

Số: 2803/2022/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 28 tháng 03 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Quý Cổ đông.

1. Tên tổ chức: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

- Mã chứng khoán: KBC

- Mã Trái phiếu: KBC121020

- Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam

- Điện thoại liên hệ: (0222) 3634034

Fax: (0222) 3634035

- E-mail: info@kinhbaccity.vn

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

2. Nội dung thông tin công bố:

Căn cứ vào các quy định hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin về việc **Phát hành Báo cáo thường niên năm 2021**. Toàn văn Báo cáo được đính kèm công văn này.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/03/2022 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

Toàn văn tài liệu mục 2

**TM. TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**
Người công bố thông tin
Chủ tịch HĐQT



Đặng Thành Tâm

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2021**



20 Năm
Bền Bỉ Thu Hút FDI
Miệt Mài Mang \$ Về Việt Nam

MỤC LỤC

LỜI GIỚI THIỆU	Trang 02
PHẦN 1: THÔNG TIN DOANH NGHIỆP	Trang 03
PHẦN 2: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021	Trang 26
PHẦN 3: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	Trang 56
PHẦN 4: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT	Trang 62
PHẦN 5: QUẢN TRỊ CÔNG TY	Trang 66
PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	Trang 74

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BDS: Bất động sản

FDI: Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài

KCN: Khu công nghiệp

KĐT: Khu đô thị

TTCK: Thị trường Chứng khoán

CTCP: Công ty Cổ phần

HĐQT: Hội đồng quản trị

TGD: Tổng Giám đốc

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

HOSE: Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

SHP: Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng

SBG: Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Bắc Giang

SCD: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc

“Bản Thiết kế và Bản Tiếng anh của Báo cáo này sẽ được Chúng tôi cập nhật trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty tại địa chỉ : <http://www.kinhbaccity.vn>”



LỜI GIỚI THIỆU

Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng gửi lời cảm ơn tới tất cả các Quý vị Cổ đông, Quý Nhà đầu tư, Quý Khách hàng, Quý Đối tác, các Tổ chức tài chính và các Cá nhân đã đồng hành cùng KBC trên chặng đường phát triển trong 20 năm qua.

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

KBC là một Tập đoàn có những đặc thù riêng, mỗi một khách hàng đã chọn chúng tôi là chọn đi chung con đường với chúng tôi cho đến hết “tuổi thọ” của Tập đoàn; mỗi một Đối tác đã chọn chúng tôi cho đến bây giờ vẫn chọn chúng tôi như các Ngân hàng, các Tổ chức tài chính, các Quỹ đầu tư, các Nhà thầu v.v; Phần lớn các cổ đông, các nhà đầu tư lâu dài đã quá quen thuộc với chúng tôi từ khi niềm yết và đặc biệt một số quỹ đầu tư nước ngoài từ nhà đầu tư đã trở thành cổ đông lớn, trở thành những nhà cố vấn cho Tập đoàn.

Chúng tôi xin trân trọng cảm ơn vì sự đồng hành của các Quý vị Cổ đông, Quý Nhà Đầu tư, Quý Khách hàng và Quý Đối tác trong suốt 20 năm qua. Chúng ta đã tạo nên những mối liên kết rất chặt chẽ và rất hiệu quả. Chúng ta đã cùng nhau chia sẻ những cơ hội hợp tác phát triển, cùng nhau vượt qua những năm tháng sóng gió và khó khăn. Cuối cùng, tất cả chúng ta đều thấy rằng nếu đi cùng nhau cho đến ngày hôm nay thì ai cũng là người thắng cuộc.

Như Quý vị đều biết, KBC là tập đoàn đi tiên phong trong lĩnh vực thu hút FDI bền bỉ trong suốt 20 năm qua, thu hút hàng trăm Tập đoàn đa quốc gia đầu tư vào Việt Nam, với 90% khách hàng là các Tập đoàn công nghệ cao, mang về cho Việt Nam mỗi năm hàng tỷ USD, riêng năm 2021 KBC đã thu hút hơn 3 tỷ USD, đóng góp đáng kể vào việc dự trữ ngoại hối Quốc gia và quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá Đất Nước.

Năm 2022 chúng ta sẵn sàng khép lại những thành quả của 20 năm qua để cùng nhau đón nhận những cơ hội mới, những thách thức mới đang ở phía trước khi lĩnh vực đầu tư và phát triển KCN đang được nhiều Tập đoàn khác đầu tư. Vì vậy, KBC phải xác định từ việc tạo lập các dự án mới đến những chiến lược thu hút khách hàng, thu hút các nhà đầu tư lớn đều phải nâng tầm quản lý, đáp ứng nhiều điều kiện khắt khe hơn, nâng cao năng lực tài chính, tăng trưởng quy mô vốn, sử dụng dòng tiền hiệu quả, v.v đó là những vấn đề then chốt mà chúng tôi muốn bày tỏ cùng với các Quý vị để chúng ta sẵn sàng cùng nhau bước tiếp.

Vì vậy, tất cả các bản báo cáo thường niên đã phát hành đều là những tài liệu không thể tách rời với Bản báo cáo thường niên năm 2021.

Thay mặt Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc- CTCP
Tổng Giám Đốc
Nguyễn Thị Thu Hương

PHẦN I

THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- Tên giao dịch:

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

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: KINHBAC CITY DEVELOPMENT HOLDING CORPORATION

Tên viết tắt: KINHBAC CITY GROUP

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2300233993, do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 03 năm 2002, thay đổi lần thứ 17 ngày 12 tháng 10 năm 2021

- Vốn điều lệ: 5.757.111.670.000 đồng

- Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2021: 16.171.359.131.559 đồng

- Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, Xã Phương Liễu, Huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam

- Số điện thoại: 0222 3634034

Số fax: 0222 3634035

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

- Mã cổ phiếu: KBC

Người đại diện pháp luật: Ông Đặng Thành Tâm

2. QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

KBC đã xây dựng thành công mô hình KCN thu hút các nhà đầu tư thuộc các lĩnh vực công nghệ cao, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển các KCN hàng đầu Việt Nam, đóng góp đáng kể vào quá trình xây dựng Việt Nam trong thời kỳ đổi mới. Trong suốt quá trình phát triển, KBC đã góp phần thúc đẩy quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế xã hội của các địa phương, tạo ra hàng nghìn công ăn việc làm, đẩy mạnh nhu cầu phát triển dịch vụ phụ trợ và đóng góp vào ngân sách Nhà nước hàng ngàn tỷ đồng.

Kể từ khi thành lập vào 27/3/2002 cho đến nay, KBC là một trong những Tập đoàn tư nhân thành công nhất và đóng vai trò quan trọng trong quá trình thu hút các doanh nghiệp FDI vào Việt Nam. Hơn 90% khách hàng tại các KCN là các doanh nghiệp nước ngoài đến từ Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc, Trung Quốc, Hồng Kông v.v. Mỗi một KCN đều có những tập đoàn lớn như Canon, Foxconn, LG, JA Solar, Luxshare – ICT, Goertek, Fuyou, Jufeng v.v đã đầu tư với quy mô lớn. Các KCN đã đi vào hoạt động đều được xây dựng theo quy chuẩn hiện đại, hoạt động ổn định, đem lại lợi ích không chỉ cho KBC, cho nhà đầu tư mà thực sự đã đóng góp to lớn vào quá trình phát triển của xã hội.

Tính đến 31/12/2021 quỹ đất KCN của KBC đã tạo lập là 5.215,8 ha, chiếm 4,22 % quỹ đất KCN của cả nước, tăng 10,7% so với năm 2020 do Tập đoàn đã tạo lập được quỹ đất mới ở Long An, Hưng Yên và Thành phố Hồ Chí Minh.

Về diện tích đất KĐT hiện tại KBC đang sở hữu quỹ đất là 1.177,7 ha đất KĐT từ Bắc vào Nam, đáp ứng nhiều nhu cầu khác nhau về vị trí cho nhà đầu tư. Mỗi KCN của KBC đều có quy mô trung bình trên 200ha.

Dự kiến trong năm 2022 Tập đoàn tiếp tục hoàn thiện việc thành lập các dự án lớn ở những vị trí chiến lược nhằm đáp ứng được nhu cầu đa dạng của nhà đầu tư về diện tích, địa điểm tại một số tỉnh như Long An, Hưng Yên, Tiền Giang, Hải Dương, Vũng Tàu, trong đó các thủ tục pháp lý đối với các dự án ở Long An, Tiền Giang đang khá thuận lợi.

Trải qua 20 năm hình thành và phát triển, KBC đã có tốc độ tăng trưởng đáng kể cả về quy mô và chất lượng, đồng thời cũng đã trải qua những năm tháng thăng trầm đáng nhớ:

- ✦ Là một Tập đoàn tư nhân liên tục vinh dự được nhận 15 cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu Chính phủ, có tốc độ tăng trưởng về vốn cổ phần từ 20 tỷ đồng lên 5.757, 1 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu đạt hơn **16.171,3** tỷ đồng tại ngày 31/12/2021
- ✦ Trở thành công ty đại chúng vào năm 2007, với 88.000.000 cổ phiếu niêm yết ban đầu tại Sở giao dịch Chứng Khoán Hà Nội vào ngày **18/12/2007**, chuyển sàn niêm yết tại Sở giao dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh vào ngày **18/12/2009**. Số cổ phiếu phổ thông - số cổ phiếu đang lưu hành hiện nay là 575.711.167 cổ phiếu, vốn hóa cổ phần tính đến 22/03/2022 đạt 31.434 tỷ đồng tăng 73% so với năm 2020.
- ✦ Năm 2012 là năm khó khăn nhất đối với KBC với kết quả kinh doanh âm 483,9 tỷ đồng, giá cổ phiếu đã xuống mức thấp nhất là 4.800 đồng/cổ phiếu, bắt đầu tăng trưởng trở lại từ cuối năm 2013 đến nay.
- ✦ Là một Tập đoàn thành công nhất ở Việt Nam trong quá trình tái cấu trúc nợ, thoái vốn các khoản đầu tư ngoài ngành giai đoạn 2014 -2015. Sau tái cấu trúc thành công, các nhà đầu tư lớn tiếp tục đầu tư vào các KCN của KBC như LG, các vệ tinh của SamSung, vệ tinh của Apple và các doanh nghiệp Hàn Quốc, Trung Quốc, Hồng Kông; đồng thời các Tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư đã quay lại để cấp hàng loạt các hạn mức tín dụng mới cho Tập đoàn và tìm hiểu các cơ hội đầu tư.
- ✦ Trong năm 2017, lần đầu tiên KBC mở bán dự án khu đô thị Phúc Ninh – Bắc Ninh đối với tiểu khu 6,27ha và 22ha; Lần đầu tiên đưa sản phẩm trái phiếu doanh nghiệp niêm yết trên HOSE.
- ✦ Năm 2018 đánh dấu một năm có tốc độ thu hút đầu tư tăng trưởng rất mạnh nhờ ảnh hưởng tích cực từ làn sóng dịch chuyển đầu tư từ Trung Quốc, Nhật Bản, Hồng Kông, Đài Loan vào Việt Nam. Nhờ đó, các KCN Quế Võ Bắc Ninh và Tràng Duệ Hải Phòng đã đạt tỷ lệ lấp đầy khoảng 97%, tốc độ tăng trưởng tỷ lệ lấp đầy trên 30% mỗi KCN.
- ✦ Năm 2019, KBC đã khép lại những trang sử đầu tiên tạo nên nền tảng phát triển bền vững cho Tập đoàn: Đó là việc lấp đầy 100% diện tích KCN Quế Võ đầu tiên, KCN Quế Võ Mở rộng ở Bắc Ninh có quy mô 611ha, có thời gian hoàn thành chu kỳ kinh doanh từ 12 -15 năm; KCN Tràng Duệ 1, Tràng Duệ 2 ở Hải Phòng có quy mô 402 ha, có thời gian hoàn thành chu kỳ kinh doanh từ 5 - 8 năm cũng đã khép lại những trang sử đầu tiên của 1 công ty con do KBC nắm giữ 86,54% là công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng.

- ✦ Năm 2020 là một năm chịu ảnh hưởng bởi nền kinh tế tăng trưởng âm trên toàn cầu, gần như các nhà đầu tư nước ngoài không thể đến Việt Nam để hoàn tất việc ký kết các hợp đồng thuê đất dẫn đến kết quả kinh doanh của Tập đoàn bị sụt giảm, lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 30,1% so với năm 2019. Tuy nhiên, điểm sáng nhất trong năm 2020 Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục pháp lý của KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, hoàn tất việc nộp tiền thuê đất cho dự án KĐT Tràng Cát – Hải Phòng có quy mô 584,9 ha, với tổng số tiền nộp ngân sách nhà nước đạt 3.500,4 tỷ đồng.

ĐIỂM NHẤN VỀ CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN TRONG 2021 NĂM TIẾP TỤC ẢNH HƯỞNG BỞI ĐẠI DỊCH TOÀN CẦU

- ✦ Năm 2021 là một năm Việt Nam tiếp tục bị ảnh hưởng bởi đại dịch toàn cầu, các tỉnh thành phố nơi có các KCN của KBC đang hoạt động như Bắc Ninh, Bắc Giang, Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, v.v. đều bị phong tỏa, giãn cách xã hội kéo dài đã ảnh hưởng không nhỏ đến việc thực hiện kế hoạch kinh doanh mà KBC đã đề ra, nhưng so với năm 2020 thì kết quả kinh doanh của KBC tăng trưởng rất mạnh. Tổng doanh thu năm 2021 bằng 181,6% so với năm 2020, tổng lợi nhuận sau thuế năm 2021 bằng 319,8 % so với năm 2020.
- ✦ KCN Quang Châu là một điểm nhấn trong năm 2021 của Tập đoàn đã cho thuê được 56,6 ha nhờ thu hút hầu hết các nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghệ cao, chiếm 39,5% tổng doanh cả Tập đoàn và đã lấp đầy 96,78% diện tích với quy mô 426 ha. Đồng thời KCN Quang Châu mở rộng có quy mô 90ha đang hoàn tất các thủ tục pháp lý để đưa vào kinh doanh trong năm 2022.
- ✦ Trong năm 2021, Tập đoàn đã thu xếp thành công hơn 8.685 tỷ đồng để đáp ứng chiến lược phát triển dự án mới cho Tập đoàn thông qua việc phát hành thành công 100 triệu cổ phiếu riêng lẻ kể từ năm 2025, thu về hơn 3.408,2 tỷ đồng; Phát hành thành công 1.500 tỷ đồng trái phiếu ra công chúng; Phát hành thành công 2.400 tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ; Ký kết thành công 02 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Vietinbank Quế Võ với hạn mức tín dụng là 1.376,8 tỷ đồng để đầu tư hạ tầng dự án KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh



CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

KBC là một Công ty đại chúng, không có sở hữu Nhà Nước, trong suốt quá trình 20 năm hoạt động và phát triển đến nay Tổng Công ty và công ty con đã được tặng 02 Huân chương Lao động hạng Nhì, 02 Huân chương Lao động hạng Ba, 15 Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ, đã được các cơ quan ban ngành các cấp và các tổ chức đánh giá xếp hạng uy tín trong và ngoài nước trao tặng Bằng khen và xếp hạng uy tín, ví dụ như:

- ✓ Được Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư tặng Bằng khen về thành tích đóng góp vào quá trình xây dựng và phát triển các KCN ở Bắc Ninh và ở Hải Phòng.
- ✓ Nhiều năm được tặng Bằng khen của Chủ tịch UBND các tỉnh, thành như: Bắc Ninh, Hải Phòng, Long An... vì có nhiều thành tích xuất sắc, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế xã hội của các tỉnh, thành; Là doanh nghiệp tiêu biểu trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, thu hút FDI, đóng góp vào ngân sách Nhà nước, tạo công ăn việc làm cho lao động các địa phương...
- ✓ Được Công an tỉnh Bắc Ninh và Sở Lao động Thương binh Xã hội tỉnh Bắc Ninh tặng Giấy khen vì đã có thành tích xuất sắc trong Hội thao kỹ thuật nghiệp vụ chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ lực lượng PCCC cơ sở trong KCN Quế Võ; có thành tích xuất sắc trong công tác an toàn, vệ sinh lao động.
- ✓ KBC đã đạt nhiều giải thưởng như: Giải thưởng Thương hiệu quốc gia Việt Nam, Doanh nghiệp ASEAN xuất sắc, Sao Vàng Đất Việt, v.v.
- ✓ **03 năm liên tục kể từ 2019, KBC đều nằm trong danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam do Forbes công bố**



2.151 224	PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (KBC)
2.217 835	ĐẦU TƯ NAM LONG (NLG)
2.248 530	CHỨNG KHOÁN TP.HCM (HCM)
2.487 711	TỔNG CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIG)
2.606 371	GEMADEPT (GMD)
3.755 740	DƯỢC HẬU GIANG (DHG)
4.367 1.257	CHỨNG KHOÁN SSI (SSI)
4.419 905	CTCP ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY (TCH)
4.532 1.153	NHÀ KHANG ĐIỂN (KDH)
4.542 304	TỔNG CÔNG TY IDICO (IDC)
5.026 3.919	TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA (NVL)
5.229 186	TỔNG CTCP KHOAN & DỊCH VỤ KHOAN DẦU KHÍ (PVD)
5.551 1.605	TỔNG CTY CỔ PHẦN XNK & XÂY DỰNG VIỆT NAM (VCG)
5.640 1.628	CƠ ĐIỆN LẠNH (REE)
5.659 1.428	VICOSTONE (VCS)

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

Cá nhân **Ông Đặng Thành Tâm** - Chủ tịch HĐQT của KBC đã được tặng Huân chương Lao động hạng Nhất; Huân chương Lao động hạng Nhì; Huân chương Lao động hạng Ba; Được công nhận Danh hiệu Chiến sĩ Thi đua Toàn quốc; Được tặng 3 Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ; Nhân kỷ niệm lần thứ 76 ngày sinh của Nhật Hoàng và 20 năm Nhật Hoàng đăng quang, đã được ngài Mitsuo Sakaba – Đại sứ Nhật Bản tại Việt Nam trao tặng Bằng khen của Nhật Hoàng và Kỷ niệm chương ghi nhận sự đóng góp to lớn vào sự phát triển của mối quan hệ Nhật – Việt và trở thành doanh nhân duy nhất của Việt Nam từ trước tới nay vinh dự nhận được phần thưởng cao quý này; Được tặng nhiều Bằng khen của các Bộ, ngành, UBND các Tỉnh, Thành, các Tổ chức, Hiệp hội; Được công nhận Danh hiệu Chiến sĩ thi đua cấp Tỉnh năm 2008; Liên tục giữ Danh hiệu Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu và Cúp Thánh Gióng; Đã từng là đồng Chủ tịch Diễn đàn Doanh nghiệp Việt Nam - Nhật Bản (Diễn đàn do Thủ tướng Chính phủ phê chuẩn thành lập), Phó Chủ tịch Hội Phát triển Hợp tác Kinh tế Việt Nam – Lào – Campuchia, được Thủ tướng Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam bổ nhiệm làm Thành viên chính thức Hội đồng Tư vấn Kinh doanh APEC (ABAC), được bổ nhiệm là thành viên Hội đồng Tư vấn cao cấp Chương trình Hành động hậu WTO của Chính phủ, và là thành viên tư vấn đối tác chiến lược trong Diễn đàn Kinh tế Thế giới (WEF GCC Partner member advisory board); Đã từng được vinh dự là một trong những doanh nhân xuất sắc nhận giải thưởng “Ernst & Young – Bản lĩnh doanh nhân lập nghiệp Việt Nam 2011”; Là Đại biểu Quốc hội khóa XIII.

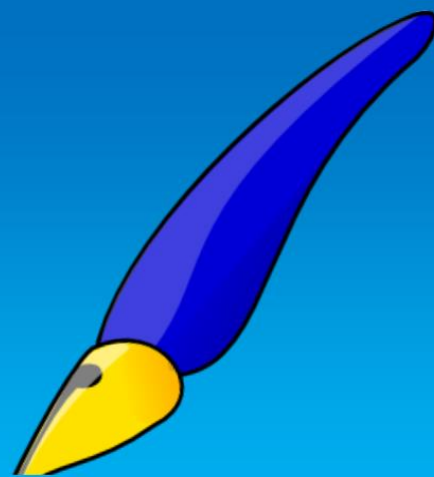
Cá nhân **Bà Nguyễn Thị Thu Hương** – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc, trong suốt gần 20 năm đồng hành với KBC bà đã được các cơ quan ban ngành, các tổ chức xã hội ghi nhận và trao tặng Huân chương, Bằng khen. Cụ thể như: Huân chương Lao động hạng Nhì, Huân chương Lao động hạng Ba của Chủ tịch nước CHXHCN Việt



Nam; Nhiều lần được nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, của Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Được trao tặng Danh hiệu Chiến sĩ thi đua cấp tỉnh; Liên tục nhiều năm được tặng Bằng khen của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh; Được tặng nhiều Giấy khen của Ban quản lý các KCN, Liên đoàn lao động tỉnh Bắc Ninh, Giấy khen của Tổng cục thuế và của Cục thuế tỉnh Bắc Ninh, v.v... Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã từng vinh dự là đại diện tham gia “Hội nghị những nhà lãnh đạo trẻ Khu vực châu Á – Thái Bình Dương”; “Hội nghị Nữ Doanh nhân Châu Á” tổ chức tại Hàn Quốc. Năm 2021, bà được vinh danh Danh hiệu "Nữ Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu - Cúp Bông hồng vàng".

NHỮNG GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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



Kinh nghiệm trong quá trình đầu tư và phát triển KCN

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

Nhìn lại những thời khắc đầu tiên khi Ông Đặng Thành Tâm đặt chân tới vùng đất Kinh Bắc – Bắc Ninh vào đầu những năm 2000, một vùng đất vẫn còn nghèo nàn, kinh tế yếu kém, năng suất nông nghiệp thấp. Nhờ có tầm nhìn xa vào sự phát triển của đất nước, có khả năng ngoại giao, tiếp xúc với các tổ chức quốc tế, ông đã thực hiện sứ mệnh quảng bá chính sách thu hút đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài. Bước đầu, Ông đã đạt được một số thành công trong sự nghiệp của mình tại KCN Tân Tạo – Thành Phố Hồ Chí Minh, ông đã có một quyết định táo bạo về việc xây dựng sự nghiệp riêng của mình ở vùng đất xa lạ, với số vốn ban đầu ít ỏi, ông đã gặp không ít khó khăn trong quá trình kêu gọi vốn, tạo dựng niềm tin và uy tín với cộng sự, với cơ quan chức năng, với các Tập đoàn đa quốc gia. Sau 20 năm xây dựng và phát triển, Tập đoàn đã lấp đầy gần 05 KCN, tạo nên thương hiệu KINHBAC CITY vững mạnh được biết đến không chỉ ở trong nước mà ở cả nước ngoài.

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

Tạo lập Quỹ đất lớn

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

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

Tính đến nay, KBC đang quản lý là **5.215,8** ha đất cho phát triển KCN, chiếm gần 4,22% tổng số diện tích đất KCN của cả nước và **1.177,7** ha đất cho phát triển KĐT, dân cư. Trong đó, có **1.013** ha đất KCN thuộc 4 KCN đã được lấp đầy 100% và 01 KCN có diện tích 426 ha đã lấp đầy 96,78% vẫn mang lại doanh thu cố định đáng kể cho tập đoàn hàng năm bao gồm thu phí quản lý hạ tầng, cung cấp nước sạch, nước thải. KBC đang tiến hành mở rộng quỹ đất KĐT, KCN tại Hưng Yên, Long An, Tiền Giang, Hải Dương và Vũng Tàu

Sản phẩm dịch vụ đa dạng, đáp ứng mọi yêu cầu khắt khe của khách hàng

Với mục tiêu luôn đặt lợi ích của khách hàng lên hàng đầu, KBC hướng tới cung cấp các sản phẩm phù hợp nhu cầu đầu tư đa dạng của khách hàng và các dịch vụ hoàn hảo làm hài lòng tất cả các khách hàng, đặc biệt cả các khách hàng khó tính nhất. Với 22 KCN hiện tại, có vị trí chiến lược trên toàn quốc, KBC giữ vị trí hàng đầu trong việc thu hút vốn đầu tư FDI, đặc biệt là các tập đoàn quốc tế lớn như Canon, Foxconn, LG, JA Solar, Goertek, Fuyu, Luxshare, Jufeng, v.v.

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

Các hoạt động duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng trong KCN đạt hiệu quả cao, giữ gìn cảnh quan KCN luôn hiện đại, sạch sẽ và thân thiện với môi trường. Các dịch vụ phụ trợ trong KCN luôn đáp ứng đầy đủ các nhu cầu của doanh nghiệp như dịch vụ tài chính, an ninh, điện nước, v.v đều được KBC và các đối tác cung ứng đầy đủ cho nhà đầu tư tạo thành chuỗi cung ứng khép kín và thuận tiện. Gắn liền với phát triển KCN, KBC đã triển khai, phát triển KĐT từ quỹ đất sẵn có, mô hình KCN gắn liền phát triển KĐT là định hướng xuyên suốt của KBC từ khi khởi đầu phát triển KCN.

- Năm 2017 KBC bắt đầu đưa sản phẩm KĐT Phúc Ninh – Bắc Ninh vào kinh doanh để đáp ứng nhu cầu nhà ở, nhà cho thuê, nhu cầu đầu tư BĐS thương mại ở Thành Phố Bắc Ninh;

- Năm 2019 KBC đã đưa sản phẩm KĐT Trảng Duệ - Hải Phòng vào kinh doanh, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các chuyên gia nước ngoài, các nhà đầu tư, người dân ở Hải Phòng.

Thương hiệu Kinhbaccity

Thương hiệu KINHBACCITY đã được khẳng định không chỉ ở Việt Nam mà còn được các nhà đầu tư nước ngoài (trực tiếp - FDI, gián tiếp - FII) biết đến. Nhờ khả năng thu hút FDI, khả năng cạnh tranh về các sản phẩm dịch vụ với các doanh nghiệp cùng ngành mà thương hiệu KINHBACCITY luôn được các doanh nghiệp FDI lựa chọn tìm hiểu khi có kế hoạch đầu tư tại Việt Nam. Ngoài ra, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu KBC của các nhà đầu tư nước ngoài cập nhật tại 22/03/2022 là 18,26%.

Quan hệ nhà đầu tư

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

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

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

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

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

2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

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

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

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

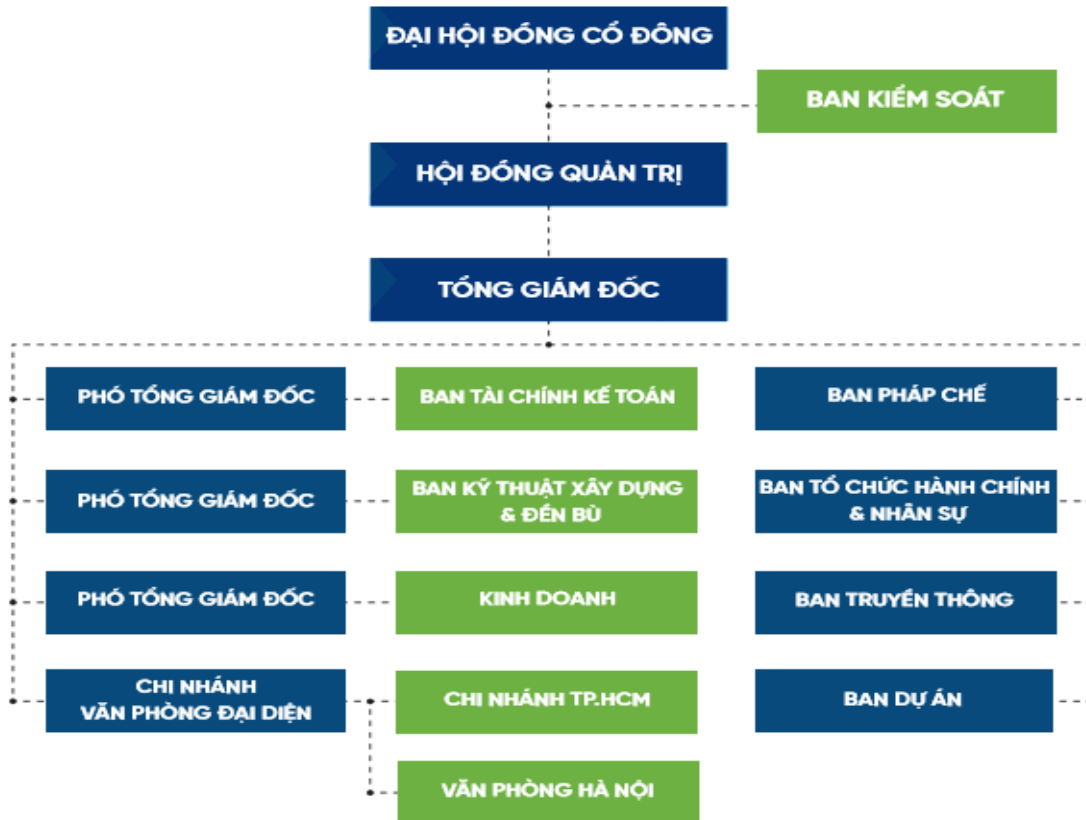
Loại hình Sản phẩm dịch vụ	Chiếm trên 10% Tổng doanh thu trong năm 2020	Chiếm trên 10% Tổng doanh thu trong năm 2021
1. Doanh thu cho thuê đất	62,3 %	68,7 %
2. Doanh thu chuyển nhượng BĐS		11,6 %
3. Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phí dịch thuê kho	15,6 %	
4. Doanh thu tài chính	12,7%	

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

Địa bàn kinh doanh	Chiếm trên 10% Tổng doanh thu trong năm 2020	Chiếm trên 10% Tổng doanh thu trong năm 2021
1. Doanh thu tại Bắc Ninh		26,1 %
2. Doanh thu tại Bắc Giang	22,8%	39,5 %
3. Doanh thu tại Hải Phòng	10,5%	14,8%
4. Doanh thu tại Củ Chi – TP Hồ Chí Minh	45,8%	18,5%

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

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



THÔNG TIN VỀ CÁC CÔNG TY CON

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các công ty con trực tiếp và gián tiếp như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Lĩnh vực hoạt động kinh doanh
-----	-------------	----------------------	-------------------	--------------	-------------------------------

CÔNG TY CON TRỰC TIẾP

1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,06	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,44	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 100 phố An Trạch, Phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu Công nghiệp Quê Võ, Xã phương Liễu, huyện Quê Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	100	100	61A Nguyễn Văn Cừ, Phường Hiệp Hòa Bắc, Quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

8	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 phố An Trạch, Phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên	70	68,65	Số 537 đường Nguyễn Văn Linh, phường Lê Lợi, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	74,52	74,52	LK 28 đường Hàng Điều 1, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

CÔNG TY CON GIÁN TIẾP

11	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An (i)	100	72,44	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An	100	88,06	489E tỉnh lộ 824, khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	100	86,54	531E khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Tư vấn và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60	56,77	Lô 6A, đường số 3, Khu công nghiệp Tân Đức, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	65	56,25	Thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ

Trong năm 2021, Tổng Công Ty đã thành lập mới 04 Công ty con, trong đó:

- 02 công ty con thuộc do công ty mẹ nắm quyền kiểm soát trực tiếp là: Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu.
- 02 công ty con gián tiếp là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An và Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY LIÊN KẾT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn góp (tỷ đồng)
-----	-------------	------------------	---------	----------------------------	-------------------

CÔNG TY LIÊN KẾT TRỰC TIẾP

1	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	21,48%	Lô 46, công viên phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, Q12, Tp Hồ Chí Minh.	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng và các thiết bị viễn thông	423,5
2	Công ty Cổ phần Scanviwood	34%	565 An Dương Vương, Phường An Lạc, Q. Bình Tân, Tp Hồ Chí Minh	Chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu	7,2

CÔNG TY LIÊN KẾT GIÁN TIẾP

3	Công ty cổ phần KCN Lê Minh Xuân 2	22,02%	20 Phùng Khắc Khoan, Phường Đakao, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, hoặc đi thuê	583
4	Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Nhơn Hội	35,35%	Lô A2 -01, đường N3 KCN Nhơn Hội, Quy Nhơn Bình Định	Đầu tư, xây dựng kinh doanh khu công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch, v,v	540
5	Công ty TNHH Saigontel Long An	21,63%	Lô 6A, đường số 3, KCN Tân Đức, Đức Hòa, Long An	Đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN	112,5

Trong năm 2021, Tổng công ty tăng thêm 03 công ty liên kết, trong đó: Công ty và Công ty con đã nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Nhơn Hội; Công ty con hoàn tất thủ tục sở hữu cổ phần tại Công ty cổ phần KCN Lê Minh Xuân 2 và thành lập mới Công ty TNHH Saigontel Long An

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu ngắn hạn chủ yếu của công ty

- **Phát triển lĩnh vực kinh doanh cốt lõi:** Tăng tốc đầu tư hạ tầng và thu hút đầu tư vào các KCN và KĐT bao gồm: KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu mở rộng, KCN Tân Phú Trung, KĐT Phúc Ninh, KĐT Trảng Duệ; KCN Trảng Duệ mở rộng; Cụm công nghiệp Hưng Yên, Cụm công nghiệp Long An; Đại dự án Trảng Cát, cụ thể:
 - ✓ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh: Tiếp tục đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng giai đoạn 2, hoàn thiện xây dựng nhà máy nước sạch, xử lý nước thải, vv. Dự án sẽ là một điểm sáng trong hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2022.
 - ✓ KCN Quang Châu – Bắc Giang: Lấp đầy 100% diện tích quy mô 426 ha trong năm 2022, hoàn thiện thủ tục pháp lý song song với đầu tư xây dựng hạ tầng và thu hút khách hàng vào KCN Quang Châu mở rộng quy mô 90ha.
 - ✓ KCN Tân Phú Trung: Tập trung xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp tạo nền tảng tài chính vững chắc, kinh nghiệm và uy tín để triển khai các dự án KCN và KĐT tại Long An từ năm 2022.
 - ✓ Khu đô thị Trảng Cát: Triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng để đưa vào vận hành khai thác kinh doanh từ năm 2022
 - ✓ KCN và Khu đô thị Trảng Duệ: tiếp tục mở bán các đợt mới, triển khai song song thủ tục pháp lý, đầu tư cơ sở hạ tầng và thu hút đầu tư vào KCN Trảng Duệ mở rộng quy mô 687 ha.
 - ✓ Khu đô thị Phúc Ninh: Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý nhanh chóng bàn giao cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ, thực hiện ghi nhận doanh thu trong năm 2022; 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; Triển khai đầu tư xây dựng hệ thống hồ điều hoà để đảm bảo tiêu thoát nước; xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng tại các khu vực đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng; Đầu tư xây dựng một số công trình công cộng như nhà trẻ, trường học, nhà mẫu giáo.
 - ✓ Triển khai đầu tư và phát triển kinh doanh cụm công nghiệp ở Long An có quy mô 219,8 ha KCN và 43,52 ha khu nhà ở xã hội do các công ty con của Tập đoàn là chủ đầu tư.
 - ✓ Triển khai đầu tư và phát triển kinh doanh cụm công nghiệp ở Hưng Yên có quy mô 225 ha KCN do công ty con của Tập đoàn là chủ đầu tư.
- Tiếp tục đẩy mạnh hoàn thiện các thủ tục thành lập các đại dự án KCN và KĐT mới tại Hưng Yên, Long An, Tiền Giang, Hải Dương và Vũng Tàu, v.v.
- Hợp tác đầu tư phát triển kinh doanh với các công ty thành viên và các đối tác tiềm năng trong và ngoài nước, v.v. Triển khai các kế hoạch kinh doanh đa dạng, thu hút các tập đoàn công nghệ cao đến từ Hàn Quốc, Đài Loan, Hồng Kông, Singapore, Nhật Bản, Trung Quốc, Hoa Kỳ v.v.

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

Chiến lược phát triển trung hạn và dài hạn

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

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

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

- Là doanh nghiệp đóng góp quan trọng vào quá trình quảng bá chính sách đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài thông qua các chương trình xúc tiến đầu tư, các diễn đàn kinh tế trong khu vực và thế giới;
- Là doanh nghiệp đã xây dựng được mô hình phát triển các KCN - thu hút FDI rất thành công, đóng góp vào quá trình xây dựng công nghiệp hóa, hiện đại hóa Đất nước là điểm đến hấp dẫn của nhiều nhà đầu tư nước ngoài.
- Là doanh nghiệp đóng góp đáng kể vào kế hoạch thu hút FDI của Việt Nam hàng năm trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp và đô thị; luôn hướng tới các doanh nghiệp FDI giảm thiểu ô nhiễm môi trường.
- Gián tiếp tạo ra hàng nghìn công ăn việc làm cho người dân lao động; đóng góp ngân sách cho các tỉnh thành phố nơi có các dự án của KBC; Xây dựng các công trình công ích như hồ điều hòa, công viên, cầu đường, trường học cho các tỉnh thành phố tạo nên môi trường sống xanh, sạch, đẹp.

5. SWOT – CÁC LOẠI RỦI RO

Strengths - Điểm mạnh

- Thành lập vào thời gian phù hợp đón đầu làn sóng FDI vào Việt Nam.
- Cơ sở hạ tầng đồng bộ, đạt đầy đủ các tiêu chí hoạt động của KCN
- Vị trí giao thông thuận tiện: các KCN của KBC đều nằm trên các trục đường quốc lộ quan trọng, lưu thông thuận tiện đến các cảng biển và sân bay
- Lợi thế về thương hiệu: qua các chương trình xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước, nhà đầu tư đã biết đến KBC như 1 công ty phát triển hạ tầng KCN lớn nhất tại Việt Nam.
- Tập trung nhiều Tập đoàn lớn trong lĩnh vực điện tử, công nghệ cao đầu tư vào các KCN của KBC, từ đó thu hút được nhiều doanh nghiệp vệ tinh tới đầu tư
- Dịch vụ hỗ trợ nhà đầu tư: KBC cung cấp các dịch vụ hỗ trợ nhà đầu tư trong việc thực hiện các thủ tục trước và sau đầu tư.
- Dịch vụ tiện ích trong KCN: trong KCN có các dịch vụ tiện ích cho nhà đầu tư như Văn phòng Hải quan, kho bãi, ngân hàng.
- Riêng KCN, KĐT tại Hải Phòng nằm trên “Hai hành lang, một vành đai kinh tế” giữa Việt Nam và Trung Quốc; Nằm trong Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải với rất nhiều ưu đãi về thuế: thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân, thuế xuất nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt.v.vv
- Nhân sự: Bộ phận Kinh doanh hội tụ đội ngũ nhân viên thành thạo các ngoại ngữ tiếng anh, tiếng trung, tiếng hàn, tiếng nhật,v.v, thuận tiện trong việc giao tiếp và xử lý tình huống, tạo thiện cảm với nhà đầu tư.
- Có Uy tín với các cơ quan nhà nước, chính quyền địa phương, được nhiều tỉnh thành đặt niềm tin vào khả năng thu hút các doanh nghiệp FDI để mời phát triển KCN.

Weaknesses - Điểm yếu

- Sản phẩm chưa đáp ứng vớt nhu cầu tất cả nhà đầu tư: các lô đất trong KCN đều có diện tích khá lớn, là hạn chế đối với các dự án có nhu cầu sử dụng diện tích đất nhỏ (dưới 1.000 m2). Nhà xưởng diện tích lớn không phù hợp với các dự án vừa và nhỏ, đã làm mất cơ hội tại thị phần này.
- Hạn chế về ngành nghề thu hút vào KCN: tại các KCN đều hạn chế các ngành nghề có nguồn thải có khả năng gây ô nhiễm.
- Lao động: lao động có tay nghề phù hợp vẫn chưa đủ đáp ứng nhu cầu sử dụng của các doanh nghiệp FDI đầu tư vào các KCN của KBC
- Ưu đãi thuế: ngoại trừ KCN Tràng Duệ thuộc khu kinh tế, các KCN của KBC đã nằm trong khu vực kinh tế phát triển, vì vậy không được hưởng chính sách ưu đãi thuế theo luật mới.
- Nguồn cung ngắn hạn bị hạn chế: Hiện nay có 04 KCN của KBC có tổng diện tích 1.013ha đã được lấp đầy, năm 2021 có thêm 01 KCN Quang Châu có diện tích 426 ha đã được lấp đầy với tỷ lệ 96,78 %.
- Thủ tục phê duyệt các KCN có quy mô lớn khá lâu có thể mất nhiều năm.

Opportunities - Cơ hội

- KBC luôn được xem là lựa chọn đầu tiên của các công ty vệ tinh và kế hoạch mở rộng quy mô của các tập đoàn lớn như Foxconn, LG, Samsung, JA Solar, Goertek, Fuyuu v.v. đã đầu tư vào các KCN của KBC.
- Đón đầu làn sóng dịch chuyển dòng vốn FDI từ Nhật Bản, Trung Quốc, Hồng Kông, Đài Loan, EU v.v vào Việt Nam
- Hưởng lợi về chính sách, định hướng thu hút FDI của Nhà Nước, thu hút FDI được khẳng định là một bộ phận quan trọng của nền kinh tế, được khuyến khích phát triển lâu dài. Thu hút FDI có chọn lọc, khuyến khích gắn kết với doanh nghiệp trong nước, nâng cao vị trí của Việt Nam trong chuỗi giá trị toàn cầu trên nguyên tắc đa phương hoá, đa dạng hoá, bảo đảm tính độc lập của nền kinh tế, đảm bảo tính an ninh quốc gia. Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết số 50-NQ/TW ngày 20/8/2019 của Bộ Chính trị về định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030. Nghị quyết này tiếp tục mở ra những cơ hội lớn trong dài hạn cho các doanh nghiệp như KBC phát triển.
- Luật đầu tư sửa đổi 2020 chính thức có hiệu lực đã bổ sung quy định cho phép Thủ tướng Chính phủ áp dụng ưu đãi đặc biệt để tạo cơ chế, chính sách đủ sức hấp dẫn, kịp thời thu hút dòng vốn FDI đang dịch chuyển nhanh chóng trong bối cảnh hiện nay. Theo đó, cho phép áp dụng ưu đãi tối đa thêm 50% so với mức cao nhất theo quy định của Luật hiện hành. Luật cũng sửa đổi, bổ sung các ngành, nghề ưu đãi đầu tư nhằm bảo đảm thu hút đầu tư nước ngoài có chọn lọc và chất lượng.
- 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; Thứ hạng chỉ số quyền lực Châu Á tăng mạnh; chỉ số ngoại giao, chỉ số về cạnh tranh kinh tế và mạng lưới quốc phòng, thương hiệu quốc gia của Việt Nam cũng đều gia tăng. Với thương hiệu quốc gia đang mạnh lên, Việt Nam càng khẳng định vị thế của mình đối với nhà đầu tư nước ngoài; được các nhà đầu tư nước ngoài đánh giá là “thời nam châm” – có chính sách đầu tư tốt, đầu tư giáo dục ngày một chất lượng và đa dạng, người lao động có nghề ở Việt Nam ngày càng gia tăng;
- Việt Nam trở thành điểm đến hàng đầu tại khu vực Đông Nam Á về sản xuất và nơi hấp dẫn các tập đoàn đa quốc gia nhất là các tập đoàn của Mỹ. 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.
- Các tổ chức quốc tế như IMF, WB, ADB nhận định khá lạc quan về triển vọng khôi phục và phát triển kinh tế Việt Nam năm 2022, tốc độ tăng GDP đạt 6,5% - 6,8%. Năm 2022 tiếp tục thực hiện một số FTA thế hệ mới như CPTPP, EVFTA, trong đó Việt Nam được hưởng ưu đãi cao hơn các đối tác; nhiều doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp FDI đã tích lũy được kinh nghiệm trong thương mại với những đối tác của FTAs thế hệ mới, đã chuẩn bị điều kiện để mở rộng quan hệ song phương trong bối cảnh mới.

- Cuộc cải cách nền hành chính quốc gia đang trong quá trình cải cách mạnh mẽ, bộ máy nhà nước tinh giản, gọn nhẹ và có hiệu năng hơn, quan hệ phân công, phân cấp theo chiều ngang và chiều dọc giữa các cơ quan nhà nước sẽ được cải thiện, đội ngũ công chức, viên chức nhà nước được đòi hỏi đáp ứng cao hơn việc thực hiện chính phủ kiến tạo, chính phủ số.
- Hiện tại, Việt Nam đã ký kết 15 hiệp định thương mại tự do và 2 hiệp định đang đàm phán. Hiệp định “ RCEP” bắt đầu có hiệu lực từ 1/1/2022 mở ra nhiều cơ hội lớn đối với Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp như KBC nói riêng trong chặng đường còn rất dài phía trước.

Threats - Thách thức

- Chi phí đầu tư tăng cao dẫn đến đơn giá cho thuê cao sẽ khó thu hút các dự án đầu tư đặc thù.
- Khó khăn trong thu hút đầu tư khi không có ưu đãi thuế
- Thay đổi chính sách vĩ mô trong quá trình điều hành quản lý phát triển các KCN.
- Lựa chọn nhà đầu tư không gây ô nhiễm môi trường, không sử dụng công nghệ lạc hậu, chậm triển khai.v.v
- Quỹ đất sẵn sàng để bán của KBC bị giảm đi 1.439 ha do 04 KCN ở Bắc Ninh, Hải Phòng đã lấp đầy 100% và 01 KCN ở Bắc Giang đã lấp đầy 96,78 %, đó là thách thức với KBC trong ngắn hạn.
- Sự chuyển đổi trong cơ cấu đầu tư của các doanh nghiệp FDI đang diễn ra mạnh mẽ; Quan điểm của Chính phủ thu hút FDI có chọn lọc về công nghệ, chọn lọc về bảo vệ môi trường, chọn lọc những nhà đầu tư sẵn sàng kết nối với các doanh nghiệp trong nước... Đó cũng là một thách thức với KBC.



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

Rủi ro do thay đổi các chính sách quản lý về hoạt động đầu tư kinh doanh KCN:

Đây là loại rủi ro ảnh hưởng lớn nhất đối với các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh và phát triển KCN bao gồm rủi ro có thể xảy ra: Khó thành lập dự án mới; dự án bị thu hồi; dự án bị chuyển đổi mục đích sử dụng; thay đổi chính sách về ưu đãi cho các nhà đầu tư; các quy định ưu đãi không rõ ràng gây hiểu lầm giữa cơ quan chức năng và chủ đầu tư, thay đổi chính sách thuế, thay đổi chính sách về đóng tiền thuê đất hàng năm; thay đổi các quy định về giá đất đền bù, v.v.

KBC đã trải qua các loại rủi ro nói trên trong những năm qua. Tất cả các vấn đề đã và đang được KBC xử lý. Để xử lý được các loại rủi ro liên quan đến chính sách, hầu hết KBC đều phải lập báo cáo giải trình, thuyết phục, góp ý với cơ quan chức năng, chỉ ra được các lợi ích, thiệt hại ảnh hưởng đến cả Nhà nước và Chủ đầu tư do thay đổi chính sách liên tục. Bằng sự nỗ lực, kiên trì bảo vệ quan điểm của doanh nghiệp nên KBC đã vượt qua được các loại rủi ro chính sách.

Trong những năm gần đây, Bộ Kế hoạch và Đầu tư cùng Chính Phủ luôn xem nhiệm vụ trọng tâm là tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư - kinh doanh, nâng cao hiệu quả hoạt động và công tác quản lý đối với các KCN, KKT, xử lý kịp thời các khó khăn, vướng mắc liên quan tới các vấn đề về đầu tư, xây dựng, môi trường, đất đai, nắm bắt các cơ hội mới mở ra khi thực hiện các hiệp định thương mại - đầu tư song phương, đa phương và nghiên cứu hoàn thiện cơ sở pháp lý để xây dựng, triển khai các mô hình KKT, KCN mới, thực hiện Đề án đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Bộ Chính đã phê duyệt Nghị quyết số 50-NQ/TW ngày 20/8/2019 về việc định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030. Đây sẽ là lần đầu tiên sau quá trình 30 năm thu hút FDI của Việt Nam có một Nghị quyết chuyên đề về thu hút FDI, coi việc thu hút FDI là một thành phần kinh tế quan trọng, đóng góp vào sự phát triển của đất nước. Như vậy, rủi ro về chính sách quản lý sẽ có xu hướng giảm thiểu.

Tuy nhiên, trong năm 2021 KBC vẫn tiếp tục phải chờ đợi quá trình phê duyệt, hoàn thiện thủ tục pháp lý cho dự án Trảng Duyệt mở rộng, dự án KCN Quang Châu mở rộng và các dự án thành lập mới ở các tỉnh vẫn kéo dài do quy trình phê duyệt của các cơ quan ban ngành.

Rủi ro do thay đổi các chính sách tiền tệ

Đây là loại rủi ro mà các doanh nghiệp BĐS nói chung, KBC nói riêng sẽ phải chịu đầu tiên, khi tín dụng bị siết chặt thì các doanh nghiệp BĐS sẽ bị siết chặt trước tiên; lãi suất cho vay các doanh nghiệp BĐS bao giờ cũng ở mức cao nhất. KBC là đã trải qua các rủi ro này, trong giai đoạn 2011 – 2014 KBC gần như không tiếp cận được bất cứ nguồn vốn tín dụng nào. Trong bối cảnh này, KBC hoàn toàn phải dựa vào nội lực, nguồn thu từ hoạt động kinh doanh, nhiều dự án BĐS thương mại phải dừng tiến độ (do một phần không thu xếp được nguồn vốn tín dụng, một phần do lãi suất tín dụng tăng cao và thị trường BĐS gặp khó khăn, doanh nghiệp cũng muốn lựa chọn giải pháp tạm dừng thi công dự án).

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

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

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

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

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

Trong năm 2020 - 2021 do ảnh hưởng bởi dịch bệnh, chính sách tiền tệ được nới lỏng, lãi suất huy động trên thị trường ở mức thấp, nguồn vốn dồi dào, được Chính phủ chỉ đạo các Ngân hàng hỗ trợ doanh nghiệp giãn nợ, giảm lãi suất, v.v. Tuy nhiên để tiếp cận nguồn vốn thì các doanh nghiệp đều phải tuân thủ các quy định nghiêm ngặt về cho vay. Bằng nỗ lực, uy tín của mình, trong hai năm qua KBC đã phát hành thành công các đợt phát hành trái phiếu ra công chúng và trái phiếu riêng lẻ để đáp ứng nhu cầu về vốn của Tập đoàn.

Tuy nhiên, một số Nghị định mới như Thông tư 16/2021/TT-NHNN hoặc Dự thảo sửa đổi Nghị định 153/2020/NĐ-CP , v.v liên quan đến việc hành trái phiếu doanh nghiệp thì từ năm 2022 sẽ gây khó khăn cho doanh nghiệp muốn huy động vốn qua hình thức phát hành trái phiếu như việc hạn chế đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức tín dụng; siết mục đích trái phiếu; doanh nghiệp phải thuê thêm các tổ chức xếp hạng tín dụng cho các từng trái phiếu, v.v

Rủi ro thu hút vốn FDI

Đối với KBC thì tình hình thu hút FDI vào Việt Nam là yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Trong năm 2020 – 2021 Việt Nam thực sự là tâm điểm của thế giới cho dù ảnh hưởng đáng kể bởi Đại dịch, gây cản trở việc gặp gỡ trực tiếp các nhà đầu tư để ký kết các hợp đồng hoặc bàn giao đất. Tuy nhiên, theo dự báo nhu cầu đầu tư FDI vào Việt Nam trong những năm tới vẫn không ngừng giảm sút. Trong năm 2021, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt 31,15 tỷ USD, tăng 9,2% so với năm 2020; vốn FDI thực hiện năm 2021 ước đạt 19,74 tỷ USD giảm 1,2% so với năm 2020, trong đó:

- Về đối tác: Singapore là quốc gia dẫn đầu với tổng vốn đầu tư trên 10,7 tỷ USD (*nổi bật là đối tác đầu tư thông qua việc mua vốn cổ phần có vốn đầu tư lớn*), chiếm 34,4% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam. Hàn Quốc đứng thứ hai với gần 5 tỷ USD (*nổi bật là đối tác dẫn đầu về số dự án đầu tư mới và mở rộng dự án đầu tư trực tiếp trong năm 2021*), chiếm 15,9% và Nhật Bản đứng thứ 3 với tổng vốn đầu tư đăng ký gần 3,9 tỷ USD, chiếm 12,5%.
- Về địa phương thu hút FDI, Hải Phòng vượt qua Long An vươn lên dẫn đầu trong cả năm với tổng vốn đầu tư đăng ký trên 5,26 tỷ USD, chiếm 16,9% tổng vốn đầu tư đăng ký và gấp gần 3,5 lần so với cùng kỳ năm 2020. Long An xếp thứ hai với trên 3,84 tỷ USD, chiếm 12,3% tổng vốn đầu tư cả nước. TPHCM đứng vị trí thứ ba với gần 3,74 tỷ USD, chiếm gần 12% tổng vốn đầu tư.

Cho đến hiện tại, KBC luôn là Tập đoàn bám sát xu hướng dòng vốn FDI vào Việt Nam để nắm được các cơ hội đầu tư, hạn chế tối đa rủi ro liên quan thu hút FDI của Tập đoàn. Cụ thể, đầu tháng 3 năm 2022 Công ty Saigontel thành viên của Tập đoàn đã có bước chuyển mình khi sẵn sàng bắt tay với VinaCapital và công ty Aurous (Singapore) trong dự án tổ hợp công nghiệp - đô thị 2,5 tỷ USD tại Bắc Giang

Theo đánh giá các chuyên gia, năm 2022 là năm Hiệp định Đối tác kinh tế toàn diện khu vực (RCEP) có hiệu lực và nhiều hiệp định thương mại tự do (FTA) quan trọng của Việt Nam tiếp tục thực hiện các lộ trình đã cam kết, độ mở kinh tế Việt Nam ngày càng lớn với thế giới. Các chính sách ưu đãi về thuế quan sẽ càng thúc đẩy các tập đoàn quốc tế lớn dịch chuyển về khu vực Đông Nam Á trong đó có Việt Nam.

Lợi thế riêng của Việt Nam là Bộ Chính trị thông qua Nghị quyết 50-NQ/TW năm 2019 đã đặt một nền tảng mới cho chiến lược thu hút FDI của Việt Nam, hướng đến các nguồn FDI có chất lượng cao. Từ tháng 6 năm 2020, Việt Nam đã thành lập một nhóm làm việc đặc biệt để thu hút các dự án lớn có công nghệ cao, nhiều yếu tố đổi mới sáng tạo. Nhiệm vụ chính của nhóm là thiết kế các chính sách mới để thu hút các tập đoàn đa quốc gia, trong đó có những tập đoàn muốn đa dạng hóa địa điểm đầu tư, các nhà máy sản xuất sau Đại dịch. Một số tập đoàn đã chuyển một phần hoạt động từ Trung Quốc sang Việt Nam như Apple, Intel, Nike, Qualcomm, Universal Alloy Corp., Asics, Hoya, Kyocera, Nintendo, và Shin-Etsu Chemical.

Vì vậy, Việt Nam nói chung và của các doanh nghiệp quản lý và đầu tư các khu công nghiệp như KBC nói riêng đang đứng trước những cơ hội lớn để thu hút các nhà đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư dự án trực tiếp, hoặc mua cổ phần .

Nhiệm vụ của Chính phủ Việt Nam và các doanh nghiệp sẽ tiếp tục hoàn thiện hạ tầng, đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao, đạt chuẩn về lao động về môi trường, đảm bảo ổn định chính trị, thiết lập các chuỗi cung ứng có sức chịu đựng những rủi ro như dịch bệnh, thiên tai để luôn sẵn sàng cuộc đua thu hút FDI chất lượng cao với Indonesia, Malaysia, Thái Lan, và Singapore với mục tiêu Việt Nam đứng thứ 2 về thu hút FDI chất lượng cao sau Singapore. Như vậy, về yếu tố thu hút FDI chúng ta thấy nhiều cơ hội lớn hơn là rủi ro, những Quốc gia và những doanh nghiệp tận dụng được cơ hội dịch chuyên nhà máy, thiết lập được chuỗi cung ứng không bị đứt gãy trong xu thế toàn cầu hiện nay sẽ là Quốc gia, là những doanh nghiệp thắng lợi.

FDI ĐĂNG KÝ 2019-2021								
(tỉ đô la Mỹ)								
	Quốc gia					Lĩnh vực		
	<i>Singapore</i>	<i>Hàn Quốc</i>	<i>Nhật Bản</i>	<i>Mỹ</i>	<i>Trung Quốc</i>	<i>Chế biến chế tạo</i>	<i>Điện, khí</i>	<i>Bất động sản</i>
2021	10,71	4,95	3,89	0,73	2,92	18,12	5,71	2,63
2020	8,99	3,94	2,36	0,36	2,45	13,60	5,14	4,18
2019	4,50	7,91	4,13	0,46	4,06	24,56	1,01	3,87

Nguồn: wichart.vn

Rủi ro từ việc quản lý dòng tiền không hiệu quả

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

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

Trong năm giai đoạn 2018 -2021 KBC đều hoàn thành kế hoạch thu xếp vốn, cũng không gặp rủi ro về quản lý dòng tiền.

Về dự kiến dòng tiền trong năm 2022, do đặc thù quản lý Ngân sách nhà nước, mỗi một dự án thành lập mới ở các tỉnh khác nhau cần thành lập các công ty riêng để quản lý. Vì vậy, việc thu xếp vốn cho KBC phải dựa trên nhu cầu của cả Tập đoàn. Ước tính trong năm 2022 nhu cầu vốn của Tập đoàn cần 10.000 tỷ đồng để triển khai hàng loạt dự án có quy mô lớn do KBC quản lý hoặc do các công ty con, công ty liên kết, các đối tác khác quản lý thông qua việc góp vốn, liên doanh, hợp tác đầu tư.v.v.

Đó là một áp lực cho KBC trong ngắn hạn mà chúng tôi muốn lưu ý với Quý nhà đầu tư. Nhưng trong dài hạn là kế hoạch rất tốt để sẵn sàng có sẵn phẩm đáp ứng khách hàng trong tương lai.

Rủi ro khác

Các KCN đang hoạt động có thể không tránh khỏi các rủi ro như: Hiện tượng gây ô nhiễm môi trường từ các doanh nghiệp trong KCN, gặp thiên tai (bão làm tốc mái các căn nhà xưởng); cháy nổ (cháy nhà máy trong KCN); đình công làm ngừng trệ hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong KCN, gây bất ổn an ninh; các công ty đang hoạt động trong KCN bị phá sản; dịch bệnh, chiến tranh làm ảnh hưởng đến sức mua toàn cầu, đến hoạt động xuất nhập khẩu hàng hóa của các doanh nghiệp FDI, v.v.



PHẦN II

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021

Năm 2021 nền kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với rất nhiều khó khăn do ảnh hưởng bởi dịch bệnh, tuy nhiên từ Quý 4/2021 các nền kinh tế đã dần hồi phục và thích nghi với sự ảnh hưởng của dịch bệnh. Trong đó, Việt Nam cũng là một quốc gia có khả năng ứng phó với đại dịch, sức sống của các doanh nghiệp trong điều kiện khắc nghiệt của đại dịch đã trở thành điểm sáng nổi bật của bức tranh kinh tế Việt Nam năm 2021. **Những điểm sáng trong nền kinh tế Việt Nam trong năm 2021 có thể thấy** như là:

- Gần 160 nghìn doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động; Ngành nông nghiệp đóng vai trò là bệ đỡ của nền kinh tế; Kim ngạch xuất nhập khẩu của Việt Nam đã đạt mức kỷ lục mới, với tổng giá trị 668,5 tỷ USD, tăng 22,6% so với năm 2020;
- **Hoạt động thu hút đầu tư nước ngoài (FDI) cũng là điểm sáng, phản ánh sức thu hút của thị trường Việt Nam đối với các nhà đầu tư nước ngoài.** Trong năm 2021, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt 31,15 tỷ USD, tăng 9,2% so với năm 2020; vốn FDI thực hiện năm 2021 ước đạt 19,74 tỷ USD giảm 1,2% so với năm 2020.

“Đại dịch đã ảnh hưởng trực tiếp đến các doanh nghiệp FDI, đặc biệt là vùng kinh tế trọng điểm phía nam, nơi tập trung nhiều doanh nghiệp FDI hàng đầu của cả nước, tuy nhiên trong thời điểm khó khăn này, các nhà đầu tư hàng đầu của Mỹ, Hàn Quốc, EU... vẫn khẳng định cam kết tiếp tục đầu tư vào Việt Nam”

- Phát triển kinh tế số được coi là điểm nhấn của kinh tế Việt Nam năm 2021; Bảo vệ sức khỏe, thực hiện an sinh xã hội cho người dân, đồng thời duy trì sản xuất kinh doanh để đảm bảo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, là mục tiêu trung tâm và cũng là điểm sáng trong bức tranh kinh tế Việt Nam năm 2021. Theo Báo cáo của Tổng cục Thống kê ngày 29/12/2021, tổng thu ngân sách Nhà nước ước tính năm 2021 đạt 1.523,4 nghìn tỷ đồng, bằng 113,4% dự toán năm (tăng 180,1 nghìn tỷ đồng).

Như vậy, nền kinh tế thế giới nói chung, nền kinh tế Việt Nam nói riêng vẫn đang hoạt động theo cách “bình thường mới” và điều quan trọng mỗi quốc gia, mỗi doanh nghiệp phải thích nghi và nắm bắt thời cơ, tận dụng lợi thế của riêng mình một cách hiệu quả.

Với mức tăng trưởng GDP của Việt Nam trong năm 2021 đạt 2,58% đã phản ánh sự ảnh hưởng của Đại dịch vào Quý III/2021 giảm 6,02% do nhiều tỉnh thành phố trên cả nước trong tình trạng phong tỏa, giãn cách kéo dài, chưa bao phủ vaccine, chưa sẵn sàng thích nghi với Đại dịch. Tuy nhiên, từ Quý IV/2021 cả nền kinh tế đã chung tay thực hiện “mục tiêu kép” vừa chống dịch vừa làm tốt công tác phòng, chống dịch, đồng thời tăng trưởng kinh tế đã đưa GDP Quý IV/ 2021 tăng trưởng 5,22%.

Với thương hiệu quốc gia đang mạnh lên, Việt Nam đã khẳng định được vị thế và uy tín quốc tế, trở thành điểm đến hàng đầu tại khu vực Đông Nam Á về sản xuất và là nơi hấp dẫn các tập đoàn đa quốc gia.

Cho đến nay, Việt Nam có quan hệ đối tác chiến lược với 17 quốc gia, đã phê chuẩn và triển khai có hiệu quả Hiệp định thương mại tự do giữa Việt Nam và Liên minh châu Âu (EVFTA); tham gia ký Hiệp định Đối tác Kinh tế toàn diện khu vực (RCEP), tham gia hơn 500 hiệp định song phương và đa phương trên nhiều lĩnh vực. Đã có 71 nước công nhận Việt Nam là một nền kinh tế thị trường.

Vị thế và uy tín quốc tế của Việt Nam ngày càng được khẳng định thông qua chuyên công tác của Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc và Đoàn đại biểu cấp cao Việt Nam tại Hội đồng Bảo an Liên hợp quốc ở New York từ ngày 21-24/9/2021.



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

Cụ thể, KBC đã và đang chuẩn bị quỹ đất khu công nghiệp quy mô lớn và cơ sở hạ tầng đầy đủ ở những vị trí chiến lược nhằm đáp ứng được nhu cầu đa dạng của nhà đầu tư về diện tích, địa điểm cùng với các giải pháp gồm: Phát triển quỹ đất hiện hữu, thành lập mới các dự án KCN và KĐT ở một số tỉnh như Long An, Hưng Yên, Tiền Giang, Hải Dương, Vũng Tàu, v.v. Trong năm 2021 các Dự án ở Long An, Hải Phòng, Bắc Giang đã lập các phương án đầu tư hạ tầng chi tiết; Dự án cụm công nghiệp tại Hưng Yên quy mô 225 ha đã được nhận Quyết định chấp thuận chủ trương vào cuối tháng 12/2021, đồng thời ngay lập tức đã có các nhà đầu tư nước ngoài bày tỏ nhu cầu đầu tư vào các KCN tại các địa bàn mới này.

1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021

Đơn vị: Tỷ VNĐ

Chỉ tiêu	2021	2020	thay đổi
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	4.246,0	2.150,9	197,4 %
Doanh thu cho thuê đất	3.035,9	1.537,3	197,5%
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	514,6	196,2	262,3%
Doanh thu bán nhà xưởng	310,6	33,1	938,4%
Doanh thu cho thuê kho, cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phi dịch vụ	384,9	384,3	100,2%
Doanh thu hoạt động tài chính	169,5	313,7	54,0%
Thu nhập khác	5,4	3,5	154,3%
Tổng doanh thu	4.420,9	2.468,1	179,1%
Tổng lợi nhuận sau thuế	953,8	319,8	298,2%
Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	782,3	224,0	349,2%

Năm 2021, Tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn đạt **4.420,9** tỷ đồng, bằng 179,1 % so với năm 2020, bằng 66,98 % so với kế hoạch. Trong đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi bao gồm: Cho thuê đất, cho thuê nhà xưởng, bán BĐS và các dịch vụ liên quan đạt **4.246,0** tỷ đồng, bằng 197,4% so với năm 2020, chiếm 96 % tổng doanh thu của Tập đoàn. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2021 của Tập đoàn đạt **953,8** tỷ đồng, bằng 298,2% so với năm 2020, bằng 47,7 % so với kế hoạch. Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 782,3 tỷ đồng, bằng 349,2 % so với năm 2020.

Tổng chi phí tài chính, bán hàng, chi phí quản lý, chi phí khác của Tập đoàn năm 2021 là **1.291,8** tỷ đồng, gấp 2,3 lần so với năm 2020. Trong đó chi phí lãi vay là 541,3 tỷ đồng gấp 2,7 lần so với năm 2020 do Tập đoàn tăng nợ vay; Chi phí quản lý là 428,5 tỷ đồng gấp 1,6 lần % so với 2020 do trong năm Tập đoàn tăng đóng góp trách nhiệm xã hội, và thiết lập quan hệ ngoại giao, duy trì phát triển bền vững của Tập đoàn; Chi phí bán hàng và chi phí khác để thúc đẩy quan hệ, thiết lập mạng lưới bán hàng là 321,9 tỷ đồng gấp 5,9 lần với năm 2020. Như vậy, trong bối cảnh nền kinh tế gặp khó khăn, nhưng doanh nghiệp vẫn cố gắng phân bổ chi phí cần thiết để đảm bảo đời sống của cán bộ nhân viên, chia sẻ trách nhiệm xã hội tăng lên và tăng cường quan hệ ngoại giao nhằm nâng cao niềm tin của xã hội đối với Tập đoàn.

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị: Tỷ VNĐ

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021	Hoàn thành
Tổng doanh thu	6.600	4.420,8	66,98 %
Lợi nhuận sau thuế	2000	953,8	47,7 %

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

Mặc dù năm 2021 các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của công ty chưa đạt kế hoạch đề ra, song các hoạt động thu hút đầu tư, thành lập dự án mới trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế rất đáng khích lệ. Riêng năm 2021 Tập đoàn đã thu hút được hơn 3 tỷ USD cho Việt Nam đến từ các Tập đoàn công nghệ cao mở rộng quy mô sản xuất tập trung ở Hải Phòng, Bắc Giang.



Tập đoàn Foxconn Singapore PTE Ltd là một nhà đầu tư lớn trong các KCN của KBC vào ngày 18/1/2021 được trao giấy chứng nhận đầu tư đối với dự án Nhà máy Fukang Technology tại Khu công nghiệp Quang Châu - Việt Yên – Bắc Giang của KBC. Dự án thực hiện chuyển dây chuyền sản xuất Macbook, Ipad sang Việt Nam. Như vậy KBC trở thành địa chỉ uy tín và tin cậy để Đại bàng đến làm tổ.



KBC đã đóng góp đáng kể vào quá trình phát triển của thành phố Hải Phòng, bên bỉ nhiều năm để đàm phán, thu hút tập đoàn LG cùng các vệ tinh đầu tư vào KCN Tràng Duệ tại Hải Phòng từ năm 2013 đến năm 2019 thì KCN này đã được lấp đầy, thúc đẩy các KĐT của Hải phòng đi kèm với các dịch vụ phát triển nhờ nhu cầu nhà ở và sử dụng dịch vụ của các chuyên gia Hàn Quốc đến làm việc ở Hải Phòng.



Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Tổng Giám đốc KBC cùng các đại diện lãnh đạo Tập đoàn nhận các quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư cho các dự án: Cụm công nghiệp Kim Động, Cụm công nghiệp Chính Nghĩa và Cụm công nghiệp Đặng Lễ với tổng vốn đăng ký đầu tư trên 1 tỷ USD



Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Tổng giám đốc KBC và Ông Robert Harold Hughes – Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH ACI Capital trao đổi Biên bản Ghi nhớ hợp tác đầu tư tại tỉnh Hưng Yên với trị giá đầu tư 1 tỷ USD

2. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT)

ÔNG ĐẶNG THÀNH TÂM - CHỦ TỊCH HĐQT

Ông **Đặng Thành Tâm** sinh năm 1964 - được bầu làm Chủ tịch HĐQT từ ngày thành lập Công ty. Ông tốt nghiệp kỹ sư Hàng Hải tại Đại học Hàng Hải, Hải Phòng. Đồng thời, ông có bằng cử nhân luật, cử nhân quản trị kinh doanh, Bằng Diploma of Business Management của Trường Henley - Anh Quốc, thành thạo Tiếng Anh.

Từ năm 1988 đến 1996 ông công tác tại Công ty vận tải biển Sài Gòn, sau đó ông làm Tổng Giám đốc Công ty Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo từ năm 1997. Nhờ thành công trong quá trình xây dựng KCN Tân Tạo vào những năm khủng hoảng Châu Á, ông được biết đến là người đi tiên phong trong lĩnh vực phát triển KCN. Năm 2002, ông đến Bắc Ninh, một vùng đất nông nghiệp kém phát triển, hoang sơ, để đặt nền móng cho bước đầu phát triển KCN Quế Võ ở đây. Sau 5 năm đi vào hoạt động KCN này đã có tên tuổi tại khu vực phía Bắc, đó là một trong những thành công và sự đóng góp to lớn của ông với tỉnh Bắc Ninh. Nhờ vào kinh nghiệm dày dặn và tầm nhìn dài hạn, ông không ngừng phát triển và mở rộng các KCN từ Bắc vào Nam. Ông là người am hiểu chính sách vĩ mô, luật trong nước và quốc tế, do đó ông cũng là một doanh nhân có vai trò quan trọng trong các tổ chức doanh nhân, tư vấn kinh tế và nhiều diễn đàn quốc tế. Ngoài ra, ông Đặng Thành Tâm từng là Đại biểu Quốc hội khóa XIII.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2021 là: 85.250.000 cổ phiếu, chiếm 14,96%

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

Bà **Nguyễn Thị Thu Hương** sinh năm 1971 Bà Hương được bầu là thành viên HĐQT vào ngày 27/4/2012. Bà có bằng Tiến sĩ Kinh tế và bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, thành thạo tiếng Trung và tiếng Anh. Bà đã gắn bó với KBC từ ngày đầu thành lập, bà Nguyễn Thị Thu Hương nắm rõ những điểm mạnh, điểm yếu của Tập đoàn, từ đó chèo lái Tập đoàn vượt qua những năm tháng khủng hoảng. Bà từng có kinh nghiệm trong lĩnh vực ngoại giao, có vai trò quan trọng trong công tác xúc tiến quan hệ đầu tư với các tập đoàn lớn cũng như kiểm soát hoạt động kinh doanh tại từng KCN. Trên cương vị Tổng giám đốc, bà đã thể hiện vai trò quan trọng của mình trong những cải cách tiến bộ đáng kể của công ty trong năm qua. Khi trực tiếp quản lý các phòng ban, bà vừa đảm nhiệm công việc quản trị nội bộ vừa tham gia các công việc đối ngoại của Tổng công ty, bà Hương chú trọng đến tinh thần làm việc có trách nhiệm cao, tính kỷ luật và tinh thần đoàn kết giữa tập thể cán bộ như phần quan trọng nhất trong sự phát triển của công ty.

Bà đã được Chủ tịch Nước CHXHCN Việt Nam tặng Huân chương Lao động hạng Nhì, Huân chương Lao động hạng Ba; Nhiều lần được nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, của Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Được trao tặng Danh hiệu Chiến sỹ thi đua cấp tỉnh; Liên tục nhiều năm được tặng Bằng khen của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh; Được tặng nhiều Giấy khen của Ban quản lý các KCN, Liên đoàn lao động tỉnh Bắc Ninh, Giấy khen của Tổng cục thuế và của Cục thuế tỉnh Bắc Ninh.v.v

Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã từng vinh dự là đại diện tham gia “Hội nghị những nhà lãnh đạo trẻ Khu vực châu Á - Thái Bình Dương”; “Hội nghị Nữ Doanh nhân Châu Á” tổ chức tại Hàn Quốc. Năm 2021, bà được vinh danh Danh hiệu "Nữ Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu - Cúp Bông hồng vàng".

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2021 là: 299.478 cổ phiếu, chiếm 0,053%

ÔNG NGUYỄN VĨNH THỌ- THÀNH VIÊN HĐQT

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

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2021 là: 0 cổ phiếu, chiếm 0%

Tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 tổ chức ngày 10/2/2022, ĐHĐCĐ đã tiến hành bầu HĐQT nhiệm kỳ 2022 -2027, theo đó Ông Nguyễn Vĩnh Thọ không còn là thành viên HĐQT của KBC kể từ ngày 10/2/2022.

ÔNG PHẠM PHÚC HIẾU – THÀNH VIÊN HĐQT

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

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2021 là: 22.817 cổ phiếu, chiếm 0,004%

Tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 tổ chức ngày 10/2/2022, ĐHĐCĐ đã tiến hành bầu HĐQT nhiệm kỳ 2022 -2027, theo đó Ông Phạm Phúc Hiếu không còn là thành viên HĐQT của KBC kể từ ngày 10/2/2022.

ÔNG HUỲNH PHÁT – THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

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

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2021 là: 0 cổ phiếu, chiếm 0%

Tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 tổ chức ngày 10/2/2022, ĐHĐCĐ đã tiến hành bầu HĐQT nhiệm kỳ 2022 -2027, theo đó Ông Huỳnh Phát không còn là thành viên HĐQT độc lập, nhưng Ông tiếp tục được bầu là thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022 - 2027

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

(Đã giới thiệu tại mục Hội đồng quản trị)

ÔNG PHAN ANH DŨNG – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH KỸ THUẬT

Ông **Phan Anh Dũng** sinh năm 1969, hiện là Phó Tổng giám đốc phụ trách quản lý các dự án và phụ trách mảng kỹ thuật xây dựng của Công ty. Là một người có bề dày kinh nghiệm trong quản lý các dự án nhà ở đô thị cũng như quản lý, giám sát các vấn đề kỹ thuật của dự án, trước đây ông đã từng giữ chức Giám đốc kỹ thuật của KBC và được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 1/6/2011. Ông Phan Anh Dũng có bằng Thạc sĩ quản trị kinh doanh và bằng kỹ sư xây dựng.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2021 là: 11.500 cổ phiếu, chiếm 0,002%

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

Bà **Nguyễn Mỹ Ngọc** sinh năm 1972, đã tốt nghiệp cử nhân ngoại ngữ và cử nhân tài chính ngân hàng. Bà Ngọc có 13 năm công tác tại các công ty nước ngoài, bà thông thạo tiếng trung và tiếng anh. Với kinh nghiệm và tinh thần trách nhiệm cao. Bà Ngọc được bổ nhiệm làm Phó tổng giám đốc phụ trách kinh doanh của Tập đoàn kể từ ngày 2/2/2015. Gia nhập Tập đoàn KBC từ năm 2008, bà Ngọc, là nhân tố quan trọng trong ban lãnh đạo của KBC, là người nắm rõ các triển vọng kinh doanh của Tập đoàn. Bà đã có nhiều đóng góp, thành tích xuất sắc trong công việc thu hút và đàm phán trực tiếp với nhiều tập đoàn lớn đầu tư vào các KCN của KBC.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2021 là: 0 cổ phiếu, chiếm 0%

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN

Cơ cấu nhân sự tại công ty mẹ

Cán bộ công nhân viên	Số lượng (người)	Tỷ lệ
Trên Đại học	10	4,9%
Đại học	81	39,7%
Cao đẳng và trung cấp	25	12,3%
Công nhân lành nghề	16	7,8%
Lực lượng bảo vệ an ninh	72	35,3%
Tổng cộng	204	100%

- Tổng số nhân sự tính đến 31/12/2021 của Công ty mẹ là 207 người, giảm thuần 01 người so với năm 2020.
- Tổng số nhân sự của cả Tập đoàn tính đến 31/12/2020 là 531 người, không thay đổi so với năm năm 2020.

CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG VÀ SỬ DỤNG NHÂN SỰ

Được ban hành dựa trên nguyên tắc hiệu quả và công bằng, bảo đảm đúng người đúng việc, đảm bảo đạt hiệu quả cao nhất. Phương châm tuyển dụng của Tập đoàn là thu hút người tài, tuyển dụng đúng người theo tiêu chuẩn quy định và bố trí đúng việc để phát huy năng lực, sở trường của người lao động. KBC luôn tạo mọi điều kiện để mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp đồng thời xây dựng một lực lượng nhân viên chuyên nghiệp cho Tập đoàn.

CHẾ ĐỘ LƯƠNG, THƯỞNG, PHỤ CẤP

Chế độ lương, khen thưởng và phúc lợi được xây dựng cân bằng với sự phát triển của doanh nghiệp. KBC thực hiện đầy đủ chế độ đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho toàn bộ người lao động. Tổng thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên của KBC năm 2021 đạt 18,9 triệu đồng/người/tháng, tăng nhẹ so với năm 2020.

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

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

Năm 2021, Tập đoàn thành lập Ban phòng chống dịch Covid phối hợp với Ban phòng chống dịch của Ban quản lý KCN đã hoạt động rất hiệu quả. Đồng thời, Tập đoàn đã thành lập bộ phận y tế chuyên biệt với các cán bộ chuyên môn để đảm trách công tác chăm sóc sức khỏe, tổ chức khám khỏe định kỳ cho người lao động trong Tập đoàn, tổ chức xét nghiệm sàng lọc và trực tiếp thực hiện các biện pháp phòng - chống Covid cho cán bộ nhân viên, đảm bảo an toàn trong lao động sản xuất. Trong năm mặc dù tình hình dịch Covid rất căng thẳng, rất nhiều người lao động phải nghỉ cách ly do các đợt giãn cách nhưng Tập đoàn vẫn đảm bảo duy trì chính sách lương, các chế độ phúc lợi đầy đủ cho người lao động, đảm bảo không ai bị giảm lương do dịch. Đặc biệt, tổng kết cuối năm, mức thưởng mà công ty thưởng cho nhân viên từ 3 đến 5 tháng lương.



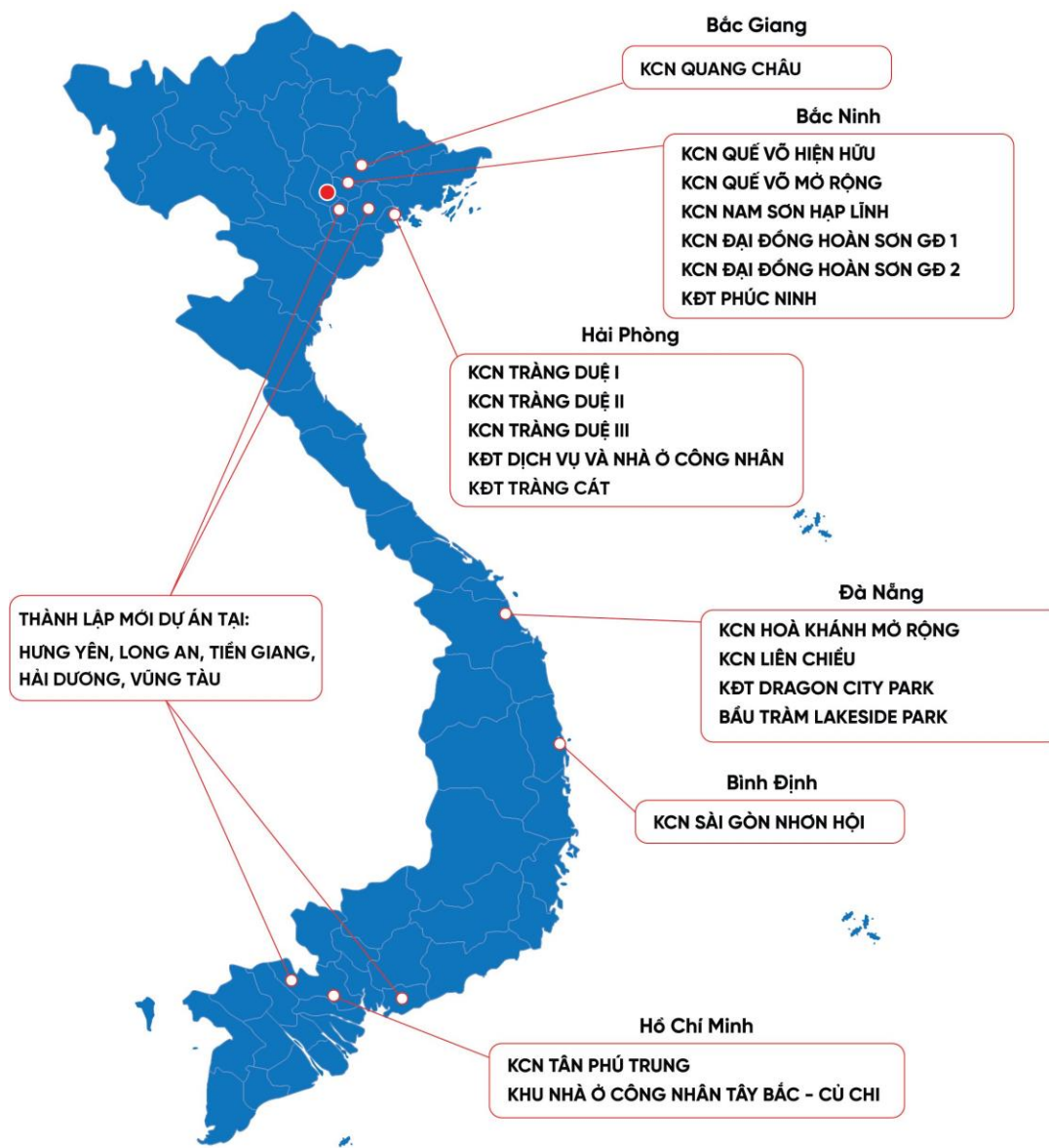
Công ty tự chủ việc thực hiện xét nghiệm Covid cho người lao động để đảm bảo an toàn trong lao động với tần suất 2 lần/ tuần

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

Quỹ đất của tập đoàn

Tổng quỹ đất đầu tư của cả Tập đoàn hiện nay đang sở hữu hơn **5.215,8** ha đất KCN và **1.177,7** ha đất KĐT tập trung ở cả ba miền Bắc – Trung – Nam. Hiện nay KBC đang lập các dự án mới ở Hưng Yên, Long An, Tiền Giang, Hải Dương, Vũng Tàu với tổng diện tích dự kiến tăng lên hàng nghìn ha trong năm 2022 và các năm tiếp theo.

Vị trí các dự án



Tình hình đầu tư chung

Năm 2021, tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án KCN, KĐT của Tập đoàn là **1.436,1** tỷ đồng, bằng 31,79% so với năm 2020; Hoạt động đầu tư góp vốn của riêng công ty mẹ vào các công ty con và công ty liên kết là **3.242** tỷ đồng (*chủ yếu góp vốn vào Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An*); Hoạt động đầu tư góp vốn của các công ty con vào các công ty khác là **1.937,4** tỷ đồng (*bao gồm góp vốn vào Công ty CP KCN Sài Gòn – Nhơn Hội, Công ty Cổ phần Đầu tư khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2, Công ty TNHH Saigontel Long An; Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An, v.v.*). Trong đó, chi chí đầu tư trực tiếp vào các dự án trong năm 2021 cụ thể như sau:

- KĐT Trảng Cát đã đầu tư 207,9 tỷ đồng vào các hạng mục hạ tầng và vốn hoá lãi vay.
- KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh đã đầu tư 377,2 tỷ đồng cho việc đền bù, san lấp, xây dựng nhà máy nước sạch, nước thải, dự án đã ghi bắt đầu ghi nhận doanh thu từ năm 2021.
- KCN Quang Châu đã đầu tư 260,3 tỷ đồng cho xây dựng cơ sở hạ tầng, đền bù, xây dựng nhà máy nước sạch giai đoạn 3 với công suất 5.000m³/ngày đêm và nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 với công suất 10.000m³/ngày đêm.
- KĐT Trảng Duệ đã đầu tư 412,2 tỷ đồng để hoàn thiện hạ tầng, hoàn thiện các căn nhà phố thương mại.
- KCN Tân Phú Trung đã đầu tư 61,2 tỷ đồng để đền bù, xây dựng hạ tầng (san lấp, làm đường, cấp thoát nước, điện chiếu sáng, cây xanh, v.v)
- KĐT Phúc Ninh đã đầu tư là 37,8 tỷ đồng để hoàn thiện một số hạng mục hạ tầng.
- Các dự án Long An đã đầu tư 52,9 tỷ đồng.

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

Tổng giá trị đầu tư của Công ty mẹ vào công ty con tính theo giá trị ghi sổ và giá trị thuần tại ngày 31/12/2021 là: **10.337,2** tỷ đồng, tăng 43,5% so với năm 2020, chủ yếu do Công ty mẹ góp vốn vào các công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát là 1.500 tỷ đồng; Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên là 1.008 tỷ đồng; Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An là 540 tỷ đồng.

Tổng giá trị đầu tư của Công ty mẹ vào công ty liên kết tính theo nguyên giá là 550,7 tỷ đồng tăng 27,9% do Công ty thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội. Giá trị thuần của tổng danh mục đầu tư vào công ty liên kết là 543,5 tỷ đồng, tổng giá trị trích lập dự phòng là 7,2 tỷ bằng 2,2% với năm 2020.

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, KBC sở hữu dưới 20%, có tổng giá trị đầu tư là 438,5 tỷ đồng giảm 2,22% so với năm 2020, trích lập dự phòng 22,8 tỷ đồng làm cho tổng giá trị thuần còn lại là 415,6 tỷ đồng.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TRIỂN VỌNG CÁC DỰ ÁN

CÁC DỰ ÁN ĐÃ LẤP ĐẦY 100%

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

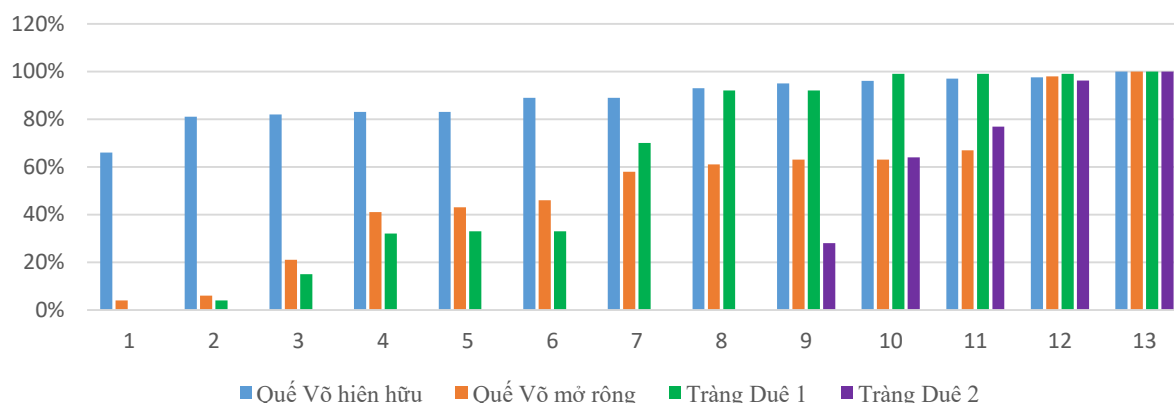
KBC đã có 4 KCN đầu tiên kể từ khi thành lập công ty năm 2002 có tổng diện tích là 1.013 ha đã được lấp đầy 100% vào năm 2019, thu hút hơn 250 nhà đầu tư nước ngoài chủ yếu đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Hồng Kông, Đài Loan, Trung Quốc, v.v. bao gồm:

Tại Bắc Ninh: Hai KCN Quế Võ có tổng diện tích 611ha, với 70 căn nhà xưởng xây sẵn có diện tích tiêu chuẩn là 5.160 m²/căn. Trong đó KCN Quế võ hiện hữu có diện tích 300ha đi vào hoạt động từ năm 2003, KCN Quế Võ mở rộng có diện tích 311 ha đi vào hoạt động từ năm 2006. Hai KCN ở Quế Võ – Bắc Ninh mất khoảng 12 năm để lấp đầy trên 90%;

Tại Hải Phòng: KCN Tràng Duệ 1 có diện tích 187,8 ha, với 17 căn nhà xưởng xây sẵn có diện tích trung bình là 5.200 m²/căn đi vào hoạt động từ năm 2008, mất 7 năm để đạt tỷ lệ lấp đầy trên 90%; KCN Tràng Duệ 2 có diện tích 214,2 ha, chỉ mất 4 năm đạt tỷ lệ lấp đầy trên 90% và không có nhà xưởng xây sẵn.

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

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



CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM CỦA CÔNG TY MẸ

KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh



KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh đã được đưa vào kinh doanh từ năm 2021, đã có các nhà máy của khách hàng đang xây dựng

KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh tại Bắc Ninh đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh, có tổng diện tích 300ha, diện tích đất thương phẩm là 204,1 ha, đã đền bù 191 ha. Dự án có vị trí địa lý thuận lợi tiếp giáp với đường quốc lộ 18B, cách nhà máy Samsung 15km, thuận lợi về kết nối giao thông với cảng biển, sân bay, đang là điểm đến được nhiều nhà đầu tư quan tâm với nhu cầu cao có khả năng lấp đầy trong vòng 3 năm tới. Tính đến thời điểm 31/12/2021 KCN này đã đầu tư 1.154 tỷ đồng, năm 2021 dự án đã đầu tư là 377,2 tỷ đồng để đền bù xây dựng nhà máy nước sạch, nhà máy nước thải và hạ tầng KCN. Tổng giá trị đã đầu tư vào KCN này là 776,8 tỷ đồng tăng 69,7% so với năm 2019. Năm 2021 dự án đã bắt đầu ghi nhận doanh thu cho 30ha, tổng doanh thu đạt 802,4 tỷ đồng.

Kế hoạch triển khai trong năm 2022: Tiếp tục đền bù, hoàn thiện cơ sở hạ tầng, hoàn thiện nhà nhà máy nước sạch và xử lý nước thải, v.v. Dự án sẽ được ghi nhận doanh thu đáng kể trong năm 2022 dự kiến khoảng 80ha.

KĐT Phúc Ninh



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

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

- Đã đền bù GPMB được khoảng 88,2 ha; đã được bàn giao đất trên thực địa 74,38 ha, nộp tiền sử dụng đất gần 17,1 ha đất thương phẩm.
- Triển khai thi công san nền trên toàn bộ diện tích 74,38ha được bàn giao trên thực địa, và đã hoàn thiện xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho 28,87ha bao gồm: Hệ thống đường giao thông, nước mưa, nước thải, cấp điện, chiếu sáng, cảnh quan, v.v
- Thi công hồ điều hòa có diện tích 3,2ha, xây dựng khu vườn hoa tại lô cây xanh CX-34 với diện tích 5184m²
- Triển khai xây dựng 161 căn biệt thự và liền kề trong đó đã hoàn thiện được 102 căn biệt thự
- Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 121 lô đất
- Dự án đã mở bán tiểu khu 6,27 ha và tiểu khu 22ha năm 2017, đã thu hút hàng trăm nhà đầu tư quan tâm và ký các thỏa thuận đặt mua. .

Tính đến thời điểm 31/12/2021, tổng diện tích đã đặt chỗ là 9,9 ha, tổng diện tích đã ghi nhận doanh thu là 2,57 ha. Tổng giá trị các Thỏa thuận đặt chỗ, chưa bao gồm VAT đã ký kết là 1.666,3 tỷ đồng, tổng số tiền còn phải thu là 1.074,9 tỷ đồng, tổng doanh đã ghi nhận doanh thu là 338,5 tỷ đồng. Năm 2021 dự án đã đầu tư là 37,8 tỷ đồng để hoàn thiện, xây dựng các căn biệt thự, đền bù, vốn hoá lãi vay, v.v.

Kế hoạch phát triển năm 2022: Tập trung 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 2022; Tiếp tục đền bù, triển khai đầu tư và xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án; Tiếp tục đầu tư và xây dựng hạ tầng cơ sở và các hạng mục công trình của dự án theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

Dự Án Khu Ngoại Giao Đoàn – Hà Nội

Dự án có tổng diện tích **20.000** m² thuộc khu vực đang phát triển tại Thủ đô, nằm trên đường Phạm Văn Đồng Hà Nội, ngay sát cạnh Công viên Hòa Bình. Năm 2017, công ty đã lập công ty con là Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD để quản lý phát triển dự án. Dự án đang trong quá trình tìm kiếm đối tác để hợp tác phát triển.

Tình hình tài chính của riêng công ty mẹ

Tại ngày 31/12/2021, tổng tài sản công ty mẹ đạt 20.201,5 tỷ đồng, tăng 34,7% so với năm 2020; Dư nợ các khoản vay ngắn hạn, dài hạn là 6.721,2 tỷ đồng tăng 29,4 % so với năm 2020, trong đó: (1) Vay các bên liên quan là 1.976,2 tỷ đồng, khoản vay này hầu hết phát sinh từ việc công ty mẹ vay các công ty con, là khoản tiền sẽ được công ty mẹ và công ty con cần trừ vào các khoản cổ tức, lợi nhuận từ các hợp tác kinh doanh, các khoản nợ của công ty con phải trả công ty mẹ trong tương lai.v; (2) Khoản nợ lãi phải trả cho Pvcombank là 872,6 tỷ đồng đã được Pvcombank gia hạn bắt đầu phải trả từ 1/1/2026.

Tổng doanh thu của công ty mẹ năm 2021 đạt 1.206,1 tỷ đồng, bằng 211,3 % so với năm 2020, lợi nhuận sau thuế đạt 58,1 tỷ đồng bằng 133,3 % so với năm 2020. Nguyên nhân của sự tăng trưởng lợi nhuận thấp hơn so với tăng trưởng doanh thu là do Tập đoàn tăng Nợ vay cho các dự án mới bắt đầu thành lập dẫn đến khoản chi phí lãi vay phát sinh trong năm là 536,8 tỷ đồng bằng 213,5 % so với năm 2020.

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

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

- Địa chỉ: Khu Bãi Triều, Phường Trảng Cát, Quận Hải An, Khu KT Đình Vũ – Cát Hải, T.P Hải Phòng
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ KCN và KĐT
- Vốn điều lệ: 6.630 tỷ đồng
- Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại TCC là 100%
- TCC là chủ đầu tư Dự án KĐT và Dịch vụ Trảng Cát có tổng diện tích 584,9 ha, đã đền bù 582ha. Tổng mức đầu tư hạ tầng dự kiến là hơn **11.328, 8** tỷ đồng. Tổng giá trị đã đầu tư 7.406,8 tỷ đồng, tăng 208,8 tỷ đồng so với năm 2020 chủ yếu là do vốn hoá lãi vay. Dự án cơ bản đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất và đền bù, xây dựng hàm chui dẫn từ đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng đến Dự án
- Năm 2021 TCC đã tăng vốn điều lệ thêm **1.500** tỷ đồng lên **6.630** tỷ đồng, dự án đã được bàn giao đất, được chấp thuận san lấp mặt bằng.
Kế hoạch phát triển dự án năm 2022: Đây là dự án trọng điểm của KBC, đã bắt đầu san lấp, triển khai hạ tầng để đưa vào kinh doanh trong năm 2022.

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

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

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

Năm 2019 hai KCN Trảng Duệ 1, Trảng Duệ 2 có tổng quy mô 402 ha đã được lấp đầy 100%, thu hút được 73 nhà đầu tư nước ngoài, một số nhà đầu tư lớn có thể kể đến như là LG Electronics, LG Display, Dongjin Techwin Vina, Asia Plastic J.S.C, Haengsung Electronic, Heesung Electronics, Innotek v.v. Sau khi 2 KCN lấp đầy, một số nhà đầu tư lớn không còn thời hạn miễn phí dịch vụ cơ sở hạ tầng trong 5 năm tới, thì tổng doanh thu dịch vụ giả thiết theo đơn giá hiện hành mà dự án có thể thu được ước tính trên 100 tỷ đồng/ năm. Kể từ năm 2019 Công ty bắt đầu ghi nhận doanh thu đối với Dự án KĐT Trảng Duệ. Dự án có diện tích 42,08 ha, tương đương với 22,6 ha đất thương phẩm, đã được cấp sổ đỏ, đã xây 93 căn Shophouse, đã hoàn thiện hạ tầng, tổng diện tích đất đã ghi nhận doanh thu là 10,46 ha.

Tính đến 31/12/2021 dự án đã đầu tư 869,19 tỷ đồng, để hoàn thiện hạ tầng và nộp tiền sử dụng đất. Dự án đã ghi nhận doanh thu cho năm 2021 là 370,9 tỷ đồng, tương ứng với 4,55 ha.

Ngoài ra, trong năm 2021 Công ty còn góp vốn đầu tư vào 2 Công ty con là Công ty Cổ phần công viên Tâm linh Bảo Lạc để đầu tư dự án xây dựng khu nghỉ trang cát tảng tập trung có diện tích 25ha tại Bắc Ninh, tổng số vốn đã đầu tư 65 tỷ đồng, dự án đang tiến hành thực hiện các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng; và góp vốn vào công ty con Công ty TNHH phát triển cơ sở Hạ tầng công nghiệp Tân Tập là 220 tỷ đồng cho dự án Cụm công nghiệp Tân Tập diện tích 71,2ha tại Long An, dự án đang tiến hành chuẩn bị giải phóng mặt bằng đưa vào khai thác.

Ngoài ra, trong năm 2021 Công ty đã đầu tư vào các công ty liên kết với tổng số vốn đầu tư là 1.056 tỷ đồng. Trong đó, Công ty đã đầu tư 112,5 tỷ đồng vào Khu công nghiệp Nam Tân Tập thuộc Công ty TNHH Saigontel – Long An diện tích 164ha, đang chuẩn bị thực hiện giải phóng mặt bằng đưa vào khai thác; và đầu tư 583 tỷ đồng vào dự án KCN Lê Minh Xuân 2, diện tích 319,77 ha hiện đang hoàn thiện thủ tục pháp lý.

Tại ngày 31/12/2021, Tổng tài sản công ty đạt 5.643,61 tỷ đồng, bằng 141.62 % so với năm 2020; Tổng doanh thu năm 2021 đạt 710,32 tỷ đồng bằng 220,5% so với năm 2020 chủ yếu do ghi nhận từ việc bán 4,55 ha đất KĐT và doanh thu từ việc cung cấp các dịch vụ nước, xử lý nước thải, đấu nối hạ tầng, v.v trong KCN. Lợi nhuận sau thuế đạt 57,82 tỷ đồng bằng 74% so với năm 2020; Tổng dư nợ gốc các tổ chức tín dụng tại ngày 31/12/2021 là 141,75 tỷ đồng, bằng 55,73 % so với năm 2020.



Khu Đô Thị Trảng Duệ Hải Phòng đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng, đã mở bán đợt 3

Kế hoạch phát triển năm 2022: SHP sẽ hoàn thành việc chuyển nhượng 100% các lô thương mại liền kề và biệt thự dự án KĐT. Đồng thời, phần đầu hoàn song thủ tục pháp lý, có thể bàn giao đất cho nhà đầu tư đang có nhu cầu thuê đất tại dự án KCN Trảng Duệ mở rộng với quy mô 687 ha và các dự án KCN-KĐT mà Công ty đã đầu tư góp vốn tại Long An. Tháng 7/2021, SHP được nhận quyết định chấp thuận cùng Công ty EVERGREEN làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu đô thị mới thị trấn Nénh – Tỉnh Bắc Giang diện tích 0,32ha với tổng vốn góp 390,76 tỷ đồng, dự kiến khởi công trong quý 1/2022 và đưa vào khai thác trong quý 4/2022.

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

- Địa chỉ: KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh hạ tầng KCN
- Vốn điều lệ: 220 tỷ đồng
- Tỷ lệ biểu quyết 92,5%, tỷ lệ lợi ích 88,06%



KCN Quang Châu – Bắc Giang

SBG là chủ đầu tư dự án KCN Quang châu: (1) KCN Quang Châu nằm tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, có tổng diện tích 426 ha, tổng diện tích đất thương phẩm là 303,7ha, đã lấp đầy 96,8% , diện tích đất thương phẩm còn lại 9,77 ha, diện tích đất còn phải đền bù hơn 13,5ha. 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 2021, mặc dù thuộc địa bàn chịu ảnh hưởng của đại dịch, KCN Quang Châu - Bắc Giang đã thu hút được 670 triệu USD vốn FDI từ các nhà đầu tư lớn như Ja Solar PV, Jufeng New Materials, Foxconn công ty đã ghi nhận doanh thu cho 56,6 ha.

Trong năm 2021, Công ty SBG đã đầu tư trực tiếp vào các dự án là 260,3 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 10.000 m3/ngày đêm và nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 với công suất 10.000 m3/ngày đêm: Đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH MTV KCN Bắc Giang – Long An (BG-LA) là 176,9 tỷ đồng. Tổng số tiền lũy kế đã góp vốn vào Công ty BG – LA là 200 tỷ đồng, hiện dự án đang lập phương án đền bù và thi công.

Tại ngày 31/12/2021, Tổng tài sản công ty đạt 3.281 tỷ đồng, tăng 12.6% so với năm 2020; Tổng doanh thu đạt 1.870 tỷ đồng, gấp 5,1 lần so với năm 2020, lợi nhuận sau thuế đạt 1.040 tỷ đồng gấp 10,5 lần với năm 2020; Tổng dư nợ gốc các tổ chức tín dụng tại ngày 31/12/2021 là 0 đồng. Khoản dư nợ lãi tại PVcombank dài hạn là 258,6 tỷ đồng được gia hạn thời gian trả nợ từ năm 2025 đến năm 2030.

Kế hoạch phát triển năm 2022: KCN Quang Châu hiện hữu hoàn thiện hạ tầng và lấp đầy 100% diện tích trong năm 2022; Tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý song song với đầu tư, thu hút đầu tư vào KCN Quang Châu mở rộng là 90 ha và cụm công nghiệp CCN tại Long An.

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

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



KCN Tân Phú Trung với hạ tầng hoàn thiện

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 68,59 %, diện tích đất thương phẩm còn lại 97,67 ha, đất còn phải đền bù 33,2 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 2021 KCN đã đầu tư 61,2 tỷ đồng để thực hiện các hạng mục xây dựng hạ tầng (san lấp, làm đường, cấp thoát nước, điện chiếu sáng, cây xanh, chuẩn bị hồ sơ thành lập dự án mới..). Dự án đã ghi nhận doanh thu cho 21,93 ha đất KCN. Ngoài ra công ty còn góp 420 tỷ đồng để nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn - Nhơn Hội.

Tại ngày 31/12/2021, Tổng tài sản công ty đạt 2.346 tỷ đồng, bằng 96,8% so với năm 2020; Tổng doanh thu năm 2021 đạt 819,6 tỷ đồng, bằng 70,6 % so với năm 2020, lợi nhuận sau thuế đạt 222,5 tỷ đồng bằng 55,9 % so với năm 2020; Dư nợ tín dụng là 0.

Kế hoạch phát triển năm 2022: KCN Tân Phú Trung có nhiều lợi thế về vị trí, về quỹ đất sẵn sàng cho thuê, đáp ứng nhu cầu khách hàng. KCN này sẽ tập trung xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp, duy trì tốc độ tăng trưởng và tiến hành hoàn thiện đền bù 100% dự án. Ngoài ra Công ty dự kiến hoàn thành thủ tục pháp lý chuẩn bị đầu tư dự án KCN đô thị Lộc Giang; KĐT Hậu Nghĩa – Đức Hòa, KCN đô thị Hựu Thạnh – Đức Hòa tại Long An.

Công ty Cổ phần Viễn Thông Sài Gòn (SGT)

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

SGT có hoạt động kinh doanh chủ yếu là BĐS KCN, Khu đô thị, Cao ốc thông m. Hiện tại, SGT đang là chủ đầu tư Dự án nổi bật như: KCN Đại Đồng Hoàn Sơn - Bắc Ninh quy mô 400ha, là dự án chính đem lại doanh thu lợi nhuận cho SGT. Dự án này đã lấp đầy 100% giai đoạn 1 có diện tích 268ha, giai đoạn 95,81ha đang đền bù đạt 68%, san lấp đạt 44% đang đưa vào khai thác kinh doanh. Bên cạnh đó SGT còn có Dự án Saigontel Central Park – Bắc Giang; Tòa nhà SAIGON ICT TOWER – TP. HCM, v.v.

Ngoài ra, trong năm 2020 - 2021 SGT là công ty năng động của Tập đoàn trong việc xúc tiến đầu tư, thành lập hàng loạt các dự án mới trên bàn Bắc Giang, Long An, Vũng Tàu, Thái Nguyên, v.v. Kết quả kinh doanh trong năm 2021 cải thiện đáng kể với doanh bán hàng đạt 706,6 tỷ đồng bằng 150,3 % so với năm 2020, lợi nhuận sau thuế đạt 67,9 tỷ đồng gấp 5,3 lần so với năm 2020.



Toàn cảnh cuộc họp báo cáo tiến độ thực hiện các dự án của Saigontel Group tại tỉnh Long An

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a) Tình hình tài chính năm 2021

Đơn vị tính đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020	Thay đổi
Tổng giá trị tài sản	30.603.980.042.503	23.785.878.249.949	128,7%
Vốn chủ sở hữu	16.171.359.131.559	10.652.995.127.729	151,8%
Tổng doanh thu	4.420.904.999.310	2.468.142.872.477	179,1%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.490.501.288.470	452.299.963.305	329,5%
Lợi nhuận trước thuế	1.363.902.491.603	453.172.376.342	301,0%
Lợi nhuận sau thuế	953.834.003.830	319.813.966.112	298,2%
Lãi cơ bản/1 cổ phiếu (đồng)	1.586	477	332,5%

✦ Nguyên nhân thay đổi Tài Sản và Vốn chủ sở hữu

Tại ngày 31/12/2021: Tổng tài sản/nguồn vốn của toàn Tập đoàn đạt **30.603,9** tỷ đồng, tăng thuần 6.818,1 tỷ đồng, tương đương với 28,7% % so với năm 2020. Nguyên nhân chính chủ yếu làm thay đổi quy mô tổng Tài sản là do lợi nhuận tích lũy chưa phân phối tăng lên & phát hành thành công 100 triệu cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ với giá phát hành là 34.096 đồng/cổ phiếu thu về 3.408,2 tỷ đồng.

✦ Nguyên nhân thay đổi Doanh thu - Lợi nhuận

Năm 2021, Tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn đạt **4.420,9**tỷ đồng, bằng 179,1% so với năm 2020, bằng 66,98 % so với kế hoạch. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2021 của Tập đoàn đạt **953,8** tỷ đồng, bằng 298,2% so với năm 2020, bằng 47,7 % so với kế hoạch.

Như vậy, công ty chưa đạt được kế hoạch đề ra do kế hoạch đặt ra với dự kiến Việt Nam cũng như Thế giới không chế được Đại dịch trong năm 2021. Tuy nhiên, thực tế Đại dịch đã ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam kéo dài. Vì vậy, với kết quả kinh doanh mà Tập đoàn đã đạt được trong năm 2021 đều tăng bằng lần so với năm 2020 là kết quả đáng ghi nhận.



b) các chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	3,94	3,07
+ Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	2,18	1,42
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,47	0,55
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,89	1,23
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho theo năm (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	2,69	2,9
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	13,9 %	9,0%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	22,5%	14,9%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu (*)	21,6%	13,0%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	5,9%	3,0%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	3,1%	1,3%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	35,1%	21,0%

KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Các chỉ số về khả năng thanh toán của KBC cải thiện đáng kể trong năm 2021. Hệ số thanh toán ngắn hạn là 3,94 lần cải thiện tích cực so với năm 2020 là 3,07 lần. Hệ số thanh toán nhanh là 2,18 lần cũng cải thiện rất tích cực so với năm 2020 là 1,42 lần. Các chỉ số thanh toán nhanh đã cải thiện và đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn.

CƠ CẤU VỐN

Tại thời điểm 31/12/2021, tổng tài sản của KBC đang được tài trợ bởi cơ cấu vốn bao gồm 47% là nợ và 53% là vốn chủ sở hữu. Tỷ lệ cơ cấu vốn năm 2021 cũng cải thiện tích cực so với năm 2020, vẫn là tỷ lệ tốt đối với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như KBC (*chỉ số này thực tế sẽ cải thiện hơn khi tổng nợ thực vay các tổ chức tài chính chỉ chiếm 27,73 % so với tổng tài sản*).

NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Do đặc thù của sản phẩm hàng hóa KCN có chu kỳ kinh doanh thường kéo dài hàng chục năm. Vì vậy, vòng quay hàng tồn kho theo ước tính kế toán như bảng trên đã loại trừ giá trị hàng tồn kho của KĐT Trảng Cát (do nhiều năm chưa đưa vào khai thác). Hệ số vòng quay hàng tồn kho năm 2021 cải thiện hơn so với năm 2020.

KHẢ NĂNG SINH LỜI

Các chỉ số khả năng sinh lời tăng mạnh so với năm 2020, do kết quả kinh doanh cải thiện nhờ bàn giao được diện tích đất KCN Quang Châu và Nam Sơn Hạp Lĩnh.

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

SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN THEO DANH SÁCH CỔ ĐÔNG CHỐT NGÀY 10/01/2022 và cập nhật hoàn tất bán cổ phiếu quỹ từ ngày 16/02/2022 - 16/03/2022.

Chỉ tiêu	Số lượng cổ phần
Tổng số cổ phần đã phát hành	575.711.167
Số lượng cổ phiếu phổ thông	575.711.167
Cổ phiếu ưu đãi	0
Cổ phiếu quỹ	0
Cổ phiếu đang lưu hành	575.711.167
Cổ phiếu chuyên nhượng tự do	475.711.167
Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	100.000.000



Các cổ đông tham dự ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cơ cấu cổ đông theo danh sách chốt cổ đông 10/01/2022

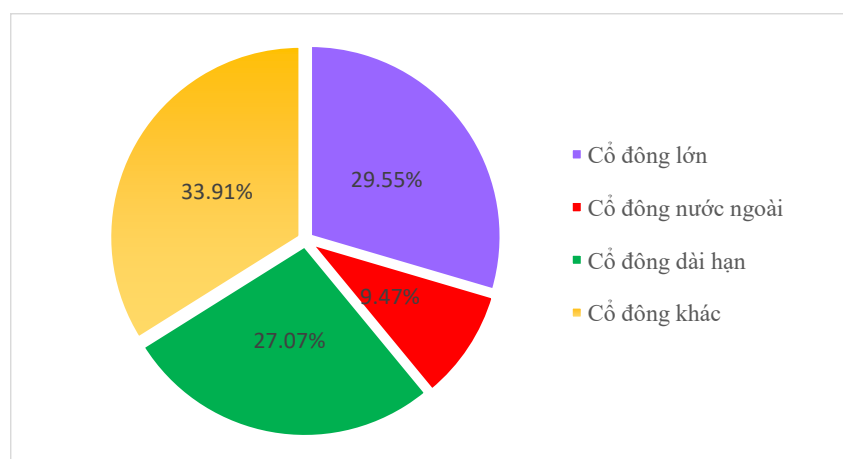
(Tỷ lệ sở hữu tính trên số lượng cổ phần đã phát hành, bao gồm cổ phiếu quỹ)

Phân loại Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
Trong nước		477.818.165	83,0%
Cá nhân	25.649	359.815.970	62,5%
Tổ chức	107	118.002.195	20,5%
Nước ngoài		91.942.024	15,97%
Cá nhân	225	930.998	0,16%
Tổ chức	101	91.011.026	15,81%
Tổng số Cổ phiếu lưu hành		569,760,189	98,97%
CP quỹ	1	5.950.978	1,03%
Tổng cộng	26.083	575,711,167	100.00%

Phân loại cổ đông theo danh sách cổ đông chốt 10/01/2022 và cập nhật số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi bán phiếu quỹ.

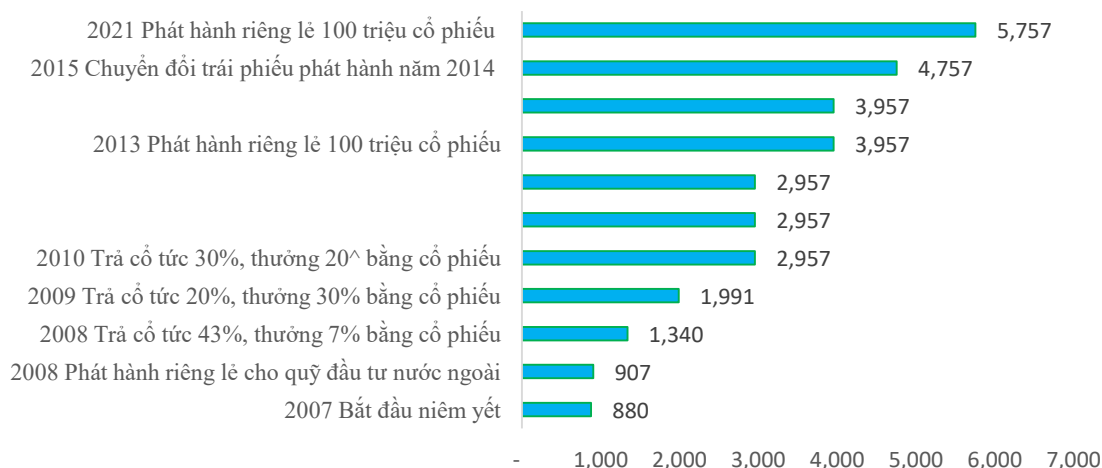
Tên Cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
Cổ phiếu đang lưu hành	575,711,167	29.55%
Cổ đông lớn	170,144,570	29.55%
Đặng Thành Tâm (Chủ tịch HĐQT)	85,250,000	14.81%
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Phát triển Kinh Bắc	47,464,270	8.24%
Nhóm cổ đông lớn - Dragon Capital	37,430,300	6.50%
Cổ đông nước ngoài khác	54,511,724	9.47%
Cổ đông nắm giữ dài hạn	155,836,443	27.07%
Cổ đông khác	195,218,430	33.91%

Biểu đồ phân loại cổ đông



QUÁ TRÌNH THAY ĐỔI VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(Từ khi niêm yết 2007 – 2021)



Năm 2021, KBC đã thực hiện phát hành thêm 100.000.000 cổ phiếu theo phương thức phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chuyên nghiệp; phát sinh giao dịch cổ bán phiếu quỹ từ 16/2/2022 đến 16/3/2022; Không phát hành các loại chứng khoán khác làm thay đổi vốn cổ phần.

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

6.1 Những vấn đề Tập đoàn đang xem xét và kiến nghị.

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

- Chúng tôi không có hoạt động tái chế nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của Tập đoàn; Chúng tôi không sử dụng nước tái chế và tái sử dụng, toàn bộ nguồn nước đã qua sử dụng được thải vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN. KCN không sử dụng nước tái chế và tái sử dụng. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 40/2011/BTNMT cột A.
- **Là Tập đoàn Tư nhân thì nguyên tắc “Tiết Kiệm” của chúng tôi là số 1:** Đối với chúng tôi những sáng kiến tiết kiệm trong đầu tư và kinh doanh luôn được coi là yếu tố then chốt để giúp doanh nghiệp phát triển bền vững, vượt qua được những thời điểm khó khăn. Cụ thể như việc tiết kiệm chi phí bán hàng mà vẫn thực hiện hiệu quả chiến lược marketing, truyền thông của Tập đoàn; Bộ máy nhân sự không chồng chéo; sắp xếp lao động đúng người đúng việc, rút ngắn các quy trình nội bộ để đưa ra các quyết định đúng thời điểm, v.v. Sử dụng tài sản công ty như xe ô tô, máy tính, máy in, hiệu quả. Sáng kiến tiết kiệm năng lượng chỉ là yếu tố nhỏ trong các mục cần phải “Tiết Kiệm” của Tập đoàn, ngay từ khâu thiết kế, vận hành bộ phận tư vấn – thiết kế đã phải lựa chọn phương án tiết kiệm nhất để giảm thiểu chi phí:

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

6.2 Những tiêu chí Tập đoàn thông kê và thực hiện được

6.2.1 Tiêu thụ năng lượng

a. Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp

Tại các KCN của KBC, nhà đầu tư mua trực tiếp điện từ EVN, Tập đoàn không quản lý trực tiếp; Tổng điện năng tiêu thụ trực tiếp trong năm 2021 tại KCN như sau: KCN Quang Châu 2.960.525 KWH, KCN Quê Võ 3.995.633 KWH, KCN Trảng Duệ là 1.514.436,47 KWH, KCN Tân Phú Trung là: 1.766.382 KWH. Hầu hết mức tiêu thụ điện đều tăng so với năm 2020, ngoại trừ KCN Tân Phú Trung bị giảm nhẹ do tình hình giãn cách tại Thành phố Hồ Chí Minh kéo dài trong năm 2021.

6.2.2 Tiêu thụ nước

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

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

Tại KCN Quế Võ hiện có 02 nhà máy cung cấp nước sạch có tổng công suất tối đa là 9.000m³/ngày đêm, tiêu thụ trung bình là 8.500 m³/ngày đêm, ngoài ra còn bổ sung nguồn nước của công ty cổ phần nước sạch Bắc Ninh với lưu lượng bình quân 1.500m³/ngđ, tổng lượng nước tiêu thụ tại KCN Quế Võ năm 2021 là 6.089.610 m³. Trong đó 50% nhu cầu nước sạch Công ty phải mua ngoài để đáp ứng nhu cầu cung cấp nước sạch cho các doanh nghiệp trong KCN; Về xử lý nước thải có 02 nhà máy xử lý nước thải có công suất tối đa là 6.000m³/ngày đêm mỗi nhà máy. Tổng lượng nước thải KCN này xử lý trong năm là 4.813.9090 m³.

Năm 2021 Công ty đã xây thêm nhà máy nước sạch và nhà máy xử lý thải để đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp trong KCN, dự kiến đi vào hoạt động trong năm 2022.

Tại KCN Quang Châu có 03 nhà máy nước sạch với tổng công suất 15.000 m³/ngày đêm và đang xây dựng thêm 01 nhà máy nước sạch với công suất 12.000 m³/ngày đêm, ngoài ra Công ty còn mua ngoài nguồn nước của Công ty TNHH MTV xây dựng và cấp nước Hà Bắc và Công ty Cổ phần đầu tư hạ tầng nước DNP - Bắc Giang với khả năng cung cấp 10.000 m³/ngày đêm. Hiện mức tiêu thụ nước sạch toàn KCN là 4.727.821 m³, tăng 12,8% so với năm 2020, bình quân 12.952 m³/ngày đêm; Về xử lý nước thải có 02 nhà máy nước thải và 1 nhà máy chuẩn bị đi vào vận hành chính thức với tổng công suất 19.000 m³/ngày đêm. Lưu lượng xử lý bình quân 8.500 m³/ngày đêm.

Tại KCN Trảng Duệ: Hiện đang sử dụng 02 nhà máy xử lý nước sạch với tổng công suất lên 10.000m³/ngày đêm kết hợp với việc sử dụng thêm nguồn nước sạch của Công ty Cổ phần kinh doanh nước sạch số 2 (nhà máy nước Vật Cách) để đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng nước sạch của các doanh nghiệp trong KCN Trảng Duệ, và các cá nhân tổ chức trong KĐT Trảng Duệ. Tổng lượng nước sạch các doanh nghiệp trong KCN tiêu thụ trong năm 2021 là 1.803.671 m³. Trong đó, lượng nước sạch nhà máy xử lý nước sạch Trảng Duệ cung cấp cho khách hàng là : 1.618.900 m³;

Về xử lý nước thải Công ty SHP đã phối hợp với 2 công ty xử lý nước thải là Công ty TNHH KHCN Môi Trường Quốc Việt và công ty Cổ phần Môi trường xanh Posbee với tổng công suất của 2 nhà máy xử lý nước thải tập trung tại KCN Trảng Duệ là 8.000m³/ngày đêm. Cả hai nhà máy đều đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép xả thải, đảm bảo đáp ứng xử lý lượng nước thải phát sinh của KCN Trảng Duệ. Tổng lượng nước thải xử lý toàn bộ KCN Trảng Duệ năm 2020 là: 2.149.724,4 m³

Tại Khu công nghiệp Tân Phú Trung có 01 nhà máy cấp nước sạch có công suất tối đa 3.000m³/ngđêm, trong năm 2021 tổng lượng nước sạch đã cung cấp cho các nhà đầu tư là: 1.040.911 m³ trung bình 2.852 m³/ngđêm; có 01 nhà máy xử lý nước thải công suất 4.000 m³/ngđêm, tổng lượng nước thải đã xử lý trong năm 2021 là: 759.525 m³, lưu lượng xử lý nước thải trung bình: 2.081m³/ngđêm.

6.2.3 Chính sách liên quan đến người lao động

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

Tại ngày 31/12/2021, tổng số lao động tại Công ty mẹ 204 người giảm 01 người so với năm 2020; tổng số người lao động của cả Tập đoàn là 531 người, không thay đổi so với năm 2020. Mức lương trung bình của người lao động tại công ty mẹ (KBC) là 18,9 triệu đồng/người/tháng, mức lương trung bình của người lao động tại các công ty con trên địa bàn tỉnh Bắc Giang là 8,8 triệu đồng/người, tại Hải Phòng là 11,3 triệu đồng/người, tại Củ Chi TP. HCM là 11,8 triệu đồng/người/tháng. Về cơ cấu lao động được trình bày tại mục Số lượng nhân viên/Tổ chức nhân sự của bản báo cáo này.

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

- ✦ Bảo hiểm: Thực hiện chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, trợ cấp khó khăn
- ✦ Chăm sóc sức khỏe: Hàng năm, cán bộ nhân viên đều được kiểm tra sức khỏe tổng thể tối thiểu 1 lần/năm. Tập đoàn có sân bóng đá, sân tennis, sân bóng rổ, phòng tập, trang bị máy chạy bộ, có giáo viên dạy yoga, jumba để nâng cao sức khỏe cho cán bộ nhân viên.
Năm 2021 Tập đoàn đã thành lập Ban phòng chống dịch Covid và Bộ phận y tế chuyên biệt để đảm nhiệm công tác chăm sóc sức khỏe, tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động trong Tập đoàn, tổ chức xét nghiệm sàng lọc và trực tiếp thực hiện các biện pháp phòng, chống Covid cho cán bộ nhân viên, đảm bảo an toàn trong lao động sản xuất.
- ✦ Nghỉ việc chăm sóc con nhỏ: Thực hiện chế độ nghỉ thai sản đối với lao động nữ và lao động nam theo quy định của pháp luật lao động hiện hành; Thực hiện chế độ nghỉ ngơi bảo vệ thai sản đối với lao động nữ theo đúng quy định hiện hành của pháp luật về lao động; Thời gian nghỉ vẫn được hưởng đủ tiền lương theo hợp đồng lao động.
- ✦ Trợ cấp hưu trí: Theo quy định của pháp luật về bảo hiểm xã hội.
- ✦ Các chế độ phúc lợi quy định rõ trong Nội quy lao động của Tổng công ty như (thưởng 1/6 cho con của cán bộ nhân viên, thưởng Tết trung thu cho các cháu, thưởng các thưởng dịp lễ của dân tộc 1/5, 2/9, thưởng Tết dương lịch; Thưởng từ 5 đến 3 tháng lương vào dịp Tết nguyên đán. Tổng số tháng lương cán bộ/nhân viên nhận trong năm là từ 14 - 15 tháng lương, ngoài ra các cá nhân/tập thể có thành tích xuất sắc đều nhận phần thưởng riêng. Tất cả cán bộ, nhân viên đều có phụ cấp ăn trưa, chi phí điện thoại, v.v
- ✦ Đối với lao động nữ: Quà cho lao động nữ vào dịp Ngày Quốc tế phụ nữ 8/3 và ngày kỷ niệm thành lập Hội liên hiệp Phụ nữ 20/10 hàng năm,



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

c) Hoạt động đào tạo người lao động

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

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

Hầu hết các nhân viên chuyên trách của Tập đoàn đều tham gia các lớp tập huấn hàng năm do các cơ quan chủ quản tổ chức để cập nhật chính sách, quy định pháp luật; Các lớp tập huấn về nghiệp vụ bảo vệ, nghiệp vụ bảo hiểm, thuế, quy định đối với công ty đại chúng, chương trình phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ. Ngoài ra, các chương trình phát triển kỹ năng mềm về giao tiếp, soạn thảo hợp đồng, chăm sóc khách hàng, tham gia các hội nghị xúc tiến đầu tư, hội nghị quan hệ với nhà đầu tư đều được Tập đoàn chú trọng và cử cán bộ tham gia thường xuyên. Các nghiệp vụ trên đều được chú trọng đào tạo thường xuyên hàng năm.

Tổng công ty và các công ty con đều thực hiện trách nhiệm xã hội trong năm 2021:

Trong năm 2021, Tập đoàn đã chi hơn **157** tỷ đồng để thực hiện và ủng hộ các hoạt động xã hội như: quỹ đền ơn đáp nghĩa, quỹ vì người nghèo, quỹ khuyến học ở Bắc Ninh; ủng hộ phòng chống dịch bệnh Covid; ủng hộ đồng bào bão lụt tại Miền Trung; ủng hộ chương trình tết sum vầy, xuân ấm tình thương, v.v.



Đầu năm 2022, KBC đã ký kết dự án tài trợ với vốn đầu tư 350 tỷ đồng để làm nút giao kết nối đường tỉnh 390 Hải Dương với cao tốc Hà Nội – Hải Phòng

PHẦN 3

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

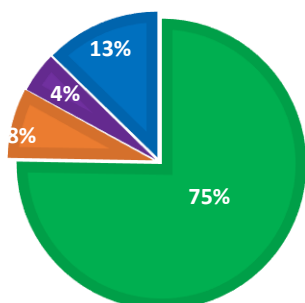
Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và Hợp nhất

Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	1.152,4	4.246,0
Doanh thu cho thuê đất	907,8	3.035,9
Doanh thu chuyển nhượng BĐS		514,6
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phí dịch vụ, cho thuê kho, v.v.	152,8	384,9
Doanh thu bán nhà xưởng	91,8	310,6
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	489,4	1.778,9
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	663,0	2.467,0
Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu bán hàng (%)	57,5 %	58,1%
Doanh thu hoạt động tài chính	51,2	169,5
Thu nhập khác	2,5	5,4
Tổng doanh thu	1.206,1	4.420,9
Tổng lợi nhuận sau thuế	58,1	953,8
Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		782,3

Biểu đồ cơ cấu doanh thu

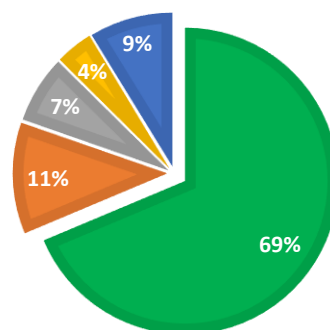
CƠ CẤU DOANH THU CÔNG TY MẸ

- Doanh thu cho thuê đất
- Doanh thu bán nhà xưởng
- Doanh thu tài chính và khác
- Doanh thu dịch vụ hạ tầng

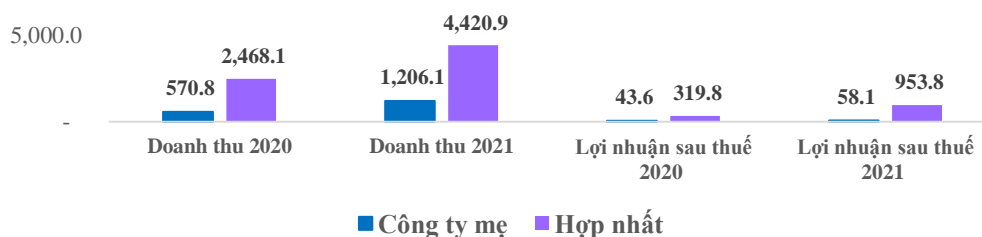


CƠ CẤU DOANH THU HỢP NHẤT

- Doanh thu cho thuê đất
- Doanh thu bán bất động sản
- Doanh thu bán nhà xưởng
- Doanh thu tài chính và khác
- Doanh thu dịch vụ hạ tầng



Biểu đồ doanh thu lợi nhuận Công ty mẹ và Tập đoàn 2020 - 2021



Trong năm 2021, riêng hoạt động kinh doanh cho thuê đất KCN của Tổng công ty đạt 3.035,9 tỷ đồng, chiếm 68,7% tổng doanh thu, bằng 197,5 % so với năm 2020. Hoạt động đầu tư bất động sản đạt 514,6 tỷ đồng, chiếm 11,6% tổng doanh thu, bằng 262,3% so với năm 2020. Doanh thu bán nhà xưởng đạt 310,6 tỷ đồng, chiếm 7% tổng doanh thu gấp 9,4 lần so với năm 2020. Doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê kho đạt 384,9 tỷ đồng, chiếm 8,7% tổng doanh thu, tương đương với năm 2020, đây là nguồn thu duy trì sự ổn định của Tập đoàn và nguồn thu này sẽ tăng rất tốt trong những năm tới khi các doanh nghiệp trong KCN không còn được miễn phí cơ sở hạ tầng và một số nhà máy cung cấp nước sạch xây mới hoàn thành thì Tập đoàn không phải mua ngoài dịch vụ cung cấp nước sạch sẽ tạo ra nguồn thu tăng trưởng đáng kể so với hiện tại.

Tuy nhiên, tổng doanh thu của Tập đoàn chỉ đạt 66,98% so với kế hoạch, lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn đạt 47,7% so với kế hoạch. Nguyên nhân chủ yếu là do kế hoạch năm 2021 được đặt ra với dự kiến Đại dịch được kiểm soát trong năm 2021, các hoạt động giao thương sẽ được diễn ra trong bối cảnh bình thường mới, nhưng thực tế năm 2021 sự ảnh hưởng của Đại dịch còn nghiêm trọng hơn trong năm 2020, làm cho nhiều tỉnh thành phố lớn ở Việt Nam đặc biệt là các tỉnh nơi có KCN của KBC đang hoạt động đều bị phong tỏa, giãn cách kéo dài. Vì vậy, dù không đạt kế hoạch nhưng năm 2021 vẫn là một năm Tập đoàn hết sức nỗ lực duy trì được hoạt động kinh doanh tăng trưởng so với cùng kỳ trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế.

Về hoạt động kinh doanh bất động sản đô thị: Trong năm 2021 KĐT Tràng Duệ tiếp tục ghi nhận doanh thu đáng kể đạt 514,6 tỷ đồng. Đối với KĐT Phúc Ninh Tập đoàn đang rất cố gắng cùng với Chính quyền hoàn thiện thủ tục pháp lý cho dự án, dự án này cũng là một nguyên nhân làm chậm kế hoạch ghi nhận doanh thu của Tập đoàn, giảm kỳ vọng của nhà đầu tư. Vì vậy, Ban lãnh đạo Tập đoàn nỗ lực tập trung để giải quyết dứt điểm tồn đọng đối với dự án này trong thời gian tới.

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

Năm 2021, Tổng chi phí tài chính, bán hàng và chi phí quản lý của Tập đoàn là 1.291,8 tỷ đồng, tăng 553,2 tỷ đồng, gấp 2,3 lần so với năm 2020. Trong đó chi phí lãi vay là 541,3 tỷ đồng gấp 2,4 lần so với năm 2020 là yếu tố làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của Tập đoàn khi Tập đoàn tăng sử dụng đòn bẩy vào những dự án mới ở giai đoạn đầu thành lập; chi phí bán hàng và các khoản chi phí khác liên quan là 321,9 tỷ đồng gấp 5,8 lần so với năm 2020, khoản chi phí này tăng phù hợp với việc tăng trưởng doanh thu, nên được coi là khoản chi phí hợp lý trong bối cảnh kinh doanh có nhiều yếu tố cạnh tranh và phải thông qua nhiều tổ chức, cá nhân môi giới ký kết thành công các hợp đồng; Ngoài ra, khoản chi phí quản lý tăng 58,3% so với năm 2020 cũng được xem là chi phí hợp lý do Tập đoàn tăng chia sẻ trách nhiệm xã hội, tăng các khoản chi phí mua ngoài để thiết lập quan hệ ngoại giao, duy trì phát triển bền vững của Tập đoàn. Như vậy, trong bối cảnh nền kinh tế gặp khó khăn, nhưng doanh nghiệp vẫn cố gắng phân bổ chi phí để đảm bảo đời sống của cán bộ nhân viên được giữ vững, chia sẻ trách nhiệm xã hội tăng lên và tăng cường quan hệ ngoại giao nhằm nâng cao niềm tin của xã hội, của đối tác với Tập đoàn.

NHỮNG TIẾN BỘ CỦA TẬP ĐOÀN ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2021

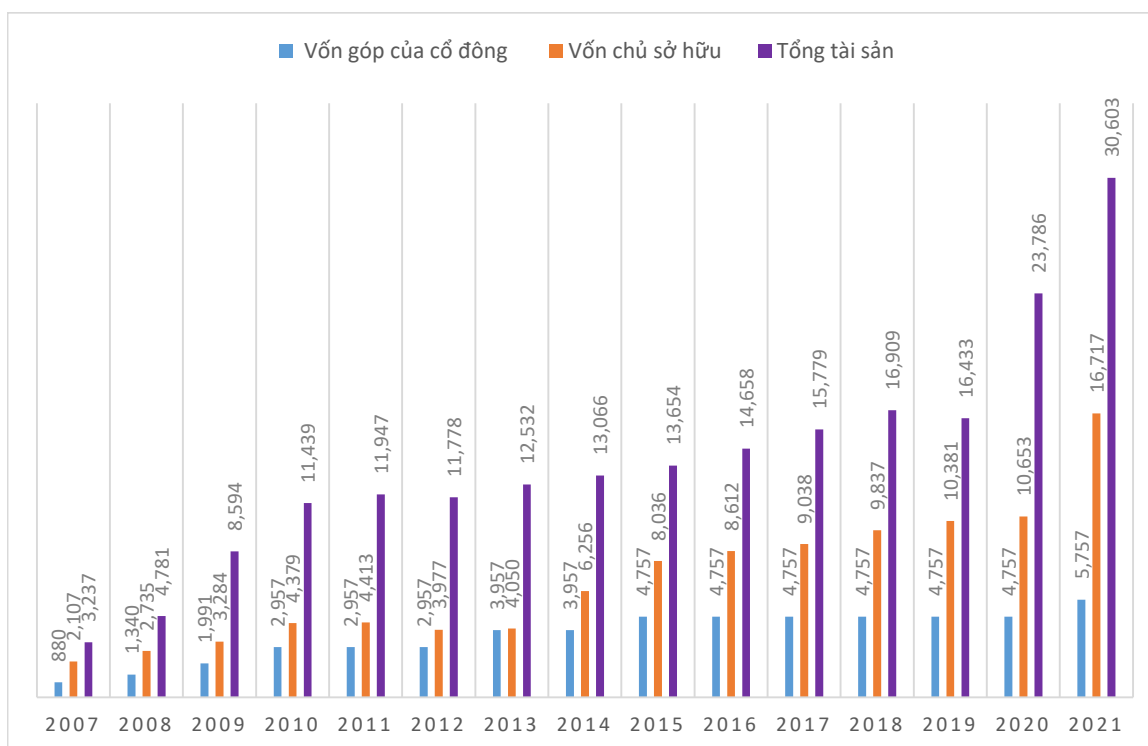
- KBC đã đưa KCN Nam Sơn Hạ Lĩnh đã đưa vào kinh doanh sau nhiều năm đầu tư;
- Tập đoàn được tỉnh Hưng Yên - một địa bàn đầu tư mới của Tập đoàn chấp thuận chủ trương đầu tư cụm công nghiệp quy mô 225ha và dự kiến quy mô diện tích trên địa bàn tỉnh Hưng Yên sẽ tiếp tục tăng lên.

2. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình Tài sản và Vốn chủ sở hữu

Tại ngày 31/12/2021: Tổng tài sản/nguồn vốn của toàn Tập đoàn đạt **30.603,9** tỷ đồng, tăng 28,7% so với năm 2020. Nguyên nhân chính chủ yếu làm thay đổi quy mô tổng Tài sản là do lợi nhuận chưa phân phối được tích lũy tăng lên và Tập đoàn đã phát hành thành công 100 triệu cổ phiếu riêng lẻ với giá 34.096 đồng/cổ phiếu, tổng giá trị thu ròng về là 3.408,28 tỷ đồng.

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



Tình hình Nợ phải trả

- Tại ngày 31/12/2021, tổng Nợ phải trả của Tập đoàn là **14.432,6** tỷ đồng, tăng thuần **1.299,7** tỷ đồng so với năm 2020. Nguyên nhân chủ yếu là do công ty tăng Nợ vay dài hạn và khoản Nợ lãi Pvcombank tăng lên, chủ yếu phát sinh từ khoản vay Pvcombank của Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát chưa phải trả trong năm 2021.
- Trong **14.432,6** tỷ đồng Nợ phải trả thì Nợ vay và lãi vay thực của cả Tập đoàn là **8.458,2** tỷ đồng, tăng 24,02% so với năm 2020. Trong đó, khoản Nợ lãi phải trả cho Pvcombank là **1.430,8** tỷ đồng sẽ bắt đầu phải trả từ 1/1/2026.
- Trong năm, Tập đoàn đã thanh toán Nợ gốc là **3.308,5** tỷ đồng vay mới **4.640,5** tỷ đồng (trong đó thông qua phát hành trái phiếu riêng lẻ và trái phiếu ra công chúng với tổng trị giá **3.900** tỷ đồng).

- Như vậy, Nợ thực tế của Tập đoàn gồm cả gốc và lãi là **8.458,2** tỷ đồng, tỷ lệ Nợ thực tế/ Tổng tài sản là **27,73%**; tỷ lệ Nợ thực tế/ Vốn chủ sở hữu là **52,47%**. Đây là hệ số nợ an toàn với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như KBC.
- Tập đoàn không có nợ xấu; không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch tỉ giá hối đoái; không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch lãi vay (tất cả các khoản lãi vay của KBC phù hợp với mặt bằng chung của lãi suất cho vay bất động sản trên thị trường). Lãi suất vay hiện tại từ 8,5% đến 11%

3. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN 2022

Các kế hoạch đầu tư kinh doanh trọng điểm

Trong năm 2022 Tập đoàn sẽ tăng tốc thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các KCN Quang Châu mở rộng, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Tân Phú Trung, KCN Trảng Duệ mở rộng, KĐT mới Phúc Ninh, KĐT Trảng Duệ, KĐT Trảng Cát, cụm công nghiệp tại Long An, Hưng yên 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, hoàn thiện 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 dự kiến sẽ được ghi nhận doanh thu trong năm 2022 cho 80 ha.
- KCN Quang Châu & KCN Quang Châu mở rộng – Bắc Giang: Tiếp tục lấp đầy 100% diện tích KCN Quang Châu hiện hữu; Đẩy nhanh việc hoàn thiện thủ tục pháp lý song song với việc đầu tư hạ tầng và thu hút khách hàng cho KCN Quang Châu mở rộng quy mô 90ha.
- KCN Tân Phú Trung: Tiếp tục đền bù đạt 100% diện tích dự án trong năm 2022, với lợi thế quỹ đất sẵn có, nguồn cung trên địa bàn hạn chế, nhu cầu của nhà đầu tư lớn, cho nên KCN này sẽ có những chiến lược kinh doanh tận dụng các lợi thế của mình, lựa chọn khách hàng chất lượng đem lại tỷ suất sinh lợi cao, tạo nền tảng tài chính vững chắc – kinh nghiệm - uy tín cao để tiếp tục triển khai các dự án mới.
- KCN Trảng Duệ mở rộng: Song song hoàn thiện thủ tục pháp lý, triển khai đầu tư cơ sở hạ tầng và thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Trảng Duệ mở rộng quy mô 687 ha.
- Khu đô thị Trảng Duệ: Tiếp tục mở bán đợt 4, chuyển nhượng 100% các lô biệt thự, liền kề trong năm 2022.
- Khu đô thị Trảng Cát: Tập trung triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng để đưa vào vận hành khai thác kinh doanh trong năm 2022.
- Khu đô thị Phúc Ninh: Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý để bàn giao cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ, thực hiện ghi nhận doanh thu trong năm 2022; Tiếp tục đền bù, triển khai đầu tư và xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án; Tiếp tục đầu tư và xây dựng hạ tầng cơ sở và các hạng mục công trình của dự án theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.
- Tập trung vào các dự án tại Long An - Hưng Yên: Tập đoàn sẽ xây dựng chiến lược phát triển song song: Vừa hoàn thiện thủ tục pháp lý, đồng thời xây dựng các kế hoạch giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng, thu hút nhà đầu tư vào các cụm công nghiệp tại Long An có quy mô 219,8 ha và 43,52 ha khu nhà ở xã hội; Cụm công nghiệp tại Hưng Yên có quy mô 225 ha.

- Hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án khác như: KĐT Lộc Giang; KĐT Hậu Nghĩa – Đức Hòa, KCN đô thị Hựu Thạnh – Đức Hòa tại Long An; KCN Tân Phước 2 tại Tiền Giang; tăng quy mô diện tích các dự án tại Hưng Yên; các dự án tại Hải Dương và Vũng Tàu.

Kế hoạch thu xếp nguồn vốn

Năm 2022, Tập đoàn dự kiến sẽ thu xếp nguồn vốn khoảng **10.000** tỷ đồng để đầu tư hạ tầng các dự án cũ và các dự án mới thành lập tại Hưng Yên, Long An, Hải Dương, Tiền Giang và bổ sung nguồn vốn kinh doanh cho Công ty thông qua hình thức vay tín dụng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp, phát hành cổ phiếu, v.v.

Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2022.

Căn cứ vào kết quả thu hút FDI năm 2021 và triển vọng thu hút FDI của Việt Nam trong năm 2022; Căn cứ vào tình hình kinh tế vĩ mô; Căn cứ vào nhu cầu thuê đất và nhà xưởng của các khách hàng tiềm năng đã và đang đàm phán với KBC; Căn cứ vào các chương trình xúc tiến đầu tư của KBC; Căn cứ nhu cầu quan tâm của nhà đầu tư về các sản phẩm BĐS thương mại tại KĐT của KBC v.v. Ban TGD KBC đặt kế hoạch doanh thu lợi nhuận hợp nhất của Tập đoàn trong năm 2022 như sau:

- Tổng doanh thu hợp nhất là: **9.800** tỷ đồng.
- Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế là: **4.500** tỷ đồng

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

Cơ cấu tổ chức, chính sách nhân sự không có những thay đổi trong năm 2021. KBC là Tập đoàn có đội ngũ Ban lãnh đạo, cán bộ nòng cốt duy trì sự gắn kết bền lâu với Công ty.

5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TGD ĐỐI VỚI CÁC Ý KIẾN KIỂM TOÁN: Không có

6. ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TGD LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG XÃ HỘI, NGƯỜI LAO ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, Ban TGD cho rằng KBC ngày càng cải thiện các hoạt động đầu tư, đảm bảo các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...) hợp lý phù hợp với tiêu chuẩn cho phép trong lĩnh vực đầu tư và phát triển KCN. Trong KCN của KBC có 01 công ty chuyên thực hiện các công việc duy tu bảo dưỡng, hệ thống đường xá trong KCN, trồng cây xanh, thu dọn rác thải vận chuyển về nơi quy định, cắt cỏ thường xuyên, v.v để đảm bảo KCN xanh sạch, đẹp, không ồng khói, không ô nhiễm môi trường.

Bên cạnh hoạt động bảo vệ môi trường, Ban TGD cho rằng KBC đã hoàn thành tốt trách nhiệm với cộng đồng địa phương trong năm 2021 như việc ủng hộ quỹ khuyến học, quỹ vì người nghèo, bảo lụt Miền trung; Tài trợ chương trình “ Tết sum vầy – Bắc Ninh”, “Xuân ấm tình thương – Hải Dương”; Ủng hộ gia đình chính sách khó khăn ở Tân Lập - Long An; Tài trợ thiết bị y tế, ủng hộ chương trình phòng chống Covid cho các tỉnh Hải Dương, Bắc Ninh, Hải Phòng; Tài trợ lắp đặt nội thất cho Trung tâm đổi mới sáng tạo Quốc gia; Tu bổ, tôn tạo di tích, v.v.

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



KCN Quế Võ Bắc Ninh

PHẦN 4

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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2021, HDQT ghi nhận nỗ lực của Ban giám đốc đã triển khai các kế hoạch kinh doanh trong bối cảnh dịch bệnh, giãn cách xã hội kéo dài nhưng đã hoàn thành ký kết các hợp đồng và ghi nhận doanh thu ở hầu hết các KCN, KĐT đang hoạt động: Cụ thể, KĐT Trảng Duệ Hải Phòng đã thành công đợt mở bán thứ 3, tiếp tục ghi nhận doanh thu cho 4,55ha; KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh đã ghi nhận doanh thu cho 30 ha, KCN Quang Châu đã ghi nhận doanh thu cho 56,6 ha; KCN Tân Phú Trung đã ghi nhận doanh thu cho 21,93 ha. Đặc biệt trong năm Công ty và công ty con đã nâng tỷ lệ sở hữu vào KCN - KĐT Nhơn Hội A -TP.Quy Nhơn Bình Định từ 10% lên 35,35 %. Đây là chiến lược của HDQT xuyên suốt trong 20 năm qua, khi một dự án bắt đầu đi vào giai đoạn kinh doanh tăng tốc sẽ được Tập đoàn nâng tỷ lệ sở hữu để tạo giá trị gia tăng cho cổ đông. Trong năm 2021 KCN Nhơn Hội A đã ghi nhận doanh thu cho 33,5 ha, tỷ lệ lấp đầy hiện nay của KCN này là 31,5% trên quy mô diện tích 394 ha, diện tích đất thương phẩm còn lại là 168,17 ha và 236 ha đất khu đô thị đang san lấp. Đây là quỹ đất KCN, KĐT đã sẵn sàng và có lợi thế thu hút đầu tư với tốc độ nhanh trong 2 năm gần đây.

Ngoài ra, HDQT đánh giá cao việc tạo lập quỹ đất gia tăng của Tập đoàn trong năm 2021 tại các địa bàn mới như KCN Lê Minh Xuân 2 - TP. Hồ Chí Minh (319,77 ha), cụm công nghiệp Hưng Yên (225ha), v.v. đã nâng quỹ đất của Tập đoàn đang quản lý và phát triển lên 5215,8 ha đất KCN tăng 10,7% so với năm 2020 và 1.177,7 ha đất KĐT tăng 22,1% so với năm 2020 chủ yếu do chuyển đổi một phần từ KCN thành KĐT Nhơn Hội A có quy mô 236 ha.

Dưới đây là một số chỉ tiêu mà KBC đã ghi nhận trong năm 2021

✓ **Kết quả kinh doanh của Tổng công ty năm 2021 đạt được như sau:**

- Tổng doanh thu Tập đoàn đạt **4.420,9** tỷ đồng, bằng 179,1 % so với năm 2020, bằng 66,98% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn đạt **953,8** tỷ đồng, bằng 298,2 % so với năm 2020, bằng 47,7 % so với kế hoạch. Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 782,3 tỷ đồng bằng 349,2 % so với năm 2020.

Mặc dù với kết quả kinh doanh 2021 chưa đạt như kế hoạch. HDQT đánh giá tích cực nỗ lực kinh doanh mà Tập đoàn đã thực hiện.

Hoạt động đối ngoại

Trong năm 2021, các thành viên HDQT và Ban TGD đã trực tiếp làm việc với các cơ quan ban ngành của các tỉnh như Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương, Long An, Vũng Tàu, Tiền Giang v.v.. để xúc tiến việc thành lập các dự án mới, tạo lập quỹ đất.

Các thành viên HĐQT và Ban TGD đã tham dự các hội nghị trực tuyến, trực tiếp để thu hút FDI vào Việt Nam trong năm 2021 như: Tham dự các chương trình hội thảo trực tuyến về đối thoại kinh doanh, kết nối xúc tiến đầu tư - thương mại, các diễn đàn hợp tác thương mại giữa Việt Nam với các doanh nghiệp tiềm năng của các quốc gia như Hàn Quốc, Nhật Bản, Đài Loan, Trung Quốc, Ấn Độ, Châu Âu do các Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Công thương chủ trì tổ chức; Tham gia đoàn công tác của các Doanh nghiệp Việt Nam tháp tùng của Thủ tướng Chính phủ, Chủ tịch nước đến Mỹ, Nhật Bản để ký kết các Biên bản ghi nhớ, hợp tác kinh doanh.

Hoạt động quản trị công ty

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

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

Hoạt động phát triển nguồn lao động

HĐQT đánh giá tốt các chính sách của KBC về chiêu mộ người tài; đặc biệt là chính sách vừa chú trọng tuyển dụng các cán bộ có trình độ, kinh nghiệm vừa sẵn sàng tuyển dụng, đào tạo các lao động vừa ra trường. Việc đào tạo nội bộ được coi trọng hàng đầu, đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững, tránh tình trạng khủng hoảng nhân sự. Đặc biệt, KBC luôn giữ nguyên các thỏa thuận/ thỏa ước với người lao động, không cắt giảm nhân sự, không giảm lương ngay cả khi nền kinh tế nói chung và Tập đoàn nói riêng gặp khó khăn, suy giảm kinh tế, đó là một thế mạnh để giữ chân người lao động của Tập đoàn. Năm 2021 Tổng thu nhập bình quân của cán bộ nhân viên KBC đạt 18,9 triệu đồng/người/tháng.

Hoạt động trách nhiệm đối với môi trường

HĐQT đánh giá tốt về trách nhiệm đối với môi trường của KBC, KBC là công ty thu hút đầu tư tập trung chủ yếu là các công ty công nghệ cao, giảm thiểu ô nhiễm môi trường; KBC luôn chú trọng xây dựng hạ tầng ổn định, xây dựng đầy đủ các nhà máy cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, thường xuyên duy tu bảo dưỡng, trồng cây xanh, làm đẹp cảnh quan xung quanh các KCN. KBC luôn đảm bảo sự hoạt động ổn định của hàng trăm Công ty trong KCN.

2. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HĐQT đánh giá cao những nỗ lực của Ban TGD trong việc triển khai các kế hoạch kinh doanh năm 2021, thực hiện đầu tư phát triển các dự án, thu xếp nguồn vốn cho Tổng công ty. Đặc biệt trong việc hoàn thiện các thủ tục, nâng tỷ lệ sở hữu các khu công nghiệp mới, tạo quỹ đất mới cho Tập đoàn.

HDQT đánh giá cao các đề xuất của Ban TGD. HDQT đánh giá tích cực những sáng kiến, góp ý thẳng thắn, xử lý tình huống bất thường của Ban TGD trong quá trình thực hiện các kế hoạch mà HDQT giao phó để cùng HDQT thống nhất giải pháp phát triển doanh nghiệp.

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

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

- Tổ chức giám sát việc thực hiện các dự án của Tập đoàn: Đầu tư hạ tầng tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh; KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung; KĐT Phúc Ninh, KĐT Tràng Duệ v.v
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 vào ngày 10/4/2021
- Cùng với Ban TGD điều chỉnh các hoạt động kinh doanh do ảnh hưởng bởi dịch Covid bùng phát tại Bắc Ninh, Bắc Giang
- Hoàn thành phát hành riêng lẻ 03 đợt trái phiếu doanh nghiệp (KBCH2123001; KBCH2123002, KBCH2124003) với giá trị phát hành là 2400 tỷ đồng và 01 đợt phát hành trái phiếu ra công chúng (KBC2021.AB – mã KBC121020) thực hiện niêm yết trên sàn HNX với tổng giá trị là 1.500 tỷ đồng.
- Hoàn thành ký kết với Vietinbank khoản tín dụng 1.300 tỷ đồng để đầu tư vào KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh
- Hoàn thành đợt chào bán 100 triệu cổ phiếu riêng lẻ với tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 3.408,2 tỷ đồng, đưa vốn điều lệ của KBC tăng từ 4.757,1 tỷ đồng lên 5.757,1 tỷ đồng.
- Tổ chức, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính
- Giám sát thực hiện các Nghị Quyết của HDQT và ĐHĐCĐ đã ban hành
- Cùng Ban Tổng Giám đốc làm việc với các cơ quan nhà nước ở các tỉnh thành thúc đẩy việc hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án Phúc Ninh, Tràng Cát, Tràng Duệ mở rộng, Quang Châu mở rộng, v.v.
- Cùng Ban Tổng Giám đốc thực hiện các cuộc họp, đàm phán với các đầu tư nước ngoài bằng hình thức trực tuyến/ trực tiếp.
- Giám sát chặt chẽ công tác quản trị rủi ro các hoạt động đầu tư, kinh doanh, quản lý dòng tiền và kế hoạch tài chính phù hợp

3. ĐỀ XUẤT CÁC KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CHO NĂM 2022 CỦA HDQT

- Thực hiện phê duyệt, giám sát các kế hoạch đầu tư, kinh doanh cho các dự án trọng điểm như: Dự án KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu mở rộng, KCN Tân Phú Trung, KCN Tràng Duệ mở rộng, Cụm công nghiệp Long An, Hưng Yên; KĐT Tràng Duệ, KĐT Phúc Ninh và KĐT Tràng Cát.

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



Tập đoàn áp dụng tối đa các phương tiện điện tử trong việc quản trị các hoạt động của công ty

PHẦN 5

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Các tiêu bản thuộc HĐQT: Không có
Hoạt động của HĐQT năm 2021

Năm 2021, HĐQT KBC đã song hành cùng Ban điều hành đưa ra các quyết nghị nhằm giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư KCN, KĐT, thu xếp nguồn vốn tài trợ cho các dự án của Tập đoàn, cụ thể như sau:

- HĐQT chủ động tham gia các công tác đối ngoại, làm việc trực tuyến/ trực tiếp với các tập đoàn nước ngoài dự kiến đầu tư trực tiếp vào Việt Nam, các quỹ đầu tư gián tiếp, theo dõi sát sao việc thu hút các doanh nghiệp FDI vào các KCN trọng điểm như KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Tân Phú Trung, KCN Nhơn Hội A, v.v.
- Thu hút quỹ đầu tư Dragon Capital, Quỹ đầu tư và các cá nhân tham gia mua cổ phiếu trong đợt phát hành 100 triệu cổ phiếu riêng lẻ.
- Giám sát việc thực hiện kế hoạch đầu tư và xây dựng hạ tầng thu hút đầu tư vào dự án KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung, KĐT Trảng Duệ; bổ sung hoàn thiện thủ tục pháp lý cho KĐT Phúc Ninh; KĐT Trảng Cát, v.v
- HĐQT đã chủ động tham gia hoàn tất các kế hoạch nâng tỷ lệ sở hữu của các thành viên trong Tập đoàn vào một số KCN Lê Minh Xuân 2 – TP. Hồ Chí Minh, KCN Nhơn Hội A – Bình Định, v.v.
- Làm việc với các cơ quan ban ngành của tỉnh Hưng Yên, Hải Dương, Long An, Vũng Tàu, Tiền Giang và một số tỉnh thành khác để thúc đẩy hoàn thiện các thủ tục pháp lý thành lập các dự án mới. Trong năm, Tập đoàn đã được xác định là chủ đầu tư cụm công nghiệp Hưng Yên, KCN Nam Tân Tập - Long An, v.v. -
- Giám sát chặt chẽ công tác quản trị rủi ro các hoạt động đầu tư, kinh doanh, quản lý dòng tiền và kế hoạch tài chính phù hợp đảm bảo các chỉ tiêu tài chính ở mức an toàn.
- Theo dõi sát sao kế hoạch thu xếp nguồn vốn để đầu tư vào các dự án, thanh toán các khoản nợ đến hạn trong năm 2021
- Chỉ đạo công tác chuẩn bị và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021
- Chỉ đạo thực hiện các chương trình, hành động của Tập đoàn nhằm phát triển các dự án theo hướng bền vững, thân thiện với môi trường, có trách nhiệm với cộng đồng địa phương; đảm bảo lợi ích, môi trường làm việc năng động, hiện đại cho người lao động.



Các vấn đề HĐQT đã phê duyệt trong năm 2021

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định.	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	0401/2021/KBC-HĐQT	04/01/2021	Thông qua tổng mức thù lao của HĐQT, BKS và lương của Trưởng Ban kiểm soát.	100%
2	0401-1/2021/KBC-HĐQT	04/01/2021	Quyết định của Chủ tịch HĐQT phê duyệt mức thù lao năm 2020 cho các thành viên HĐQT, BKS	
3	2201/2021/KBC-HĐQT	22/01/2021	Kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021	100%
4	2201-1/2021/KBC-HĐQT	22/01/2021	Thông qua kế hoạch kinh doanh dự kiến 2021 và dự thảo tài liệu ĐHĐCĐ năm 2021	100%
5	2501/2021/KBC/NQ-HĐQT	25/01/2021	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Bình Giang, tỉnh Hải Dương.	100%
6	2801/2021/KBC/NQ-HĐQT	28/01/2021	Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị công ty và kiêm Thư ký công ty	100%
7	0302/2021/KBC/NQ-HĐQT	03/02/2021	Góp vốn và cử người đại diện quản lý phần vốn góp vào Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	100%
8	0802/2021/KBC/NQ-HĐQT	08/02/2021	Thông qua phương án phát hành trái phiếu KBCH2123001	100%
9	0802/2021/KBC/NQ-HĐQT	08/02/2021	Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	100%
10	1002/2021/KBC/NQ- HĐQT	10/02/2021	Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải công suất 9.000 m ³ / ngày đêm KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh, tỉnh Bắc Ninh	100%
11	1902/2021/KBC/NQ-HĐQT	19/02/2021	Thế chấp tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu KBCH2123001	100%
12	2202/2021/KBC/NQ-HĐQT	22/02/2021	Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	100%
13	0103/2021/KBC/NQ-HĐQT	01/3/2021	Ban hành Quy chế Kiểm toán nội bộ	100%
14	0903/2021/KBC/NQ-HĐQT	09/3/2021	Cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng vay vốn	100%
15	2203/2021/KBC/NQ-HĐQT	22/3/2021	Thông qua phương án phát hành chào bán trái phiếu ra công chúng năm 2021 (KBC2021.AB)	100%
16	2203-1/2021/KBC/NQ-HĐQT	22/3/2021	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu KBC2021.AB ra công chúng năm 2021	100%
17	2603/2021/KBC/NQ-HĐQT	26/3/2021	Cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang vay vốn	100%
18	3103/2021/KBC/NQ-HĐQT	31/3/2021	Thông qua việc vay vốn Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Long An	100%
19	1204/2021/KBC/NQ-HĐQT	12/4/2021	Ban hành Quy chế công bố thông tin	100%
20	1204-1/2021/KBC/NQ-HĐQT	12/4/2021	Thông qua Thỏa thuận cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ với PVcombank	100%
21	1105/2021/KBC/NQ-HĐQT	11/5/2021	Thông qua việc vay vốn Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	100%
22	1705/2021/KBC/NQ-HĐQT	17/5/2021	Thông qua phương án phát hành trái phiếu KBCH2123002	100%

23	0107-1/KBC/NQ-HĐQT	01/7/2021	Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ để đầu tư Dự án xây dựng Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000 m ³ / ngày đêm tại KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh, tỉnh Bắc Ninh	100%
24	0607/2021/KBC-NQ-HĐQT	06/7/2021	Cho các Công ty con vay vốn	100%
25	0607-01/2021/KBC/NQ-HĐQT	06/7/2021	Thông qua việc mua lại trước hạn Trái phiếu KBCbond01-2017	100%
26	0707/2021/KBC/NQ-HĐQT	07/07/2021	Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật; xây dựng nhà xưởng bán và cho thuê tại KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh giai đoạn 2	100%
27	1607/2021/KBC/NQ-HĐQT	16/7/2021	Thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021	100%
28	1607-1/2021/KBC/NQ-HĐQT	16/7/2021	Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài	100%
29	1607-2/2021/KBC/NQ-HĐQT	16/7/2021	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021	100%
30	1607-3/2021/KBC/NQ-HĐQT	16/7/2021	Thông qua kế hoạch triển khai phương án tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu tính đến 31/12/2020 tại Báo cáo tài chính kiểm toán Công ty mẹ với tỷ lệ thực hiện 3:1	100%
31	1608/2021/KBC/NQ-HĐQT	16/8/2021	Thông qua việc chấp thuận chủ trương tăng vốn điều lệ Công ty con	100%
32	1608-01/2021/KBC/NQ-HĐQT	16/8/2021	Thông qua việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021	100%
33	1608-02/2021/KBC/NQ-HĐQT	16/8/2021	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021	100%
34	1309/2021/KBC/NQ-HĐQT	13/9/2021	Thông qua bổ sung, làm rõ một số nội dung liên quan đến phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021	100%
35	2309/2021/KBC/NQ-HĐQT	23/9/2021	Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải công suất 6.000 m ³ / ngày đêm tại KCN Quế Võ mở rộng, tỉnh Bắc Ninh.	100%
36	2709/2021/KBC/NQ-HĐQT	27/9/2021	Thông qua giá chào bán cổ phiếu riêng lẻ và các vấn đề liên quan đến đợt chào bán riêng lẻ năm 2021	100%
37	0610/2021/KBC/NQ-HĐQT	6/10/2021	Thông qua kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021	100%
38	1110/2021/KBC/NQ-HĐQT	11/10/2021	Ban hành Điều lệ công ty sửa đổi lần thứ 23	100%
39	1110-1/2021/KBC/NQ-HĐQT	11/10/2021	Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Quế Võ để thực hiện đầu tư tại KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh giai đoạn 2	100%
40	1310/2021/KBC/NQ-HĐQT	13/10/2021	Thông qua việc mua lại trước hạn Trái phiếu KBCH2022003	100%
41	0110/2021/KBC/NQ-HĐQT	26/10/2021	Thông qua việc tăng vốn điều lệ công ty con	100%
42	2610/2021/KBC/NQ-HĐQT	26/10/2021	Thông qua việc vay vốn Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	100%
43	0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT	02/11/2021	Thông qua phương án phát hành trái phiếu KBCH2124003	100%
44	0211-2/2021/KBC/NQ-HĐQT	02/11/2021	Thông qua việc sử dụng tài sản bảo đảm cho trái phiếu KBCH2124003	100%
45	0911/2021/KBC/NQ-HĐQT	09/11/2021	Thông qua việc vay vốn Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	100%
46	1011-1/2021/KBC/NQ-HĐQT	10/11/2021	Điều chỉnh nội dung Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	100%
47	1011-2/2021/KBC/NQ-HĐQT	10/11/2021	Điều chỉnh nội dung Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng, nhà xưởng KCN Quế Võ mở rộng, tỉnh Bắc Ninh	100%

48	0612/2021/KBC/NQ-HĐQT	06/12/2021	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và các vấn đề liên quan	100%
49	0912-1/2021/KBC/NQ-HĐQT	09/12/2021	Thông qua việc hợp tác kinh doanh tại Dự án KCN Trảng Duệ mở rộng với Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	100%
50	0912-2/2021/KBC/NQ-HĐQT	09/12/2021	Thông qua việc góp thêm vốn điều lệ vào Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội (SNP)	100%
51	2012/2021/KBC/NQ-HĐQT	20/12/2021	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 lần 1	100%
52	3012/2021/KBC/NQ-HĐQT	30/12/2021	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Tân Phước 2	100%

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

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số: 1004/2021/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2021, ĐHĐCĐ đã phê duyệt kế hoạch như sau:

+ Về kế hoạch kinh doanh:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất dự kiến: Khả quan là **6.600** tỷ đồng
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế dự kiến: **2200** tỷ đồng

Tuy nhiên, kết quả kinh doanh năm 2021 của Tổng Công ty do ĐHĐCĐ phê duyệt chưa hoàn thành, nguyên nhân đã được giải trình ở **Phần 3** và **Phần 4** trong bản báo cáo này.

+ Về kế hoạch tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu tính đến 31/12/2020 tại Báo cáo tài chính của Công ty mẹ.

HĐQT đã triển khai kế hoạch Nghị quyết HĐQT số 0612/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 06/12/2021 và đã nộp hồ sơ phát hành lên UBCK. Tuy nhiên, theo hướng dẫn của UBCK khối lượng phát hành dự kiến phải ĐHĐCĐ phê duyệt, HĐQT mới đưa ra tỷ lệ phát hành 3:1 chưa đầy đủ. Vì vậy, HĐQT đã tổ chức ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 ngày 10/2/2022 để xin ý kiến ĐHĐCĐ về việc này và đã ban hành Nghị quyết HĐQT số 2103-1/2022/KBC/NQ-HĐQT ngày 21/3/2022 thông qua việc triển khai phương án phát hành tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu. Toàn bộ hồ sơ phát hành đã nộp lên UBCK nhà nước và được thực hiện ngay sau khi có chấp thuận của UBCK.

Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

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

Với vai trò của mình, Ông Huỳnh Phát đã tham gia đầy đủ 100% cuộc họp của HĐQT trong năm 2021. Trong các quyết định của HĐQT Ông Huỳnh Phát đều tham gia các ý kiến độc lập trước các thành viên HĐQT khác, cùng xem xét, giải quyết các vấn đề đề đi đến thống nhất.

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

Các HĐQT chưa được cấp chứng chỉ quản trị công ty, do các thành viên thường xuyên phải đi công tác, không bố trí được thời gian để tham dự các khóa học trực tiếp của Cơ quan đào tạo vì lịch công tác trùng với lịch học. Tuy nhiên, các thành viên HĐQT luôn cập nhật, nắm rõ các quy định về quản trị công ty đối với Công ty niêm yết và Công ty rất hài lòng khi khắc phục vấn đề này bằng các khóa học của cơ quan quản lý được tổ chức trực tuyến.

Trong 2021, thành viên HĐQT - Thư ký công ty đã tham gia khóa học trực tuyến do các Cơ quan quản lý tổ chức như: Hội thảo “Nâng cao năng lực quản trị công ty tại các doanh nghiệp niêm yết Việt Nam”; “Triển khai thực hiện bộ nguyên tắc QTCT theo thông lệ tốt nhất”; “Báo cáo Khảo sát và khuyến nghị hướng tới xây dựng thị trường vốn xanh”.

BAN KIỂM SOÁT

a) Thành viên Ban kiểm soát

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng ban	0 %	Bổ nhiệm ngày 21/4/2017 cho nhiệm kỳ 2017-2022
2	Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên	0%	
3	Ông Trần Tiến Thành	Thành viên	0%	

b) Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2021, Ban Kiểm soát Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã thực hiện các nhiệm vụ chính bao gồm:

- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, rà soát các số liệu liên quan đến hoạt động kinh doanh của công ty, các Nghị quyết của HĐQT, giám sát tình hình đầu tư các dự án, cơ sở thực hiện các kế hoạch và mục tiêu của HĐQT đã thông qua trong cuộc họp; Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh 2021. Dựa trên các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT, các đề xuất của Ban TGD, Ban Kiểm soát cũng đã đưa ra những đánh giá kiến nghị cho HĐQT và Ban TGD.
- Giám sát các hoạt động quản lý tài chính và lập các Báo cáo tài chính đảm bảo tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính được đưa ra; Thực hiện trao đổi thông tin với Kiểm toán độc lập được chỉ định trong quá trình kiểm toán các Báo cáo tài chính;
- Xem xét, đánh giá hoạt động điều hành và quản lý nội bộ của HĐQT, các thành viên HĐQT, các thành viên Ban TGD, các cán bộ lãnh đạo dựa trên tiêu chí lợi ích của cổ đông và Tập đoàn;
- Xem xét, đánh giá sự phối hợp hoạt động của các bộ phận trong quy trình quản lý và điều hành doanh nghiệp;
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT; Hỗ trợ sát sao HĐQT và Ban TGD triển khai thực hiện các Nghị quyết.
- Ban Kiểm soát có 3 thành viên, trong đó 01 Trưởng BKS chuyên trách và 02 Kiểm soát viên. Các kiểm soát viên đều hoạt động độc lập, không giữ các chức vụ quản lý, không làm việc tại bộ phận Kế toán, Kiểm toán của Tổng công ty.
- Năm 2021 Ban kiểm soát đã họp 4 lần. Ban kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban giám đốc trong quá trình quản trị các hoạt động của Công ty.

Trong quá trình hoạt động, BKS đã được HĐQT và Ban Tổng giám đốc tạo mọi điều kiện để thực thi nhiệm vụ. BKS đã nhận được đầy đủ các Nghị quyết của HĐQT, các báo cáo liên quan đến tình hình hoạt động kinh doanh, các báo cáo tài chính hàng quý, bán niên, báo cáo tài chính năm của Công ty. Trong năm 2021, BKS chưa nhận được ý kiến phản hồi nào của Cổ đông Công ty đối với các hoạt động chỉ đạo, điều hành của HĐQT, Ban TGD và các bộ quản lý khác.

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

Tổng chi phí Thù lao của HĐQT, BKS và chi phí Lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng Ban Kiểm Soát chuyên trách năm 2021 là: **1.064.926.622** đồng (*Một tỷ, không trăm sáu mươi tư triệu, chín trăm hai mươi sáu nghìn, sáu trăm hai mươi hai đồng*), bằng 21,3% so với hạn mức đã được ĐHCĐ phê duyệt theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên số:1004/2018/KBC/NQ-ĐHCĐ ngày 10/4/2018 cho HĐQT, BKS và chi phí Lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng Ban Kiểm Soát chuyên trách giai đoạn 2020-2022 (hết nhiệm kỳ của HĐQT và BKS) là: **5.000.000.000** đồng (Năm tỷ đồng)/năm. Dưới đây là bảng chi tiết tổng thu nhập chịu thuế chi trả cho **HĐQT, BKS, Ban Tổng giám đốc (Ban TGD) và Kế toán trưởng (KTT)** năm 2021 như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao: Thành viên BKS/ HĐQT (VND)	Tổng thu nhập của Trưởng BKS, Ban TGD (VND)	Tổng thuế thu nhập phải nộp
1	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	50.000.000	184.634.000	8.070.400
2	Thê Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556
3	Trần Tiến Thành	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556
4	Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT			
5	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, TGD	100.000.000	5.835.434.000	2.857.787.700
6	Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên HĐQT	340.000.000		377.777.778
7	Phạm Phúc Hiếu	Thành viên HĐQT, P. TGD, KTT, Người được UQ CBTT	100.000.000	2.100.500.000	931.961.700
8	Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT độc lập	100.000.000		11.111.111
9	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó TGD		1.628.142.000	623.768.850
10	Phan Anh Dũng	Phó TGD		1.458.834.000	532.602.950

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

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ/ người có liên quan: Không có

Giao dịch với các bên liên quan

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Loại giao dịch, Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết của HĐQT	
1	Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên	Nhận thù lao HĐQT năm 2020	Theo Quyết định số: 0401-1/2021/KBC-HĐQT về việc phê duyệt thù lao của HĐQT năm 2020	
2	Huỳnh Phát	Thành viên độc lập HĐQT	Nhận thù lao HĐQT năm 2020	Theo Quyết định số: 0401-1/2021/KBC-HĐQT về việc phê duyệt thù lao của HĐQT năm 2020	
3	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	Nhận lương hàng tháng, thưởng, thù lao HĐQT năm 2020	Theo Hợp đồng lao động & Theo Quyết định số: 0401-1/2021/KBC-HĐQT về việc phê duyệt thù lao của HĐQT năm 2020	
4	Phạm Phúc Hiếu	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc/Người được UQ CBTT	Nhận lương hàng tháng, thưởng, thù lao HĐQT năm 2020	Theo Hợp đồng lao động & Theo Quyết định số: 0401-1/2021/KBC-HĐQT về việc phê duyệt thù lao của HĐQT năm 2020	
5	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Nhận lương hàng tháng, thưởng	Theo Hợp đồng lao động	
6	Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Nhận lương hàng tháng, thưởng	Theo Hợp đồng lao động	
7	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	Trưởng BKS: nhận lương hàng tháng, thưởng và các thành viên nhận thù lao của Ban kiểm soát năm 2020	Theo Hợp đồng lao động đối với TBKS; Theo Quyết định số: 0401-1/2021/KBC-HĐQT về việc phê duyệt thù lao của BKS năm 2020	
8	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS			
9	Trần Tiến Thành				
10	Trần Thị Thu Hà	Người phụ trách quản trị/ Thư ký công ty	Nhận lương hàng tháng, thưởng	Theo Hợp đồng lao động	
11	Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	Công ty con KBC sở hữu 86,54 %, đồng thời người nội bộ của KBC giữ chức vụ là thành viên HĐQT của SHP	KBC cho SHP vay Ghi nhận lãi cho vay, lãi vay trong kỳ KBC chuyển tiền Hợp tác kinh doanh	Theo Nghị quyết số: 0903/2021/KBC/NQ-HĐQT Theo Nghị quyết số: 0607/2021/KBC/NQ-HĐQT Theo Nghị quyết số: 1407/2020/KBC/NQ-HĐQT Theo Nghị quyết số: 2907/2020/KBC/NQ-HĐQT Theo Nghị quyết số: 0308-3/2020/KBC/NQ-HĐQT Theo Nghị quyết số: 0912-1/2021/KBC/NQ-HĐQT	
12	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Công ty con KBC sở hữu trực tiếp 59,5 %, đồng thời người nội bộ của KBC giữ chức vụ là thành viên HĐQT/Ban TGD của SBG	KBC cho SBG vay KBC trả lãi và gốc vay cho SBG KBC nhận lãi và gốc cho vay từ SBG KBC nhận lại vốn từ Hợp đồng Hợp tác kinh doanh Nhận khoản vay từ SBG	Theo Nghị quyết số: 2603/2021/KBC/NQ-HĐQT Theo Nghị quyết số: 0607/2021/KBC/NQ-HĐQT Theo Nghị quyết số: 1710/2019/KBC/NQ-HĐQT Theo Nghị quyết số: 0805/2020/KBC/NQ-HĐQT Theo Nghị quyết số: 3/2020/KBC/NQ-HĐQT Theo Nghị quyết số: 2112/2020/KBC/NQ-HĐQT Theo Nghị quyết số: 1105/2020/KBC/NQ-HĐQT Theo Nghị quyết số: 2610/2021/KBC/NQ-HĐQT Theo Nghị quyết số: 0911/2021/KBC/NQ-HĐQT	
13	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Công ty con KBC sở hữu 100%	KBC góp vốn vào Công ty Kinh Bắc – Đà Nẵng	Theo Nghị quyết số: 2807/2020/KBC-HĐQT	
14	Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên	Công ty con KBC sở hữu 60%	KBC góp vốn điều lệ vào Công ty Hưng Yên;	Theo Nghị quyết số: 0302/2021/KBC-HĐQT Theo Nghị quyết số: 1105/2021/KBC-HĐQT	

			Nhận tiền vay từ Công ty Hưng Yên KBC trả nợ gốc cho Công ty Hưng Yên	
15	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát	<i>Công ty con KBC sở hữu 100%</i>	KBC góp vốn điều lệ vào Công ty Trảng Cát	Theo Nghị quyết số: 0110/2021/KBC/NQ-HĐQT
16	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (SGT)	Là tổ chức có liên quan của Ông Đặng Thành Tâm	Thanh toán phí dịch vụ Internet	Hợp đồng dịch vụ
17	Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (KBI)	Cổ đông lớn	KBI chuyển tiền cho KBC KBC chuyển tiền cho KBI KBC nhận chứng từ đền bù, hóa đơn phí đền bù của KBI	Hợp đồng khung số: 02/2012/HĐKT/KBC-KCN ngày 12.12.2011 Và các phụ lục

Chi tiết các giao dịch đã được công bố trong báo cáo tài chính hàng quý, báo cáo năm 2021

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

Hoạt động quan hệ cổ đông

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

Hoạt động quan hệ cổ đông, quan hệ nhà đầu tư luôn được KBC chú trọng. Chúng tôi sẵn sàng trả lời mọi thắc mắc, lắng nghe mọi sự góp ý của Cổ đông và Nhà đầu tư. Hàng năm, KBC đều tiếp xúc rất nhiều quỹ đầu tư qua hình thức trực tuyến/ trực tiếp.

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

Email: kinhbac.kbc@gmail.com

PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN



Ernst & Young Viet Nam Limited
Tầng 8, Tòa nhà CornerStore Building
16 Phan Chu Trinh – Hoàn Kiếm – Hà Nội Việt Nam
Tel: 84 24 3831 5100 & Fax: 84 24 3831 5090

Số tham chiếu: 60774739/22647288-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 18 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

(Đã ký)

(Đã ký)

Bùi Anh Tuấn

Đỗ Đức Hiếu

Phó Tổng Giám Đốc

Kiểm toán viên

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		25.684.222.720.417	21.403.279.332.062
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.562.478.285.805	1.049.757.121.957
111	1. Tiền		728.220.230.961	889.890.633.358
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.834.258.054.844	159.866.488.599
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	2.015.611.338.385	1.939.653.239.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(2.308.273.169)	(5.305.222.369)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	155.561.150.185	82.600.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		9.345.615.937.801	6.637.765.390.090
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.927.952.983.605	1.384.869.373.085
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	2.877.319.303.149	2.701.142.324.970
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	2.304.099.614.559	925.080.022.356
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.252.661.317.138	1.634.007.650.329
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(16.417.280.650)	(7.333.980.650)
140	IV. Hàng tồn kho	10	11.515.237.946.621	11.533.861.446.985
141	1. Hàng tồn kho		11.515.237.946.621	11.533.861.446.985
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		245.279.211.805	242.242.134.030
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	79.145.682.100	78.372.182.343
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	136.584.272.359	162.365.406.594
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	29.511.205.731	1.449.594.958
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		38.051.615	54.950.135

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2021

B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.919.757.322.086	2.382.598.917.887
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.489.805.463.863	181.755.869.861
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	1.061.473.000.000	140.910.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	428.332.463.863	40.845.869.861
220	II. Tài sản cố định		248.553.074.644	256.277.089.070
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	248.491.102.971	256.126.185.538
222	Nguyên giá		561.147.793.219	530.008.517.295
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(312.656.690.248)	(273.882.331.757)
227	2. Tài sản cố định vô hình		61.971.673	150.903.532
228	Nguyên giá		448.175.500	448.175.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(386.203.827)	(297.271.968)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	190.776.437.679	393.841.913.682
231	1. Nguyên giá		255.288.287.858	479.236.688.645
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(64.511.850.179)	(85.394.774.963)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	1.074.460.096.465	869.345.580.191
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.074.460.096.465	869.345.580.191
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	1.899.907.431.279	660.601.134.707
252	1. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	15.1	1.484.295.149.429	234.988.852.857
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	438.500.200.000	448.500.200.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(22.887.918.150)	(22.887.918.150)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		16.254.818.156	20.777.330.376
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	16.254.818.156	20.777.330.376
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		30.603.980.042.503	23.785.878.249.949

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2021

B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		14.432.620.910.944	13.132.883.122.220
310	I. Nợ ngắn hạn		6.511.120.826.191	6.962.196.498.660
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	152.213.471.055	155.402.318.840
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	514.339.547.221	894.453.239.637
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	149.301.926.097	454.343.617.554
314	4. Phải trả người lao động		9.452.327.919	134.912.511
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.527.000.062.915	1.043.936.809.354
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.303.464.821	4.327.075.364
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.634.535.163.959	2.856.054.333.594
320	8. Vay ngắn hạn	20	1.515.095.900.895	1.546.681.630.497
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.878.961.309	6.862.561.309
330	II. Nợ dài hạn		7.921.500.084.753	6.170.686.623.560
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.430.816.612.872	1.134.633.021.863
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.536.489.837	4.664.114.060
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	11.455.085.747	35.537.754.956
338	4. Vay dài hạn	20	5.539.263.915.459	4.218.161.587.925
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	934.476.012.876	776.738.176.794
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2021

B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		16.171.359.131.559	10.652.995.127.729
410	I. Vốn chủ sở hữu		16.171.359.131.559	10.652.995.127.729
411	1. Vốn cổ phần	21.1	5.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.697.601.890.000	4.697.601.890.000
	- Cổ phiếu quỹ		59.509.780.000	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	3.397.344.430.000	989.064.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	21.1	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	5.098.791.537.715	4.316.487.151.605
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.316.487.151.605	4.092.454.317.117
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		782.304.386.110	224.032.834.488
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	2.280.354.450.021	952.574.832.301
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		30.603.980.042.503	23.785.878.249.949

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	4.245.981.967.388	2.150.962.555.356
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	4.245.981.967.388	2.150.962.555.356
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.778.965.961.226)	(1.461.933.537.631)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.467.016.006.162	689.029.017.725
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	169.544.625.558	313.705.232.896
22	7. Chi phí tài chính	26	(541.392.222.505)	(230.242.153.241)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(541.392.222.505)	(195.387.067.311)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	15.1	13.806.296.572	2.674.783.347
25	9. Chi phí bán hàng	25	(189.915.851.874)	(52.216.721.860)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(428.557.565.443)	(270.720.195.562)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.490.501.288.470	452.229.963.305
31	12. Thu nhập khác		5.378.406.364	3.475.084.225
32	13. Chi phí khác	27	(131.977.203.231)	(2.532.671.188)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(126.598.796.867)	942.413.037
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.363.902.491.603	453.172.376.342
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(252.330.651.691)	(177.342.931.117)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	(157.737.836.082)	43.984.520.887
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		953.834.003.830	319.813.966.112
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		782.304.386.110	224.032.834.488
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		171.529.617.720	95.781.131.624
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	1.586	477
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	1.586	477

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.363.902.491.603	453.172.376.342
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	12,13	75.692.369.658	88.966.487.664
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		6.086.350.800	(750.098.833)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(183.178.967.433)	(311.769.791.444)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	26	535.939.120.876	226.914.890.062
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.798.441.365.504	456.533.863.791
09	Tăng các khoản phải thu		(2.079.224.026.029)	(533.408.601.710)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		337.195.019.142	(3.986.102.676.332)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(529.907.612.028)	1.529.615.675.000
12	Giảm chi phí trả trước		3.749.012.462	2.204.752.798
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		-	(50.000.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(440.603.786.324)	(228.078.425.083)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(321.939.769.128)	(103.803.906.725)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		16.400.000	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(165.666.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.232.273.396.401)	(2.913.204.984.261)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(240.288.477.551)	(212.807.757.268)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	554.545.454
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.196.077.303.624)	(879.999.844.057)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.403.533.561.236	139.574.130.237
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(305.765.650.879)	(119.734.613.308)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		75.000.000.000	437.680.503.419
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		112.434.316.937	154.913.661.545

30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(3.151.163.553.881)	(479.819.373.978)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	21.1	4.583.280.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		4.640.537.120.839	4.554.120.877.748
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.308.557.056.786)	(701.225.653.343)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(19.101.949.923)	(62.118.750.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		5.896.158.114.130	3.790.776.474.405
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.512.721.163.848	397.752.116.166
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.049.757.121.957	652.005.005.791
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	2.562.478.285.805	1.049.757.121.957

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

Để xem chi tiết Báo cáo tài chính, Quý Cổ đông và Quý nhà đầu tư có thể xem trên trang Web:
www.kinhbaccity.vn và www.hsx.vn

TCT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP

Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị



Đặng Thành Tâm