vào hoạt động ổn định, điều đó đã giúp cho Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng tăng 268,45% so với năm 2019. Tương tự, Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải tăng 14,52% so với năm 2019.

Theo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã soát xét năm 2021, ghi nhận sự phục hồi của Tổng doanh thu khi đã đạt 464 tỷ đồng khi năm 2021 mới đi qua một nửa. Doanh thu chủ yếu vẫn đến từ hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản với giá trị 343,5 tỷ đồng, nguyên do là trong năm 2021 ảnh hưởng bởi chiến tranh kinh tế Mỹ Trung các doanh nghiệp sản xuất trên thế giới đang có xu hướng xoay trục chuyển nhà xưởng sản xuất sang Việt Nam nhờ đó các quỹ đất KCN cho thuê của KBC tìm được nhiều đối tác tiềm năng mới. Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải và Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng lần lượt chiếm tỷ trọng so với tổng doanh thu cùng kỳ là 11,89% và 4,43%. Doanh thu bán nhà xưởng là 44,3 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 9,56% trên tổng doanh thu trong khi đó Doanh thu khác đạt khoảng 367 triệu đồng chiếm tỷ trọng 0,08% trên tổng doanh thu.

Bảng 9: Cơ cấu doanh thu theo loại hình sản phẩm/dịch vụ - Hợp nhất

Đơn vị tính: nghìn đồng

Nội dung	Năm 2019		Năm 2020			6 tháng năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Tăng giảm so với năm 2019 (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	2.828.647.700	88,12	1.733.523.678	80,59	-38,72	2.317.432.728	84,22

Nội dung	Năm 2019		Năm 2020			6 tháng năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Tăng giảm so với năm 2019 (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	48.170.136	1,50	107.218.344	4,98	122,58	29.873.206	1,09
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	223.982.408	6,98	277.080.329	12,88	23,71	138.507.537	5,03
Doanh thu bán nhà xưởng	100.193.929	3,12	33.140.203	1,54	-66,92	263.131.856	9,56
Doanh thu khác	8.911.855	0,28	-	-	-100	2.830.801	0,10
Tổng doanh thu	3.209.906.030	100	2.150.962.555	100	-32,99	2.751.776.128	100

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất của KBC, năm 2019, Tổng Doanh thu của KBC là 3.209,9 tỷ đồng, trong đó Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản là 2.828 tỷ đồng chiếm tỷ trọng nhiều nhất trên tổng doanh thu khoảng 88,12%, lý do mang lại doanh thu cao như vậy là do trong năm 2019, KBC ghi nhận doanh thu một lần từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bàn giao đất cho khách hàng và doanh thu chuyển nhượng một phần dự án “Đầu tư xây dựng khu đô thị dịch vụ - thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ. Tỷ trọng mang lại doanh thu nhiều thứ hai là doanh thu từ cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải với khoảng 223,9 tỷ đồng chiếm khoảng 6,98%. Doanh thu khác có giá trị là 8,9 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 0,28% trên tổng doanh thu trong đó doanh thu khác bao gồm doanh thu từ việc đấu nối điểm thoát nước mưa, nước thải, vệ sinh cho các khách hàng trong khu công nghiệp của CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải

Phòng và doanh thu cho thuê nhà xưởng tại Công ty cổ phần Viễn thông Sài Gòn. Doanh thu bán nhà xưởng là 100,19 tỷ đồng chiếm 3,12% trên tổng doanh thu.

Năm 2020, tổng doanh thu sụt giảm khoảng 32,99% so với năm 2019 cụ thể tổng doanh thu năm 2020 đạt 2.150,9 tỷ đồng. Hoạt động kinh doanh mang lại doanh thu nhiều nhất vẫn là Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản với giá trị 1.733 tỷ đồng tương đương 80,59% tổng doanh thu (giảm 38,72% so với năm 2019). Có sự sụt giảm này là do năm 2020 ảnh hưởng bởi dịch bệnh nên mảng cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản làm ăn khó khăn. Doanh thu từ cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải có biến động không đáng kể với giá trị là 277 tỷ đồng nhưng chiếm tỷ trọng khá lớn trên tổng doanh thu trong năm là 12,88% tương đương mức tăng 23,71% so với năm 2019. Lí do tăng là với những dự án KCN đã triển khai và đi vào hoạt động, nhu cầu về dịch vụ điện nước và xử lý nước thải cũng tăng lên kéo theo doanh thu mảng này tăng. Trong năm 2020, Doanh thu khác được ghi nhận giá trị bằng không do đó giảm 100% so với năm 2019. Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng tăng 122,58% so với năm 2019 với giá trị 107,2 tỷ đồng, lí do có sự tăng trưởng này là do những KCN đã đi vào hoạt động tiếp tục cho thuê được mặt bằng với những đối tác mới trong năm 2020. Doanh thu bán nhà xưởng giảm 66,92% so với năm 2019 với giá trị là 33,14 tỷ đồng, chiếm 1,54% trên tổng doanh thu.

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2021 đã soát xét, sau 06 tháng đầu năm 2021, do có lợi thế từ những kết quả đang thực hiện dở dang trong năm 2020 cùng dự báo ngành triển vọng phát triển tốt, tổng doanh thu đã đạt 2.751 tỷ đồng tăng 2.024 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương đương 278,4%. Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất với giá trị mang về khoảng 2.317 tỷ đồng tăng 1.763 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương đương 318,23%. Tỷ trọng Doanh thu từ bán nhà xưởng 06 tháng đầu năm 2021 là 263 tỷ đồng chiếm tỷ trọng tổng doanh thu tương đối cao là 9,56% tăng 100% so với cùng kỳ năm 2020. Nhìn chung có thể thấy, qua các năm doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản đều ghi nhận những con số ấn tượng là do KBC đều ghi nhận doanh thu một lần từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bàn giao đất cho khách hàng. Doanh thu từ cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải đạt 138,5 tỷ đồng, tương đương 5,03% trên tổng doanh thu của kỳ. Doanh thu bán nhà xưởng là 263,13 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 9,56% trên tổng doanh thu.

Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo loại hình sản phẩm/dịch vụ - Riêng

Đơn vị tính: nghìn đồng

Nội dung	Năm 2019		Năm 2020			6 tháng năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng / Tổng DT (%)	Giá trị	Tỷ trọng / Tổng DT (%)	Tăng giảm so với năm 2019 (%)	Giá trị	Tỷ trọng / Tổng DT (%)
LN gộp từ cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	58.177.325	12,41	-1.085.366	-0,60	-101,87	181.293.764	39,07
LN gộp từ thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	4.512.340	0,96	14.938.680	8,25	231,06	8.487.504	1,83
LN gộp từ cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	36.933.816	7,88	46.390.924	25,63	25,61	18.724.113	4,04
LN gộp từ bán nhà xưởng	68.583.266	14,63	-	0,00	-100,00	30.666.287	6,61
LN gộp khác	22.106.138	4,72	560.606	0,31	-97,46	367.672	0,08
Tổng lợi nhuận gộp	190.312.885	40,60	60.804.844	33,59	-68,05	239.539.340	51,62

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC riêng giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

Theo số liệu Báo cáo tài chính Riêng, Tổng lợi nhuận gộp năm 2019 đạt 190 tỷ đồng chiếm 40,60% trên tổng doanh thu cả năm 2019. Mặc dù mảng cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản có doanh thu cao nhưng lợi nhuận gộp chỉ đạt 58,1 tỷ đồng tương ứng 12,41% tổng

doanh thu nguyên do là giá vốn cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản cao ở mức 175 tỷ đồng trong khi doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản là 233,5 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp từ thuê kho, nhà xưởng và văn phòng là 4,5 tỷ đồng chiếm 0,96% trên tổng doanh thu, lợi nhuận gộp từ cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải là 36,9 tỷ đồng chiếm tỷ lệ 7,88% trên tổng doanh thu. Lợi nhuận gộp khác là 22,1 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 4,72% trên tổng doanh thu. Lợi nhuận gộp từ bán nhà xưởng có giá trị lớn nhất là khoảng 68,5 tỷ đồng tương ứng 14,63% trên tổng doanh thu.

Năm 2020, tổng lợi nhuận gộp sụt giảm 68,05% so với năm 2019 đạt 60,8 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp từ cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản giảm 101,87% so với năm 2019 với giá trị khoảng âm 1 tỷ đồng. Nguyên nhân là do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 khiến cho việc kinh doanh khó khăn nên doanh thu không tăng trưởng, thêm vào đó giá vốn hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản cao nên lợi nhuận giữ lại không được nhiều. Tương tự, lợi nhuận gộp khác giảm 97,46%, lợi nhuận gộp từ bán nhà xưởng giảm 100% do không ghi nhận doanh thu. Đáng chú ý, với những quỹ đất khu công nghiệp mới đã đi vào hoạt động ổn định và các hợp đồng cho thuê mặt bằng mới được triển khai đã đem lại lợi nhuận gộp từ thuê kho, nhà xưởng và văn phòng tăng 231,06% so với năm 2019. Với một số nhà máy cung cấp nước sạch xây mới hoàn thành cộng thêm việc các doanh nghiệp trong KCN không còn được miễn phí cơ sở hạ tầng, lợi nhuận gộp từ cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải chiếm khoảng 25,63% so với tổng doanh thu, tăng 25,61% so với năm 2019 với giá trị khoảng 46,39 tỷ đồng.

Sau 06 tháng đầu năm 2021, do sự phục hồi của thị trường, do đó KBC ghi nhận tổng lợi nhuận gộp ở mức 239,5 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp từ cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản đạt 181,2 tỷ đồng tăng 177,3 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương đương 4546,15% và lợi nhuận gộp từ bán nhà xưởng đạt 30,6 tỷ đồng tăng 100% so với cùng kỳ năm 2020. Lợi nhuận gộp từ cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải ở mức 18,7 tỷ đồng giảm 2,2 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương đương 10,53%, lợi nhuận gộp từ thuê kho, nhà xưởng và văn phòng ở mức 8,47 tỷ đồng tăng 849 triệu so với cùng kỳ năm 2020 tương đương 11,15%.

Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo loại hình sản phẩm/dịch vụ - Hợp nhất

Đơn vị tính: nghìn đồng

Nội dung	Năm 2019		Năm 2020			6 tháng năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng /Tổng DT (%)	Giá trị	Tỷ trọng /Tổng DT (%)	Tăng giảm so với năm 2019 (%)	Giá trị	Tỷ trọng /Tổng DT (%)
LN gộp từ cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	1.640.582.735	51,11	480.285.496	22,33	-70,72	1.326.126.015	48,19
LN gộp từ thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	34.989.964	1,09	61.942.425	2,88	77,03	35.836.042	1,30
LN gộp từ cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	96.773.533	3,01	130.809.452	6,08	35,17	59.160.780	2,15
LN gộp từ bán nhà xưởng	65.491.119	2,04	15.991.642	0,74	-75,58	148.151.915	5,38
LN khác	8.911.855	0,28	-	0,00	-100	2.830.801	0,10
Tổng lợi nhuận gộp	1.846.749.206	57,53	689.029.015	32,03	-62,69	1.572.105.553	57,13

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng lợi nhuận gộp năm 2019 chiếm 57,53% Tổng doanh thu tương ứng 1.846 tỷ đồng. Trong đó, lợi nhuận gộp từ cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản chiếm 51,11%. Lợi nhuận gộp từ cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ

và xử lý nước thải chiếm tỷ trọng 3,01%. Lợi nhuận gộp từ thuê kho, nhà xưởng và văn phòng là 34,9 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 1,09% trên tổng lợi nhuận gộp, lợi nhuận gộp từ bán nhà xưởng là 65,5 tỷ đồng chiếm 2,04% trên tổng lợi nhuận gộp và lợi nhuận gộp khác là 8,9 tỷ đồng chiếm 0,28% trên tổng lợi nhuận gộp.

Tổng lợi nhuận gộp trong năm 2020 đạt 689 tỷ, biên lợi nhuận gộp đạt 32,03%, thấp hơn 62,29% so với năm 2019. Lợi nhuận gộp từ cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản sụt giảm 70,72% so với năm 2019. Nguyên nhân chủ yếu là do trong 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,... 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. Lợi nhuận gộp từ bán nhà xưởng giảm 75,58% so với năm 2019 do năm 2020 doanh thu từ bán nhà xưởng không ghi nhận nhưng giá vốn bán nhà xưởng vẫn tăng nhẹ. Tương tự lợi nhuận khác cũng không ghi nhận doanh thu nên ở mức giảm 100% so với năm 2019. Do đã có quỹ đất khu công nghiệp đi vào hoạt động ổn định nên lợi nhuận gộp từ thuê kho, nhà xưởng và văn phòng vẫn tăng 77,03%. Với một số nhà máy cung cấp nước sạch xây mới hoàn thành cộng thêm việc các doanh nghiệp trong KCN không còn được miễn phí cơ sở hạ tầng khiến cho lợi nhuận gộp từ cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải tăng 35,17% so với năm 2019.

Tuy nhiên, đến hết 06 tháng đầu năm 2021, do tình hình dịch được kiểm soát tốt hơn, tổng lợi nhuận gộp đạt 1.572 tỷ đồng tăng 844,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 115,93%, tỷ trọng trên tổng doanh thu là 57,13%. Lợi nhuận gộp từ cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản chiếm tỷ trọng 48,19% tăng 1.078 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 434,68%, lợi nhuận gộp từ bán nhà xưởng chiếm tỷ trọng 5,38% trên tổng lợi nhuận gộp. Lợi nhuận gộp từ cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải chiếm tỷ trọng 2,15% trên tổng lợi nhuận gộp, giảm 3,2 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng giảm 5,13%. Các chỉ tiêu lợi nhuận gộp khác biến động không đáng kể.

6.3. Nguyên vật liệu

6.3.1. Nguồn nguyên vật liệu và sự ổn định của các nguồn cung cấp này

Bởi đặc thù lĩnh vực sản xuất kinh doanh của Công ty là Bất động sản Khu công nghiệp, nên các yếu tố đầu vào của Công ty chủ yếu là quỹ đất nằm trong các dự án Khu công nghiệp được quy hoạch và đầu vào cho các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình gắn liền trên đất. 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. Bên cạnh đó, các nhà cung cấp chủ yếu cho nguồn lực đầu vào của Công ty là các đối tác tư vấn thiết kế, giám sát, các nhà thầu thi công và các đối tác cung cấp mặt bằng cho các dự án Khu công nghiệp (các hộ gia đình, các tổ chức sở hữu quỹ đất mà Công ty hướng tới đầu tư...). Một mảng dịch vụ cũng khá trọng tâm của KBC là cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải trong những năm gần đây cũng đã được đảm bảo do sản lượng điện của cả nước được cải thiện nhờ các nhà máy thủy điện mới được xây dựng, các công trình điện gió. Các nhà máy cấp nước sạch cũng được xây mới tại các địa phương nơi có quỹ đất KBC đang đầu tư và phát triển, đảm bảo nguồn cung cấp ổn định qua nhiều năm.

Bảng 12: Một số đối tác cung cấp hàng hóa, dịch vụ tiêu biểu cho Công ty

TT	Nhà cung cấp	Quốc Gia	Sản phẩm/Dịch vụ
1	Cty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Kinh Bắc (KBI)	Việt Nam	Đền bù, san lấp, xây dựng
2	Cty CP Dịch Vụ Kinh Bắc (KBS)	Việt Nam	Đền bù, san lấp, xây dựng
3	Công ty CP Bất Động Sản Hải Phát	Việt Nam	Bất động sản
4	Công ty CP Đầu Tư Trường Phát	Việt Nam	Nhà thầu xây dựng
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng Vạn Lộc	Việt Nam	Nhà thầu xây dựng
6	Công ty CP xây dựng Phục Hưng Holdings	Việt Nam	Nhà thầu xây dựng
7	Công ty Cổ Phần Nước Sạch Bắc Ninh	Việt Nam	Cung cấp dịch vụ nước sạch

TT	Nhà cung cấp	Quốc Gia	Sản phẩm/Dịch vụ
8	Công ty cổ phần xây dựng thương mại Vĩnh Tường	Việt Nam	Nhà thầu xây dựng
9	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam	Việt Nam	Kiểm toán
10	Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình	Việt Nam	Tài chính

6.3.2. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu đến doanh thu, lợi nhuận

Công ty có đội ngũ nhân sự phát triển dự án giàu kinh nghiệm và nhạy bén với thị trường, do đó đối với yếu tố đầu vào là quỹ đất mà Công ty có được quyền khai thác, sử dụng thường là các quỹ đất tại các vị trí tiềm năng với chi phí hợp lý. Thời gian và chi phí làm thủ tục triển khai dự án cũng được tiết giảm tối đa nhờ quy trình phối hợp chặt chẽ, thông suốt trong từng giai đoạn phát triển dự án như xin chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt quy hoạch và thiết kế, cấp giấy phép xây dựng dự án. Đối với các yếu tố đầu vào là các dịch vụ chuyên nghiệp như tư vấn xây dựng - thiết kế, giám sát, các nhà thầu thi công, cung cấp thiết bị, chi phí vệ sinh bảo trì, kỹ thuật, bảo vệ ..., sự biến động của các yếu tố này sẽ có tác động đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty do các yếu tố này chiếm tỷ trọng đáng kể trong cơ cấu giá thành. Để hạn chế sự biến động của các chi phí này, Công ty đã tạo dựng được các mối quan hệ hợp tác bền vững và lâu dài với các nhà cung cấp trong quá trình triển khai các dự án của Công ty, qua đó đàm phán ký kết được các hợp đồng cung cấp dịch vụ với giá cả hợp lý.

6.4. Chi phí sản xuất

Chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty trong các năm gần nhất được trình bày trong bảng dưới đây:

Bảng 13: Cơ cấu chi phí sản xuất của KBC - Riêng

Đơn vị tính: nghìn đồng

Nội dung	Năm 2019		Năm 2020			6 tháng năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng/ DT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DT (%)	Tăng giảm so với năm 2019 (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DT (%)
Tổng giá vốn	278.391.645	59,40	120.198.253	66,41	-56,82	224.502.883	48,38
Chi phí tài chính	236.109.095	50,37	256.143.990	141,51	8,49	37.693.961	8,12
Chi phí bán hàng	50.584.611	10,79	4.096.700	2,26	-91,90	12.205.044	2,63
Chi phí quản lý doanh nghiệp	84.148.194	17,95	140.348.538	77,54	66,79	126.169.631	27,19
Chi phí khác	19.716.910	4,21	1.466.915	0,81	-92,56	173.853	0,04
Tổng chi phí	668.950.455	142,72	522.254.396	288,53	-21,93	400.745.372	86,36

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC riêng giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

Theo Báo cáo tài chính Riêng, năm 2019 tổng chi phí của KBC là khoảng 668,9 tỷ đồng. Tổng giá vốn chiếm 59,4% trên doanh thu, chi phí tài chính chiếm 50,37% trên doanh thu. Chi phí bán hàng chiếm 10,79% trên doanh thu, chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm 17,95% trên doanh thu. Trong đó, chi phí khác chiếm tỷ trọng trên doanh thu thấp nhất là 4,21%.

Năm 2020, tổng chi phí giảm 21,93% so với năm 2019 ở mức khoảng 522 tỷ đồng. Do dịch bệnh nên việc kinh doanh bị ảnh hưởng, do đó giá vốn giảm 56,82% so với năm trước, chiếm tỷ trọng 66,41% so với tổng doanh thu. Với lý do tương tự, chi phí bán hàng và chi phí khác giảm nhiều nhất là 91,9% và 92,56% so với năm 2019. Chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp lần lượt chiếm tỷ trọng trên doanh thu là 141,51% và 77,54%, tương ứng tăng 8,49% và 66,79% so với năm 2019. Lý do có tỷ trọng cao như vậy là do trong năm 2020, nguyên nhân chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính tăng là do đầu năm 2020 tập đoàn xét tăng lương thưởng, tăng chi phí hỗ trợ, trách nhiệm xã hội trong bối cảnh kinh tế gặp đại dịch, lũ lụt, giáo dục và tăng các khoản chi phí mua ngoài để thiết lập nền tảng phát triển bền vững của Tập đoàn và trong năm KBC có phát sinh các nghiệp vụ tài chính như phát hành trái phiếu và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn.

Tính đến giữa năm 2021, tổng chi phí đạt mức 400,7 tỷ đồng tăng 193,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 93,57%. Giá vốn vẫn chiếm tỷ trọng trên doanh thu cao là 48,38%, tăng 177,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 380,7%. Chi phí tài chính và chi phí bán hàng lần lượt chiếm tỷ trọng 8,12% và 2,36%. Chi phí tài chính giảm 65,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 63,6%, chi phí bán hàng tăng 9,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 404,2% Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng 27,19% trên doanh thu tương đương ở mức 126 tỷ đồng, gần bằng cả năm 2019 và tăng 71,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 131,2%. Chi phí khác thay đổi không đáng kể chiếm tỷ trọng mức 0,04% trên doanh thu.

Bảng 14: Cơ cấu chi phí sản xuất của KBC – Hợp nhất

Đơn vị tính: nghìn đồng

Nội dung	Năm 2019		Năm 2020			6 tháng năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng/ DT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DT (%)	Tăng giảm so với năm 2019 (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DT (%)
Tổng giá vốn	1.363.156.822	42,47	1.461.933.537	67,97	7,25	1.179.670.575	42,87
Chi phí tài chính	222.620.542	6,94	230.242.153	10,70	3,42	225.377.789	8,19
Chi phí bán hàng	141.910.414	4,42	52.216.721	2,43	-63,20	105.929.513	3,85
Chi phí quản lý doanh nghiệp	171.879.898	5,35	270.720.195	12,59	57,51	216.215.966	7,86
Chi phí khác	34.947.379	1,09	2.532.671	0,12	-92,75	8.535.360	0,31
Tổng chi phí	1.934.515.055	60,27	2.017.645.277	93,80	4,30	1.735.729.203	63,08

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất, tổng chi phí năm 2019 của KBC là 1.934 tỷ đồng. Trong đó giá vốn chiếm tỷ trọng cao nhất với 42,47% so với doanh thu. Chi phí tài chính có tỷ trọng 6,94% trên doanh thu. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp lần lượt ở mức 4,42% và 5,35% trên doanh thu. Chi phí khác chiếm tỷ trọng 1,09% trên doanh thu.

Năm 2020, tổng chi phí đạt mức 2.017 tỷ đồng. Do ảnh hưởng của dịch bệnh nên việc bán hàng không thể hoạt động, do đó chi phí bán hàng và chi phí khác đều sụt giảm đáng kể so với năm

trước lần lượt là giảm 63,20% và giảm 92,75%. Tuy vậy, giá vốn vẫn có tỷ trọng khá cao trên doanh thu là 67,97% (tăng 7,25% so với năm 2019), lý do là trong năm 2020 khoản mục giá vốn cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng vẫn được ghi nhận tăng so với năm 2019. Chi phí quản lý doanh nghiệp cũng tăng 57,51% so với năm 2019 và chiếm 12,59% tỷ trọng trên doanh thu. Chi phí tài chính tăng 3,42% so với năm 2019 và đạt mức 10,70% trên tổng doanh thu. Nguyên nhân chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính tăng là do đầu năm 2020 tập đoàn xét tăng lương thưởng, tăng chi phí hỗ trợ, trách nhiệm xã hội trong bối cảnh kinh tế gặp đại dịch, lũ lụt, giáo dục và tăng các khoản chi phí mua ngoài để thiết lập nền tảng phát triển bền vững của Tập đoàn và trong năm KBC có phát sinh các nghiệp vụ tài chính như phát hành trái phiếu và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn.

Tính đến giữa năm 2021, tổng chi phí đạt mức 1.735 tỷ đồng, tăng 1.134 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 188,69%. Giá vốn vẫn chiếm tỷ trọng trên doanh thu cao nhất là 42,87%, tăng 809,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 218,72%. Nửa đầu năm 2021, tình hình dịch bệnh được kiểm soát tốt, thị trường ngành hồi phục nên chi phí bán hàng tăng và giữ mức 3,85% trên doanh thu, tăng 81,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 332,24%. Chi phí tài chính chiếm tỷ trọng 8,19%, tăng 126,9 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 129,04%. Chi phí quản lý doanh nghiệp và 7,86%, tăng 107,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 99,6%. Chi phí khác thay đổi không đáng kể, chiếm tỷ trọng 0,31% trên doanh thu.

6.5. Trình độ công nghệ

Công ty nhận thức được rằng xã hội hiện đại ngày nay, công nghệ có vai trò đặc biệt quan trọng trong mọi mặt của đời sống, điển hình là những bài học về ứng dụng thành công công nghệ trong giai đoạn cả thế giới đang trải qua khủng hoảng dịch bệnh Covid-19. Công ty luôn chú trọng tới việc áp dụng công nghệ thông tin, kỹ thuật hiện đại vào các hoạt động kinh doanh của mình để tối ưu hoá năng lực sản xuất cũng như hiệu quả kinh doanh. Với đặc thù các chi nhánh, phòng ban của Công ty trải dài qua nhiều tỉnh trên khắp Việt Nam, việc ứng dụng hệ thống thông tin trong việc quản lý nhân sự và điều hành của Công ty đã thể hiện rõ hiệu quả qua những cuộc họp online, nhờ đó các quyết định của Công ty được thực hiện nhanh, kịp thời và chính xác đem lại không ít thành công trong công tác kinh doanh. Thêm vào đó, đối tác của Công ty đa dạng lĩnh vực và đến từ nhiều quốc gia trên thế giới, nhờ vậy có hệ thống công nghệ hiện đại giúp việc tiếp cận khách hàng dễ dàng hơn và việc triển khai ý tưởng phát triển các Khu công nghiệp với các bên thiết kế, nhà thầu xây lắp cũng đạt được năng lực tối ưu.

6.6. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Đối với lĩnh vực bất động sản Khu công nghiệp, trên cơ sở nghiên cứu, khảo sát thị trường và tìm kiếm cơ hội đầu tư, Công ty không ngừng tìm kiếm những cơ hội để gia tăng quỹ đất và đa dạng hoá sản phẩm phù hợp với nhu cầu của từng đối tượng khách hàng doanh nghiệp đến từ khắp các quốc gia trên thế giới. Đồng thời, Công ty cũng lựa chọn các đơn vị tư vấn thiết kế có uy tín để có được những mô hình thiết kế phù hợp với đặc trưng của từng Khu công nghiệp, tạo nên sức hút ấn tượng và sự tiện lợi của mỗi dự án và nâng cao năng lực cạnh tranh của dự án cũng như của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành.

6.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Công ty đã ban hành một bộ nguyên tắc quy trình, quy chế kiểm soát chặt chẽ hoạt động tại từng bộ phận phòng ban trong Công ty để đảm bảo chất lượng sản phẩm, dịch vụ đồng nhất và ổn định. Theo đó, công tác đấu thầu, lựa chọn đối tác, các nhà cung cấp được tiến hành lựa chọn kỹ lưỡng, cẩn thận và tuân thủ các tiêu chuẩn về kỹ thuật đảm bảo uy tín về chất lượng công trình như cam kết với khách hàng.

6.8. Hoạt động Marketing

Trong vòng 20 năm tới, KBC sẽ là nhà lãnh đạo khu công nghiệp phát triển ở Việt Nam; thu hút công nghệ cao vốn FDI ở mức cao nhất trong cả nước, phát triển các khu đô thị - công viên công nghiệp - dịch vụ hệ thống phức hợp với tiêu chuẩn hiện đại, chất lượng hoàn hảo và thân thiện môi trường đầu tư trên toàn quốc.

Đối với chiến lược phát triển lâu dài, tầm nhìn của KBC hướng tới khu công nghiệp, khu đô thị và các dịch vụ phức hợp mang lại những giá trị bền vững cho khách hàng, hơn nữa, KBC tham vọng đang trở thành nhà phát triển KCN lớn nhất trong lĩnh vực thu hút vốn FDI. Ngoài ra, là một trong những tập đoàn lớn nhất, Công ty luôn luôn nhận trách nhiệm xã hội dựa trên cả hai vai trò của chúng tôi là phát triển công nghiệp và đóng góp tạo việc làm cho xã hội.

Để hoàn thành mục tiêu trên, trong ngắn hạn, mục tiêu tối ưu của Công ty là giải pháp phát triển kinh doanh và vốn cốt lõi. Đối với dài hạn, mở rộng quỹ đất, phát triển các khu dự án dân cư và thương hiệu là sự tập trung của chúng tôi.

Bốn giá trị cốt lõi chính xem xét như là lợi thế cạnh tranh của Công ty. Nguồn nhân lực là một trong những giá trị quan trọng nhất trong quá trình của Công ty. Kiến thức, kinh nghiệm sẽ là rất quan trọng để phục vụ khách hàng và hợp tác với các cơ quan và công dân, và KBC cũng đánh giá cao sự trung thành và đoàn kết. Quỹ đất lớn là lợi thế không thể phủ nhận trong ngành công nghiệp của Công ty bởi vì quỹ đất có sẵn sẽ quyết định giá trị sản phẩm lâu dài và thành công của Công ty, trong khi nguồn lực quốc gia bị hạn chế. Sức mạnh vượt trội của Công ty là vị trí

chiến lược của mỗi dự án chúng tôi đã đầu tư. Ngoài ra, chiến lược khác nhau trong phát triển sản phẩm cố gắng đa dạng hóa sản phẩm và dịch vụ trong phạm vi các khu công nghiệp và khu đô thị liên quan để đạt được phân khúc khách hàng khác nhau. Cuối cùng nhưng không kém phần quan trọng, uy tín và kinh nghiệm Công ty đã xây dựng được trong 12 năm qua đã đạt được sự tin tưởng của nhiều khách hàng FDI.

Có thể nói rằng KBC là cổ phiếu đại diện cho sự chuyển động kinh tế. Trong thời gian tới, nhiều cơ hội mở ra cho khách hàng tiềm năng của Công ty, hầu hết trong số đó liên quan đến thu hút vốn đầu tư FDI, vì họ là khách hàng mục tiêu của Công ty. Ngoài nền kinh tế ổn định và môi trường đầu tư thuận lợi, Việt Nam được đánh giá cao về cơ sở hạ tầng tốt và thương thức phát triển hậu cần và chuỗi cung ứng khi nhiều tập đoàn lớn đang xây dựng mạng lưới của họ tại Việt Nam. Hơn nữa, với vị trí chiến lược ở trung tâm của khu vực Đông Á và gần 100 triệu người, Việt Nam không chỉ phát triển diện tích cho sản xuất mà còn là thị trường tiềm năng. Trong ngắn hạn, chúng tôi cũng rất trông đợi vào sự phát triển quan hệ ngoại giao mạnh mẽ giữa Việt Nam và một số khu vực như Hàn Quốc, Nhật Bản và Đài Loan cũng như sự thành công của một số hợp tác quốc tế lớn như CPTPP, ASEAN. Cộng đồng kinh tế mà Việt Nam nói chung và KBC nói riêng sẽ được hưởng nhiều ưu đãi và dễ dàng hơn để tiếp cận thị trường lớn hơn.

Các khu công nghiệp của KBC được phân bố rộng từ Bắc vào Nam của Việt Nam thông qua các KCN mà KBC sở hữu và các khu công nghiệp đồng quản lý. Nhờ sự lựa chọn trên diện rộng về vị trí, Công ty có thể dễ dàng tiếp cận và đáp ứng các yêu cầu cụ thể của khách hàng. Nhóm KCN ở miền Bắc tại Hải Phòng, Bắc Ninh là điển hình cho sự thành công của chúng tôi, trong khi đó chúng tôi vẫn tiếp tục phát triển các KCN ở miền Trung và miền Nam theo mục tiêu mở rộng thị trường. Quỹ đất hiện tại của KBC bao gồm khoảng 4.500 ha để phát triển khu công nghiệp và 1.300 ha đất đô thị. Đối với chiến lược dài hạn, KBC dự định thu thập thêm 800 ha cho khu công nghiệp và 340 ha cho khu vực đô thị để đáp ứng sự phát triển cho tới 10-20 năm.

Chiến lược tiếp thị và bán hàng của KBC

Phương thức tiếp cận để thu hút các nhà đầu tư nước ngoài luôn được KBC đặc biệt chú trọng. Các phương thức tiếp cận chủ yếu vẫn là:

- Tổ chức các hội thảo xúc tiến đầu tư, đặc biệt là tại các địa phương nơi tập trung nhiều các nhà máy điện tử lớn để giới thiệu và quảng bá về môi trường đầu tư tại các địa phương nơi có KCN, các chính sách thu hút và ưu đãi dành cho các doanh nghiệp đầu tư vào KCN.
- Thông qua sự tiếp cận, hợp tác với các tổ chức, cơ quan xúc tiến đầu tư, xúc tiến thương mại của quốc gia đầu tư tại Việt Nam.
- Thông qua kênh các công ty tư vấn đầu tư của quốc gia đầu tư tại Việt Nam và các công ty tư vấn Việt Nam có giao dịch với quốc gia đầu tư đó.
- Thông qua sự giới thiệu của các khách hàng đã đầu tư tại các KCN của KBC.

6.9. Nhãn hiệu thương mại

- Nhãn hiệu thương mại: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc -CTCP
- Tên viết tắt: KINHBAC CITY GROUP
- Logo Công ty:



6.10. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 15: Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết trong 02 năm liên tục đến thời điểm hiện tại

STT	Số hợp đồng	Tên đối tác	Nội dung	Giá trị	Năm thực hiện	Thời gian thực hiện
Các hợp đồng đã thực hiện xong						
1	TM.L K02/2 019/S HP-MA	Công ty TNHH Xây dựng và thương mại dịch vụ Mạnh Anh	CTCP KCN Sài Gòn – Hải Phòng thuê đối tác thực hiện xây thô hoàn thiện mặt ngoài (TM.LK02- 23 căn) tại Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ	33.385.628.000 VNĐ	2019	155 ngày kể từ 27/11/2019
Các hợp đồng đang thực hiện						
1	271/H ĐTD/SCD-2019	Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hậu cần Sài Gòn	CTCP Phát triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc cho đối tác thuê lại lô đất có cơ sở hạ tầng tại KCN Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP HCM với tổng diện tích cho thuê lại khoảng 98.001,6m2.	355.754.808.000 VNĐ (bao gồm VAT)	2019	Từ tháng 12/2019 đến tháng 12/2054
2	87/HĐ TLĐ-QC/2019	Công ty TNHH Hossiden Việt Nam (Bắc Giang)	CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang cho đối tác thuê lại lô đất có cơ sở hạ tầng tại KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với tổng diện tích cho thuê lại là khoảng 22.160 m2	49.327.761.210 VNĐ (bao gồm VAT)	2019	Tháng 10/2019 đến Tháng 1/2056
3	75/HĐ TLĐ-QC/2019	Công ty TNHH Công nghệ chính xác Fuyu	CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang cho đối tác thuê lại 02 lô đất có cơ sở hạ tầng tại KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với tổng diện tích cho thuê lại là khoảng 261.026 m2	496.149.104.960 VNĐ (chưa bao gồm VAT)	2019	Tháng 12/2019 đến tháng 1/2056
4	101/H ĐTD/SCD-2020	Công ty TNHH Logos Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh 1	CTCP Phát triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc thuê đối tác thuê lại lô đất có cơ sở hạ tầng tại KCN Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP HCM với tổng diện tích cho thuê lại khoảng 196.354,1 m2	569.426.890.000 (chưa bao gồm VAT)	2020	Tháng 12/2020 đến tháng 12/2054

STT	Số hợp đồng	Tên đối tác	Nội dung	Giá trị	Năm thực hiện	Thời gian thực hiện
5	96/HĐ TLD-QC/2021	Công ty TNHH Fukang Technology	CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang cho đối tác thuê lại lô đất có cơ sở hạ tầng tại KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với tổng diện tích cho thuê lại là khoảng 223.774,5 m ²	568.118.700.600 VNĐ (chưa bao gồm VAT)	2021	Tháng 4/2021 đến tháng 02/2057
6	96/HĐ TLD-QC/2021	Công ty TNHH JA Solar PV Việt Nam	CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang cho đối tác thuê lại lô đất có cơ sở hạ tầng tại KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với tổng diện tích cho thuê lại là khoảng 73.244,3 m ²	175.552.670.683 VNĐ (chưa bao gồm VAT)	2021	Tháng 3/2021 đến tháng 1 năm 2056

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 02 năm gần nhất và quý gần nhất

Bảng 16: Kết quả hoạt động kinh doanh của KBC - Riêng

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% Tăng/giảm so với năm 2019	6 tháng năm 2021
Tổng giá trị tài sản	10.593.028.205	14.996.444.205	41,57%	18.787.469.467
Vốn chủ sở hữu	7.015.481.132	7.059.038.577	0,62%	7.086.594.169
Doanh thu thuần	468.704.533	181.003.099	-61,38%	464.042.223
Lợi nhuận gộp	190.312.888	60.804.845	-68,05%	239.539.340
Doanh thu hoạt động tài chính	247.308.280	387.623.268	56,74%	14.965.667
Chi phí hoạt động tài chính	236.109.095	256.143.990	8,49%	37.693.961
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	66.779.267	47.838.885	-28,36%	78.436.371

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% Tăng/giảm so với năm 2019	6 tháng năm 2021
Lợi nhuận/(lỗ) khác	-18.268.797	747.367	-104,09%	673.107
Lợi nhuận trước thuế	48.510.470	48.586.251	0,16%	79.109.478
Lợi nhuận sau thuế	40.855.345	43.557.445	6,61%	27.555.591
Tỷ lệ lợi nhuận chia hoặc trả cổ tức (%)	-	-	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%)	0,57%	0,62%	-	0,39%

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC riêng giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

Theo Báo cáo tài chính Riêng, tổng tài sản năm 2019 của Công ty mẹ là 10.593 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu là 7.015 tỷ đồng, doanh thu thuần là 468,7 tỷ đồng. Doanh thu hoạt động tài chính là 247 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế đạt mức 40,8 tỷ đồng.

Năm 2020, tổng tài sản ghi nhận sự tăng trưởng 41,57% ở mức 14.996 tỷ đồng. Nguyên nhân biến động tài sản tại năm 2020 là báo cáo tài chính năm 2020 ghi nhận 467 tỷ đồng tiền mặt, KBC có khoản đầu tư hơn 1.200 tỷ vào các công ty con và khoản mục chứng khoán kinh doanh ghi nhận số liệu ở mức 1.862 tỷ đồng. Lý do là KBC trình bày khoản đầu tư mua 100% vốn góp của Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen là chứng khoán kinh doanh do KBC có kế hoạch chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty này trong ngắn hạn. Vốn chủ sở hữu là 7,059 tỷ đồng tăng 0,62% so với năm trước. Doanh thu thuần giảm 61,38% so với 2019 ở mức 181 tỷ đồng. Nguyên nhân dẫn tới sụt giảm doanh thu thuần năm 2020 là trong năm Công ty ghi nhận sự sụt giảm của doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng, doanh thu bán nhà xưởng và doanh thu khác. Do có sự chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần nắm giữ tại Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế cho Công ty cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc và ghi nhận lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần là 261,4 tỷ đồng, nên doanh thu hoạt động tài chính tăng 56,74% lên khoảng 387,6 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế tăng 6,61% tương đương 43,5 tỷ đồng.

Tại ngày 30/06/2021, tổng tài sản được ghi nhận ở mức 18.787 tỷ đồng, tăng 5.876 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 45,5%. Vốn chủ sở hữu không có sự biến động nhiều và có giá trị 7.086 tỷ, tăng 184 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020, tương ứng 2,67%. Doanh thu thuần 6 tháng đầu năm 2021 ghi nhận mức 464 tỷ đồng, tăng 384,3 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 481,99%. Doanh thu tài chính ghi nhận ở mức gần 15 tỷ đồng, tăng 1,3 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 9,71%. Lợi nhuận sau thuế là 27,5 tỷ đồng, tăng 140,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 124,38%.

Bảng 17: Kết quả hoạt động kinh doanh của KBC – Hợp nhất

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% Tăng/giảm so với năm 2019	6 tháng năm 2021
Tổng giá trị tài sản	16.432.989.803	23.785.878.250	44,74%	27.485.611.809
Vốn chủ sở hữu	10.381.131.101	10.652.995.128	2,62%	12.620.373.611
Doanh thu thuần	3.209.906.030	2.150.962.555	-32,99%	2.751.776.128
Lợi nhuận gộp	1.846.749.208	689.029.018	-62,69%	1.572.105.553
Doanh thu hoạt động tài chính	79.931.901	313.705.233	292,47%	74.489.770
Chi phí hoạt động tài chính	222.620.542	230.242.153	3,42%	225.377.789
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.390.690.785	452.229.963	-67,48%	1.104.173.012
Lợi nhuận/(lỗ) khác	-26.515.876	942.413	-103,55%	-6.421.472
Lợi nhuận trước thuế	1.364.174.909	453.172.376	-66,78%	1.097.751.540
Lợi nhuận sau thuế	1.040.758.864	319.813.966	-69,27%	792.378.483
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	918.361.875	224.032.834	-75,60%	640.044.895
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	122.396.989	95.781.132	-21,74%	152.333.587
Tỷ lệ lợi nhuận chia hoặc trả cổ tức (%)	10%	-	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%)	9,08%	2,13%	-	6,39%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất, năm 2019 tổng giá trị tài sản của KBC là khoảng 16.433 tỷ đồng. Vốn chủ sở hữu của KBC năm 2019 là 10.381 tỷ đồng, doanh thu thuần ghi nhận ở mức

3.209 tỷ đồng. Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận ở mức 79,9 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế là 1.040 tỷ đồng.

Năm 2020, tổng tài sản của KBC đạt xấp xỉ 23.786 tỷ đồng, tăng 44,74 % so với năm 2019. Nguyên nhân chính chủ yếu làm thay đổi quy mô tổng Tài sản là do giá trị hàng tồn kho tăng mạnh của đại dự án Trảng Cát, KCN Quang châu, KĐT Trảng Duệ, v.v và ghi nhận đầu tư 1.800 tỷ đồng mua lại cổ phần Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen (Tập đoàn sẽ chưa phải trả cho đến khi các bên tìm được đối tác để chuyển nhượng mới). Vốn chủ sở hữu có sự thay đổi không đáng kể đạt gần 10.653 tỷ đồng, tăng 2,62 % so với năm 2019. Doanh thu thuần năm 2020 đạt 2.150 tỷ đồng giảm 32,99% so với năm 2019. Nguyên nhân do dịch bệnh ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của Công ty khiến cho việc cho thuê đất đai nhà xưởng bị dừng lại do đó doanh thu thuần sụt giảm. Doanh thu hoạt động tài chính năm 2020 đạt 313,7 tỷ đồng tương ứng tăng 292,47% so với năm 2019. Nguyên nhân là do trong năm, KBC đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần nắm giữ tại Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế cho Công ty cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc và ghi nhận lãi giao dịch chuyển nhượng cổ phần với giá trị 250,4 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế năm 2020 đạt 319,8 tỷ đồng giảm 69,27% so với năm 2019, nguyên nhân do Doanh thu thuần trong năm 2020 giảm 32,99% so với năm 2019, trong khi các chi phí cố định và vận hành cho các dự án, công ty không thể cắt giảm bắt kịp theo tình hình hoạt động kinh doanh do các yếu tố khách quan về kinh tế vĩ mô trong năm 2020 và các rủi ro tiềm ẩn phát sinh bởi các sự kiện và diễn biến phức tạp của dịch COVID 19.

Trong 6 tháng đầu năm 2021, ghi nhận tổng tài sản khoảng 27.485 tỷ đồng, tăng 9.299 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 51,13%. Vốn chủ sở hữu đạt mức 12.620 tỷ đồng tăng 2.134 tỷ đồng tương ứng 20,35%, có sự tăng cao như vậy là do ghi nhận có sự tăng trong lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Do ghi nhận sự phục hồi của nền kinh tế, doanh thu thuần đạt mức là 2.751 tỷ đồng, tăng 2.024 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 278,34%. Doanh thu hoạt động tài chính ghi nhận đạt mức 74,4 tỷ đồng do không có sự kiện đột biến, tăng 47,2 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 173,62%. Lợi nhuận sau thuế đạt 792,3 tỷ đồng, tăng 687,2 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng 653,8%.

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

Khó khăn

Lĩnh vực kinh doanh phát triển khu công nghiệp có nhiều điểm đặc thù, đưa ra nhiều thách thức về mặt quản trị, đòi hỏi bộ máy lãnh đạo có chuyên môn cao và có trình độ quản trị giỏi để chèo lái Công ty. Ngoài ra, việc phát triển các dự án cũng đòi hỏi Công ty phải huy động nguồn vốn có quy mô khá lớn tại thời điểm bắt đầu phát triển các dự án mới, làm gia tăng đòn bẩy tài chính cho Công ty.

Bên cạnh đó, trong những năm tới nhiều khu công nghiệp mới sẽ được xây dựng và bắt đầu đi vào hoạt động dẫn đến sự cạnh tranh cao trong phân khúc đặc thù này.

Thuận lợi

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;

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. Đón đầu làn sóng dịch chuyển dòng vốn FDI từ Nhật Bản, Trung Quốc, Hồng Kông, Đài Loan vào Việt Nam. 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.

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

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

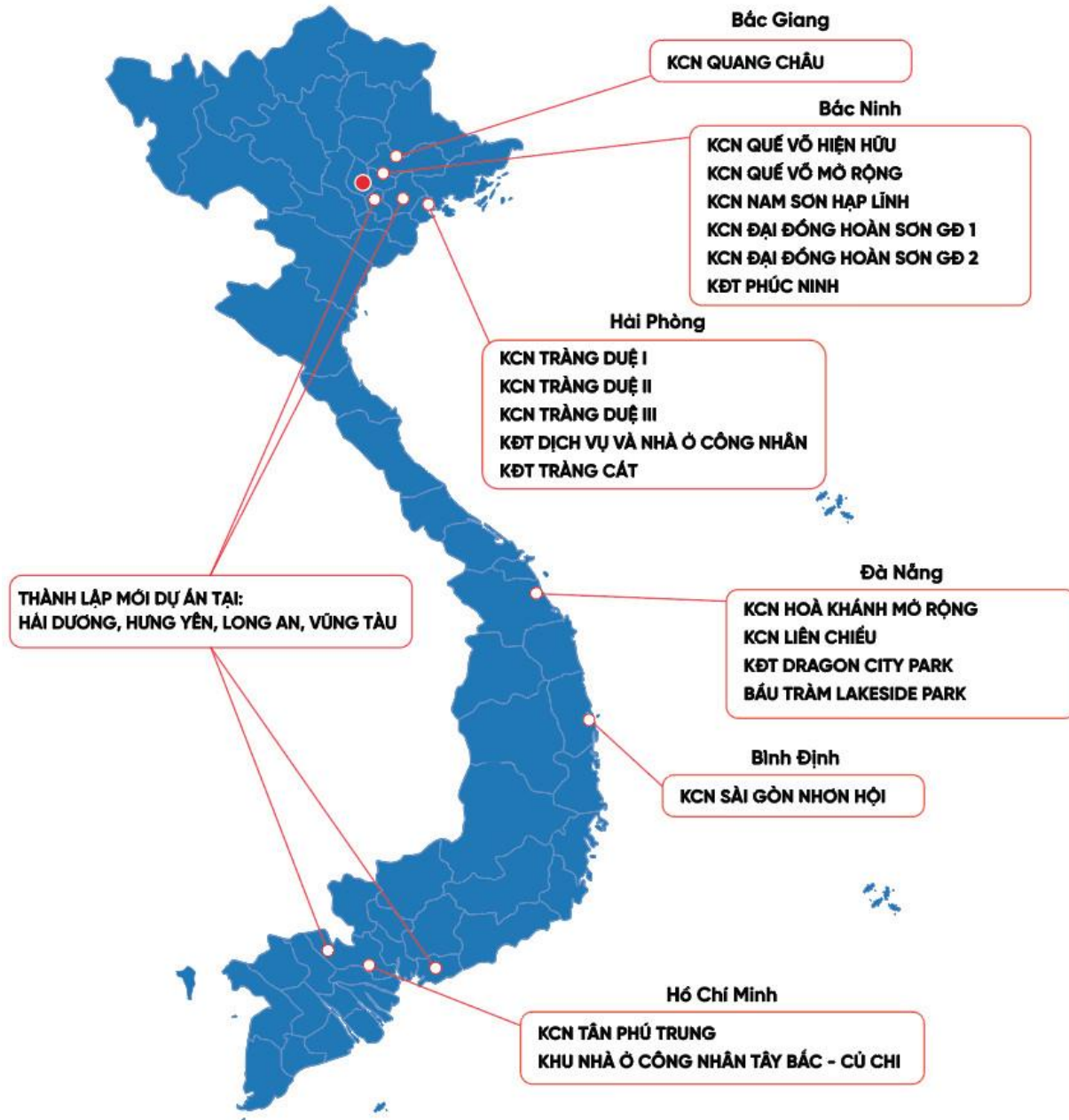
8.1. Vị thế của công ty trong ngành

8.1.1. Kinh nghiệm trong quá trình đầu tư và phát triển

Là một trong những người tiên phong trong lĩnh vực xây dựng và phát triển KCN, Chủ tịch Hội đồng quản trị - Ông Đặng Thành Tâm đã đặt nền móng vững chắc cho sự phát triển của KBC. Với gần 25 năm quản trị và phát triển KCN, ông đã xây dựng thành công mô hình kinh doanh KCN của riêng mình. Vì vậy, mô hình phát triển KCN của KBC hiện nay được cho là điển hình hiệu quả của ngành với thời gian đầu tư ngắn, tỷ suất lợi nhuận ròng cao, KBC luôn là một trong những lựa chọn của các nhà đầu tư FDI khi có kế hoạch đầu tư ở Việt Nam.

8.1.2. Quỹ đất lớn

Trong quá trình hình thành và phát triển, việc tạo lập quỹ đất là tài sản quan trọng nhất để đảm bảo mục tiêu phát triển cho doanh nghiệp. Quỹ đất hiện nay của KBC lên tới 4.713 ha cho phát triển KCN, chiếm gần 5% tổng số diện tích đất KCN của cả nước và 917,9 ha cho phát triển khu đô thị, dân cư, trong đó, có 101,3 ha đất KCN thuộc 4 KCN đã được lấp đầy 100%. Trong bối cảnh cấp phép hoạt động KCN bị hạn chế, thì quỹ đất này của KBC là tài sản lớn nhất để tạo ra các giá trị tương lai cho KBC. KBC đang tiến hành mở rộng quỹ đất tại Hưng Yên, Hải Dương, Long An và Vũng Tàu.



Tại Bắc Ninh, tính từ sau khi Samsung đầu tư nhà máy đầu tiên đến nay đã có gần 300 công ty vệ tinh, chủ yếu đến từ Hàn Quốc. Việc tăng vốn đầu tư gần đây nhất của Samsung thêm 2,5 tỉ USD tại Bắc Ninh đã và đang thu hút thêm nhiều công ty vệ tinh bao gồm cả doanh nghiệp trong nước và ngoài nước về đầu tư tại Bắc Ninh. Tại Bắc Giang, việc Foxconn tiếp tục lựa chọn KCN Quang Châu để triển khai dự án sản xuất các sản phẩm chiến lược công nghệ cao cho hãng Apple chứng tỏ sức hấp dẫn của môi trường đầu tư của tỉnh cũng như việc KCN tại đây đáp ứng được cho các dự án công nghệ hàng đầu thế giới.

Quỹ đất thương phẩm của KBC còn lại tại Bắc Ninh, Bắc Giang gồm KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh (204,1 ha), KCN Quang Châu (48,3 ha), KCN Quang Châu mở rộng (58,5 ha) là lợi thế rất lớn

đối của KBC đáp ứng nhu cầu các công ty vệ tinh Samsung, Foxconn, Oppo, Goertek v.v và là tiềm năng khai thác cho năm 2021 và các năm tiếp theo.

8.1.3. Sản phẩm dịch vụ đa dạng

Với 19 KCN có vị trí chiến lược trên toàn quốc, KBC chiếm lĩnh 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 ... Để thu hút các doanh nghiệp đầu tư 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 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.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

8.2.1. Trợ lực của các doanh nghiệp

Năm 2020, khi thế giới đang rơi vào cuộc khủng hoảng dịch bệnh trầm trọng và đứng trước rủi ro rất lớn khủng hoảng kinh tế thì Việt Nam lại trở thành điểm sáng trên bản đồ thu hút vốn đầu tư nước ngoài từ các nền kinh tế lớn ở Châu Á, Mỹ và ASEAN và dự báo sẽ còn nhiều dư địa tăng trưởng trong năm 2021 và những năm tiếp theo.

Kết quả khả quan này của ngành Bất động sản Khu công nghiệp có được là nhờ đến một vài yếu tố chính sau. Thứ nhất, Việt Nam là đất nước có nền chính trị ổn định và có nguồn nhân lực dồi dào. Nền kinh tế Việt Nam là nền kinh tế trẻ và đang hội nhập ngày càng sâu rộng với sự tham gia các hiệp định EVFTA, CPTPP và sắp tới là RCEP. Thứ hai, Việt Nam là một trong số rất ít quốc gia kiểm soát tốt dịch bệnh Covid – 19 trên toàn thế giới. Dịch Covid – 19 đã thúc đẩy hoạt động dịch chuyển thuê bất động sản khu công nghiệp trên thế giới trong vài năm trở lại đây và Việt Nam là một trong những quốc gia được hưởng lợi từ xu hướng này.

Thứ ba, do ảnh hưởng của chiến tranh kinh tế Mỹ - Trung và những bất ổn chính trị trên thế giới, một số công ty lớn trên thế giới đang có xu hướng chuyển dịch địa điểm sản xuất và đa dạng hóa cơ sở sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam như Microsoft, Google, Panasonic, Sharp, Foxconn, Oppo.... Trong năm 2021, khi dịch bệnh được kiểm soát và lắng xuống, nhu cầu đối với các khu công nghiệp Việt Nam sẽ gia tăng đáng kể do các công ty quốc tế đã có kế hoạch di chuyển cơ sở sản xuất sang Việt Nam trước đó.

Thứ tư, diện tích đất trống để làm khu công nghiệp ở Việt Nam vẫn còn nhiều. Theo quy hoạch khu công nghiệp mới của Chính phủ giai đoạn 2021 – 2025, có thể sẽ gia tăng thêm diện tích đất khu công nghiệp mới và đặc biệt là với các khu công nghiệp lớn có tổng diện tích trên 1000 ha

để đáp ứng nhu cầu mạnh mẽ của các công ty có vốn đầu tư FDI. Thêm vào đó, cơ sở hạ tầng kết nối giao thông với các khu công nghiệp cũng sẽ được hoàn thiện mở rộng và nâng cấp tạo thuận lợi hơn cho việc thu hút đầu tư vào Bất động sản khu công nghiệp.

Tuy nhiên, diện tích đất cho thuê mới ở tại các khu công nghiệp miền Nam, đặc biệt là TP Hồ Chí Minh vẫn còn hạn chế và vẫn còn gặp nhiều vướng mắc trong công tác đền bù và giải phóng mặt bằng. Mặc dù vậy, các chủ đầu tư bất động sản công nghiệp đã và đang tích cực chủ động trong hoạt động đền bù và giải phóng mặt bằng, làm hạ tầng để tiếp tục chào đón làn sóng của các nhà đầu tư. Theo thống kê, giá cho thuê đất khu công nghiệp tại Việt Nam là thấp hơn so với một số quốc gia trong khu vực từ 25-30%. Trong năm 2020, giá thuê các khu công nghiệp tại phía Nam tăng từ 15-23% so với cùng kỳ, giá thuê các khu công nghiệp tại phía Bắc tăng từ 14-18% so với cùng kỳ. Giá đất khu công nghiệp tại Việt Nam được kỳ vọng tăng trưởng 7-8% tại khu vực phía Nam và tăng 5-6% tại khu vực phía Bắc trong năm 2021.

8.2.2. Các nền tảng vĩ mô tích cực vẫn tiếp tục hỗ trợ tăng trưởng

Tình hình vĩ mô chuyển biến tốt

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) 6 tháng đầu năm 2021 tăng 5,64%, cao hơn tốc độ tăng 1,82% của 6 tháng đầu năm 2020 nhưng thấp hơn tốc độ tăng 7,05% và 6,77% của cùng kỳ năm 2018 và 2019. Tuy mức tăng thấp nhưng trong bối cảnh dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế - xã hội thì đây là thành công lớn của Việt Nam. Điều này cho thấy tính đúng đắn trong chỉ đạo, điều hành khôi phục kinh tế, phòng chống dịch bệnh và sự quyết tâm, đồng lòng của toàn bộ hệ thống chính trị, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ; sự nỗ lực, cố gắng của người dân và cộng đồng doanh nghiệp để thực hiện có hiệu quả mục tiêu “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế - xã hội”.

Lạm phát được kiểm soát, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 6/2021 tăng 0,19% so với tháng trước, tăng 1,62% so với tháng 12/2020 và tăng 2,41% so với tháng 6/2020. Bình quân 6 tháng đầu năm 2021, CPI tăng 1,47% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016; lạm phát cơ bản 6 tháng tăng 0,87%.

Bước sang quý III, kinh tế – xã hội nước ta còn phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, nhất là nền kinh tế Việt Nam có độ mở lớn nên chịu tác động đan xen nhiều mặt bởi tình hình kinh tế quốc tế ngày càng phức tạp, khó lường. Mặc dù tiêm chủng vắc-xin Covid-19 được nhiều nước trên thế giới triển khai mạnh mẽ nhưng sự khác biệt giữa tỷ lệ tiêm chủng của các quốc gia và khu vực dẫn đến nguy cơ phục hồi không đồng đều và mong manh của kinh tế thế giới, làm gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu, ảnh hưởng tới các ngành thương mại, du lịch, vận tải, tỷ lệ

thất nghiệp và thiếu việc làm gia tăng sẽ ảnh hưởng đến an sinh xã hội. Do đó, kinh tế Việt Nam 6 tháng cuối năm 2021 tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, việc thực hiện hiệu quả “mục tiêu kép” là thách thức lớn, cần sự chung sức, đồng lòng của Chính phủ, doanh nghiệp và người dân, nỗ lực phấn đấu cao nhất thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế – xã hội năm 2021.

Tình hình đầu tư FDI tăng mạnh

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 năm 2019; vốn thực hiện đạt 19,98 tỷ USD bằng 98% so với năm 2019. 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.

Hà Nội là một là thủ đô - trung tâm kinh tế của cả nước với nền tảng chính trị, xã hội ổn định, các ngành kinh tế phát triển nhanh chóng, lực lượng lao động dồi dào và có chất lượng chuyên môn cao. Theo Tổng cục thống kê, Hà Nội tiếp tục nằm trong nhóm địa phương dẫn đầu về thu hút FDI của cả nước. Tính chung cả các dự án cấp phép mới và điều chỉnh tăng vốn, tổng vốn FDI vào Hà Nội trong năm 2020 đứng đầu thứ 03 nước và đạt gần 3,6 tỷ USD chiếm 12,6 tổng vốn đầu tư. TP Hồ Chí Minh vươn lên dẫn đầu với tổng vốn đăng ký đạt 4,36 tỷ USD, chiếm 15,3% tổng vốn đầu tư (trong đó đầu tư theo phương thức GVMCP chiếm tỷ trọng lớn, chiếm 72,9% tổng vốn đầu tư của Thành Phố). Bạc Liêu đứng thứ hai với 1 dự án lớn có vốn đầu tư 4 tỷ USD, chiếm 14% tổng vốn đầu tư đăng ký. Trong đó, mức vốn FDI đăng ký đầu tư vào bất động sản (“BDS”) trong năm 2020 đạt gần 4,2 tỷ USD, chiếm 14,6% tổng vốn đăng ký mới.

Tháng 01/2019, Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP) chính thức có hiệu lực, đã và đang mở ra cơ hội tăng trưởng vốn đầu tư FDI cho Việt Nam. Tính đến cuối năm 2019, 9 nước thành viên CPTPP (trừ Peru) đã đầu tư vào Việt Nam khoảng 123 tỷ USD, chiếm gần 37% tổng vốn FDI đăng ký, là con số có ý nghĩa lớn đối với thu hút FDI của

Việt Nam.

Sự gia tăng nguồn vốn FDI vào Việt Nam đồng nghĩa với việc gia tăng các công ty có vốn đầu tư nước ngoài mới hoạt động tại Việt Nam, lực lượng lao động từ nông thôn ra thành phố, cộng với sự tăng trưởng lực lượng lao động và chuyên gia từ nước ngoài hỗ trợ cho nhu cầu về nhà ở.

Dòng vốn FDI sẽ kích thích thị trường BĐS bằng 2 cách:

Hỗ trợ trực tiếp cho nhu cầu BĐS Công nghiệp: Lượng vốn FDI được tập trung nhiều nhất vào lĩnh vực sản xuất vốn có nhu cầu sử dụng quỹ đất lớn. Các nhà máy cần những diện tích đất phù hợp và điều này đã giúp thúc đẩy nhu cầu cho các BĐS công nghiệp, đặc biệt là trong các KCN tọa lạc xung quanh những thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

Hỗ trợ gián tiếp cho nhu cầu BĐS Nhà ở và Thương mại: Việc tăng cường đầu tư nước ngoài và nhu cầu phát triển cho các công ty nước ngoài thành lập tại Việt Nam sẽ thúc đẩy việc gia tăng nhu cầu đối với căn hộ văn phòng, căn hộ cho thuê và căn hộ để ở. Đối tượng mua tiềm năng cho những phân khúc này sẽ là các công ty nước ngoài có nhu cầu thuê căn hộ cho các chuyên gia nước ngoài đang sinh sống và làm việc tại Việt Nam. Nhiều khách hàng nước ngoài sẽ được khuyến khích sở hữu một căn hộ tại Việt Nam thay vì đi thuê, đặc biệt là khi giá bán căn hộ tại Việt Nam khá hợp lý so với các nước trong khu vực lân cận và Luật Nhà ở sửa đổi cho phép người nước ngoài, Việt kiều sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

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 nói riêng. 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.

Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi

Theo Điều luật mới, bất kỳ người nước ngoài và công dân Việt Nam sống ở nước ngoài đều có thể sở hữu BĐS để ở tại Việt Nam, không quan trọng đến việc họ đang làm việc tại Việt Nam hay kết hôn với người Việt Nam. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài cũng có thể mua BĐS. Điều này kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu BĐS của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường BĐS Việt Nam.

Cơ sở hạ tầng các vùng lân cận, các khu đô thị vệ tinh và các Tỉnh được tập trung phát triển

Chính phủ tiếp tục khởi động một số dự án cơ sở hạ tầng trọng yếu như các tuyến đường vành đai, hệ thống cầu, sân bay, v.v... đã giúp kết nối tốt hơn giữa các khu vực, các vùng cũng như hình thành các khu đô thị ngoài trung tâm và các khu đô thị vệ tinh; từ đó kích thích tiềm năng tăng trưởng của thị trường BĐS.

8.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Kinh Bắc là một công ty cổ phần niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với lĩnh vực chính là xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp. Dưới đây là danh sách một số công ty kinh doanh cùng ngành lớn hiện đang niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 31/12/2020 nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư so sánh.

Đơn vị: nghìn đồng

Tên doanh nghiệp	Tổng tài sản sẵn tại 31/12/2020	Vốn điều lệ tại 31/12/2020	Doanh thu thuần 31/12/2020	Lợi nhuận sau thuế 31/12/2020
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	23.785.878.250	4.757.111.670	2.150.962.555	319.813.966
Công ty Cổ phần Long Hậu	2.599.630.749	500.120.100	643.579.082	198.647.142
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	1.653.051.394	200.000.000	359.308.946	102.031.190
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo	13.497.099.858	9.384.636.070	648.799.150	179.154.947

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020 của KBC, CTCP Long Hậu, CTCP Sonadezi Long Thành, CTCP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

8.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Đón đầu trước triển vọng của ngành bất động sản khu công nghiệp tại Việt Nam giai đoạn 2021 – 2025, trong nhiều năm qua Công ty đã xác định tập trung tạo dựng thế mạnh của riêng mình bằng việc đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị và các dịch vụ đi kèm. Tập đoàn đã nỗ lực xây dựng mô hình kinh doanh Khu công nghiệp 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. Quá trình bồi đắp giá trị cho ngành thế mạnh 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 Khu công nghiệp phát triển nhất miền Bắc. Không chỉ cung cấp đất thuê khu công nghiệp mà KBC còn cung cấp các sản phẩm dịch vụ phụ trợ trong Khu công nghiệp như cung cấp điện, nước, xử lý nước thải và quản lý bảo trì duy tu cơ sở hạ tầng. Điều này cho thấy KBC đã có sự nghiên cứu tìm tòi để xây dựng các sản phẩm dịch vụ phù hợp với đòi hỏi và yêu cầu của quá trình hội nhập quốc tế.

Để đáp ứng được các đòi hỏi và tiêu chuẩn của các công ty, tập đoàn lớn trên thế giới, KBC luôn có cách tiếp cận để thu hút các nhà đầu tư một cách độc đáo và được KBC rất chú trọng. KBC luôn tích cực tìm hiểu, tiếp xúc với các nhà đầu tư thông qua các hội thảo xúc tiến đầu tư, thông qua các hiệp hội tổ chức xúc tiến thương mại của các quốc gia đầu tư tại Việt Nam, thông qua các kênh công ty tư vấn đầu tư của nước ngoài tại Việt Nam và thông qua sự giới thiệu của các khách hàng đã đầu tư tại và là đối tác của Việt Nam. Thêm vào đó, KBC là một Công ty có quỹ đất lớn, đây chính là tài sản quan trọng nhất để đảm bảo mục tiêu phát triển trong dài hạn cho doanh nghiệp. Là một trong những đơn vị tiên phong trong lĩnh vực xây dựng và phát triển Khu công nghiệp, với kinh nghiệm lâu năm trong quá trình đầu tư và phát triển, KBC luôn là một trong những lựa chọn của các nhà đầu tư FDI khi đầu tư tại Việt Nam. Tính riêng tại các khu công nghiệp của KBC, trong tháng 1 năm 2021, đã thu hút đầu tư đạt 1,23 tỷ USD (chiếm tỷ trọng hơn 50% của cả nước). Như vậy có thể thấy, ngay trong tháng đầu năm 2021, phần lớn dòng vốn FDI vào Việt Nam là đầu tư vào các KCN do KBC phát triển và quản lý.

Chiến lược phát triển lâu dài, tầm nhìn của KBC hướng tới khu công nghiệp, khu đô thị và các dịch vụ phức hợp mang lại những giá trị bền vững cho khách hàng, hơn nữa, KBC tham vọng đang trở thành nhà phát triển Khu công nghiệp lớn nhất trong lĩnh vực thu hút vốn FDI. Điều này càng củng cố thêm tiềm lực và tham vọng có bài bản của KBC trong việc xây dựng hệ sinh thái liên quan đến bất động sản khu công nghiệp đang là xu thế trên thế giới.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng người lao động trong công ty

Tổng số lao động của Công ty mẹ tính đến ngày 30/06/2020 là 209 người. Tổng số người lao

động của cả Tập đoàn là 531 người.

Cơ cấu nhân sự tại công ty mẹ (tính đến 30/06/2021):

Trình độ chuyên môn	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Trên Đại học	10	50%
Đại học	82	39%
Cao đẳng/Trung học	25	12%
Công nhân	20	10%
Lực lượng bảo vệ	72	34%
Tổng cộng	209	100%

9.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Chế độ làm việc

Tập đoàn tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 6 ngày/tuần. Cán bộ nhân viên được hưởng chế độ nghỉ lễ và nghỉ phép theo quy định của pháp luật hiện hành. Cán bộ nhân viên có quyền lợi được cấp phát trang thiết bị làm việc đầy đủ và được hỗ trợ một số khoản phụ cấp nhằm đảm bảo hoàn thành công việc.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Chính sách lương

Để thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để nhân viên yên tâm gắn bó lâu dài với Công ty, Ban lãnh đạo đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của nhân viên nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân.

Chính sách thưởng

Thưởng theo kết quả đánh giá công việc và đánh giá cá nhân: vào dịp cuối năm, Công ty sẽ bắt đầu tiến hành đánh giá kết quả làm việc của toàn bộ nhân viên để làm căn cứ xét thưởng thành tích. Mức thưởng sẽ dựa theo quy chế thưởng hàng năm được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Thưởng do đóng góp sáng kiến: để khuyến khích nhân viên luôn có sự sáng tạo và đầu tư trong công việc, Công ty luôn có những chính sách khen thưởng cho những nhân viên có đóng góp sáng tạo, cải tiến kỹ thuật mang lại kết quả, hiệu quả công việc hoặc lợi ích giá trị cho Công ty.

Chính sách phúc lợi

KBC thực hiện đầy đủ chế độ đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, xã hội và thất nghiệp cho toàn bộ người lao động. Ngoài ra, cán bộ công nhân viên cũng được hưởng các khoản trợ cấp tùy theo tính chất công việc như: phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp kiêm nhiệm, phụ cấp ăn trưa, đi lại,

điện thoại.... Ngoài ra, mỗi năm Công ty đều có một chuyến đi tham quan nghỉ mát cho toàn bộ công nhân viên cũng như tổ chức nhiều buổi sinh nhật tập thể.

Chính sách đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Kinh Bắc. Với mục tiêu là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên (1) thành thạo về nghiệp vụ, (2) chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh, (3) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc, và (4) nhiệt tình phục vụ khách hàng; Công ty đã đưa ra những chính sách đào tạo phù hợp với từng nhân viên và bộ phận.

Hoạt động đoàn thể

Công ty đặc biệt quan tâm đến hoạt động đoàn thể, chú trọng đến quyền lợi và đời sống tinh thần của toàn thể cán bộ nhân viên. Tập đoàn hướng tới mục tiêu tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích động viên cán bộ nhân viên phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, xây dựng và phát huy văn hóa Tập đoàn qua các hoạt động thể dục thể thao; các hoạt động biểu diễn, văn nghệ, các hoạt động thiện nguyện và nhiều hoạt động đoàn thể nội bộ khác.

10. Chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của trái phiếu được niêm yết trong danh mục nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

10.1. Chính sách vay nợ trong thời hạn Trái Phiếu

Tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu, sau khi đã khấu trừ các khoản phí, chi phí có liên quan, sẽ được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sử dụng linh hoạt cho một, một số hoặc tất cả các mục đích dưới đây trên cơ sở bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật, trong đó có pháp luật về môi trường và quản trị doanh nghiệp:

- tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- đầu tư vào các chương trình dự án của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

10.2. Thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái Phiếu

Các Trái phiếu có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

▪ Trích khấu hao TSCĐ:

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản. Mức khấu

hao và hao mòn cụ thể như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5-25 năm
Máy móc thiết bị	3-10 năm
Phương tiện vận tải	4-10 năm
Thiết bị văn phòng	3-8 năm
Phần mềm	3 năm
Tài sản khác	3-8 năm

▪ **Mức lương bình quân:**

Mức lương bình quân năm 2019 là 15,7 triệu đồng/người/tháng. Mức lương bình quân năm 2020 tại công ty mẹ tăng 19,7% so với năm 2019, đạt 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/tháng, tại Hải Phòng là 10 triệu đồng/người/tháng, tại Củ Chi TP. HCM là 11,3 triệu đồng/người/tháng.

▪ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

Các khoản nợ của Kinh Bắc đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả công nhân viên, phải trả phải nộp khác được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

▪ **Các khoản phải nộp theo luật định:**

Các loại thuế, bảo hiểm phải nộp theo luật định đã được Công ty thực hiện kê khai theo các quy định hiện hành và được thanh toán cho cơ quan thuế đúng hạn. Trong năm 2020, Công ty cũng đã nộp đủ số tiền thuế truy thu theo quyết định của Tổng cục thuế đúng thời hạn.

Theo Bảng cân đối kế toán trong Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020, tổng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Kinh Bắc tại ngày 31/12/2020 là 454,3 tỷ đồng.

Bảng 18: Các loại thuế Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải nộp - Riêng

Đơn vị tính: nghìn đồng

Nội dung	30/12/2019	30/12/2020	6 tháng năm 2021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.000.735	1.125.782	45.595.788

Nội dung	30/12/2019	30/12/2020	6 tháng năm 2021
Thuế thu nhập cá nhân	729.923	877.361	869.750
Các loại thuế khác	248.235	487.303	327.387
Tổng thuế phải nộp	2.978.893	2.490.446	46.792.925

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC riêng giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

Bảng 19: Các loại thuế Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải nộp – Hợp nhất

Đơn vị tính: nghìn đồng

Nội dung	30/12/2019	30/12/2020	6 tháng năm 2021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	99.327.649	172.866.674	251.958.958
Thuế giá trị gia tăng	21.981.383	72.706.300	21.251.957
Thuế thu nhập cá nhân	2.219.022	3.893.726	347.720
Các loại thuế khác	5.778.575	204.876.917	5.928.654
Tổng thuế phải nộp	129.306.629	454.343.617	279.487.289

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

▪ **Trích lập các quỹ theo luật định:**

Các quỹ của Công ty luôn được trích lập đầy đủ theo đúng các quy định và điều lệ do Nhà nước đề ra.

▪ **Tổng dư nợ vay:**

Theo Bảng cân đối kế toán trong các báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và ngày 31/12/2020; Bảng cân đối kế toán trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét tại ngày 30/06/2021, tổng dư nợ vay của Công ty bao gồm vay và nợ thuê tài chính ngắn và dài hạn như sau:

Bảng 20: Vay và nợ thuê tài chính hợp nhất của Công ty

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	804.035.306	1.546.681.630	1.921.248.719
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	138.935.306	170.574.661	185.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	557.100.000	895.306.969	1.084.967.719
Vay các bên liên quan	100.000.000	19.000.000	138.481.000
Vay ngắn hạn đối tượng khác	8.000.000	461.800.000	512.800.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.121.897.918	4.218.161.588	5.569.981.910
Vay ngân hàng	260.100.654	3.070.781.798	3.049.525.873
Trái phiếu phát hành	805.861.885	1.051.444.411	2.480.456.037
Vay dài hạn các bên liên quan	30.000.000	30.000.000	40.000.000
Vay đối tượng khác	25.935.379	65.935.379	-

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

Tính đến hết ngày 30 tháng 06 năm 2021, tổng dư nợ vay của KBC tăng lên thành 7.491,2 tỷ đồng, tổng giá trị trái phiếu Công ty phát hành thành công là 3.565 tỷ đồng Trái Phiếu để tăng quy mô vốn và tài trợ hoạt động đầu tư phát triển kinh doanh tại các công ty con.

Công ty không có nợ xấu, không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch tỉ giá hối đoái, không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch lãi vay (tất cả các khoản lãi vay của KBC phù hợp với mặt bằng chung của lãi suất cho vay bất động sản trên thị trường). Lãi suất vay các khoản tín dụng của KBC là lãi suất tiết kiệm 12 tháng của 4 ngân hàng lớn của Việt Nam cộng với biên độ từ 3% đến 4,5%. Các khoản lãi trái phiếu chủ yếu dao động trong khoảng 10% -10,5%.

o **Vay ngân hàng dài hạn:**

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng tại ngày 30 tháng 06 năm 2021 như sau:

NGÂN HÀNG	Giá trị (tỷ đồng)	LÃI SUẤT	KỶ HẠN TRẢ GỐC VÀ LÃI	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	144,38	9,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 19 tháng 6 năm 2023. Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 1 tháng 12 năm 2018. Lãi vay trả 3 tháng một lần kể từ tháng 9 năm 2018.	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Khu đô thị Phúc Ninh – phân khu có quy mô 22ha.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ	281,43	9,5-10%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 11 năm 2022. Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 25 tháng 5 năm 2018. Lãi vay trả 3 tháng một lần vào ngày 25.	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 100 ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh cơ sở hạ tầng, đất và tài sản gắn liền với đất của 100 ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh.
	42,86	10%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 16 tháng 11 năm 2022. Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 22 tháng 6 năm 2017. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	Toàn bộ các tài sản hình thành từ dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng 83,8 ha.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	265.83	10%/năm	Tối đa 6 năm từ ngày giải ngân đầu tiên (tháng 7 năm 2020). Thời gian ân hạn gốc là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi vay trả vào ngày 26 hàng tháng.	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của các lô đất chưa bán thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại và Nhà ở công nhân Trảng Duệ
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	2.500	11,5%/năm	Tối đa 10 năm từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12	Các tài sản liên quan đến Dự án Trảng Cát

NGÂN HÀNG	Giá trị (tỷ đồng)	LÃI SUẤT	KỶ HẠN TRẢ GỐC VÀ LÃI	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
			năm 2020.	
TỔNG CỘNG	3.234,52			

Nguồn: Thuyết minh BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

o **Trái phiếu phát hành**

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2021 như sau:

TRÁI PHIẾU	LOẠI TRÁI PHIẾU	SỐ LƯỢNG TRÁI PHIẾU	MỆNH GIÁ VND (đồng)	GIÁ TRỊ (nghìn VND)	LÃI SUẤT TRONG NĂM	THỜI HẠN TRÁI PHIẾU	TÀI SẢN ĐẢM BẢO
KBC Bond1-2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho BIDV Bắc Sài Gòn	180	1.000.000.000	180.000.000	9,3%	21 tháng 11 năm 2022	Toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng, quyền sử dụng đất tại 84 Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
KBC2020.200	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	200.000	1.000.000	200.000.000	10,50%	08 tháng 05 năm 2022	1.309.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang
KBC2020.VB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000	10,80%	23 tháng 06 năm 2022	Các công trình trên đất (bao gồm nhà xưởng sản xuất, văn phòng), giá trị đầu tư cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Quê Võ hiện hữu, Khu Công nghiệp Quê Võ mở rộng và Khu Công nghiệp Quang Châu

TRÁI PHIẾU	LOẠI TRÁI PHIẾU	SỐ LƯỢNG TRÁI PHIẾU	MỆNH GIÁ VND (đồng)	GIÁ TRỊ (nghìn VND)	LÃI SUẤT TRONG NĂM	THỜI HẠN TRÁI PHIẾU	TÀI SẢN ĐẢM BẢO
KBC2020. DC	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	4.000.000	100.000	400.000.000	11,00%	28 tháng 01 năm 2022	1.680.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng
KBCH202 2003	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000	10,50%	28 tháng 02 năm 2022	Các công trình trên đất (bao gồm nhà xưởng sản xuất, văn phòng), giá trị đầu tư cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng
KBC2123 001	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	4.000.000	100.000	400.000.000	10,50%	22 tháng 2 năm 2023	Tài sản đảm bảo bao gồm: - 700.000 cổ phần phổ thông của công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng - 600.000 cổ phần phổ thông của công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Bắc Giang
KBC2021. AB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	15.000.000	100.000	1.500.000.000	10,80%	24 tháng 6 năm 2023	Không có tài sản đảm bảo
KBCH212 3002	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	5.118.500	100.000	511.850.000	10,50%	03 tháng 6 năm 2023	26.000.000 cổ phần phổ thông của Tổng Công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP
Chi phí phát hành trái phiếu				-26.426.244			
TỔNG CỘNG		18.818.680		3.565.423.755			

Nguồn: Thuyết minh BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

○ **Vay các đối tượng khác**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tín chấp từ các đối tượng khác được trình bày như sau:

Đối tượng khác	Giá trị (tỷ đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	400	2%/tháng	Kỳ hạn 6 tháng, gốc và lãi vay đáo hạn ngày 22 tháng 7 năm 2021
Ông Đỗ Anh Dũng	50	Không lãi suất	Kỳ hạn 18 tháng, gốc vay đáo hạn ngày 15 tháng 1 năm 2022
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kim Hà	40	11%/năm	Kỳ hạn 12 tháng, gốc và lãi vay đáo hạn ngày 12 tháng 5 năm 2022
Công ty Cổ phần Kum-Ba	11	6,5%/năm	Kỳ hạn 6 tháng, đáo hạn ngày 17 tháng 7 năm 2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	7,8	12%/năm	Kỳ hạn 12 tháng, gốc và lãi vay đáo hạn ngày 20 tháng 4 năm 2022
Bà Lê Thị Hải Yến	4	12%/năm	Kỳ hạn 12 tháng, gốc và lãi vay đáo hạn ngày 11 tháng 11 năm 2021
Tổng cộng	512,8		

Nguồn: Thuyết minh BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

▪ **Tình hình công nợ hiện nay:**

Theo Bảng cân đối kế toán trong các báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31/12/2019, 31/12/2020 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét kết thúc ngày 30/06/2021 tổng số dư phải thu và nợ phải trả của Công ty là:

Bảng 21: Các khoản phải thu của KBC

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Các khoản phải thu ngắn hạn	5.493.191.454	6.637.765.390	8.099.151.598
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.353.873.386	1.384.869.373	1.800.692.096
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.442.883.530	2.701.142.325	2.946.266.938
Phải thu về cho vay ngắn hạn	391.712.488	925.080.022	1.281.965.104
Phải thu ngắn hạn khác	1.312.056.030	1.634.007.650	2.077.561.441
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-7.333.980	-7.333.980	-7.333.981
Các khoản phải thu dài hạn	127.852.712	181.755.870	1.358.852.008
Phải thu về cho vay dài hạn	1.000.000	140.910.000	1.317.973.000
Phải thu dài hạn khác	126.852.712	40.845.870	40.879.008
Tổng các khoản phải thu	5.621.044.166	6.819.521.260	9.458.003.606

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

Bảng 22: Các khoản phải trả của KBC

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Nợ ngắn hạn	4.067.458.297	6.962.196.498	7.053.719.219
Phải trả người bán	370.592.050	155.402.318	201.852.770
Người mua trả tiền trước	414.280.990	894.453.239	547.951.635
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	129.306.628	454.343.617	279.487.289

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Phải trả người lao động	215.919	134.912	9.482.439
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.634.889.249	1.043.936.809	1.334.980.343
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	4.718.340	4.327.075	2.577.417
Phải trả ngắn hạn khác	702.391.584	2.856.054.333	2.749.276.045
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	804.035.305	1.546.681.630	1.921.248.719
Quỹ khen thưởng phúc lợi	7.028.227	6.862.561	6.862.561
Nợ dài hạn	1.984.400.404	6.170.686.623	7.811.518.979
Chi phí phải trả dài hạn	909.879	1.134.633.021	1.322.544.221
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	820.722.697	776.738.176	882.403.030
Phải trả dài hạn khác	1.121.897.918	35.537.754	31.037.547
Dự phòng phải trả dài hạn	951.967	951.967	951.968
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.121.897.918	4.218.161.587	5.569.981.910
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	4.791.738	4.664.114	4.600.302
Tổng nợ phải trả	6.051.858.701	13.132.883.122	14.865.238.198

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

▪ **Hàng tồn kho**

Bảng 23: Tình hình hàng tồn kho của KBC – Hợp nhất

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Hàng tồn kho	7.547.758.771	11.533.861.447	11.372.912.621

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

Theo Thuyết minh số 10. Hàng tồn kho tại BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 của KBC:

Hàng tồn kho của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí khác phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác do Tập đoàn phát triển để bán. Phần lớn hàng tồn kho của Tập đoàn được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

(i) Theo Quyết định số 1548/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2010, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng đã phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/2000 của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát (“Dự án Tràng Cát”) với diện tích khu đô thị và dịch vụ được phê duyệt là 584,91 ha, đồng thời phê duyệt Công ty là chủ đầu tư của dự án này. Theo đó, Công ty đã thành lập Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát (“Công ty Tràng Cát”) để trực tiếp thực hiện, quản lý và kinh doanh dự án này. Vào ngày 8 tháng 10 năm 2012, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng cũng đã ra Quyết định số 1679/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để giao cho Công ty Tràng Cát để thực hiện Dự án Tràng Cát tại phường Tràng Cát, quận Hải An, với tổng diện tích được giao là 581,93 ha.

Trong năm 2020, Công ty Tràng Cát đã nhận được Giấy báo nộp tiền sử dụng đất cho Dự án Tràng Cát, với tổng số tiền là 3.687.236.335.000 VND. Trong năm 2021, Công ty đã hoàn tất công tác xác định số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng được cản trở với tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng và đóng nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định.

Cũng liên quan đến Dự án Tràng Cát, theo Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ ba số 0202/2013/HĐTC-DN ngày 24 tháng 2 năm 2013 giữa Công ty Tràng 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”) và Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ số 3012/2020/BBTT/PVB-KB-TCC ngày 30 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty Tràng Cát, Công ty và PVcombank (“Thỏa thuận cơ cấu nợ”), Công ty và Công ty Tràng Cát đã đồng ý sử dụng Dự án Tràng Cát làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ vay và nợ của một nhóm các công ty và cá nhân (bao gồm Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc, một công ty con của Công ty và các công ty/cá nhân khác) với PVcomBank. Tổng nghĩa vụ vay và nợ của nhóm công ty này với PVcomBank tại ngày ký Thỏa thuận cơ cấu nợ nêu trên là 7.631 tỷ VND, trong đó nghĩa vụ vay và nợ của Công ty và công ty con (Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang) là 2.820 tỷ VND và phần còn lại là nghĩa vụ vay và nợ của các công ty/cá nhân khác.

Cũng theo Thỏa thuận cơ cấu nợ nêu trên, Công ty và Công ty Tràng Cát cũng cam kết với Pvcmbank về nghĩa vụ trả nợ thay cho nhóm các công ty và cá nhân này nếu các công ty và cá nhân này vi phạm lịch trả nợ đã thống nhất với Pvcmbank, như trình bày tại Thuyết minh số 31.

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 178,1 tỷ VND (cho giai đoạn sáu tháng đầu năm 2020: 16,4 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay

nhằm đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác của Tập đoàn.

▪ **Đầu tư tài chính ngắn hạn**

Bảng 24: Tình hình đầu tư tài chính ngắn hạn của KBC – Hợp nhất

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Chứng khoán kinh doanh	7.490.461	1.862.358.461	1.862.358.461
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-6.616.366	-5.305.222	-5.164.742
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000	82.600.000	82.639.107
Tổng	2.874.095	1.939.653.239	1.939.832.826

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

▪ **Đầu tư tài chính dài hạn**

Bảng 25: Tình hình đầu tư tài chính dài hạn của KBC – Hợp nhất

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Đầu tư vào công ty liên kết	434.925.286	234.988.853	352.589.810
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	448.500.200	448.500.200	448.500.200
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-22.344.944	-22.887.918	-22.887.918
Tổng	861.080.542	660.601.135	778.202.092

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 26: Chỉ tiêu tài chính hợp nhất

CHỈ TIÊU	Đơn vị	2019	2020
1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán (tại thời điểm cuối kỳ)			
1.1. Hệ số Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	3,42	3,07
1.2. Hệ số Khả năng thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	1,56	1,42
2. Chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn			
2.1. Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,37	0,55
2.2. Hệ số Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,58	1,23
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
3.1. Hệ số Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	0,17	0,15
3.2. Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,19	0,11
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
4.1. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	28,61	8,36
4.2. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH bình quân	%	9,08	2,13
4.3. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	5,59	1,11
4.4. Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	43,32	21,02
4.5. Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Tổng tài sản	%	8,46	1,90

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 của KBC

12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

➤ Hội Đồng Quản Trị

Dưới đây là các thành viên HĐQT của Kinh Bắc tính đến ngày của Bản Cáo Bạch:

Họ tên	Chức danh
Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên HĐQT
Ông Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Phạm Phúc Hiếu	Thành viên HĐQT

🚩 Ông **Đặng Thành Tâm** – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: **ĐẶNG THÀNH TÂM**
- Giới tính: **Nam**
- Ngày tháng năm sinh: **15/4/1964**
- Nơi sinh: **Thành phố Hồ Chí Minh**
- CCCD: **Số 031064005582; ngày cấp 01/10/2018, nơi cấp: Cục Cảnh Sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư**
- Quốc tịch: **Việt Nam**
- Dân tộc: **Kinh**
- Địa chỉ thường trú: **6/35D Khu Phố 3 Phường Bình An, Quận 2, Thành Phố Hồ Chí Minh.**
- Địa chỉ email: dttam@kinhbaccity.vn
- Trình độ chuyên môn: **Kỹ sư Hàng hải, Cử nhân Quản trị kinh doanh, Cử nhân Luật, Bằng Diploma of Business Management của Trường Henley - Anh Quốc**

11. Quá trình công tác:

- Từ năm 1988 đến 1996 Là Cán bộ sỹ quan hàng hải, Công ty Vận tải biển Sài Gòn;
- Từ năm 1996 đến 2007 Là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Tạo (ITACO);
- Từ năm 1999 đến 2004 Là Đại biểu Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh (thành phố Hồ Chí Minh) nhiệm kỳ 1999 – 2004;
- Từ năm 2002 đến nay Là Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc, nay là Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP. Ngày 22/11/2012 thôi là Tổng giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP;
Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (SGT);
- Từ năm 2004 đến 2009 Đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhiệm kỳ 2004 – 2009;
- Từ tháng 07/2007 đến 2009 Là Thành viên Hội đồng quản trị CTCP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO);
- Từ năm 2005 đến 7/2012 Chủ tịch HĐQT Công ty CP KCN Sài Gòn – Bắc Giang;
- Từ 2007 đến nay Được Thủ tướng Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam chuẩn y bổ nhiệm làm Thành viên chính thức Hội đồng Tư vấn Kinh doanh APEC (ABAC); Thành viên Hội đồng Tư vấn cao cấp Chương trình Hành động hậu WTO của Chính phủ.
- Từ 2011 đến 2016 Đại biểu quốc hội khóa XIII;
- Từ năm 2013 đến nay Chủ tịch HĐQT Công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng

12. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết Chủ tịch HĐQT

13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức Chủ tịch HĐQT Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và

khác	Công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng.
14.Số CP nắm giữ:	85.250.000 cổ phần, chiếm 18,15 % số cổ phần có quyền biểu quyết
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	85.250.000 cổ phần, chiếm 18,15 % số cổ phần có quyền biểu quyết
15. Số cổ phần nắm giữ của người/pháp nhân có liên quan:	<ul style="list-style-type: none">▪ Bà Hoàng Thị Kim Tuyến là mẹ đẻ ông Đặng Thành Tâm, đang nắm giữ 5 cổ phần, tương ứng 0,000001% VDL.▪ Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh là con đẻ ông Đặng Thành Tâm, đang nắm giữ 10.000.000 cổ phần, tương ứng 2,13% VDL.▪ Bà Đặng Thị Hoàng Phượng là em ruột ông Đặng Thành Tâm, đang nắm giữ 7.649 cổ phần, tương ứng 0,00016% VDL.
16. Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
18. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty:	Không có

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

1.Họ và tên:	NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG
2.Giới tính:	Nữ
3.Ngày tháng năm sinh:	22/10/1971
4.Nơi sinh	Thanh Hóa
5.Số CMND	011613120; Ngày cấp 16/08/2011, Nơi cấp: Công an Thành phố Hà Nội
6.Quốc tịch:	Việt Nam

7. Dân tộc	Kinh
8. Địa chỉ thường trú	22 Trung Liệt, quận Đống Đa, TP. Hà Nội
9. Địa chỉ email:	ntthuong@kinhbaccity.vn
10. Trình độ chuyên môn	Tiến sĩ Khoa học Kinh tế, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
11. Quá trình công tác:	
- Trước năm 2003	Làm công tác Quan hệ đối ngoại, VP Kinh tế & Văn hóa Đài Bắc tại Hà Nội và một số công việc khác;
- Từ năm 2003 đến 2012	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Đô thị Kinh Bắc, nay là Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP;
- Từ năm 2006 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty CP KCN Sài Gòn – Bắc Giang; Tháng 7/2012 bổ nhiệm làm Chủ tịch HĐQT;
- Từ năm 2012 đến nay	Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP; Thành viên HĐQT;
- Từ năm 2013 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng;
12. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết	Tổng Giám đốc; Thành viên HĐQT
13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT CP KCN Sài Gòn – Bắc Giang và thành viên HĐQT của Công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng.
14. Số CP nắm giữ:	299.478 cổ phần, chiếm 0,07% số cổ phần có quyền biểu quyết
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 299.478 cổ phần, chiếm 0,07% số cổ phần có quyền biểu quyết.

15. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan:

- Ông Nguyễn Quang Minh là em ruột bà Nguyễn Thị Thu Hương, đang nắm giữ 170 cổ phần, tương ứng 0,000036% VĐL.

16. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

18. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty: Không có

 **Ông Nguyễn Vĩnh Thọ: Thành viên HĐQT**

1.Họ và tên: NGUYỄN VĨNH THỌ

2.Giới tính: Nam

3.Ngày tháng năm sinh: 20/04/1968

4.Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh

5.Số CMND: 022238921; Ngày cấp 11/08/2003, Nơi cấp: Công an Thành phố Hồ Chí Minh

6.Quốc tịch: Việt Nam

7.Dân tộc: Kinh

8.Địa chỉ thường trú: 498 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh

9. Địa chỉ email: vinhthonguyen68@gmail.com

10.Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Hàng Hải, Cử Nhân Tài chính Doanh nghiệp

11.Quá trình công tác:

- Trước năm 2017: Giám đốc kinh doanh KCN Tân Tạo; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần du lịch Sài Gòn – Hàm Tân; Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần địa ốc Nam Việt; Thành viên

-
- HDQT Công ty Cổ phần Vinatex Tân Tạo.
- Từ năm 2017 đến nay Thành viên HDQT KBC (nhiệm kỳ 2017-2022)
12. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết Thành viên HDQT
13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Không có
14. Số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết.
15. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có
16. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty: Không có

 **Ông Huỳnh Phát: Thành viên HDQT độc lập**

1. Họ và tên: HUỲNH PHÁT
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 07/02/1966
4. Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh
5. Số CMND: 021737346; Ngày cấp 06/03/2012, Nơi cấp: Công an Thành phố Hồ Chí Minh
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú 350/68 Bùi Hữu Nghĩa F.2, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

-
9. Địa chỉ email: Phath1966@gmail.com
10. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế tài chính kế toán
11. Quá trình công tác:
- Trước năm 2010: Kế toán Trưởng Bến xe Văn Thánh, Bến xe Miền Đông
 - Từ năm 2010 đến 2016: Kế toán trưởng – Giám đốc Tài Chính Công ty CPĐT KCN Lê Minh Xuân 2;
 - Từ năm 2010 đến tháng 7/2018: Kế Toán trưởng CTCP KCN Sài Gòn – Tây Ninh; Giảng viên khoa Tài chính Kế toán Viện Quản trị doanh nghiệp Hà Nội
 - Từ năm 2013 đến năm 2017: Thành viên HĐQT độc lập của KBC
 - Từ năm 2017 đến nay: Thành viên HĐQT độc lập của KBC (nhiệm kỳ 2017 – 2022)
12. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT độc lập
13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
14. Số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết.
15. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có
16. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty: Không có

Ông Phạm Phúc Hiếu – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc, kiêm Kế toán trưởng

- 1.Họ và tên: PHẠM PHÚC HIẾU
- 2.Giới tính: Nam
- 3.Ngày tháng năm sinh: 08/09/1978
- 4.Nơi sinh: Thái Bình
- 5.Số CMND: 013124459; Ngày cấp 04/03/2010, Nơi cấp: Công an Thành phố Hà Nội
- 6.Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: Phòng 1403 – C2, Khu Đô Thị Mỹ Đình 1, Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
- 9.Địa chỉ email: hieupp@kinhbaccity.vn
- 10.Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính- Ngân hàng/Thạc sỹ quản trị kinh doanh
- 11.Quá trình công tác:
- Trước năm 2004: Làm việc tại Công ty TNHH Hà Việt và một số việc khác;
 - Từ năm 2004 đến 2012: Chuyên viên tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Kinh Bắc nay là Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP;
 - Từ năm 2012 đến nay: Phó Tổng Giám đốc, kiêm Kế toán trưởng của KBC
 - Từ năm 2014 đến nay: Thành viên HĐQT của KBC, Người được ủy quyền công bố thông tin
12. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Phó Tổng giám đốc; Kế Toán trưởng; Người được ủy quyền công bố thông tin; Thành viên HĐQT của Tổng

Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Không có

14. Số CP nắm giữ:

22.817 cổ phần, chiếm 0,0057% số cổ phần có quyền biểu quyết

+ Đại diện sở hữu:

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu:

22.817 cổ phần, chiếm 0,0057% số cổ phần có quyền biểu quyết.

15. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

16. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

18. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty: Không có

➤ **Ban Kiểm soát:**

Dưới đây là các thành viên Ban Kiểm Soát của Tổ Chức Đăng ký Niêm yết tính đến ngày của 31/12/2020:

Họ tên	Chức danh
Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên Ban Kiểm soát

🚩 **Bà Nguyễn Bích Ngọc – Trưởng Ban Kiểm soát**

1. Họ và tên:

NGUYỄN BÍCH NGỌC

2. Giới tính:

Nữ

3. Ngày tháng năm sinh:

16/07/1976

- 4.Nơi sinh: Hà Nội
- 5.Số CMND: 001176012746; Ngày cấp 28/11/2016, Nơi cấp: Cục trưởng cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- 6.Quốc tịch: Việt Nam
- 7.Dân tộc: Kinh
- 8.Địa chỉ thường trú 30 Ngõ Thịnh Hào II, Phường Hàng Bột, Đống Đa, Hà Nội
- 9.Địa chỉ email: ngocnb.kbc@gmail.com
- 10.Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, ngành Kế toán
- 11.Quá trình công tác:
- Từ năm 1995 đến 1997 Kế toán tại Công ty thiết kế quảng cáo Handy
 - Từ năm 1998 đến 2014 Kế toán Trưởng tại Tạp chí Khoa học và Tổ quốc
 - Từ năm 2015 đến nay Cán bộ quản lý tổng hợp – Văn phòng Đại diện Hà Nội của Tổng Công ty Phát triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP
Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách (nhiệm kỳ 2017 – 2022) tại KBC
12. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Trưởng Ban kiểm soát, Cán bộ quản lý tổng hợp – Văn phòng Đại diện Hà Nội của Tổng Công ty Phát triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP
- 13.Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- 14.Số CP nắm giữ: 0
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: Không có
15. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

16. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có


17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

18. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty: Không có

✚ Bà Thế Thị Minh Hồng – Thành viên Ban Kiểm soát

- | | |
|-------------------------|--|
| 1.Họ và tên: | THẾ THỊ MINH HỒNG |
| 2.Giới tính: | Nữ |
| 3.Ngày tháng năm sinh: | 10/07/1984 |
| 4.Nơi sinh: | Hà Nội |
| 5.Số CMND: | 001184018108; Ngày cấp 12/10/2016, Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư |
| 6. Quốc tịch: | Việt Nam |
| 7. Dân tộc: | Kinh |
| 8. Địa chỉ thường trú: | 50 Cống Vị, phường Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội |
| 9.Địa chỉ email: | theminhhong84@gmail.com |
| 10.Trình độ chuyên môn: | Cử nhân tài chính - kế toán |
| 11.Quá trình công tác: | |
| - Từ năm 2007 đến 2009 | Nhân viên kế toán tại Công ty TNHH Tốt Việt Nam |
| - Từ năm 2007 đến 2009 | Nhân viên kế toán tại Công ty TNHH Tốt Việt Nam |
| - Từ năm 2009 đến nay | Chuyên viên kế toán tại Công ty CP chứng khoán Navibank |

- Từ năm 2017 đến nay Thành viên Ban Kiểm soát KBC không chuyên trách (nhiệm kỳ 2017 – 2022) tại KBC
12. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết Thành viên Ban kiểm soát
13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Chuyên viên kế toán tại Công ty CP chứng khoán Navibank
14. Số CP nắm giữ: 0
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu: Không có
15. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có
16. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty: Không có

 **Ông Trần Tiến Thành – Thành viên Ban Kiểm soát**

1. Họ và tên: TRẦN TIẾN THÀNH
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 08/06/1975
4. Nơi sinh: Quảng Ninh
5. Số CMND: 012449145; Ngày cấp 07/09/2013, Nơi cấp: CA Thành phố Hà Nội
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh

8. Địa chỉ thường trú: Phòng 406, tập thể 125B Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội.
9. Địa chỉ email: thanh.tt@sgicapital.com.vn
10. Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
11. Quá trình công tác:
- Trước năm 2013 Trưởng phòng lưu ký chứng khoán Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Công ty Cổ phần Chứng khoán Trường Sơn, Trưởng phòng nghiệp vụ chứng khoán Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank;
 - Từ năm 2013 đến 2015 Giám đốc khối nghiệp vụ chứng khoán Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank;
 - Từ năm 2015 đến nay Chuyên viên phòng kiểm soát nội bộ Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư SGI;
 - Từ năm 2017 đến nay Thành viên Ban Kiểm soát KBC không chuyên trách (nhiệm kỳ 2017 – 2022) tại KBC
12. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết Thành viên Ban kiểm soát
13. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Chuyên viên phòng kiểm soát nội bộ Công ty cổ phần quản lý quỹ đầu tư SGI
14. Số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0,0% số cổ phần có quyền biểu quyết
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,0% số cổ phần có quyền biểu quyết.
15. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có
16. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty: Không có

➤ **Ban Tổng Giám đốc**

Hiện tại, Công ty có một (01) Tổng Giám đốc và sáu (03) Phó Tổng Giám đốc.

Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc.

Bảng dưới đây liệt kê từng thành viên của Ban Giám đốc của Tổ Chức Đăng ký Niêm yết tại ngày 31/12/2020:

Họ tên	Chức danh
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

Dưới đây là chi tiết về các thành viên trong Ban Giám đốc của Tổ Chức Đăng ký Niêm yết:

✚ **Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Tổng Giám đốc: như trên**

✚ **Ông Phạm Phúc Hiếu – Phó Tổng Giám đốc: như trên**

✚ **Ông Phan Anh Dũng – Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: PHAN ANH DŨNG
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 27/08/1969
- Nơi sinh: Huyện Yên Phong, tỉnh Hà Bắc
- CMND: 011363687 Ngày cấp: 03/07/1996 (Ngày cấp mới: 04/07/2011) Nơi cấp: Công an TP Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh

8. Địa chỉ thường trú: Phòng 1103 – 15T, phố Nguyễn Thị Định, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội
9. Địa chỉ email: Không có
10. Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng
11. Quá trình công tác:
- Từ tháng 3/1995 đến tháng 10/1996: Cán bộ Công ty Đầu tư Phát triển hạ tầng Đô thị Hà Nội
 - Từ tháng 11/1996 đến tháng 3/2003: Giám đốc Xí nghiệp Xây lắp Thương mại số 10, Công ty Đầu tư Xây lắp Thương mại Hà Nội
 - Từ tháng 4/2003 đến tháng 5/2006: Giám đốc Xí nghiệp Xây lắp số 1, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 22
 - Từ tháng 6/2006 đến tháng 10/2007: Giám đốc Xí nghiệp Khảo sát, Tư vấn và Thi công xây lắp, Công ty CP Tư vấn Thiết kế xây dựng công trình vật liệu xây dựng – Bộ Xây dựng.
 - Từ tháng 12/2007 đến tháng 3/2009: Cán bộ Quản lý Dự án, Công ty CP Phát triển Đô thị Kinh Bắc, (nay là Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP).
 - Từ tháng 4/2009 đến tháng 5/2010: Phó Ban Quản lý Công trình, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc.
 - Từ tháng 6/2010 đến nay: Giám đốc Kỹ thuật Xây dựng, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc.
 - Từ tháng 11/2010 đến tháng 5/2011: Quyền Phó Tổng Giám đốc, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc.
 - Từ tháng 6/2011 đến nay: Phó Tổng Giám đốc, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc.
12. Các chức vụ công tác hiện nay tại Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Kỹ thuật Xây dựng tại

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc.

13. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

14. Số Cổ phần nắm giữ: 11.500 cổ phần, chiếm 0,002% vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 11.500 cổ phần, chiếm 0,002% vốn điều lệ

15. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu: Vợ: Phan Hồng Anh - nắm giữ: 4.700 CP, chiếm 0,0011% vốn điều lệ

16. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

17. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

 **Bà Nguyễn Mỹ Ngọc – Phó Tổng Giám đốc**

1. Họ và tên: NGUYỄN MỸ NGỌC

2. Giới tính: Nữ

3. Ngày tháng năm sinh: 17/05/1972

4. Nơi sinh: Hà Nội

5. CMND: 011792645 Ngày cấp: 29/08/2012 Nơi cấp: CA. TP. Hà Nội

6. Quốc tịch: Việt Nam

7. Dân tộc: Kinh

8. Địa chỉ thường trú: 37 E Văn Miếu, Phường Văn Miếu, Quận Đống Đa, Hà Nội

9. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại Ngữ Anh – Trung, Cử nhân Tài chính Ngân hàng

10. Quá trình công tác:

-
- | | |
|----------------------------|---|
| - Từ năm 1993 đến năm 1994 | Tập đoàn China – Machine Building Corporation International (Công ty Trung Quốc) |
| - Từ năm 1995 đến năm 1996 | Nhân viên bán hàng
Ngân hàng Vid Public |
| - Từ năm 1996 đến năm 1999 | Nhân viên thanh toán quốc tế và quan hệ khách hàng
Công ty TNHH Farnia Enterprise (Công ty Đài Loan) |
| - Từ năm 2000 đến năm 2007 | Trưởng Văn phòng đại diện Việt Nam
Công ty TNHH Đông Thái Dương (Đài Loan) |
| - Từ năm 2008 đến năm nay | Phó Tổng Giám đốc tại Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP |
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Phó Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
 - Chức vụ tại tổ chức khác: Không
12. Tổng số CP nắm giữ: 0 Cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
13. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức đăng ký niêm yết: Không
14. Số CP nắm giữ:
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,0% số cổ phần có quyền biểu quyết.
15. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có
16. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty: Không có

13. Tài sản

Bảng 27: Tình hình tài sản lớn thuộc sở hữu của Công ty – Hợp nhất

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020			30/06/2021		
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% Giá trị còn lại/Nguyên giá	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% Giá trị còn lại/Nguyên giá
Tài sản cố định hữu hình	530.008.517	256.126.186	48,32%	537.800.368	245.246.326	45,60%
Nhà cửa vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	352.937.789	173.684.744	49,21%	356.744.740	165.891.897	46,50%
Máy móc thiết bị	64.901.071	28.565.610	44,01%	66.102.076	28.143.168	42,58%
Phương tiện vận tải	84.365.395	39.807.337	47,18%	87.113.017	39.011.284	44,78%
Thiết bị văn phòng	26.446.654	13.890.550	52,52%	26.482.927	12.135.877	45,83%
Khác	1.357.609	177.944	13,11%	1.357.609	64.100	4,72%

Chỉ tiêu	31/12/2020			30/06/2021		
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% Giá trị còn lại/Nguyên giá	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% Giá trị còn lại/Nguyên giá
Tài sản cố định vô hình	448.175	150.904	33,67%	448.176	100.732	22,48%
Bất động sản đầu tư	479.236.689	393.841.914	82,18%	311.829.378	248.199.842	79,59%
Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	479.236.689	393.841.914	82,18%	311.829.378	248.199.842	79,59%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

Bảng 28: Tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Tài sản dở dang dài hạn	822.034.811	869.345.580	932.743.809
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	822.034.811	869.345.580	932.743.809

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét của KBC

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022 (*)	
	Giá trị	% tăng giảm so với năm 2020	Giá trị	% tăng giảm so với năm 2020
Doanh thu thuần (tỷ đồng)	6.593	206,51%		
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	1.965	514,06%		
Vốn Điều lệ (tỷ đồng)	5.757	21%		
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	29,80%	-		
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ (%)	34,10%	-		
Cổ tức	-	-		

Nguồn: Tờ trình ĐHCĐ thường niên năm 2021 số 1004-1/2021/KBC/TT-HĐQT ngày 10/4/2021 đã được thông qua tại ĐHCĐ thường niên 2021 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

(*) Công ty chưa xây dựng kế hoạch SXKD cho năm 2022

Trong năm 2021, lợi nhuận sau thuế KBC dự kiến bao gồm các khu đô thị như Phúc Ninh, Tràng Duệ là những sản phẩm có biên lợi nhuận gộp cao. Ví dụ: Phúc Ninh biên lợi nhuận gộp là 60%, biên lợi nhuận gộp của đô thị Tràng Duệ là 70%. Do đó cải thiện nhiều đến Lợi nhuận sau thuế. Năm 2021 có 1 phần doanh thu năm 2020 chuyển sang ghi nhận doanh thu vào quý 1 nên năm 2021 đặt kế hoạch Doanh thu/Lợi nhuận sau thuế cao hơn bình thường.

Nêu căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

- Xu hướng thu hút FDI vào Việt Nam nói chung, các KCN của KBC nói riêng ngày một tăng;
- Giá cho thuê đất KCN đang theo xu hướng tăng nhanh.

- Ghi nhận được doanh thu nhà ở tại một số KĐT
- Đàm phán thành công chuyển nhượng một số dự án BĐS thương mại.

Kế hoạch đầu tư, dự án đã được Hội đồng quản trị (HĐQT), Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua

Trong năm 2021 Công ty sẽ tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Tân Phú Trung, KĐT mới Phúc Ninh, KĐT Tràng Duệ để tạo ra các sản phẩm sẵn có đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư. Các mục tiêu cụ thể như sau:

- KCN Nam Sơn 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 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.
- KCN Tân Phú Trung có nhiều lợi thế về vị trí, về quỹ đất sẵn sàng cho thuê, đáp ứng nhu cầu khách hàng, tốc độ phát triển kinh doanh duy trì mức độ tăng trưởng ổn định qua các năm gần đây. KCN này sẽ tập trung xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp duy trì tối thiểu tốc độ bán hàng như các năm và tiến hành hoàn thiện đền bù 100% dự án. Ngoài ra Công ty dự kiến sẽ triển khai dự án khoảng 200 ha KCN và 466ha KĐT tại Long An.
- Tiếp tục triển khai KĐT mới Phúc Ninh – Bắc Ninh; Tập trung triển khai cơ sở hạ tầng trên toàn bộ diện tích đã bàn giao và đã san lấp để đón đầu các đợt sóng mới; Hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với diện tích đã hoàn thiện hạ tầng để sớm bàn giao được cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ; công tác đền bù và giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại của dự án;
- Triển khai đồng bộ kế hoạch đầu tư hạ tầng, kế hoạch kinh doanh KĐT Tràng Duệ Hải Phòng, hoàn thiện 93 căn nhà phố thương mại, xây mới 28 căn biệt thự, tiếp tục hoàn thiện hạ tầng
- Triển khai các đề án thành lập các dự án KĐT – KCN mới tại Hải Dương, Long An.
- Hoàn thiện thủ tục pháp lý KCN Tràng Duệ giai đoạn 3 quy mô 687 ha
- Triển khai dự án khu Ngoại giao đoàn và một khu đô thị ở Hà Nội.
- Thiết lập chương trình xúc tiến đầu tư ở nước ngoài, bám sát mục tiêu phát triển kinh tế của Chính phủ, lợi ích từ các hiệp định thương mại mà Việt Nam đã tham gia ký kết, tiếp cận các thị trường mới.

Tính đến ngày 30/06/2021, theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét, Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế của KBC lần lượt là 2.751 tỷ đồng và 792 tỷ đồng tương ứng với 41,72% Doanh thu thuần kế hoạch 2021 và 40,30% Lợi nhuận sau thuế

kế hoạch 2021. Khả năng hoàn thành kế hoạch đã đề ra là khó khăn với tình hình dịch bệnh Covid 19 đang rất phức tạp ở Việt Nam trong những tháng Quý III của năm 2021.

Kế hoạch tăng vốn năm 2021

Theo Tờ trình Đại hội đồng cổ đông số 1004-3/2021/KBC/TT-HĐQT ngày 10/04/2021 đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của KBC về việc Chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ, trong năm 2021 KBC sẽ tăng vốn thêm 1.000 tỷ đồng theo hình thức chào bán cổ phần riêng lẻ cho Nhà đầu tư chiến lược và Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Mục đích cụ thể:

- Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Tái cơ cấu lại các khoản nợ vay nhằm nâng cao khả năng tự chủ về vốn, giảm áp lực về tài chính cho công ty;
- Tăng quy mô hoạt động, đầu tư góp vốn và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Ngoài ra, theo Tờ trình Đại hội đồng cổ đông số 1004-2/2021/KBC/TT-HĐQT ngày 10/04/2021 đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của KBC về việc Tăng vốn từ nguồn Vốn chủ sở hữu tính đến 31/12/2020 tại Báo cáo tài chính kiểm toán của Công ty mẹ, trong năm 2021 KBC kế hoạch phát hành cổ phiếu theo tỷ lệ 3:1 cho tất cả cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền do VSD cấp.

Dự kiến hai đợt tăng vốn nêu trên sẽ được thực hiện trong Quý 3 và Quý 4 năm 2021 sau khi được chấp thuận từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Kế hoạch lợi nhuận của Tổ Chức Đăng ký Niêm yết được đưa ra trên cơ sở các dự báo về kinh tế nói chung, các rủi ro dự đoán cũng như thực trạng và triển vọng kinh doanh của Tổ Chức Đăng ký Niêm yết nói riêng. Trên cơ sở phân tích kết quả hoạt động kinh doanh mà Tổ Chức Đăng ký Niêm yết đã đạt được trong việc kinh doanh bất động sản qua các năm, cũng như tình hình tài chính khả quan của Tổ Chức Đăng ký Niêm yết, Tổ Chức Tư Vấn Niêm yết nhận thấy khả năng đạt được kế hoạch lợi nhuận năm 2021 của Tổ Chức Đăng ký Niêm yết là khả thi nếu không gặp phải những rủi ro bất khả kháng và phát sinh các biến động lớn ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, kinh tế vĩ mô và chu kỳ tăng trưởng của ngành bất động sản.

Tổ Chức Đăng ký Niêm yết dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của toàn Tập đoàn, bao gồm tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh nhà ở, cho thuê tài sản để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà Nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu chào bán.

Tổ Chức Tư Vấn Niêm yết nhận thấy rằng kế hoạch và khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Đăng ký Niêm yết có thể thực hiện được nếu không xảy ra các rủi ro bất khả kháng và phát sinh các biến động lớn ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, kinh tế vĩ mô và chu kỳ tăng trưởng của ngành bất động sản. Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn Niêm yết, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý bảo đảm giá trị chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo đối với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư Trái Phiếu của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết

Không có

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết (nếu có)

Không có

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có tài sản bảo đảm

2. Tên trái phiếu: Trái phiếu Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

3. Mã trái phiếu: KBC121020

4. Ngày phát hành: 24/06/2021

5. Ngày đáo hạn: 24/06/2023

6. Kỳ hạn trái phiếu: 24 (hai mươi tư) tháng kể từ Ngày phát hành

7. Mệnh giá

Mệnh giá mỗi Trái Phiếu là 100.000 VND (một trăm nghìn đồng).

8. Tổng số chứng khoán niêm yết

15.000.000 (mười lăm triệu) trái phiếu, tương đương 100% tổng số lượng Trái Phiếu đã phát hành

9. Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết

Không có

10. Xếp hạng tín nhiệm

Không có

11. Lãi suất

Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi với lãi suất cố định 10,8%/năm.

12. Kỳ hạn trả lãi, trả gốc

Kỳ hạn trả lãi: Lãi trả sau, định kỳ 06 (sáu) tháng/lần, tính từ Ngày Phát Hành đến Ngày Đáo Hạn.

Kỳ hạn trả gốc: Gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn hoặc vào ngày mua lại trước hạn Trái phiếu (nếu có).

13. Mục đích phát hành trái phiếu và kế hoạch sử dụng vốn

13.1. Mục đích sử dụng vốn

Tổ Chức Phát Hành dùng vốn huy động được từ trái phiếu để tăng quy mô vốn hoạt động của các công ty con nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh bằng việc cho vay các công ty con của Tổ Chức Phát Hành.

13.2. Kế hoạch sử dụng vốn

Tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu, sau khi đã khấu trừ các khoản phí, chi phí có liên quan sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng cho mục đích cho vay các công ty con. Cụ thể:

STT	Nội dung	Số tiền dự kiến (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Cho vay Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Bắc Giang	500.000.000.000	Quý II đến quý IV/2021
2	Cho vay Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng	600.000.000.000	Quý II đến quý IV/2021
3	Cho vay Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc	400.000.000.000	Quý II đến quý IV/2021
Tổng		1.500.000.000.000	

Số tiền thực tế phân bổ cho các mục đích có thể sẽ được điều chỉnh phù hợp tình hình kinh doanh thực tế của Công ty và các công ty con tại từng thời điểm để đảm bảo tính hiệu quả của dòng tiền của Công ty.

13.2.1. Thông tin Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang (“SBG”) và phương án sử dụng vốn vay nhận được từ Tổ Chức Phát Hành

- 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 lợi ích của KBC tại SBG hiện tại là 88,06%, tỷ lệ biểu quyết là 92,52%.

SBG hiện là chủ đầu tư dự án KCN Quang Châu. KCN Quang Châu nằm tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, có tổng diện tích 426 ha, tổng diện tích đất thương phẩm là 278,4 ha, đã lấp đầy 78,2%, diện tích đất thương phẩm còn lại 60,69 ha, diện tích đất còn phải đền bù 90 ha. Dự án có vị trí thuận lợi nằm liền kề với tỉnh Bắc Ninh, cách KCN Quế Võ khoảng 2km và nằm trên trục giao thông giữa nhiều khu sản xuất lớn. KCN này đã thu hút được 17 tập đoàn nước ngoài, các doanh nghiệp tiêu biểu đã đầu tư tại KCN Quang Châu như là: Nichirin Viet Nam Co.,Ltd, Umec Vietnam, Crystal Việt nam, JA Solar, ZYF, Luxshare – ICT, Samkwang Vina, HIQ Vina, v.v. Kể

từ năm 2016 đến nay KCN Quang Châu đã rất thành công trong việc thu hút đầu tư sau nhiều năm không thu hút được khách hàng nào. Riêng năm 2019, KCN Quang Châu đã cho thuê được 67,8 ha tăng 24% so với năm 2018, thu hút một số khách hàng tiêu biểu như Fuju, Jufeng, v.v. Đây cũng là KCN có diện tích cho thuê lớn nhất Tập đoàn.

Sau khi nhận vốn vay từ Tổng Công ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc-CTCP, dự kiến là 500 tỷ đồng, SBG dự kiến sẽ sử dụng phần vốn này để hỗ trợ và/hoặc phối hợp với công ty con có liên quan thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại dự án Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 2 và khu tái định cư phục vụ dự án này. Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 2 là dự án có địa chỉ tại xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và được thành lập theo quyết định số 1474/QĐ-UBND của UBND Long An ngày 28/04/2020. Chi tiết dự kiến theo bảng sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền dự kiến sử dụng (VNĐ)
1	Đền bù, giải phóng mặt bằng	350.000.000.000
2	Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật	150.000.000.000
Tổng cộng		500.000.000.000

13.2.2. Thông tin Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng (“SHP”) và phương án sử dụng vốn vay nhận được từ Tổ Chức Phát Hành

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

SHP hiện là chủ đầu tư dự án KCN Tràng Duệ thuộc khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải Hải Phòng và KĐT Tràng Duệ, 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 năm đầu, miễn thuế nhập khẩu 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. Trong năm 2020, riêng doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch của công ty đạt 61,1 tỷ đồng.

Sau khi nhận vốn vay từ Tổng Công ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc-CTCP, dự kiến là 600 tỷ đồng, SHP dự kiến sẽ sử dụng phần vốn này để hỗ trợ và/hoặc phối hợp với công ty con có liên quan thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại dự án Cụm công nghiệp Tân Lập và khu tái định cư phục vụ dự án này. Cụm công nghiệp Tân Lập là dự án có địa chỉ tại xã Tân Lập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và được thành lập theo quyết định số 1472/QĐ-UBND của UBND Long An ngày 28/04/2020. Chi tiết dự kiến theo bảng sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền dự kiến sử dụng (VNĐ)
1	Đền bù, giải phóng mặt bằng	450.000.000.000
2	Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật	150.000.000.000
Tổng cộng		600.000.000.000

13.2.3. Thông tin về Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (“SCD”) và phương án sử dụng vốn vay nhận được từ Tổ Chức Phát Hành

- Địa chỉ: Ấp Trạm Bơm, quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP.HCM.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ tầng KCN.
- Vốn điều lệ: 500 tỷ.
- Tỷ lệ lợi ích của KBC tại SCD hiện tại là 72,44%, tỷ lệ biểu quyết là 74,3%.

SCD hiện 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.

Sau khi nhận vốn vay từ Tổng Công ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc-CTCP, dự kiến là 400 tỷ đồng, SCD dự kiến sẽ sử dụng phần vốn này để hỗ trợ và/hoặc phối hợp với công ty con có liên quan thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại dự án Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 4 và khu tái định cư phục vụ dự án này. Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 4 là dự án có địa chỉ tại xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và được thành lập theo quyết định số 1476/QĐ-UBND của UBND Long An ngày 28/04/2020. Chi tiết dự kiến theo bảng sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền dự kiến sử dụng (VNĐ)
1	Đền bù, giải phóng mặt bằng	300.000.000.000
2	Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật	100.000.000.000
Tổng cộng		400.000.000.000

14. Phương pháp tính giá

Giá của Trái Phiếu là giá trị hiện tại của những dòng tiền trong tương lai dự tính thu được từ Trái Phiếu, được chiết khấu về thời điểm hiện tại với tỷ lệ lợi tức yêu cầu thích hợp của mỗi Nhà Đầu Tư.

Công thức tổng quát tính giá Trái Phiếu trả lãi định kỳ như sau:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

- Trong đó:
- PV: là Giá của Trái Phiếu
 - FV: là mệnh giá (gốc) của Trái Phiếu
 - CF_i: là lãi của Trái Phiếu nhận kỳ trả lãi thứ i
 - n: là số kỳ trả lãi còn lại của Trái Phiếu
 - k: là mức sinh lời kỳ vọng đối với lợi suất Trái Phiếu

Việc xác định giá Trái Phiếu có thể khác nhau giữa các Nhà Đầu Tư do lợi suất yêu cầu khác

nhau, áp dụng các thông lệ thị trường (market convention) khác nhau trong tính toán và khả năng tiếp cận các thông tin thị trường khác nhau.

15. Phương pháp tính lợi suất khi đáo hạn

Lợi suất đáo hạn – YTM (Yield To Maturity) là đại lượng đo lường lợi suất (tỷ suất lợi nhuận) mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu từ khi mua và nắm giữ trái phiếu đến khi đáo hạn. Nói cách khác, YTM là mức lãi suất làm cho giá trị hiện tại của các dòng tiền mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu bằng với giá trị đầu tư ban đầu (giá mua/giá trị thị trường của Trái Phiếu)

Để xác định YTM, nhà đầu tư có thể áp dụng công thức tương tự công thức định giá Trái Phiếu được trình bày tại mục trên đây:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

Ví dụ minh họa: Giả sử một trái phiếu mệnh giá 100.000 đồng, thời gian đáo hạn là 02 năm, lãi suất trái phiếu 10,25%/năm, kỳ trả lãi 06 tháng/lần, hiện đang được bán với giá 105.000 đồng. Lợi suất trái phiếu khi đáo hạn sẽ được tính như sau:

$$105.000 = \frac{5.125}{(1+k)^1} + \frac{5.125}{(1+k)^2} + \frac{5.125}{(1+k)^3} + \frac{5.125}{(1+k)^4} + \frac{100.000}{(1+k)^4}$$

Áp dụng phương pháp nội suy: $k = 3,76\%$. Do đó $YTM = (1+k)^2 - 1 = 7,65\%/năm$.

16. Phương thức thực hiện quyền

16.1. Thanh toán gốc và lãi Trái phiếu

Trước khi Trái phiếu được đăng ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định tại Các điều kiện trái phiếu. Từ khi Trái phiếu được đăng ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam và của Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

16.2. Mua lại Trái phiếu trước hạn

Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn khi xảy ra sự kiện vi phạm và trong các tình huống khác quy định trong Các Điều Kiện của Trái Phiếu.

Theo đó, việc mua lại Trái Phiếu trước hạn theo Các Điều Kiện của Trái Phiếu được quy định cụ thể như sau:

❖ **Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn Tự Nguyện**

Khi Trái Phiếu được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán thì trừ trường hợp pháp luật có liên quan hoặc các quy định, quy chế của Sở Giao Dịch Chứng Khoán và/hoặc của Trung Tâm Lưu Ký có quy định khác, Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại Trái Phiếu từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào và theo bất kỳ giá nào phù hợp với quy chế giao dịch có liên quan của Sở Giao Dịch Chứng Khoán. Để tránh nhầm lẫn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền từ chối việc bán lại Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Phát Hành khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc mua Trái Phiếu.

❖ **Mua Lại Trái Phiếu Bắt Buộc**

- (a) Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trong trường hợp Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu khi phát sinh Sự Kiện Vi Phạm theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.
- (b) Tổ chức Phát Hành phải thực hiện việc mua lại Trái Phiếu trước hạn đối với tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu theo cùng điều kiện và điều khoản và theo tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu hiện hữu.
- (c) Giá mua lại trước hạn bằng với mệnh giá của Trái Phiếu tương ứng cộng (+) tiền lãi cộng dồn kể từ và bao gồm ngày trả lãi gần nhất cộng (+) tiền lãi chưa được thanh toán của các kỳ trước (nếu có) và cộng (+) tiền lãi phạt (nếu có), cho đến nhưng không bao gồm ngày Tổ Chức Phát Hành thanh toán giá mua lại trên thực tế.

16.3. Lãi Trái phiếu

- (a) Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi với lãi suất cố định 10,8%/năm (“**Lãi Suất**”).
- (b) Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi cho giai đoạn từ và gồm cả Ngày Phát Hành cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc) theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này (gọi chung là “**Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu**”).
- (c) Trái Phiếu sẽ ngừng hưởng lãi từ Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu trừ khi tiền gốc của Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán vào ngày đó không phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu này.
- (d) Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = (\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất} \times \text{Số ngày dư nợ thực tế})/365$$

Trong đó, số ngày dư nợ thực tế (i) đối với Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, sẽ được tính từ và gồm cả Ngày Phát Hành đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên và (ii) đối với mỗi Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo, sẽ được tính từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi ngay trước đó đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đó.

- (e) Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu cho giai đoạn không tròn một kỳ tính lãi được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = (\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất} \times \text{Số ngày dư nợ thực tế})/365$$

Trong đó, số ngày dư nợ thực tế là số ngày thực tế trôi qua từ và gồm cả ngày bắt đầu giai đoạn đó đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của giai đoạn đó.

- (f) Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu bị quá hạn mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = (\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times 16,2\% \times \text{Số ngày quá hạn thực tế})/365$$

Trong đó, số ngày quá hạn thực tế sẽ được tính từ và gồm cả ngày đến hạn thanh toán có liên quan đến nhưng không gồm cả ngày mà vào ngày đó khoản tiền gốc có liên quan được thanh toán đầy đủ cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

16.4. Quyền của người sở hữu trái phiếu

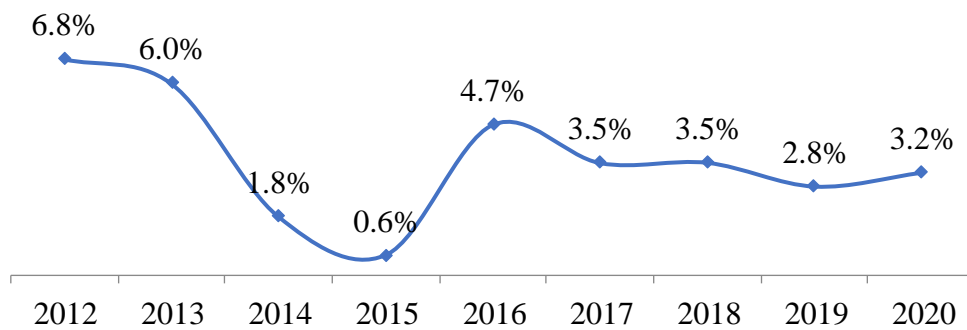
- (a) Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- (b) Được đại diện bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trong việc thi hành một số quyền của mình theo Các Điều Khoản Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (c) Được tự do bán, chuyển nhượng, tặng, cho, góp vốn, hoán đổi, trao đổi, để lại thừa kế, chiết khấu hoặc chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác (sau đây được gọi chung là “**chuyển nhượng**”) mà không cần phải có sự chấp thuận của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Trái Phiếu hay bất kỳ bên thứ ba nào khác. Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng được sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc tham gia các quan hệ dân sự/thương mại hợp pháp khác phù hợp với các quy định của pháp luật và Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- (d) Được cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu/trích lục Sổ Đăng Ký Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- (e) Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và/hoặc Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (tùy trường hợp áp dụng);
- (f) Các quyền khác theo quy định cụ thể của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

17. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với trái phiếu niêm yết

Theo số liệu công bố của Tổng cục Thống kê, trong năm 2015, chỉ số giá tiêu dùng cả nước (CPI) tăng 0,63% so với năm 2014 và là mức tăng thấp nhất kể từ năm 2001 đến nay. Sang năm 2016, lạm phát đã tăng trở lại với mức tăng CPI bình quân là 4,74%, tuy nhiên sau đó đã giảm xuống còn 3,5% năm 2018, 2,79% năm 2019 và 3,23% trong năm 2020.

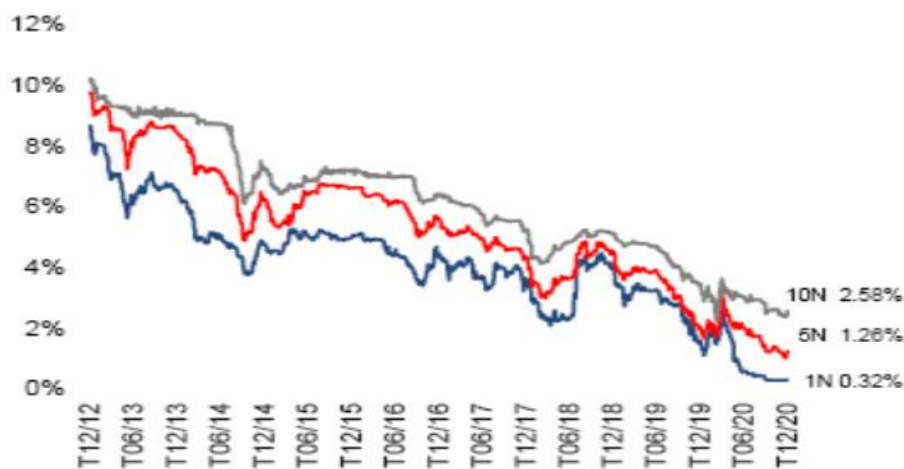
Tỷ lệ lạm phát giữ ở mức thấp và ổn định sẽ tạo điều kiện cho các chính sách tiền tệ tích cực và kích thích sản xuất kinh doanh phát triển. Một số thay đổi trong điều hành lãi suất những năm qua luôn được Ngân hàng Nhà nước tuân thủ nguyên tắc đảm bảo tính ổn định và thực hiện các mục tiêu kiểm soát lạm phát, tăng trưởng kinh tế. Việc quy định trần lãi suất cho vay, đặc biệt đối với lĩnh vực ưu tiên, đã gia tăng cơ hội tiếp cận vốn cho các doanh nghiệp.

Hình 2: Diễn biến lạm phát giai đoạn 2012 - 2020



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Hình 3: Diễn biến lợi suất Trái phiếu Chính phủ giai đoạn 2012 – 2020



Nguồn: Bloomberg

Giá trị Trái Phiếu được tính toán dựa trên cơ sở chiết khấu (các) dòng tiền phát sinh trong tương lai về thời điểm hiện tại, do đó chịu tác động trực tiếp bởi lãi suất thị trường hay còn gọi là rủi ro lãi suất. Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị Trái Phiếu sẽ giảm khi lãi suất thị trường tăng, và ngược lại. Khi tỷ lệ lạm phát gia tăng, lãi suất thị trường sẽ có xu hướng tăng tương ứng, khiến cho nhà đầu tư đòi hỏi mức sinh lời từ Trái Phiếu cao hơn, làm tăng lãi suất chiết khấu, do đó làm giảm giá trị hiện tại của Trái Phiếu. Ngược lại, nếu tỷ lệ lạm phát giảm kéo theo lãi suất thị trường giảm làm giảm chi phí đi vay của doanh nghiệp, tăng khả năng thanh toán nợ và trực tiếp làm tăng giá trị Trái Phiếu. Như vậy, tỷ lệ lạm phát và lãi suất thị trường có mối quan hệ ngược chiều với giá của Trái Phiếu.

Trong trường hợp diễn biến kinh tế vĩ mô trong thời hạn của Trái Phiếu không có diễn biến bất thường, Trái Phiếu niêm yết dự kiến sẽ không chịu ảnh hưởng quá lớn đến từ tình hình lạm phát và lãi suất.

18. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Điều lệ của Tổ chức Đăng ký Niêm yết không giới hạn về tỷ lệ sở hữu Trái phiếu đối với nhà đầu tư nước ngoài.

19. Các loại thuế có liên quan

Những nội dung tóm tắt dưới đây không phải là những phân tích có tính toàn diện về các điểm cần lưu ý về thuế có thể ảnh hưởng tới quyết định mua, sở hữu hoặc bán Trái Phiếu và không nhằm mục đích giải quyết các vấn đề về thuế đối với các nhà đầu tư. Vì vậy các nhà đầu tư Trái Phiếu nên tham khảo ý kiến các chuyên gia về các loại thuế có liên quan áp dụng đối với từng trường hợp cụ thể. *(thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến trái phiếu chào bán)*

(a) Thuế thu nhập cá nhân

Thu nhập từ lãi Trái Phiếu và thu nhập từ việc chuyển quyền sở hữu trái phiếu của cá nhân được xem là thu nhập chịu thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 111/2013/TT-BTC được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 92/2015/TT-BTC và sẽ được khấu trừ với mức thuế như sau:

- Thu nhập từ lãi Trái Phiếu được xem là thu nhập đầu tư vốn. Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập từ đầu tư vốn là 5%.
- Thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu được xem là khoản thu nhập từ chuyển nhượng vốn (chứng khoán). Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập từ chuyển nhượng vốn là 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần

(b) Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của Pháp luật Việt Nam và các tổ chức được thành lập và hoạt động theo pháp luật nước ngoài (tổ chức nước ngoài) đáp ứng đủ điều

kiện áp dụng phương pháp kê khai và nộp thuế Thu nhập Doanh nghiệp trên cơ sở kê khai doanh thu chi phí theo hướng dẫn tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC được sửa đổi bổ sung lại Thông tư số 96/2015/TT-BTC sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các tổ chức nước ngoài không đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai Thuế thu nhập Doanh nghiệp trên cơ sở kê khai doanh thu chi phí sẽ được khấu trừ và nộp Thuế thu nhập Doanh nghiệp trên thu nhập từ lãi thu được từ trái phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng trái phiếu theo quy định lại Thông tư 103/2014/TT-BTC với mức thuế suất áp dụng như sau:

- Mức thuế suất áp dụng đối với tiền lãi từ Trái Phiếu là 5%;
- Mức thuế suất áp dụng đối với thu nhập từ việc chuyển nhượng trái phiếu là 0,1% trên tổng doanh thu chuyển nhượng trái phiếu tại thời điểm chuyển nhượng

(c) Thuế giá trị gia tăng

Theo các quy định tại Thông tư 219/2013/TT-BTC, lãi trái phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu thuộc đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng.

(d) Khấu trừ thuế

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thanh toán sau khi đã khấu trừ bất kỳ loại thuế, phí hoặc bất cứ loại lệ phí nào (“Thuế”) do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế.

Chi phí hành chính liên quan đến Chuyển Quyền Sở Hữu Trái Phiếu sẽ do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký hoặc Trung Tâm Lưu Ký (tùy từng trường hợp áp dụng) ấn định khi Trái Phiếu được Chuyển Quyền Sở Hữu, theo quy định của pháp luật Việt Nam và thông lệ thị trường. Để làm rõ, khoản tiền mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thanh toán theo Trái Phiếu sẽ là khoản tiền còn lại sau khi đã khấu trừ Thuế và Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không phải thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào để bù đắp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT:

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP

Địa chỉ : Lô B7. Khu công nghiệp Quế Võ. xã Phương Liễu. huyện Quế Võ. tỉnh Bắc Ninh.

Số fax : 84-(222) 3634 034

Số điện thoại : 84-(222) 3634 035

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

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 8, tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số fax : +84 24 3831 5100

Số điện thoại : +84 24 3831 5090

Website : <http://www.ey.com/vn/en/home>

3. TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN BÌNH

Địa chỉ : Tầng 16, tòa nhà Geleximco, số 36 phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

Số fax : +84-24 35624626

Số điện thoại : +84-24 35624628

Website : <https://www.abs.vn/>

4. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN BÌNH

Địa chỉ : Tầng 16, tòa nhà Geleximco, số 36 phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa,

Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

Số fax : +84-24 35624626

Số điện thoại : +84-24 35624628

Website : <https://www.abs.vn/>

VII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. Phụ lục II: Điều lệ của Tổ chức đăng ký niêm yết
3. Phụ lục III: Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức đăng ký niêm yết
4. Phụ lục IV: Các báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm 2019 và 2020 và Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất giữa niên độ năm 2021 đã soát xét
5. Phụ lục V: Báo cáo về những tranh chấp pháp luật
6. Các phụ lục khác *(nếu có)*

Bản Báo Bạch này được ban hành ngày 23 tháng 09 năm 2021

TỔ CHỨC NIÊM YẾT
TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đặng Thành Tâm

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Nguyễn Bích Ngọc

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Thu Hương

**P. TỔNG GIÁM ĐỐC TÀI
CHÍNH/KẾ TOÁN TRƯỞNG**

Phạm Phúc Hiếu

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN, ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN BÌNH
TỔNG GIÁM ĐỐC



Trương Ngọc Lân