

HÀNH TRÌNH KIẾN TẠO THỊNH VƯỢNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

LỜI CẢM ƠN	3
TÂM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LŨI	4
DẤU ẤN NỔI BẬT NĂM 2024	5
CHÀO ĐÓN NĂM 2025 KHỎI SẮC	7
PHẦN I: THÔNG TIN DOANH NGHIỆP	8
THÔNG TIN KHÁI QUÁT	8
NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH	14
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ	15
ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC	22
CÁC LOẠI RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN TỔNG CÔNG TY	24
PHẦN II: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024	26
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024	26
TỔ CHỨC NHÂN SỰ	27
TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	34
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	43
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG	44
QUÁ TRÌNH THAY ĐỔI VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU	45
BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI	46
PHẦN III: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	51
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA TỔNG CÔNG TY NĂM 2024	51
ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	52
NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ	54
KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2025	54
GIẢI TRÌNH CỦA BAN TGD ĐỐI VỚI CÁC Ý KIẾN KIỂM TOÁN:	55
ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TGD LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA TỔNG CÔNG TY	55
PHẦN IV: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY	56
ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY	56
ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN LÃNH ĐẠO CỦA TỔNG CÔNG TY	58
CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT CHO NĂM 2025	58
PHẦN V: QUẢN TRỊ CÔNG TY	59
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	59
BAN KIỂM SOÁT	65
CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT	67
PHẦN VI: BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	71

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BCTC: Báo cáo tài chính

BDS: Bất động sản

BQL: Ban quản lý

CCN: Cụm công nghiệp

CTCP: Công ty Cổ phần

FDI: Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài

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

KCN: Khu công nghiệp

KDC: Khu dân cư

KĐT: Khu đô thị

HĐQT: Hội đồng quản trị

HNX: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

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

LNST: Lợi nhuận sau thuế

NOXH: Nhà ở xã hội

TCT: Tổng Công ty

TGD: Tổng Giám đốc

TĐC: Tái định cư

TTCK: Thị trường Chứng khoán

VĐL: Vốn điều lệ

“Bản Thiết kế Báo cáo này được cập nhật trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty tại địa chỉ:

<http://www.kinhbaccity.vn>”

LỜI CẢM ƠN

Hội Đồng Quản Trị - Tổng Công ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng gửi lời cảm ơn tới Ban lãnh đạo của Tổng Công ty và các công ty thành viên cùng toàn thể cán bộ nhân viên, các Quý Khách hàng, Quý Đối tác, các Cơ quan ban ngành, các Ngân hàng, các Định chế tài chính, các Quý Cổ đông, Quý Nhà



đầu tư, các Tổ chức và các Cá nhân đã đồng hành cùng KBC trong quá trình xây dựng và phát triển. KBC luôn sẵn sàng hợp tác với các Tổ chức và cá nhân có cùng Tầm nhìn, Sứ mệnh để xây dựng thương hiệu KINHBAC CITY ngày càng phát triển bền vững, đóng góp nhiều giá trị cho KBC, cho Cổ đông KBC và cho Xã hội, v.v.

Bước sang năm 2025, HĐQT KBC đã sẵn sàng đưa KBC bước vào hành trình kiến tạo thịnh vượng đồng hành với “Kỷ Nguyên Vươn Mình” của Việt Nam.

- Với khách hàng: Luôn trân trọng, trung thực, tận tâm
- Với địa phương: Luôn nỗ lực đóng góp để phát triển
- Với đối tác: Luôn song hành
- Với truyền thông: Luôn chia sẻ thông tin công khai và minh bạch
- Với cổ đông: Luôn có trách nhiệm cao nhất
- Với xã hội: Luôn đồng cảm và chia sẻ
- Với cán bộ công nhân viên: Luôn quan tâm, lắng nghe và thấu hiểu



Đại diện các Thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

TÂM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TÂM NHÌN

Trở thành Tập đoàn hàng đầu Việt Nam trong việc cung cấp không gian xây dựng các nhà máy, không gian làm việc, không gian sống và sinh hoạt văn minh, hiện đại, hướng đến mục tiêu phát triển xanh, bền vững và thịnh vượng.



SỨ MỆNH

KBC góp phần cung cấp cho xã hội môi trường làm việc, môi trường sống và sinh hoạt **Xanh, Sạch, Tuần Hoàn & Thịnh vượng**, hướng tới lộ trình xây dựng mô hình KCN – KĐT – NOXH sinh thái, thông qua việc phát triển các dự án trong những năm sắp tới bao gồm:

- + Cung cấp mặt bằng trong các khu công nghiệp để thu hút các Tập đoàn công nghệ cao, Tập đoàn đa quốc gia đã và đang đến Việt Nam để đầu tư, xây dựng nhà máy, nhà xưởng.
- + Cung cấp quần thể các ngôi nhà tiện nghi, thân thiện với môi trường trong những khu đô thị mới cho người dân nói chung và các chuyên gia, công nhân làm việc tại các khu công nghiệp nói riêng.
- + Xây dựng và phát triển môi trường làm việc thân thiện, coi trọng trí tuệ con người, luôn sẵn sàng chào đón thế hệ trẻ sáng tạo để vận hành doanh nghiệp thông suốt, giảm thiểu thiểu sót, góp phần chuẩn hóa quản trị công ty, đáp ứng yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định pháp luật hiện hành.

PHƯƠNG CHÂM HOẠT ĐỘNG

Thương hiệu **KINHBAC CITY** đã và đang được khẳng định vị thế cả ở trong và ngoài nước, với những giá trị cốt lõi sau:

- + Sản phẩm, dịch vụ đa dạng, mang tính cạnh tranh cao, đáp ứng mọi nhu cầu trên thị trường và mọi yêu cầu khắt khe riêng biệt của từng khách hàng.
- + Thu hút, kết nối, phục vụ mạng lưới khách hàng đa dạng đến từ nhiều quốc gia và vùng lãnh thổ trên thế giới, tập trung vào các lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, công nghệ sinh học, điện tử, chế tạo máy, cơ khí chính xác, v.v.
- + Đưa chính sách đầu tư của Việt Nam đến với các nhà đầu tư quốc tế trong suốt hơn hai thập kỷ qua, ngày càng khẳng định năng lực thu hút vốn FDI dẫn đầu Việt Nam.
- + Tạo ra hàng trăm nghìn công ăn việc làm cho người dân lao động từ trình độ phổ thông, đóng góp vào ngân sách cho các tỉnh, thành phố nơi KBC phát triển dự án nói riêng và quá trình xây dựng công nghiệp hóa, hiện đại hóa của Đất nước nói chung.
- + Phát triển kinh tế đi đôi với bảo vệ môi trường, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, **Xanh, Sạch, Tuần Hoàn, Thịnh Vượng** mang lại giá trị lâu dài cho xã hội.

DẤU ẤN NỔI BẬT NĂM 2024

Trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều bất ổn, khó khăn nhiều hơn thuận lợi, nhưng kinh tế năm 2024 của nước ta duy trì xu hướng tích cực, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát thấp hơn mục tiêu, an sinh xã hội được duy trì, là điểm sáng về tăng trưởng kinh tế trong khu vực và thế giới, cụ thể một số yếu tố về kinh tế - xã hội có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của KBC nói riêng như sau:

- + Tính chung cả năm 2024, GDP của Việt Nam tăng trưởng ở mức 7,09% so với năm 2023; Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân được kiểm soát ở mức 3,63% được coi là phù hợp để hỗ trợ cho tăng trưởng kinh tế; Lãi suất cho vay giảm và tăng trưởng tín dụng đạt 15,08% đã tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn, mở rộng sản xuất kinh doanh.
- + Luật Đất đai năm 2024 đã được Quốc hội thông qua đã khai thông các vướng mắc, tinh giản nhiều thủ tục, giúp Cơ quan Nhà nước và doanh nghiệp hoạt động hiệu quả hơn, minh bạch hơn trên thị trường.
- + Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam đạt khoảng 38,23 tỷ USD, và thuộc nhóm 15 nước đang phát triển thu hút FDI lớn nhất thế giới. Trong bối cảnh đầu tư toàn cầu sụt giảm, vốn FDI thực hiện năm 2024 đạt 25,35 tỷ đồng, tăng 9,4% so với năm 2023 và là mức thực hiện cao nhất từ trước tới nay. Đây là điểm sáng của năm 2024 ảnh hưởng tích cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và của KBC nói riêng.

❖ KBC ĐƯỢC VINH DANH MỘT TRONG 50 CÔNG TY NIÊM YẾT TỐT NHẤT VIỆT NAM DO TẠP CHÍ FORBES VIỆT NAM BÌNH CHỌN



Ông Phạm Phúc Hiếu – P.TGD KBC nhận giải thưởng

Ngày 22/08/2024, Tạp chí Forbes Việt Nam phối hợp cùng một số đơn vị tổ chức Lễ vinh danh “50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam 2023” tại thành phố Hồ Chí Minh.

Đây là lần thứ 4 KBC vinh dự được trao tặng danh hiệu này, khẳng định vị thế của KBC, tầm nhìn và định hướng đúng đắn của Ban lãnh đạo trong xu thế phát triển của Việt Nam và trên toàn cầu.

KBC không chỉ tập trung vào phát triển kinh doanh mà còn chú trọng về quản trị công ty vì mục tiêu tạo ra cổ phiếu tốt, đóng góp vào sự phát triển Thị trường vốn, Thị trường chứng khoán Việt Nam.

❖ KBC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU TRỞ LẠI

Trên thị trường vốn, trái phiếu KBC là sản phẩm rất có uy tín với các nhà đầu tư tổ chức và cá nhân. Năm 2024, nhận được nhiều sự quan tâm lớn từ các quỹ đầu tư và các định chế tài chính, KBC đã phát hành trái phiếu trở lại đáp ứng nhu cầu của Nhà đầu tư & nhu cầu sử dụng vốn của Tổng Công ty, góp phần xây dựng niềm tin trên thị trường Trái phiếu phục hồi trở lại.

Ngày 28/08/2024, KBC đã phát hành thành công 1000 trái phiếu tương đương với 1.000 tỷ đồng thông qua hình thức phát hành riêng lẻ, có kỳ hạn 02 năm, với lãi suất cố định 10,5%/năm và mục đích phát hành để cơ cấu lại các khoản nợ.

❖ KÝ KẾT HỢP TÁC GIỮA TẬP ĐOÀN TRUMP ORGANIZATION VÀ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HƯNG YÊN



Từ trái qua: Ông Eric Frederick Trump, Ông Donald Trump và Ông Đặng Thành Tâm KBC thực hiện sứ mệnh kết nối, thúc đẩy quan hệ Việt Nam - Hoa Kỳ

Ngày 25/09/2024, Tổng thống thứ 45 của Hoa Kỳ Donald Trump đã chứng kiến Lễ ký kết hợp tác giữa Tập đoàn Trump Organization (đại diện bởi ông Eric Frederick Trump) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (đại diện bởi ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT KBC).

Lễ ký kết đã đánh dấu một cột mốc quan trọng trong việc thúc đẩy quan hệ Việt Nam – Hoa Kỳ nói chung, thúc đẩy hợp tác giữa các doanh nghiệp hai nước nói riêng và lợi ích của cả hai bên.

❖ KBC ĐẠT DANH HIỆU NHÀ PHÁT TRIỂN BĐS KHU CÔNG NGHIỆP TỐT NHẤT



Bà Nguyễn Mỹ Ngọc – P.TGD nhận giải thưởng

Ngày 19/02/2025, tại diễn đàn Bất động sản mùa xuân thường niên lần thứ 5 với chủ đề “Thị trường Bất động sản trong kỷ nguyên mới” do Realtimes và VIREA tổ chức, KBC vinh dự là một trong 10 nhà phát triển Bất động sản KCN tốt nhất. Đây là lần thứ 3 KBC nhận giải thưởng này, khẳng định vai trò và vị thế của KBC trong việc quản lý - phát triển các KCN và thu hút FDI ở Việt Nam như một sứ mệnh để bắt cứ Tập đoàn nào trên thế giới muốn đặt nhà máy ở Việt Nam, thì KBC sẽ là một trong lựa chọn mà khách hàng sẽ đến để tìm hiểu trước tiên.

CHÀO ĐÓN NĂM 2025 KHỎI SẮC



Bà Nguyễn Thị Thu Hương – TGD KBC nhận Quyết định phê duyệt cho dự án KCN Trảng Duệ 3 và KĐT và dịch vụ Trảng Cát

Ngay trong tháng 1 năm 2025, KBC liên tiếp đón nhận tin vui từ việc Chính phủ và các Cơ quan quản lý Nhà nước đồng thuận tháo gỡ những vướng mắc pháp lý cho các Dự án của Tổng Công ty.

Các dự án đã được Chính Phủ phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư đầu năm 2025 đều là những dự án có quy mô lớn của KBC, sẽ được đẩy nhanh tiến độ đầu tư cơ sở hạ tầng và dự kiến sẽ đem lại kết quả kinh doanh đột biến cho Tổng Công ty ngay từ 2025 và những năm tiếp theo, cụ thể như sau:

- + Ngày 14/01/2025, Dự án KCN Trảng Duệ 3 tại thành phố Hải Phòng có quy mô 652,73 ha được phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng theo Quyết định số 86/QĐ-TTg;
- + Ngày 15/01/2025, dự án KĐT và Dịch vụ Trảng Cát tại thành phố Hải Phòng có quy mô 584,91 ha được chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng theo Quyết định số 116/QĐ-TTg;
- + Ngày 22/01/2025, dự án KCN Kim Thành 2 (giai đoạn 1) tại tỉnh Hải Dương có quy mô 234,63 ha được phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng theo Quyết định số 211/QĐ-TTg.



KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh - Bắc Ninh dự kiến lắp đầy trong năm 2025

PHẦN I: THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- Tên giao dịch tiếng Việt: **TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**
- Tên giao dịch tiếng Anh: **KINH BAC 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 27/03/2002, cập nhật thay đổi lần thứ 21 ngày 03/10/2024
- Vốn điều lệ: **7.676.047.590.000** đồng
- Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024: **20.644.906.133.551** đồng
- Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã 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

QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

Thành lập vào ngày 27/03/2002, đến nay KBC đã là một trong những Tập đoàn tư nhân rất thành công, đóng vai trò quan trọng trong quá trình thu hút các doanh nghiệp FDI vào Việt Nam. Hơn 90% khách hàng tại các KCN công nghệ cao của KBC là các doanh nghiệp nước ngoài lớn đến từ Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc, Trung Quốc, Hồng Kông, v.v. như Canon, Foxconn, LG, JA Solar, Luxshare – ICT, Goertek, Fuyu, Jufeng, Ingrasys, v.v. Các KCN đã đi vào hoạt động đều được xây dựng theo quy chuẩn hiện đại, hoạt động ổn định, đem lại lợi ích cho KBC, cho nhà đầu tư và đã đóng góp to lớn vào quá trình phát triển của Việt Nam.

Tính đến 31/12/2024, quỹ đất KCN của KBC đang sở hữu là **7.013,79** ha, chiếm **5,05%** quỹ đất KCN cả nước. Các KCN của KBC đều có vị trí thuận lợi, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đa dạng của các nhà đầu tư; Về diện tích đất KĐT, hiện tại KBC đang sở hữu quỹ đất là **1.470,40** ha đất KĐT ở các tỉnh/thành phố lớn trên cả 3 miền Bắc – Trung – Nam và quỹ đất khác để xây dựng nhà máy sản xuất là **117,72** ha. Bên cạnh đó, KBC đã và đang đồng hành với Chính Phủ và chia sẻ trách nhiệm xã hội thông qua việc xây dựng các dự án NOXH tại Bắc Giang, Hải Phòng, v.v.

Trong năm tới, KBC tiếp tục phát triển các dự án mới tại các địa phương như: Bắc Ninh, Bắc Giang, Thái Nguyên, Hải Dương, Hải Phòng, Hậu Giang, Long An v.v với quy mô diện tích gia tăng dự kiến khoảng hơn 3.500 ha đất KCN và 600 ha đất KĐT.

NHỮNG CHẶNG ĐƯỜNG XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN

❖ XÂY DỰNG THƯƠNG HIỆU KINHBAC CITY

KBC được thành lập vào ngày 27/3/2002, chọn Bắc Ninh đặt trụ sở chính. Trong giai đoạn 2002 – 2007, Tổng Công ty đã xây dựng và phát triển các dự án KCN Quế Võ – Bắc Ninh, KCN Quang Châu – Bắc Giang, KCN Trảng Duệ - Hải Phòng. Các KCN này đã hoàn thành sứ mệnh xuất sắc: Lấp đầy 100% diện tích với tổng quy mô lên đến 1.529 ha; làm nên thương hiệu **KINHBAC CITY**, thu hút hàng trăm Tập đoàn đa quốc gia trong lĩnh vực công nghệ cao vào Việt Nam, tạo ra hàng nghìn công ăn việc làm, đóng góp đáng kể vào ngân sách nhà nước, v.v.

❖ ĐI QUA THỬ THÁCH

Trong bối cảnh Thị trường Tài chính, Thị trường Chứng khoán Việt Nam bắt đầu bùng nổ, KBC trở thành công ty đại chúng với 88.000.000 cổ phiếu niêm yết lần đầu tại HNX vào ngày 18/12/2007, chuyển sàn niêm yết tại HSX vào ngày 18/12/2009 để tiếp cận kênh thu hút vốn trên Thị trường Chứng khoán. Bên cạnh những thành tựu đạt được nhờ sự thăng hoa của Thị trường chứng khoán, bắt đầu từ năm 2009 không chỉ riêng KBC mà hàng loạt các doanh nghiệp ở Việt Nam đều bị vướng vào vòng xoáy đầu tư ngoài ngành, đối mặt với những rủi ro trên Thị trường Tài chính, thiếu hụt dòng tiền, hoạt động kinh doanh kém hiệu quả, giá cổ phiếu sụt giảm nghiêm trọng.

Giai đoạn 2007 – 2013 là chặng đường đầy thăng trầm của Việt Nam nói chung, của KBC nói riêng. KBC đã ghi nhận kết quả kinh doanh âm 483,9 tỷ đồng và giá cổ phiếu giảm xuống mức 4.800 đồng/cổ phiếu vào năm 2012.

❖ PHỤC HỒI TRỞ LẠI

Vào năm 2014 – 2015, KBC là Tập đoàn thành công nhất ở Việt Nam trong quá trình tái cấu trúc nợ, thoái vốn các khoản đầu tư ngoài ngành; Các nhà đầu tư lớn trên thế giới liên tiếp lựa chọn các KCN của KBC như Foxconn, Canon, LG, các công ty vệ tinh của Samsung, Apple; Các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư đã quay lại để cấp hàng loạt các hạn mức tín dụng mới cho Tổng Công ty và tìm hiểu các cơ hội đầu tư. Vì vậy, KBC đã phục hồi trở lại.

❖ TĂNG TRƯỞNG MẠNH

Trong giai đoạn 2016 – 2019 các KCN của KBC đồng loạt bứt phá về thu hút FDI. KCN Trảng Duệ góp phần đưa Hải Phòng đứng đầu cả nước và KCN Quang Châu góp phần đưa Bắc Giang đứng thứ 5 về thu hút FDI của Việt Nam vào năm 2016; Đến năm 2019 KCN Quế Võ, KCN Trảng Duệ với quy mô 1.013 ha đạt tỷ lệ lấp đầy 100%.

Ngoài ra, năm 2017, KBC lần đầu đưa sản phẩm Trái phiếu niêm yết trên HSX. Cho đến bây giờ, sản phẩm Trái phiếu của KBC là sản phẩm có uy tín lớn đối với các tổ chức và các cá nhân, luôn đón nhận sự quan tâm từ rất nhiều nhà đầu tư.

❖ TÍCH LŨY & GIA TĂNG GIÁ TRỊ

Đại dịch khiến cho các nhà đầu tư nước ngoài không thể đến Việt Nam để ký kết các hợp đồng thuê đất; hoạt động của các doanh nghiệp trong nước trong đó có KBC đã bị ngừng trệ. Tuy nhiên, kể từ 2020 giá trị KBC đã tích lũy đã tăng lên đáng kể: Ví dụ, dự án KĐT Trảng Cát – Hải Phòng có quy mô 584,9 ha, nhờ nộp tiền sử dụng đất là 3.500,4 tỷ đồng vào năm 2020 mà giá trị này được xác định lại theo đơn giá vào tháng 3 năm 2025 đã lên tới gần 11.000 tỷ đồng.

KBC hoàn tất thủ tục pháp lý và đưa vào kinh doanh KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh quy mô 300 ha, dự án này đã mang lại dòng tiền đáng kể cho KBC trong những năm qua, dự kiến sẽ được lấp đầy trong năm 2025.

Thêm vào đó, KBC gia tăng được quỹ đất KCN và Khu tái định cư, với quy mô 1.210 ha tại Long An và Bắc Giang vào năm 2022.

Năm 2023, Doanh thu và LNST hợp nhất của KBC lần lượt đạt 6.058,76 tỷ đồng và 2.245 tỷ đồng, là mức cao nhất KBC đạt được kể từ khi niêm yết tới nay. Nhờ vậy, KBC đã thực hiện đưa dư nợ trái phiếu về 0 đồng trước 30/06/2023 trong bối cảnh Thị trường Trái phiếu rơi vào tình trạng bất ổn.

Trái phiếu KBC trở thành sản phẩm uy tín trên thị trường, vì vậy KBC đã phát hành Trái phiếu trở lại vào tháng 8 năm 2024, góp phần tạo dựng niềm tin & phát triển thị trường Trái phiếu trở lại.



*CCN Hưng Yên khởi đầu từ năm từ năm 2022
Hứa hẹn đem lại doanh thu đáng kể cho KBC vào năm 2025*

CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

KBC là một Công ty đại chúng, không có sở hữu Nhà Nước, trong suốt quá trình 23 năm hoạt động và phát triển, Tổng Công ty và các công ty con đã được tặng các giải thưởng tiêu biểu như sau:



*01 Huân chương
Lao động hạng Nhất*



*02 Huân chương
Lao động hạng Nhì*



*02 Huân chương
Lao động hạng Ba*



*17 Cờ thi đua
xuất sắc dẫn đầu của
Chính phủ*



*Một trong 50 công ty niêm yết tốt
nhất Việt Nam do Forbes công
bố năm 2019, 2020, 2021, 2023*



*Nhiều năm liền đạt Doanh
nghiệp ASEAN xuất sắc*

- ❖ Được Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư tặng Bằng khen về thành tích đóng góp vào quá trình xây dựng và phát triển các KCN ở Bắc Ninh và ở Hải Phòng;
- ❖ Nhiều năm được tặng Bằng khen của Chủ tịch UBND các tỉnh, thành như: Bắc Ninh, Hải Phòng, Long An, Tây Ninh v.v vì có nhiều thành tích xuất sắc, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế xã hội của các tỉnh, thành;
- ❖ Được vinh danh lần thứ 3 trong Top 10 Nhà phát triển BĐS KCN tại Diễn đàn BĐS Mùa Xuân do Hiệp hội BĐS Việt Nam, Tạp chí điện tử BĐS Việt nam và Viện nghiên cứu BĐS Việt Nam phối hợp tổ chức;
- ❖ Được Công an tỉnh Bắc Ninh và Sở Lao động Thương binh Xã hội tỉnh Bắc Ninh tặng Giấy khen vì đã có thành tích xuất sắc trong Hội thao kỹ thuật nghiệp vụ chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ lực lượng PCCC cơ sở trong KCN Quế Võ; có thành tích xuất sắc trong công tác an toàn, vệ sinh lao động;
- ❖ Là một trong số 15 doanh nghiệp được nhận Bằng khen của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vì thành tích nhiều năm liên tục đạt giải Báo cáo thường niên tốt nhất;
- ❖ Năm 2024, Tổng Giám đốc KBC được Tổng cục trưởng Tổng cục thuế tặng Giấy khen;
- ❖ Các công ty con của KBC cũng nhận được Bằng khen, Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu Chính phủ vì thành tích xây dựng và phát triển KCN.

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 sẵn sàng đáp ứng mọi yêu cầu khắt khe riêng biệt của từng khách hàng.



❖ Thương hiệu KINHBAC CITY

Thương hiệu **KINHBAC CITY** đã được khẳng định ở Việt Nam và Quốc tế, luôn được các doanh nghiệp FDI lựa chọn tìm hiểu khi có kế hoạch đầu tư tại Việt Nam với tỷ lệ nhà đầu tư nước ngoài tại các KCN lên tới 90%. Bên cạnh đó, đầu tư gián tiếp vào KBC thông qua việc sở hữu cổ phiếu KBC là một lựa chọn của nhà đầu tư nước ngoài, với tỷ lệ sở hữu là 18,67% vào ngày 27/12/2024. Trải qua 23 năm xây dựng và phát triển, thu hút hàng trăm Tập đoàn lớn trên thế giới vào Việt Nam với 05 KCN tại Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng có quy mô 1.529 ha đã đạt tỷ lệ lấp đầy 100%; thương hiệu **KINHBAC CITY** với bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực tạo lập, quản lý và phát triển KCN, đã xây dựng thành công mô hình kinh doanh KCN của riêng mình để ngày càng khẳng định giá trị gia tăng trên trường quốc tế, thực hiện sứ mệnh quảng bá chính sách thu hút đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và đưa các Tập đoàn đa quốc gia đến Việt Nam.

❖ Quan hệ nhà đầu tư

Tổng Công ty luôn chú trọng, 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, ngoại trừ trường hợp bất khả kháng.

❖ Tạo lập Quỹ đất lớn

KBC luôn tìm đến những địa bàn khó khăn, kinh tế yếu kém, năng suất nông nghiệp thấp mà các địa phương kêu gọi để đầu tư và đã tạo dựng được hình ảnh và uy tín với chính quyền và người dân nơi đây. 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. Trong những năm gần đây, KBC liên tục được phê duyệt hàng loạt dự án lớn cũng như đang tiến hành mở rộng quỹ đất KCN và KĐT tại Bắc Ninh, Bắc Giang, Thái Nguyên, Hải Dương, Hải Phòng, Hậu Giang, Long An.

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

- + Lấy lợi ích của khách hàng làm cốt lõi, KBC sẵn sàng cung cấp các sản phẩm, dịch vụ phù hợp với nhu cầu đầu tư đa dạng của khách hàng, làm hài lòng tất cả các khách hàng khó tính nhất. Với 29 KCN & CCN có vị trí chiến lược trên toàn quốc, KBC đã thu hút thành công các Tập đoàn quốc tế lớn như Canon, Foxconn, LG, JA Solar, Goertek, Luxshare, Ingrasys, v.v;

- + Sản phẩm bán và dịch vụ cho thuê nhà xưởng - văn phòng xây sẵn phát triển song song với sản phẩm cho thuê hạ tầng KCN nhằm rút ngắn thời gian đi vào hoạt động, giảm thiểu rủi ro cho các doanh nghiệp là vệ tinh của các tập đoàn lớn;
- + Các hoạt động duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng trong KCN được thực hiện thường xuyên, giữ gìn cảnh quan KCN luôn hiện đại, sạch sẽ và thân thiện với môi trường;
- + KBC và các đối tác luôn cung cấp đầy đủ các dịch vụ phụ trợ trong KCN cho nhà đầu tư như an ninh, tài chính, điện nước, v.v tạo thành chuỗi cung ứng khép kín và thuận tiện;
- + KBC bắt đầu đưa các sản phẩm KĐT, NOXH gắn liền với KCN vào kinh doanh để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân và các chuyên gia nước ngoài, cho công nhân làm việc tại KCN.

❖ **Trách nhiệm xã hội**

Các dự án KCN mà KBC đầu tư đã đóng góp tích cực vào việc giải quyết vấn đề việc làm, hỗ trợ công tác đào tạo nâng cao tay nghề, cải thiện thu nhập cho người dân và gia tăng đáng kể nguồn thu cho Ngân sách địa phương. Ngoài ra, để thu hút công nhân từ các địa bàn khác về làm việc tại các KCN, từ năm 2022 KBC đã xây dựng hàng loạt các tòa NOXH tại Bắc Giang, Hải Phòng, Đà Nẵng, để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân và người dân có thu nhập thấp. Từ năm 2024, các dự án NOXH đã và đang được bàn giao và đưa vào sử dụng.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

KBC khởi đầu từ lĩnh vực đầu tư và phát triển kinh doanh KCN, đã từng mở rộng đầu tư vào các lĩnh vực như Ngân hàng, Năng lượng, Khoáng sản nhưng không hiệu quả. Vì vậy, từ năm 2016, KBC chỉ tập trung vào lĩnh vực cốt lõi là đầu tư, kinh doanh KCN và các dịch vụ đi kèm đồng thời từng bước phát triển KĐT và NOXH gắn liền với phát triển KCN.

Hàng năm, KBC thường xuyên rà soát các ngành nghề kinh doanh và thực hiện đăng ký thay đổi nếu thấy cần thiết. Cập nhật gần nhất vào ngày 7/3/2025, KBC đã tiến hành thực hiện thủ tục thay đổi ngành nghề kinh doanh, loại bỏ một số ngành không còn phù hợp.

❖ Ngành nghề kinh doanh chủ yếu

Mã ngành	Nội dung
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
4101, 4102	Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

❖ Loại hình sản phẩm dịch vụ chiếm 10% doanh thu của Tổng Công ty

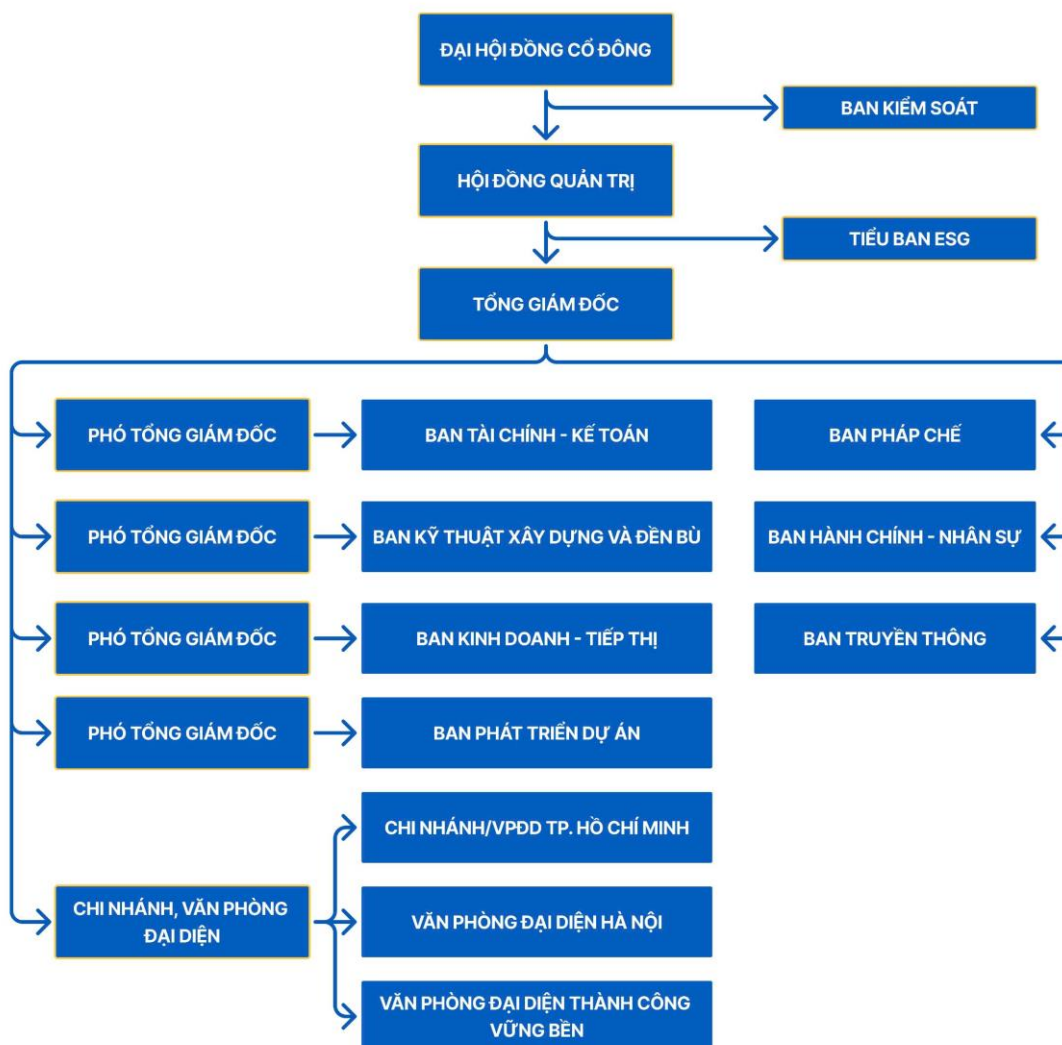
Loại hình Sản phẩm dịch vụ	Chiếm trên 10% Tổng doanh thu trong năm 2024	Chiếm trên 10% Tổng doanh thu trong năm 2023
1. Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng	37,98%	86,17%
2. Doanh thu chuyển nhượng BĐS	27,62%	
3. Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải và tiện ích khác	12,72%	
4. Doanh thu hoạt động tài chính	13,71%	

❖ Địa bàn kinh doanh chiếm 10% doanh thu của Tổng Công ty

Địa bàn kinh doanh	Chiếm trên 10% Tổng doanh thu trong năm 2024	Chiếm trên 10% Tổng doanh thu trong năm 2023
1. Doanh thu tại Bắc Ninh	32,51%	43,86%
2. Doanh thu tại Bắc Giang	18,92%	35,42%
3. Doanh thu tại Hải Phòng	39,61%	13,02%

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 2024, Tổng 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 (SBG) VĐL: 3.400 tỷ đồng	92,5	88,96	Lô CC, 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 (SHP) VĐL: 1.734,35 tỷ đồng	89,26	89,26	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc (SCD) VĐL: 1.181 tỷ đồng	74,3	72,82	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát (TCC) VĐL: 12.681 tỷ đồng	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD (NGD) VĐL: 105,2 tỷ đồng	100	100	Số 10 ngõ Hàng Bột, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc (NX-KB) VĐL: 350 tỷ đồng	100	100	Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, Xã phường Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương (TDC) VĐL: 500 tỷ đồng	51	51	Số 100 phố An Trạch, Phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Lĩnh vực hoạt động kinh doanh
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên (HYG) VĐL: 1.800 tỷ đồng	95	93,93	Số 210 đường Nguyễn Văn Linh, xã Bảo Khê, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu (VTG) VĐL: 1.000 tỷ đồng	74,52	74,52	LK 28 đường Hàng Điều 1, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

CÔNG TY DO KBC CÓ QUYỀN KIỂM SOÁT (CÔNG TY CON GIÁN TIẾP)

10	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung - Long An (SCD-LA) VĐL: 200 tỷ đồng	100	72,82	Số 133 Đường 835, TT Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
11	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang - Long An (SBG-LA) VĐL: 200 tỷ đồng	100	88,96	Số 133 Đường 835, TT Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
12	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập (TTC) VĐL: 271 tỷ đồng	100	89,26	Số 133 Đường 835, TT Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An (LADIC) VĐL: 1.500 tỷ đồng	60	57,42	Ấp Tân Đông, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
14	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc (BLC) VĐL: 100 tỷ đồng	65	58,02	Thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Lĩnh vực hoạt động kinh doanh
15	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên (QEC) VĐL: 300 tỷ đồng	100	89,26	Lô NA8-2, Khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, xã liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất linh kiện điện tử
16	Công ty TNHH Công nghiệp chế tạo Quảng Yên (QYM) VĐL: 250 tỷ đồng	100	89,26	Lô NA8-1, Khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, xã liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất vòi phun động cơ máy nông nghiệp
17	Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên (HYH) VĐL: 50 tỷ đồng (*)	95	89,23	Tầng 2, số 210 đường Nguyễn Văn Linh, xã Bảo Khê, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên	Kinh doanh bất động sản

(*) Năm 2024, Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên (HYH) là Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên được thành lập, dẫn đến là Công ty HYH là Công ty do KBC có quyền kiểm soát với tỷ lệ lợi ích là 89,23%.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC CÔNG TY CON NĂM 2024

Tại ngày 31/12/2024, Kết quả hoạt động kinh doanh của một số công ty con như sau:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Tên Công ty (*)	Doanh Thu		LNST		Dư Nợ tín dụng		Tài sản
	Giá trị	So với 2023	Giá trị	So với 2023	Giá trị	So với 2023	Giá trị
SBG	1.008	41,0%	465	36,2%	13,2	11,28%	7.932,6
SHP	1.367,5	367.3%	(254,55)	N/A	1.306,6	126,7%	9.827,3
SCD	316,2	35,3%	129,5	31,8%	499,5	N/A	3.688,9
HYG	39,4	72,8%	18,7	58,9%	413,6	N/A	2.559,9
TCC	388,1	373,0%	303,59	378,5%	5.512,7	251,2%	18.756,9

(*) Tên Công ty được chi tiết tại Mục **“THÔNG TIN VỀ CÁC CÔNG TY CON”**

Trong số tất cả các công ty con, công ty do KBC có quyền kiểm soát thì các công ty nêu trên có biến động đáng kể về hoạt động kinh doanh có ảnh hưởng đến các chỉ số tài chính, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty trong năm 2024, cụ thể:

- + **Công ty SBG** ghi nhận doanh thu của 12,2 ha tại KCN Quang Châu mở rộng, gần như đạt tỷ lệ lấp đầy 100% diện tích tại KCN Quang Châu với quy mô 516 ha. Do đó, trong năm tới SBG chuyển sang giai đoạn triển khai dự án mới.
- + **Công ty SHP** chủ yếu ghi nhận doanh thu từ NOXH tại Trảng Duệ, Hải Phòng và Thị trấn Nénh, Bắc Giang do các KCN Trảng Duệ 1 & 2 của SHP đã lấp đầy từ năm 2019, và Dự án KĐT Trảng Duệ cũng đã ghi nhận doanh thu phần lớn diện tích của dự án trong giai đoạn 2020 - 2023.
- + **Công ty SCD** có kết quả kinh doanh năm 2024 giảm mạnh so với năm 2023, tăng dư nợ vay tổ chức tín dụng là 499,5 tỷ đồng chủ yếu do giải ngân chi phí giải phóng mặt bằng cho KCN Lộc Giang.
- + **Công ty HYG** với CCN Hưng Yên mới tiến hành đẩy mạnh đầu tư hạ tầng, tăng vay dư nợ tín dụng là 413,65 tỷ đồng. Tuy nhiên, trong năm 2024 Công ty đã ký kết được hàng loạt thỏa thuận thuê đất dự kiến sẽ ghi nhận doanh thu trong năm 2025.
- + **Công ty TCC** là đơn vị thực hiện dự án KĐT Trảng Cát, trong năm 2024 để chuẩn bị sẵn sàng nguồn vốn cho dự án sau khi được phê duyệt điều chỉnh dự án, Công ty đã lựa thực hiện tái cấu trúc nợ và ký kết phương án tài trợ vốn tổng thể cho toàn bộ Dự án.

Đối với các Công ty con khác hiện đều là các công ty dự án, các dự án đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý, chưa đưa vào kinh doanh.

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY LIÊN KẾT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh 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, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh.	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng và các thiết bị viễn thông	159
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	10,7
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	48%	61A Nguyễn Văn Cừ, Phường Hòa Hiệp Bắc, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, hoặc đi thuê	96

CÔNG TY LIÊN KẾT GIÁN TIẾP

4	Công ty cổ phần KCN Lê Minh Xuân 2	22,72%	20 Phùng Khắc Khoan, Phường Đakao, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, hoặc đi thuê	116,6
5	Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Nhơn Hội	35,49%	Lô A2 - 01, đường N3 KCN Nhơn Hội, Quy Nhơn, Bình Định	Đầu tư, xây dựng kinh doanh khu công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch , v,v	540
6	Công ty TNHH Saigontel Long An	22,32%	Lô 6A, đường số 3, KCN Tân Đức, Đức Hoà, Long An	Đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN	111,3

PHẦN LÃI/LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT NĂM 2024

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên Công Ty Liên Kết	Phần Lãi/Lỗ được chia từ Công ty liên kết
1	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	28.481.439.436
2	Công ty Cổ phần Scanviwood	0
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	(22.094.167.590)
5	Công ty cổ phần KCN Lê Minh Xuân 2	(318.117.200)
6	Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Nhơn Hội	13.848.251.829
7	Công ty TNHH Saigontel Long An	(4.004.453.116)
	Tổng Cộng	15.912.953.359

Theo BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024

Mặc dù lợi nhuận từ các công ty liên kết đóng góp vào kết quả kinh doanh của Tổng Công ty chưa lớn, nhưng các công ty liên kết đều đang là chủ các dự án KCN, KĐT, NOXH tiềm năng, với tổng diện tích các KCN của Công ty liên kết là 1.928,67 ha, tổng diện tích KĐT và NOXH là 440,79 ha. Trong đó, có một số KCN đã lấp đầy như KCN Hòa Khánh mở rộng - Đà Nẵng, KCN Đại Đồng Hoàn Sơn giai đoạn 1 - Bắc Ninh, còn lại các dự án khác đã và đang bắt đầu đưa vào kinh doanh và đầu tư mới, chờ đợi thủ tục pháp lý. Do đó, việc nắm giữ các khoản đầu tư tại Công ty liên kết là chiến lược dài hạn, đa dạng hóa vị trí các KCN, KĐT, NOXH của Tổng Công ty, đồng thời KBC sẵn sàng nâng tỷ lệ sở hữu khi thấy các dự án của công ty liên kết tốt lên.



KCN Nhơn Hội – Bình Định

ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC



Đại diện Tập đoàn The Trump Organization và đại diện KBC ký thỏa thuận hợp tác

Dựa trên nền tảng vững chắc đã xây dựng, bước sang năm 2025, chiến lược của Tổng Công ty là kiên định mục tiêu **Kiến Tạo Thịnh Vượng** từ những dự án mới được phê duyệt vào đầu năm 2025 và những dự án đang tiếp tục thành lập, nhằm đem lại lợi ích cho KBC, đem lại thịnh vượng về vật chất và tinh thần cho cán bộ nhân viên, cho Cổ đông, đóng góp mạnh mẽ vào sự phát triển của các Tỉnh/Thành phố nơi KBC đầu tư, cùng Đất Nước xây dựng kỷ nguyên mới, kỷ nguyên Thái Bình – Thịnh Vượng.

❖ Chiến lược phát triển trung hạn và dài hạn

Kim chỉ nam cho sự phát triển trung và dài hạn của Tập đoàn là: (1) phát triển sản phẩm, dịch vụ đáp ứng tất cả các nhu cầu đa dạng, khắt khe của khách hàng; (2) phát triển nguồn lực về nhân sự, tích lũy nguồn lực về tài chính đảm bảo năng lực triển khai đồng loạt các dự án KCN, KĐT, NOXH có quy mô lớn; (3) xây dựng thương hiệu **KINHBAC CITY** uy tín trong và ngoài nước, làm cầu nối giữa Việt Nam với Thế giới trong kỷ nguyên vươn mình của dân tộc, với hành động cụ thể như sau:

- + Tuyển dụng, phát triển đội ngũ nhân sự đủ năng lực đáp ứng sự phát triển của Tổng Công ty trong kỷ nguyên mới; là đội ngũ xuất sắc triển khai đồng loạt các dự án có quy mô lớn như dự án KĐT Trảng Cát, Dự án tổ hợp khách sạn 5 sao, sân golf theo tiêu chuẩn quốc tế, khu dân cư sang trọng mà Tập đoàn The Trump Organization là đối tác;
- + Duy trì và phát triển mạnh mẽ mũi nhọn KCN, Khu công nghệ cao, tiến tới phát triển KCN xanh, KCN tuần hoàn, v.v;
- + Xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, KĐT dành cho chuyên gia làm việc trong KCN;
- + Phát triển KĐT cao cấp với tiện ích đồng bộ ;
- + Phát triển mạng lưới khách hàng mới, đa dạng hóa các sản phẩm để đáp ứng mọi nhu cầu của khách hàng (đất sẵn sàng cho thuê, nhà xưởng sẵn sàng để bán và cho thuê, các dịch vụ hỗ trợ nhà đầu tư tối đa);
- + Xây dựng, phát triển thương hiệu **KINHBAC CITY** mang tầm quốc tế, luôn là doanh nghiệp dẫn đầu trong lĩnh vực quản lý và phát triển KCN gắn liền KĐT;
- + Bám sát xu hướng dòng vốn FDI đầu tư vào Việt Nam theo các lĩnh vực, đối tác, địa bàn để lập các dự án mới, thu hút các nhà đầu tư thuộc các lĩnh vực hưởng lợi các chính sách của Việt Nam và thế giới, đặc biệt chính sách thuế quan của Hoa Kỳ;
- + Huy động và sử dụng nguồn vốn hiệu quả, nâng cao năng lực tài chính, kiên định mục tiêu tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận qua các năm.

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

- ✓ Hướng tới các doanh nghiệp FDI đầu tư các dự án KCN, KĐT xanh, công nghệ cao nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường;
- ✓ Gián tiếp tạo ra hàng nghìn công ăn việc làm cho người 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 để góp phần xây dựng môi trường sống xanh, sạch, đẹp;
- ✓ Triển khai xây dựng các dự án Nhà ở xã hội, khu Tái định cư cho người dân và những người có thu nhập thấp, giúp họ ổn định cuộc sống lâu dài, sẵn sàng dịch chuyển từ địa phương khác đến làm việc ở các KCN, v.v;
- ✓ Sẵn sàng chia sẻ trách nhiệm xã hội dưới nhiều hình thức khác nhau: Ủng hộ thiết hại về thiên tai, đại dịch, ủng hộ các quỹ vì người nghèo, trồng cây, v.v.



Ngày 26/09/2024, đại diện KBC ủng hộ Mặt trận Tổ quốc Việt Nam – Ban Vận động cứu trợ thành phố Hải Phòng 5 tỷ đồng khắc phục hậu quả của bão Yagi



Đại diện KBC đồng hành cùng chương trình “Kiến Tạo Tương Lai” của tỉnh Hải giang

CÁC LOẠI RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN TỔNG CÔNG TY

❖ Các loại rủi ro trong năm 2024 ảnh hưởng đến hoạt động của Tổng Công ty



Thiệt hại tại Công ty TNHH LG Electronics – KCN Trảng Dũ, Hải Phòng do ảnh hưởng của bão Yagi tháng 9/2024

Rủi ro về chính sách, quy trình xử lý các thủ tục của Cơ quan quản lý kéo dài đã ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, hoạt động thu hút vốn của Tổng Công ty trong năm 2024. Trong đó, nhiều dự án của Tổng Công ty gần như không được phê duyệt các thủ tục pháp lý như kế hoạch, dẫn đến dự án không được triển khai kinh doanh, không đạt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận.

Ngoài ra, rủi ro do ảnh hưởng bởi bão Yagi vào tháng 9/2024, các nhà máy trong một số KCN của Tổng Công ty không tránh khỏi thiệt hại.

Để khắc phục rủi ro trong năm 2024, KBC đã phải đồng hành cùng với các cơ quan quản lý giải trình, làm rõ quy định trong văn bản pháp luật, để doanh nghiệp và cơ quan quản lý đồng quan điểm. Vì vậy, đầu năm 2025, một số dự án quan trọng của Tổng Công ty đã được phê duyệt các thủ tục pháp lý quan trọng như dự án KCN Trảng Dũ 3, KĐT Trảng Cát, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh. Tuy nhiên, vẫn còn một số dự án vẫn vướng mắc thủ tục pháp lý như dự án KĐT Phúc Ninh, cụm công nghiệp Long An.

❖ Các loại rủi ro đã ảnh hưởng đến hoạt động của Tổng Công ty

Trong quá trình hoạt động kể từ khi thành lập, Tổng Công ty đã trải qua các loại rủi ro, vừa là những bài học vừa là thách thức đã giúp Tổng Công ty chuyển mình, phát triển mạnh mẽ hơn.

- + **Rủi ro thay đổi chính sách:** Đây là loại rủi ro ảnh hưởng lớn nhất đối với KBC: Quy trình phê duyệt dự án kéo dài, khó thành lập dự án mới; 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, chồng chéo 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; thay đổi các quy định về giá đất đền bù, v.v.
- + **Rủi ro từ thu hút FDI:** Trong nhiều thập kỷ qua, Việt Nam là điểm đến của các doanh nghiệp FDI lớn trên thế giới. Tuy nhiên, trên thực tế rủi ro từ thu hút FDI đã xảy ra như: Do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19, các Tập đoàn FDI không thể đến Việt Nam; Các chính sách ưu đãi cho nhà đầu tư nước ngoài thay đổi, hoặc không cụ thể, hay việc áp dụng các loại Thuế sẽ làm cho môi trường đầu tư của Việt Nam phải nâng cao sức cạnh tranh, v.v; Chính sách thu hút FDI của Việt Nam những năm tới ưu tiên doanh nghiệp xanh, giảm thiểu ô nhiễm môi trường thì việc thu hút FDI sẽ có chọn lọc, hạn chế ô ạt. Đây vừa là cơ hội, cũng là thách thức cho Việt Nam nói chung cũng như KBC nói riêng.
- + **Rủi ro tài chính:** KBC đã gặp phải rủi ro khi sử dụng nguồn vốn để đầu tư đa ngành giai đoạn 2009 – 2010. Điều này trở thành kinh nghiệm quý giá trong việc thu xếp nguồn vốn và

sử dụng vốn của Tập đoàn hiện nay; Giai đoạn 2021 – 2023, KBC dù là một tổ chức phát hành Trái phiếu có uy tín nhưng không tránh khỏi rủi ro khi thị Trường Trái phiếu rơi vào tình trạng mất niềm tin năm 2022 khi nhiều doanh nghiệp mất khả năng thanh toán trái phiếu đến hạn. Để giữ vững niềm tin trên thị trường vốn, KBC phải dùng toàn bộ nguồn thu từ hoạt động kinh doanh đưa dư nợ trái phiếu về 0 đồng trước 30/06/2023.

- + **Rủi ro khác:** Các KCN của KBC đã gặp các rủi ro bất khả kháng như: thiên tai (bão làm tốc mái các căn nhà xưởng, cháy nổ, v.v); 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 giải thể, phá sản; dịch bệnh, chiến tranh làm ảnh hưởng đến hoạt động xuất nhập khẩu hàng hóa của các doanh nghiệp FDI; ô nhiễm môi trường (các doanh nghiệp trong KCN chưa tuân thủ về việc xử lý chất thải, xả thải đúng quy trình, v.v).

Để xử lý các loại rủi ro đã xảy ra, KBC phải nghiên cứu, cập nhật thường xuyên các văn bản pháp luật có liên quan và 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; KBC thường xuyên thực hiện công tác phòng ngừa rủi ro như trang bị đầy đủ các thiết bị bảo hộ lao động, tập huấn an toàn lao động - phòng cháy chữa cháy cho các nhân viên, thường xuyên kiểm tra, bảo trì các máy móc thiết bị, kiểm tra định kỳ chất lượng môi trường trong khu vực hoạt động và tuân thủ nghiêm chỉnh pháp luật về bảo vệ môi trường.

PHẦN II: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2024	2023	So sánh 2024/2023
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	2.775,77	5.618,48	49,40%
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng	1.250,62	5.221,10	23,95%
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	909,55	104,81	867,77%
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải và tiện ích khác	418,79	386,38	108,39%
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng, văn phòng	195,66	145,33	134,62%
Doanh thu khác	1,15	1,14	100,68%
<i>Các khoản giảm trừ doanh thu</i>	<i>0</i>	<i>(240,29)</i>	N/A
Doanh thu hoạt động tài chính	451,29	426,08	105,92%
Thu nhập khác	49,62	22,30	222,51%
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	15,91	(8,09)	N/A
Tổng doanh thu	3.292,59	6.058,76	54,34%
Tổng lợi nhuận sau thuế	423,03	2.245,00	18,84%
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	381,92	2.030,69	18,81%

Theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024

Năm 2024, Tổng doanh thu hợp nhất của Tổng Công ty đạt **3.292,59 đồng**, bằng 54,34% so với năm 2023. Trong đó, doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ đạt **2.775,77 tỷ đồng**, bằng 49,4% so với năm 2023. Trong đó, đặc biệt doanh thu chuyển nhượng BĐS đạt **909,55 tỷ đồng**, bằng 867,77% so với năm 2023 đến từ việc bán NOXH tại thị trấn Nénh, Bắc Giang & Trảng Duệ Hải Phòng. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2024 đạt **423,03 tỷ đồng**, bằng 18,81% so với năm 2023. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt **381,92 tỷ đồng**, bằng 18,81% so với năm 2023.

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Hoàn thành
Tổng doanh thu	9.000	3.232,59	36,58%
Lợi nhuận sau thuế	4.000	423,03	10,58%

Nguyên nhân Kết quả kinh doanh chưa đạt kế hoạch được nêu tại Phần III của Báo cáo này.

TỔ CHỨC NHÂN SỰ
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) NHIỆM KỲ 2022 -2027
ÔNG ĐẶNG THÀNH TÂM - CHỦ TỊCH HĐQT



*Chủ tịch HĐQT Đặng Thành Tâm
Chèo lái con tàu KBC vượt qua mọi thử thách*

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 và có bằng cử nhân luật, cử nhân quản trị kinh doanh của Trường Henley, Anh Quốc và thành thạo tiếng Anh.

Ông đã được tặng Huân chương Lao động hạng Nhất; Huân chương Lao động hạng

Nhì; Huân chương Lao động hạng Ba; được công nhận Danh hiệu Chiến sĩ Thi đua Toàn quốc; 3 Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ; được ngài Mitsuo Sakaba – Đại sứ Nhật Bản tại Việt Nam trao tặng Bằng khen của Nhật Hoàng và Kỷ niệm chương ghi nhận sự đóng góp to lớn vào sự phát triển của mối quan hệ Nhật - Việt và trở thành doanh nhân đầu tiên của Việt Nam vinh dự nhận được phần thưởng cao quý này; được tặng nhiều Bằng khen của các Bộ, Cơ quan ngang Bộ, UBND các Tỉnh, 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 cấp Chương trình Hành động hậu WTO của Chính phủ; và là thành viên tư vấn đối tác chiến lược trong Diễn đàn Kinh tế Thế giới (WEF GCC Partner Member Advisory Board); được trao tặng giải thưởng “Ernst & Young – Bản lĩnh doanh nhân lập nghiệp Việt Nam 2011” và là Đại biểu Quốc hội khóa XIII.

Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 52.116.665 cổ phiếu, chiếm 6,79% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

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



*Bà Nguyễn Thị Thu Hương Tổng Giám đốc
Nhà thu hút FDI cho KBC, cho Việt Nam*

Bà **Nguyễn Thị Thu Hương** sinh năm 1971 - được bầu là thành viên HĐQT vào ngày 27/4/2012. Bà có bằng Tiến sĩ Kinh tế và bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, thành thạo tiếng Trung và tiếng Anh. Bà nắm rõ những điểm mạnh, điểm yếu của Tổng Công ty, từ đó chèo lái KBC vượt qua những năm tháng khó khăn, xây dựng nền tảng phát triển vững bền cho KBC trong hơn hai thập kỷ qua.

Bà có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực ngoại giao, có vai trò quan trọng trong công tác xúc tiến quan hệ đầu tư với các Tập đoàn lớn cũng như kiểm soát hoạt động kinh doanh tại từng KCN. Ngoài ra, Bà luôn chú trọng đến tinh thần làm việc trách nhiệm, tính kỷ luật và tinh thần đoàn kết của Tập thể cán bộ của Tổng Công ty.

Bà đã được tặng Huân chương Lao động hạng Nhì, hạng Ba của Chủ tịch nước CHXHCN Việt Nam; nhiều lần được nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, của Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Danh hiệu Chiến sỹ thi đua cấp tỉnh; liên tục nhiều năm được tặng Bằng khen của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh; Được tặng nhiều Giấy khen của Ban quản lý các KCN, Liên đoàn lao động tỉnh Bắc Ninh, Giấy khen của Tổng cục thuế và của Cục thuế tỉnh Bắc Ninh; Bà cũng vinh dự là đại diện tham gia “Hội nghị những nhà lãnh đạo trẻ Khu vực châu Á – Thái Bình Dương”; “Hội nghị Nữ Doanh nhân Châu Á”; “Nữ Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu - **Cúp Bông hồng vàng**”.

Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 399.304 cổ phiếu, chiếm 0,052% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

ÔNG HUỲNH PHÁT – THÀNH VIÊN HĐQT

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

Số lượng cổ phiếu nắm: 0 cổ phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

ÔNG LÊ HOÀNG LÂN – THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Ông **Lê Hoàng Lê** sinh năm 1975, được bầu là thành viên HĐQT độc lập vào ngày 10/02/2022. Ông Lê có bằng Cử nhân Kinh tế, Chứng chỉ Kiểm toán viên và bằng Thạc sỹ Tài chính Kế toán. Với kiến thức trong lĩnh vực tài chính, kiểm toán cùng nhiều năm kinh nghiệm làm quản lý tại các Quỹ đầu tư, Ngân hàng, ông Lê luôn đưa ra những quan điểm độc lập trong các cuộc họp HĐQT và những đánh giá khách quan trong mọi hoạt động quản trị công ty.

Số lượng cổ phiếu nắm: 0 cổ phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

BÀ ĐẶNG NGUYỄN QUỲNH ANH - THÀNH VIÊN HĐQT



Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh - Thành viên HĐQT

Bà **Đặng Nguyễn Quỳnh Anh** sinh năm 1996, được bầu là thành viên HĐQT vào ngày 10/02/2022. Bà có bằng Cử nhân Kinh tế tại The University of Texas at Austin. Bà Quỳnh Anh là người có kiến thức tốt, được đào tạo bài bản, đã và đang đóng góp vào quá trình kết nối KBC với các đối tác trong và ngoài nước nhằm thúc đẩy thu hút đầu tư và thu xếp vốn. Là Lãnh đạo trẻ và năng động trong đội ngũ Lãnh đạo của KBC, bà tiên phong trong việc áp dụng công nghệ số vào quản trị, giúp KBC vững bước phát triển và thịnh vượng trong kỷ nguyên mới.

Ngoài ra, Bà còn là chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex – Tân Tạo, một trong những cổ đông lớn của KBC và là thành viên HĐQT tại Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc - công ty con của KBC; đồng thời Bà còn được bổ nhiệm là Trưởng Tiểu ban Môi Trường, Xã Hội và Quản Trị ESG của Tổng Công ty ngày 26/01/2025.

Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 13.333.333 cổ phiếu, chiếm 1,737% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

Số lượng cổ phiếu đại diện cho Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo: 39.239.852 cổ phiếu, chiếm 5,11% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG - TỔNG GIÁM ĐỐC

(Đã trình bày tại mục Hội đồng quản trị)

ÔNG PHẠM PHÚC HIẾU - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH TÀI CHÍNH, KẾ TOÁN TRƯỞNG KIÊM NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ông **Phạm Phúc Hiếu** sinh năm 1978, được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc, kiêm Kế toán trưởng kể từ ngày 08/12/2012 và là Người được ủy quyền công bố thông tin của KBC. Ông từng là thành viên HĐQT từ ngày 26/04/2014 đến ngày 10/02/2022. Ông có bằng Cử nhân Tài chính Ngân hàng, Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh. Ông đã gắn bó với KBC từ năm 2004, trải qua nhiều cương vị quản lý tài chính tại KBC và các công ty thành viên. Vì vậy, Ông là người am hiểu sâu về lĩnh vực tài chính cũng như các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty. Thời gian, trình độ, kinh nghiệm đã khẳng định Ông Phạm Phúc Hiếu là một trong những thành viên quan trọng trong ban lãnh đạo KBC.

Số lượng cổ phiếu nắm giữ : 30.422 cổ phiếu, chiếm 0,004% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

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

Bà **Nguyễn Mỹ Ngọc** sinh năm 1972, tốt nghiệp Cử nhân Ngoại ngữ và Cử nhân Tài chính Ngân hàng. Bà Ngọc đã có nhiều năm kinh nghiệm làm việc tại công ty nước ngoài trước khi gia nhập KBC vào năm 2008. Bà thông thạo tiếng Trung và tiếng Anh, với kinh nghiệm và tinh thần trách nhiệm cao, Bà Ngọc được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh của Tổng Công ty kể từ ngày 02/02/2015. Bà đã có nhiều đóng góp, thành tích xuất sắc trong việc thu hút và đàm phán trực tiếp với nhiều Tập đoàn lớn đầu tư vào các KCN của KBC.

Số lượng cổ phiếu nắm: 0 cổ phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

ÔNG ĐẶNG NGUYỄN NAM ANH – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH DỰ ÁN

Ông **Đặng Nguyễn Nam Anh** sinh năm 2000, được bổ nhiệm là Phó Tổng Giám đốc phụ trách phát triển Dự án từ ngày 14/03/2025. Ông có bằng Cử nhân Kinh tế tại The University of Texas at Austin, có sự am hiểu về các chính sách kinh tế - chính trị - văn hóa, xã hội của các nước trên thế giới. Ông được xem là Lãnh đạo trẻ triển vọng của Tổng Công ty cùng Ban Tổng giám đốc tham gia các hoạt động đối ngoại với thành lập các dự án cho Tổng Công ty.

Số lượng cổ phiếu nắm: 0 cổ phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

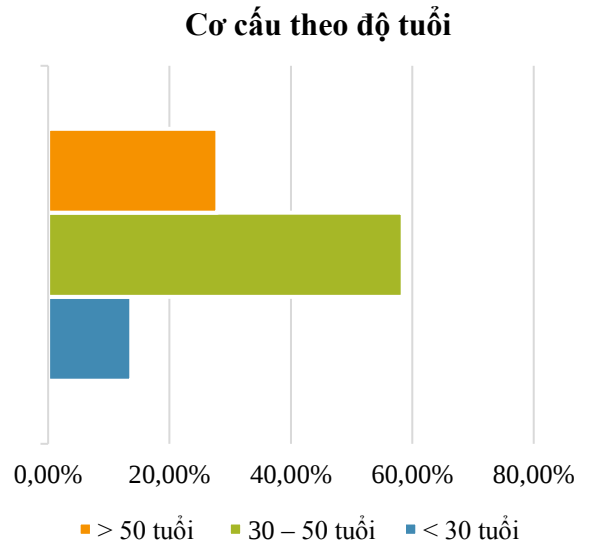
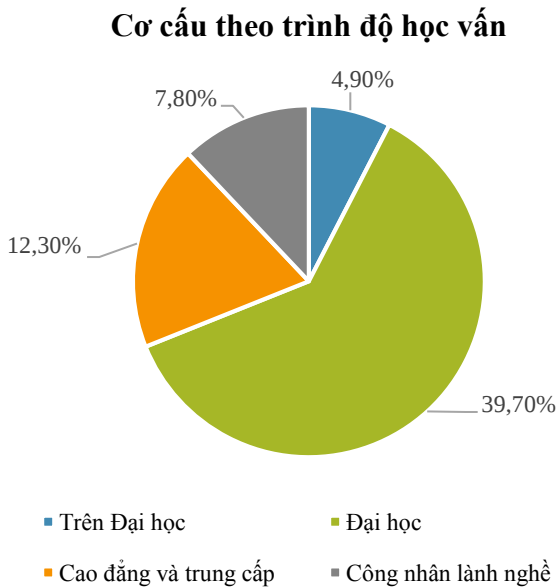
ÔNG PHAN ANH DŨNG – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH KỸ THUẬT

Ông **Phan Anh Dũng** sinh năm 1969, là Phó Tổng Giám đốc phụ trách mảng kỹ thuật xây dựng của Tổng Công ty từ ngày 01/06/2011. Ông có bằng Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh và bằng kỹ sư xây dựng, 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

Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 15.333 cổ phiếu, chiếm 0,002% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN

Cơ cấu lao động tại Công ty mẹ tại ngày 31/12/2024

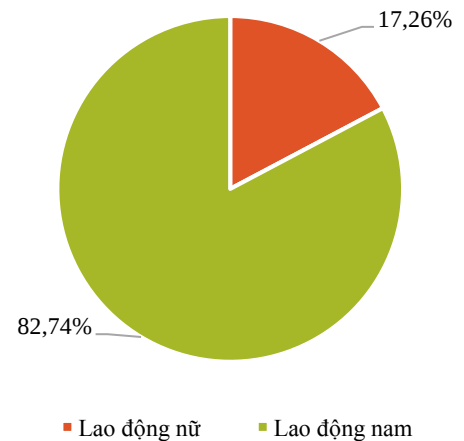


Tổng số nhân viên tại Công ty mẹ tính đến 31/12/2024 là 226 người, tăng thuần 13 người so với năm 2023. Đa phần cán bộ nhân viên của Tổng Công ty trong độ tuổi 30 - 50 tuổi, là độ tuổi “vàng” về cả năng lực cũng như kinh nghiệm làm việc.

Tại KBC, do đặc thù ngành nghề kinh doanh kinh doanh chính thuộc lĩnh vực BĐS KCN nên tỷ lệ lao động nam chiếm 82,74% tổng số nhân viên (liên quan đến các công việc như khảo sát, đền bù giải phóng mặt bằng, xây dựng kỹ thuật, bảo vệ, v.v). Tuy nhiên, ở các vị trí quản lý cấp cao bao gồm HĐQT, Ban TGD, BKS và Trưởng/Phó bộ phận các phòng ban thì tỷ lệ lao động giữa nam nữ là cân đối, hài hòa.

Ngoài ra, người lao động ở KBC luôn có xu hướng gắn bó lâu dài.

Cơ cấu theo giới tính



Các chính sách nhân sự

❖ Về tuyển dụng

Phương châm tuyển dụng của Tổng Công ty là tuyển dụng đúng người phù hợp với công việc để người lao động phát huy năng lực, sở trường. Các thông tin tuyển dụng đều được công bố rộng rãi, minh bạch trên website chính thức của Tổng Công ty và các trang thông tin chuyên về việc làm, để các ứng viên tiềm năng dễ dàng tiếp cận. Ngoài ra, yếu tố cân bằng về giới cũng được KBC xem xét và lưu ý trong quá trình tuyển dụng và bố trí nhân lực. Hiện tại, Tổng Công ty đang chú trọng tuyển dụng một đội ngũ nhân sự mới, có sức trẻ, đủ năng lực đồng hành với sự phát triển lớn mạnh của Tổng Công ty.

❖ Về đào tạo phát triển nguồn nhân lực

Tổng Công ty luôn chú trọng việc xây dựng và duy trì một bộ máy quản lý cùng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, có trình độ trong lĩnh vực phát triển dự án KCN, KĐT, NOXH, đầu tư kinh doanh, tài chính, luật, quản trị công ty, v.v. Do đó, KBC luôn chú trọng việc đào tạo nội bộ, chia sẻ kinh nghiệm cho thế hệ trẻ ở tất cả các vị trí, đồng thời khuyến khích và tạo các điều kiện cần thiết để nhân viên có thể tham gia các lớp đào tạo về kỹ năng mềm, kiến thức nghiệp vụ để nâng cao chuyên môn, sẵn sàng đáp ứng các yêu cầu làm việc tại Tổng Công ty trong hiện tại và tương lai.

❖ Về lương, thưởng, phụ cấp và các đãi ngộ khác

Chính sách lương, khen thưởng và phúc lợi được KBC thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật và được xây dựng cân bằng phù hợp với sự phát triển của doanh nghiệp như sau:

- ✓ Người lao động được đóng đầy đủ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp và hưởng chế độ nghỉ phép, nghỉ việc riêng, nghỉ thai sản, v.v theo Luật lao động;
- ✓ Tổ chức khám sức khỏe định kỳ tại các bệnh viện có uy tín;
- ✓ Tổ chức bếp ăn tại văn phòng với các sản phẩm sạch được tăng gia trực tiếp;
- ✓ Có sân bóng đá, sân tennis, sân bóng rổ, phòng tập được trang bị máy chạy bộ, có giáo viên dạy Yoga, Jumba cho toàn thể nhân viên sử dụng;
- ✓ 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;
- ✓ 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, v.v;
- ✓ Hàng năm, cán bộ công nhân viên được thưởng từ 3 đến 5 tháng lương;
- ✓ Khuyến khích, tạo điều kiện cho nhân viên đi học, tham gia các khóa đào tạo dài hạn vẫn được hưởng nguyên lương.



Các giải đấu thể thao trong và ngoài khuôn khổ Tổng Công ty được tổ chức hàng năm

CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG THỎA ĐÁNG Ở KBC

100% Người Lao động

- Nhận lương đầy đủ và đúng hạn;
- Quay lại làm việc sau thời gian nghỉ thai sản.

Không có Người Lao động

- Bị cho thôi việc, bị cắt giảm lương;
- Bị kỳ thị hoặc phân biệt đối xử về giới tính, tôn giáo, dân tộc, v.v tại nơi làm việc;
- Bị tranh chấp lao động tại nơi làm việc.

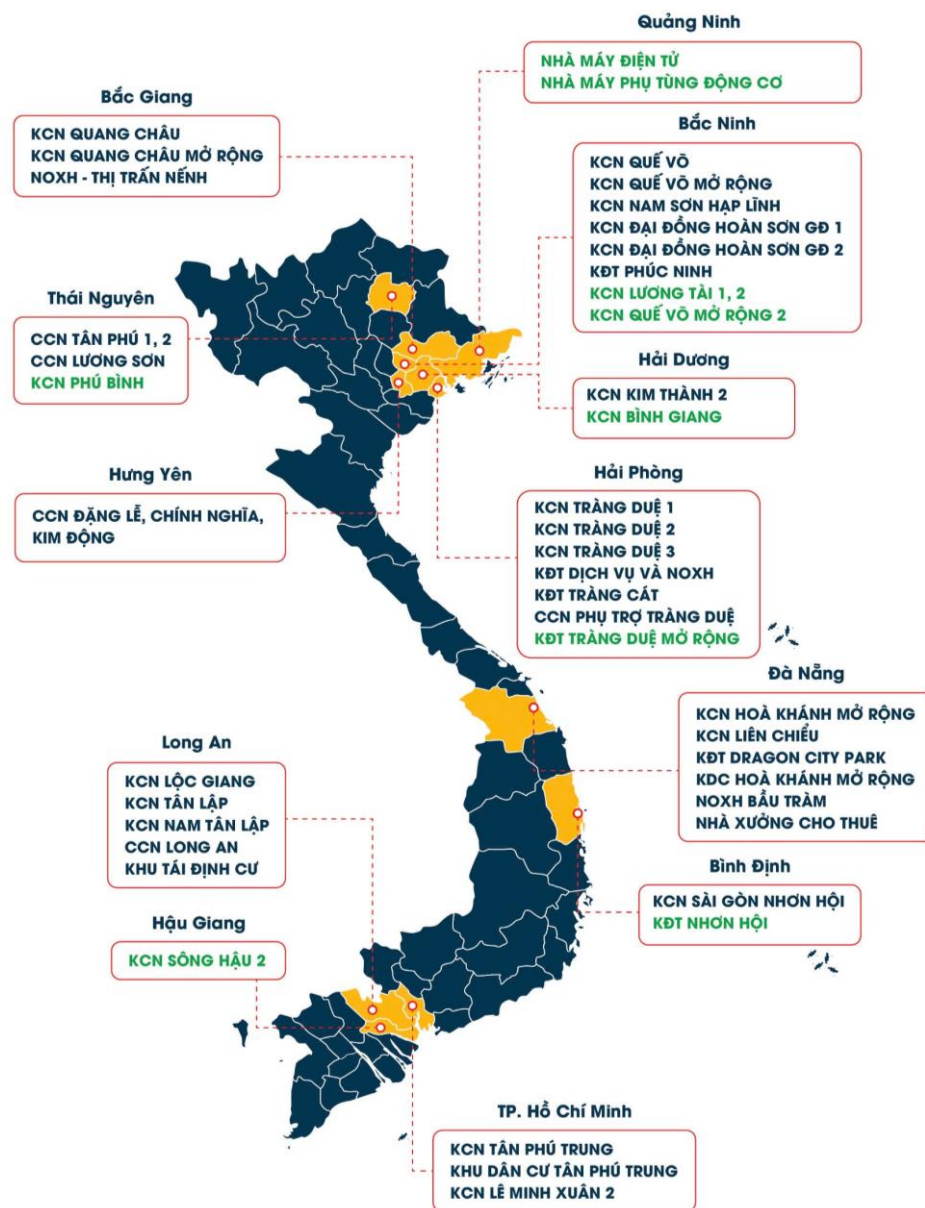
Chính sách riêng biệt

- Không cắt giảm nhân sự, không cắt giảm lương khi Công ty khó khăn;
- Tăng lương kịp thời khi lạm phát tăng, hiệu suất làm việc tăng, Công ty tăng trưởng, gắn bó lâu dài với công ty v.v;
- Ban Lãnh đạo luôn quan tâm kịp thời đảm bảo lợi ích chính đáng tạo động lực làm việc cho người lao động.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

QUỸ ĐẤT CỦA TẬP ĐOÀN

Tổng quỹ đất của cả Tập đoàn hiện nay đang quản lý và phát triển là **7.013,79** ha đất KCN, **1.470,40** ha đất KĐT và **117,22** ha đất Dự án khác, tập trung ở cả ba miền Bắc - Trung - Nam. Song song với việc phát triển các dự án hiện tại, KBC cũng đang lập các dự án mới tại: Bắc Ninh, Bắc Giang, Thái Nguyên, Hải Dương, Hải Phòng, Hậu Giang, Long An, v.v. Vị trí các dự án của Tập đoàn như bản đồ dưới đây.



Dự án đang phát triển



Dự án đang lập mới

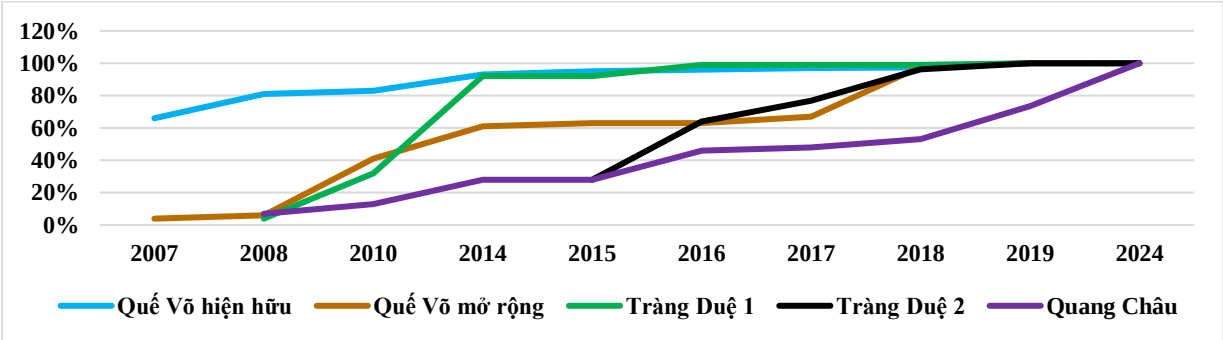
TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2024

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Hoạt động đầu tư	Giá trị
I	Hoạt động đầu tư trực tiếp vào dự án	3.926,92
1	KĐT và Dịch vụ Tràng Cát	271,29
2	Các CCN Đặng Lễ, Kim Động, Chính Nghĩa (GPMB, thi công hạ tầng, v.v)	671,72
3	KCN Lộc Giang (đền bù, GPMB, v.v)	1.015,25
4	NOXH Tràng Duệ - Hải Phòng	327,3
5	NOXH Thị Trấn Nénh - Bắc Giang	786,7
6	KCN Quang Châu mở rộng	126,00
7	KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh	180,56
8	Khu Ngoại giao đoàn Hà Nội	140,51
9	Đầu tư Nhà xưởng	215,70
10	Đầu tư khác	136,07
II	Hoạt động đầu tư góp vốn của các công ty con	100,00

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

❖ Các KCN đã lấp đầy 100% diện tích



Đến năm 2024 KBC đã có 05 KCN với quy mô 1.529 ha được lấp đầy 100%, thu hút 279 nhà đầu tư nước ngoài chủ yếu đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Hồng Kông, Đài Loan, Trung Quốc, v.v. Trong đó:

- ✓ **Tại Bắc Ninh:** Hai KCN Quế Võ có tổng diện tích 611 ha, với 70 căn nhà xưởng xây sẵn có diện tích là 5.160 m2/căn, đi vào hoạt động từ năm 2003, mất 12 năm để đạt tỷ lệ lấp đầy 100%, thu hút 125 nhà đầu tư.
- ✓ **Tại Hải Phòng:** KCN Tràng Duệ 1 có diện tích 187,8 ha, với 17 căn nhà xưởng xây sẵn có diện tích là 5.200 m2/căn đi vào hoạt động từ năm 2008, mất 9 năm để đạt tỷ lệ lấp đầy 100%; KCN Tràng Duệ 2 có diện tích 214,2 ha, không có nhà xưởng xây sẵn, chỉ mất 5 năm đạt tỷ lệ lấp 100%, cả hai KCN thu hút 112 nhà đầu tư
- ✓ **Tại Bắc Giang:** KCN Quang Châu có diện tích 516 ha, với 23 căn nhà xưởng xây sẵn, đi vào hoạt động từ năm 2008, mất 15 năm để đạt tỷ lệ lấp đầy 100%, thu hút 42 nhà đầu tư.

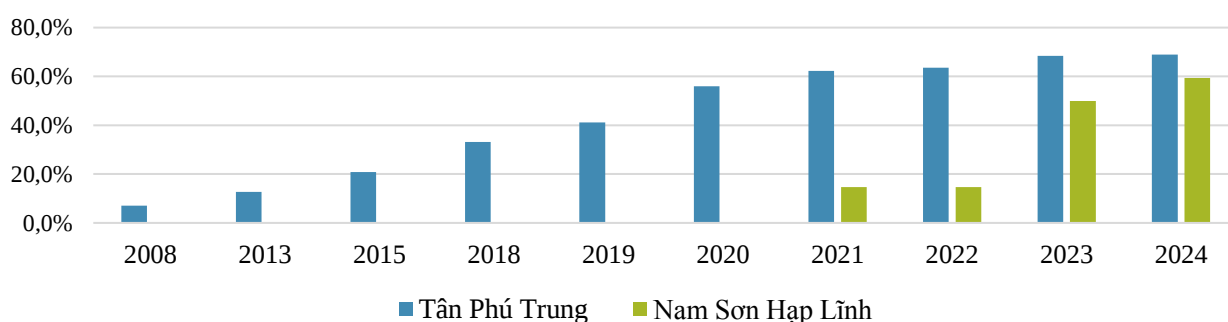
Các KCN đã lấp đầy luôn có nguồn thu ổn định hàng năm cho đến hết vòng đời của dự án, bao gồm doanh thu dịch vụ, quản lý hạ tầng, cung cấp nước sạch và xử lý nước thải. Năm 2024, tổng doanh thu dịch vụ của Tổng Công ty đạt **418,79 tỷ đồng, tăng 8,39%** so với năm 2023.



KCN Quang Châu (hiện hữu, mở rộng) – Bắc Giang đạt tỷ lệ lấp đầy 100% diện tích vào năm 2024

❖ Các KCN đang thu hút đầu tư

➤ Tỷ lệ lấp đầy các KCN đang thu hút đầu tư



➤ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh



KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh - Bắc Ninh được đưa vào kinh doanh từ năm 2021

KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh tại Bắc Ninh có vị trí địa lý thuận lợi, tiếp giáp với đường quốc lộ 18B, cách nhà máy Samsung 15 km, thuận lợi về kết nối giao thông với cảng biển, sân bay, là điểm đến được nhiều nhà đầu tư quan tâm với nhu cầu cao có khả năng lấp đầy nhanh chóng trong thời gian tới, dự án có quy mô như sau:

- ✓ Tổng diện tích: 300 ha
- ✓ Diện tích đất thương phẩm: 204,1 ha
- ✓ Tổng diện tích đất đã cho thuê: 121,4 ha
- ✓ Diện tích đất cho thuê năm 2024: 19,4 ha
- ✓ Tỷ lệ lấp đầy: 59,4%

Tính đến 31/12/2024, tổng giá trị lũy kế đã đầu tư cho toàn bộ Dự án KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh là 1.621,83 tỷ đồng, trong đó năm 2024 dự án đã đầu tư 180,56 tỷ đồng cho việc đền bù, xây dựng nhà máy cung cấp nước sạch, nhà máy xử lý nước thải và làm hạ tầng KCN.

Kế hoạch triển khai tiếp theo của dự án: Tiếp tục đền bù phần diện tích còn lại 62 ha, hoàn thiện hạ tầng, đưa vào sử dụng nhà máy cung cấp nước sạch và xử lý nước thải; Đẩy mạnh thu hút đầu tư với mục tiêu nhanh chóng lấp đầy 100% diện tích còn lại.



Các nhà máy đang xây trong KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh

➤ KCN Tân Phú Trung



Quy mô KCN Tân Phú Trung

- ✓ Tổng diện tích: 542 ha
- ✓ Diện tích đất thương phẩm: 346,46 ha
- ✓ Tổng diện tích đất đã cho thuê: 239,16 ha
- ✓ Diện tích đất cho thuê năm 2024: 1,44 ha
- ✓ Tỷ lệ lấp đầy: 68,88%

KCN Tân Phú Trung hiện đại, hạ tầng hoàn thiện

KCN Tân Phú Trung do Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc (SCD) làm chủ đầu tư, có vị trí giao thông thuận tiện, thuộc huyện Củ Chi – Thành phố Hồ Chí Minh, giáp các tỉnh Bình Dương, Long An, Hóc Môn, Tây Ninh, cạnh quốc lộ 1A nối liền Bắc Nam. Đây là vị trí vàng để KCN Tân Phú Trung phát triển.

Tính đến 31/12/2024, tổng giá trị lũy kế đã đầu tư cho toàn bộ Dự án là 2.364,49 tỷ đồng, trong đó năm 2024 dự án đã đầu tư 28,69 tỷ đồng cho việc san lấp, làm đường, cấp thoát nước.

Kế hoạch triển khai tiếp theo của dự án: Tiếp tục đền bù phần diện tích còn lại 33,2 ha; Xây dựng, hoàn thiện diện tích khu trung tâm dịch vụ, đưa vào hoạt động; Đẩy mạnh thu hút đầu tư với mục tiêu nhanh chóng lấp đầy 100% diện tích còn lại.

❖ KCN - CCN dự kiến đưa vào đầu tư & kinh doanh năm 2025

➤ CCN Hưng Yên

Cụm CCN Hưng Yên gồm các CCN Đặng Lễ, Chính Nghĩa, Kim Động do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (HYG) làm chủ đầu tư. Dự án có quy mô 225 ha, 159,6 ha đất thương phẩm, có vị trí chiến lược tại tỉnh Hưng Yên, gần các tuyến giao thông quan trọng như Quốc lộ 5 và cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, từ đó kết nối thuận tiện với các khu vực kinh tế trọng điểm phía Bắc.

Tổng giá trị đầu tư lũy kế của CCN này là 774,34 tỷ đồng, trong đó năm 2024 dự án đã đầu tư **671,72 tỷ đồng** cho việc đền bù giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng.

Năm 2024, dự án cũng đã thu hút nhiều nhà đầu tư có nhu cầu thuê đất, dự kiến năm 2025, cụm CCN này có thể cho thuê đạt 100 ha.

➤ KCN Lộc Giang

KCN Lộc Giang, tại Long An do SCD làm chủ đầu tư. Dự án có quy mô quy mô 466 ha, có 326,5 ha đất thương phẩm. Dự án có vị trí ở tâm giao giữa ba khu vực xã Tân Mỹ, An Ninh Đông và Lộc Giang, thuộc huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Dự án dễ dàng kết nối với nhiều khu công nghiệp ở TP. Hồ Chí Minh cũng như các tỉnh Tây Ninh, Bình Dương, Tiền Giang.

Tổng giá trị đầu tư lũy kế của KCN này là 1.062,42 tỷ đồng, trong đó năm 2024 dự án đã đầu tư 1.015,25 tỷ đồng cho việc đền bù. Dự kiến 2025 dự án thực hiện song song việc đền bù, xây dựng hạ tầng và thu hút đầu tư.

➤ KCN Trảng Dũ 3 & Cụm Công nghiệp phụ trợ Trảng Dũ



Phối cảnh KCN Trảng Dũ 3 và CCN phụ trợ Trảng Dũ

KCN Trảng Dũ 3 & Cụm Công nghiệp phụ trợ Trảng Dũ do Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng (SHP) làm chủ đầu tư, nằm trong Khu Kinh tế Đình Vũ Cát Hải, liền kề KCN Trảng Dũ 1 & 2 đã lấp đầy 100%. Cả hai dự án đã đầy đủ pháp lý cần thiết để triển khai dự án, được đẩy mạnh đầu tư kinh doanh trong năm 2025, với quy mô và kế hoạch như sau:

KCN Trảng Duệ 3

- ✓ Tổng diện tích: 652,73 ha
- ✓ Diện tích đất thương phẩm: 470,22 ha
- ✓ Tổng mức đầu tư: 8.094 tỷ đồng
- ✓ Kế hoạch triển khai: Dự kiến đền bù 200 ha song song với đầu tư hạ tầng, đưa vào kinh doanh năm 2025

Cụm Công nghiệp phụ trợ Trảng Duệ

- ✓ Tổng diện tích: 542 ha
- ✓ Diện tích đất thương phẩm: 39,37 ha
- ✓ Tổng mức đầu tư: 1.205 tỷ đồng
- ✓ Kế hoạch triển khai: Dự kiến đền bù 80% diện tích song song với đầu tư hạ tầng đưa vào kinh doanh năm 2025

❖ Các dự án KCN - CCN khác

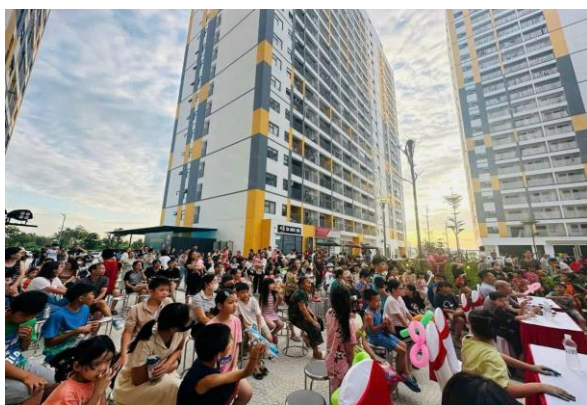


*Phối cảnh KCN Kim Thành 2 Hải Dương
KCN tiềm năng trong số các KCN mới của KBC*

KCN Kim Thành 2 Hải Dương; KCN Tân Tập, Nam Tân Tập, Cụm CCN Tân Tập, Phước Vĩnh Đông ở Long An; KCN Lê Minh Xuân 2: tập trung vào việc hoàn thiện thủ tục pháp lý và phương án đền bù.

KCN Đại đồng Hoàn Sơn Bắc Ninh giai đoạn 2, CCN Tân Phú, Lương Sơn Thái Nguyên, KCN Liên Chiêu Đà Nẵng, KCN Nhơn Hội Bình Định: tập trung vào thu hút đầu tư.

❖ Tình hình thực hiện các dự án Nhà ở xã hội (NOXH)



Một số hình ảnh tại Dự án NOXH Bắc Giang

Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng (SHP) đã và đang thực hiện 02 dự án NOXH Thị trấn Nénh Bắc Giang & Trảng Duệ Hải Phòng, với tốc độ xây dựng thần tốc, chất lượng vượt trội, đóng góp đáng kể quỹ nhà ở cho người lao động gần các KCN của Tập đoàn. Các dự án được khởi công vào năm 2021 & 2023, kể từ đầu năm 2024 cả hai dự án đã bắt đầu chào đón Cư dân, sớm hơn tiến độ 6 tháng.

Dự án NOXH Thị trấn Nénh Bắc Giang đã vinh dự nhận giải thưởng “Nhà phát triển Nhà ở Xã Hội hàng đầu Việt Nam” vào ngày 20/02/2025. Dự án Trảng Duệ Hải Phòng có bước tiến vượt trội trong việc triển khai dự án. Sự kiện bàn giao căn hộ và trao giấy chứng nhận quyền sở hữu mang lại sự an tâm cho cư dân, uy tín cho Chủ đầu tư.

➤ **Quy mô dự án NOXH Thị trấn Nền Bắc Giang**

- ✓ Quy mô dự án: 5,27 ha, 16 tòa chung cư cao 20 tầng 1 tầng hầm, cung cấp 5.287 căn hộ
- ✓ Tổng mức đầu tư dự kiến: 4.010,69 tỷ đồng
- ✓ Tổng giá trị đã đầu tư là: 1.135,4 tỷ đồng
- ✓ Giá trị đã đầu tư năm 2024: 786,7 tỷ đồng
- ✓ Giai đoạn 1: Xây dựng 10 tòa từ quý 4/2021, đã bàn giao & đang hoàn thiện
- ✓ Giai đoạn 2: Xây dựng 06 tòa từ quý 1/2025, dự kiến bàn giao năm 2026
- ✓ Bàn giao: Năm 2024 đã bàn giao 1.400 căn có diện tích 58.973,4 m²; Năm 2025 dự kiến bàn giao 1.984 căn, có diện tích 102.065,4 m².

➤ **Quy mô dự án NOXH Trảng Duệ Hải Phòng**

- ✓ Quy mô dự án: 31.369 m², 10 tòa chung cư cao 15 tầng, cung cấp 2.538 căn hộ
- ✓ Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.645 tỷ đồng
- ✓ Tổng giá trị đã đầu tư là: 561,9 tỷ đồng
- ✓ Giá trị đã đầu tư năm 2024: 327,3 tỷ đồng
- ✓ Giai đoạn 1: Xây dựng 03 tòa từ quý 2/2023, đã bàn giao & đang xây dựng.
- ✓ Giai đoạn 2: Xây dựng 04 tòa từ quý 3/2024
- ✓ Bàn giao: Năm 2024 đã bàn giao 127 căn có diện tích 5.683 m²; Năm 2025 bàn giao số căn 641 căn, có diện tích 554,2 m².

❖ **Tình hình thực hiện các dự án Khu đô thị**

Phát triển các dự án KĐT là một mảnh ghép còn trống trong chiến lược phát triển của Tổng Công ty. Mặc dù KBC đã đặt nhiều tâm huyết vào một số dự án KĐT, song do các yếu tố khách quan liên quan đến vấn đề pháp lý của dự án dẫn đến việc triển khai các dự án KĐT chưa được như kỳ vọng. Hiện tại, Tổng Công ty tập trung vào các dự án KĐT sau.

➤ **Dự án KĐT Trảng Cát**



Phối cảnh Dự án KĐT và Dịch vụ Trảng Cát

Dự án Đầu tư KĐT và Dịch vụ Trảng Cát do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (TCC) là đơn vị thành lập dự án; Tổng công ty Phát triển Đô Thị Kinh Bắc là Nhà đầu tư dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư số 1050738888 thay đổi lần thứ 2 ngày 16/01/2025, với quy mô như sau:

- ✓ Dự án có tổng diện tích 584,91 ha, đã đền bù 581,9 ha, san lấp khoảng 80ha, diện tích đất thương phẩm 248,85 ha.
- ✓ Tổng mức đầu tư dự kiến: 69.087,05 tỷ đồng, đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất
- ✓ Tổng giá trị đã đầu tư tại ngày 31/12/2024: 8.442,64 tỷ đồng
- ✓ Kế hoạch triển khai dự án: Từ quý 2/2025
- ✓ Lợi thế của dự án: Đã có tổ chức tài chính sẵn sàng tài trợ vốn, và các Nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp cùng hợp tác triển khai đầu tư kinh doanh dự án.

➤ **Dự án KĐT Trảng Duệ**

Dự án KĐT Trảng Duệ - Hải Phòng do Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng (SHP) làm chủ đầu tư. Dự án có quy mô có diện tích 42,08 ha, với 22,6 ha đất thương phẩm, đã bàn giao 700 lô đất và căn biệt thự liền kề. Dự án còn 14 lô (06 căn biệt thự, 08 căn liền kề dự kiến bàn giao vào quý 1/2026; còn 4,55 ha đất thương mại dịch vụ chưa đưa vào kinh doanh, 05 lô đất công trình công cộng và các tòa NOXH đang được xây dựng, tiếp tục bàn giao. Tiếp nối dự án này, Công ty SHP dự kiến tiếp tục phát triển Dự án KĐT Trảng Duệ mở rộng với quy mô 73 ha trong thời gian tới.



KĐT & NOXH Trảng Duệ - Hải Phòng



Dragon City Park Đà Nẵng đang triển khai với dự kiến mang lại nhiều giá trị cho Tổng Công ty

➤ KĐT Phúc Ninh



Lễ khởi công Công trình Hồ điều hòa giai đoạn 1 – Dự án KĐT mới Phúc Ninh ngày 07/08/2024

Dự án Khu Đô thị mới Phúc Ninh - Bắc Ninh do Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP làm chủ đầu tư, có vị trí thuận lợi thuộc trục đường cao tốc Hà Nội – Bắc Giang, cách thủ đô Hà Nội và sân bay quốc tế Nội Bài 30km, quy mô dự án như sau:

- ✓ Tổng diện tích: 114,55 ha
- ✓ Diện tích đã đền bù: 95,57 ha
- ✓ Diện tích được bàn giao: 70,92 ha
- ✓ Diện tích đất thương phẩm: 44,5 ha
- ✓ Diện tích đất đã bán : 2,51 ha
- ✓ Diện tích đang đặt chỗ: 12 ha

Tại ngày 31/12/2024, hàng tồn kho của dự án là: 1.119,3 tỷ đồng, đã nộp tiền sử dụng đất tương đương 17,1 ha đất thương phẩm. Hiện tại, dự án đã hoàn thành 119 căn biệt thự và liền kề trên tổng số 150 căn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 121 lô đất. Tuy nhiên, do cơ quan quản lý chưa xác định được tiền thuê đất còn lại phải nộp cho dự án, dẫn đến KBC chưa tiếp tục đưa dự án kinh doanh trở lại.

Kế hoạch tiếp theo của dự án: Phối hợp với cơ quan quản lý tháo gỡ khó khăn, vướng mắc các thủ tục pháp lý cho dự án để tiếp tục thực hiện công tác đền bù, đưa dự án kinh doanh trở lại; tiếp tục đầu tư hạ tầng kỹ thuật; xây dựng 15 căn biệt thự, xây dựng hồ điều hòa, v.v.

➤ Các dự án khác



Phối cảnh TT Hội Nghị tỉnh Hưng Yên

Ngoài các dự KĐT đã nêu, Tập đoàn còn sở hữu các dự án khác đang chờ đợi hoàn thiện thủ tục pháp lý như: Trung tâm Hội nghị tỉnh Hưng Yên đã trúng đấu giá, diện tích 6.340 m²; Khu Ngoại giao đoàn Hà Nội có diện tích 2 ha; KĐT Bắc Sông Cẩm - Hải Phòng có diện tích 4,74 ha; KĐT Tràng Duệ mở rộng - Hải Phòng có diện tích 73 ha; Dự án Dragon City Park - Đà Nẵng có diện tích 78,31 ha; Khu dân cư Tân Phú Trung - Hồ Chí Minh có diện tích 47,3 ha; Khu TĐC Lộc Giang - Long An có diện tích 31 ha; Khu TĐC Tân Tập có diện tích 56,5 ha, Cụm TĐC Tân Tập – Phước Vĩnh Đông Long An có diện tích 44,68 ha, v.v.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

❖ Tình hình tài chính

Đơn vị: đồng

Các chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	So sánh 2024/2023
Tổng giá trị tài sản	44.729.924.910.530	33.434.220.275.901	133,79%
Doanh thu thuần	2.775.773.466.955	5.618.475.347.527	49,04%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	933.928.813.747	2.874.382.666.152	32,49%
Lợi nhuận khác	(211.402.096.255)	16.777.145.319	N/A
Lợi nhuận trước thuế	722.526.717.522	2.891.159.811.471	24,99%
Lợi nhuận sau thuế	423.033.429.135	2.245.003.412.330	18,84%
Tỷ lệ cổ tức	N/A	N/A	N/A

Theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024

❖ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	3,80	5,09
+ Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,95	3,13
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (%)	39,52%	53,85%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	65,35%	116,66%
+ Hệ số Nợ vay/ Tổng tài sản (%)	10,94%	22,61%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	0,16	0,11
+ Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/ Tổng tài sản)	16,80%	6,21%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	39,96%	15,24%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	37,05%	12,85%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	11,10%	2,05%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	6,71%	0,95%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	51,16%	33,65%

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN THEO DANH SÁCH CỔ ĐÔNG CHỐT NGÀY 03/02/2025

Chỉ tiêu	Số lượng cổ phần
Tổng số cổ phần đã phát hành	767.604.759
Số lượng cổ phiếu phổ thông	767.604.759
Cổ phiếu ưu đãi	0
Cổ phiếu quỹ	0
Cổ phiếu đang lưu hành	767.604.759
Cổ phiếu chuyển nhượng tự do	767.604.759
Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	0

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cơ cấu cổ đông theo danh sách cổ đông chốt ngày 03/02/2025

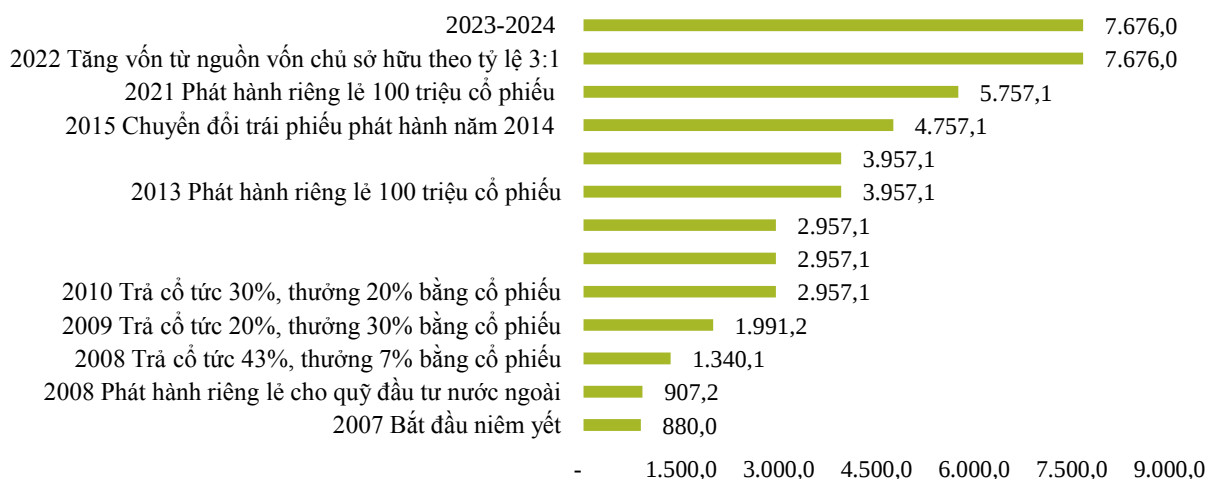
Phân loại Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
Trong nước	29.805	620.481.813	80,83%
Cá nhân	29.692	304.781.400	39,71%
Tổ chức	113	315.700.413	41,13%
Nước ngoài	435	147.122.946	19,17%
Cá nhân	344	3.662.303	0,48%
Tổ chức	91	143.460.643	18,69%
Tổng số Cổ phiếu lưu hành		767.604.759	100%
Cổ phiếu quỹ	0	0	0,0%
Tổng cộng		767.604.759	100%

Phân loại cổ đông theo danh sách cổ đông chốt ngày 03/02/2025

Tên Cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
Cổ phiếu đang lưu hành	767.604.759	100%
Cổ đông lớn	246.154.906	32,07%
Đặng Thành Tâm (Chủ tịch HĐQT)	52.116.665	6,79%
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	68.248.389	8,89%
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	39.239.852	5,11%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển DTT	86.550.000	11,28%
Cổ đông nhà nước	0	0%
Cổ đông nước ngoài	147.122.946	19,17%
Cổ đông nắm giữ dài hạn	116.447.929	15,17%
Cổ đông khác	257.878.978	33,60%

QUÁ TRÌNH THAY ĐỔI VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (Từ khi niêm yết 2007 – 2024)

Đơn vị: Tỷ đồng



- ✓ Tại ngày 31/12/2024, vốn điều lệ của KBC là 7,676 tỷ đồng, không thay đổi so với năm 2023.
- ✓ Công ty đang triển khai phương án phát hành 250 triệu cổ phiếu riêng lẻ kể từ tháng 11/2024.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Các yếu tố tác động lên môi trường



*Phòng làm việc xanh
là lựa chọn yêu thích của nhân viên KBC*

Hiện nay, chúng tôi vẫn chưa tìm được nhà tư vấn để xây dựng các tiêu chuẩn về phát triển bền vững, bảo vệ môi trường phù hợp với mô hình của Tổng Công ty, cũng như lập báo cáo phát triển bền vững độc lập đối với công ty niêm yết. Tuy nhiên, ngày 26/01/2025, HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 2601/2025/KBC/NQ-HĐQT thông qua việc thành lập Tiểu ban Môi trường, Xã hội và Quản trị (ESG) do bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh – thành viên HĐQT Tổng Công ty làm trưởng ban. Điều này thể hiện sự mong muốn cũng như tầm nhìn dài hạn của Tổng Công ty vì mục tiêu “Kiến Tạo Tương Lai – Bền Vững – Thịnh Vượng” cho doanh nghiệp và xã hội.

Ngoài ra, trong suốt quá trình 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. Ban an toàn lao động do Tổng Công ty thành 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 ống khói, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.



*Tiết kiệm cũng là phát triển bền vững
Việc giảm thiểu lập báo cáo chưa cần thiết là
lựa chọn của chúng tôi*

Bên cạnh đó, 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, giúp tối đa hóa doanh thu lợi nhuận mà vẫn đảm bảo việc vận hành toàn Tập đoàn như: Tiết kiệm chi phí bán hàng mà vẫn thực hiện hiệu quả chiến lược marketing, truyền thông; Bộ máy nhân sự tinh gọn; Rút ngắn các quy trình nội bộ để đưa ra các quyết định đúng thời điểm; Sử dụng tài sản công ty như xe ô tô, máy tính, máy in hiệu quả; v.v. Vì vậy, chúng tôi chọn thực hiện chiến lược phát triển bền vững, bảo vệ môi trường bằng những chương trình/hành động cụ thể.

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Lĩnh vực kinh doanh của KBC không thuộc lĩnh vực phải kiểm kê khí nhà kính theo Nghị định 06/2022/NĐ-CP và Quyết định 13/2024/QĐ-TTg của Chính Phủ.

Quản lý nguồn nguyên vật liệu

KBC 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; Không có hoạt động tái chế nguyên vật liệu được sử dụng; Chúng tôi không sử dụng nước tái chế và tái sử dụng, toàn bộ nước thải từ các nhà máy trong KCN được xử lý đạt tiêu chuẩn của KCN, được xả ra hệ thống thu gom KCN và được đưa về nhà máy xử lý nước thải tập trung để xử lý nước thải sau xử lý đạt QCVN 40/2011/BTNMT cột A xả ra môi trường.

Những tiêu chí Tổng Công ty thống kê được

Công tác bảo vệ môi trường, bảo vệ tài nguyên điện, nước luôn được Tổng Công ty quan tâm chú trọng. Từ việc tuân thủ các quy định về thủ tục hành chính theo luật Bảo vệ Môi trường 2020 (có hiệu lực thực thi từ 01/01/2022) cho đến việc thực hiện các công tác Bảo vệ Môi trường (như công trình xử lý nước thải) đảm bảo xử lý toàn bộ nước thải của KCN đạt quy chuẩn vô trùng trước khi thải ra nguồn tiếp nhận, thực hiện đầu tư thêm hệ thống xử lý nước thải dự phòng trong trường hợp khẩn cấp. Trong năm 2024, KBC đều tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

Bên cạnh đó, KBC còn chú trọng công tác tuyên truyền tới các doanh nghiệp trong KCN tuân thủ luật Bảo vệ Môi trường và sử dụng điện, nước tiết kiệm, hiệu quả hướng tới sự phát triển bền vững.

Cụ thể, tình hình tiêu thụ năng lượng, tiêu thụ nước sạch và xử lý nước thải tại các KCN của Tập đoàn trong năm 2024 như sau:

Tiêu chí	KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh	KCN Quang Châu và Quang Châu mở rộng	KCN Quế Võ và Quế Võ mở rộng	KCN Trảng Duệ	KCN Tân Phú Trung
Tiêu thụ điện	595.910 KWH	5.692.651 KWH	3.875.907 KWH	1.542.520 KWH	2.033.453 KWH
Nhà máy cung cấp nước sạch	01 nhà máy đang xây dựng	03 nhà máy	02 nhà máy	01 nhà máy	01 nhà máy
Công suất cung cấp nước sạch		27.000 m3/ngày đêm	8.900 m3 /ngày đêm	10.000 m3/ngày đêm	3.000 m3/ngày đêm
Tổng lượng nước sạch tiêu thụ	479.329 m3	7.979.349 m3	5.704.651 m3	2.090.562	1.473.820 m3
Mức tiêu thụ nước trung bình	1.313 m3/ngày đêm	21.802 m3/ngày đêm	15.629 m3/ngày đêm	5.727,6 m3/ngày đêm	4.027 m3/ngày đêm
Nguồn nước sạch bổ sung	Mua hoàn toàn từ công ty nước sạch Bắc Ninh (do đang xây dựng nhà máy)	Chiếm 10% tổng lượng nước tiêu thụ, mua từ Công ty Hà Bắc & Công ty DNP - Bắc Giang	Chiếm 61% tổng lượng nước tiêu thụ, mua từ Công ty nước sạch Bắc Ninh	Chiếm 10% tổng lượng nước tiêu thụ, mua từ Công ty nước sạch số 2 Hải Phòng.	Chiếm 61% tổng lượng nước tiêu thụ, mua từ Công ty Hạ Tầng Nước Sài Gòn

Tiêu chí	KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh	KCN Quang Châu và Quang Châu mở rộng	KCN Quế Võ và Quế Võ mở rộng	KCN Trảng Duệ	KCN Tân Phú Trung
Số nhà máy xử lý nước thải	01 nhà máy đang xây dựng	04 nhà máy	03 nhà máy	0 nhà máy	01 nhà máy
Công suất xử lý nước thải	1.000 m3 /ngày đêm	26.000 m3/ ngày đêm	18.000 m3 /ngày đêm	12.000 m3/ ngày đêm	4.000 m3/ ngày đêm
Tổng lưu lượng nước thải xử lý	350.147 m3	4.582.446 m3	4.424.490 m3	3.102.500 m3	736.511 m3
Dịch vụ xử lý nước thải thuê ngoài	Không	Không	Không	Sử dụng dịch vụ của Công ty TNHH Khoa học Công nghệ Môi trường Quốc Việt và CTCP Môi trường xanh Posbee với tổng công suất 12.000 m3/ ngày đêm	Không
Nhà máy đang xây dựng mới	01 nhà máy cung cấp nước sạch với công suất 19.000 m3/ ngày đêm, chuẩn bị đưa vào sử dụng; 01 nhà máy xử lý nước thải với công suất 9.000 m3/ ngày đêm, đang vận hành thử nghiệm.	01 nhà máy xử nước thải với công suất 7.000 m3/ngày đêm	01 nhà máy xử lý nước thải với công suất 6.000 m3/ngày đêm, chuẩn bị đưa vào sử dụng.	Không	Không

Tại các KCN, nhà đầu tư mua điện trực tiếp từ EVN, KBC không quản lý điện năng tiêu thụ từ khách hàng. Như vậy, Tổng lượng điện năng tiêu thụ tại các KCN của KBC là 13.740.441 KWH, tăng 9,63 % so với năm 2023 do xây dựng hạ tầng tại KCN Quang Châu mở rộng và KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh.

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

Chính sách liên quan đến người lao động

Số lượng lao động và mức lương trung bình:

Tại ngày 31/12/2024, tổng số lao động tại Công ty mẹ là 226 người (cơ cấu lao động đã được trình bày tại Mục 2 Phần II Báo cáo này); Mức lương trung bình của người lao động như sau:

- ✓ Tại công ty mẹ: 20,1 triệu đồng/người/tháng;
- ✓ Tại Bắc Giang: 9,98 triệu đồng/người/tháng;
- ✓ Tại Hải Phòng: 16,12 triệu đồng/người/tháng;
- ✓ Tại huyện Củ Chi - TP. HCM: 12,17 triệu đồng/người/tháng.
- ✓ Tại Hưng Yên: 12,72 triệu đồng/người/tháng.

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

Đã được trình bày tại Phần 2 Mục 2 của Báo cáo này.

Hoạt động đào tạo người lao động

Tổng Công ty áp dụng chính sách đãi ngộ thỏa đáng, trọng dụng người lao động. Vì vậy, KBC 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, đồng thời chú trọng đào tạo nhân sự nội bộ, các chuyên viên trong Tổng Công ty luôn được chia sẻ kinh nghiệm, hướng dẫn công việc từ đội ngũ nhân sự cao cấp cũng như tạo điều kiện cho các cán bộ nhân viên học tập nâng cao nghiệp vụ mà vẫn được hưởng nguyên lương. Hàng năm, hầu hết các nhân viên chuyên trách của Tổng Công ty đều tham gia các lớp tập huấn 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, nghiệp vụ bảo vệ an ninh, khóa đào tạo về vệ sinh an toàn lao động, v.v.

Ví dụ, trong năm 2024, SCD đã tổ chức khóa tập huấn PCCC gồm 4 giờ lý thuyết, 15 giờ thực hành với 30 người tham dự; SBG tổ chức tập huấn cho công nhân trong vòng 19 ngày; KBC tổ chức khóa đào tạo về an toàn vệ sinh lao động và cấp chứng chỉ cho những người tham gia, v.v.

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.

Thực hiện trách nhiệm xã hội trong năm 2024

Trong năm, Tập đoàn đã chi ủng hộ và chia sẻ trách nhiệm với số tiền **25,32 tỷ đồng** cho các hoạt động xã hội trên địa bàn các tỉnh Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, Quảng Ninh, Củ Chi – TP Hồ Chí Minh.

➤ Tại Công ty mẹ

KBC đã chi gần **22,98 tỷ đồng** để thực hiện và ủng hộ các hoạt động xã hội như: Ủng hộ quỹ vì người nghèo 2024; Xây dựng công trình phúc lợi cho nhân dân thôn Xuân Hội và thôn An Động, xã Lạc Vệ, Bắc Ninh; Ủng hộ đồng bào bị thiệt hại do bão lũ trên địa bàn huyện Phú Bình, Thái Nguyên; Nâng cấp đường dân sinh thôn Đông Dương; v.v.

➤ Tại các công ty con



Lễ khánh thành Trường Tiểu học Giồng Nàn

- ✓ Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang đã chi ủng hộ xã hội là **312 triệu đồng** cho các hoạt động ủng hộ tết vì người nghèo xã Vân Trung, Quang Châu; Ủng hộ chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát huyện Lục Ngạn, v.v;
- ✓ Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát đã chi ủng hộ xã hội **170 triệu đồng** cho hoạt động bắn pháo hoa, quỹ xóa đói giảm nghèo quận Hải An, ngày thương binh liệt sỹ.
- ✓ Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng đã chi ủng hộ xã hội là **254 triệu đồng** cho các hoạt động tài trợ học bổng cho 06 sinh viên xuất sắc khoa Hàng hải - Trường đại học Hàng hải Việt Nam; Ủng hộ xây dựng quỹ “Đền ơn đáp nghĩa” xã An Hòa; Ủng hộ tiền khắc phục hậu quả do siêu bão cho UBND xã An Tiến, huyện An Lão; Ủng hộ cuộc thi viết vượt lên số phận lần 7 do Tạp chí Thanh Niên tổ chức tại Dự án NOXH Bắc Giang, v.v;
- ✓ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị KCN Sài Gòn – Tây Bắc đã chi ủng hộ **591,8 tỷ đồng** cho các hoạt động tặng quà Tết cho gia đình chính sách có hoàn cảnh khó khăn, hộ nghèo của huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; tặng quà Tết cho 50 hộ nghèo, hộ gia đình khó khăn trên địa bàn xã Tân Phú Trung và 10 hộ dân tái định cư tại KCN Tân Phú Trung; Tổ chức thăm hỏi, động viên cán bộ, chiến sĩ và nhân dân trên các đảo thuộc vùng biển Tây Nam, v.v;
- ✓ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên đã chi ủng hộ **1 tỷ đồng** cho quỹ khuyến học Tô Hiệu, tỉnh Sơn La.



KBC luôn hiểu rằng chia sẻ trách nhiệm là một phần sứ mệnh của doanh nghiệp

PHẦN III: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA TỔNG CÔNG TY NĂM 2024

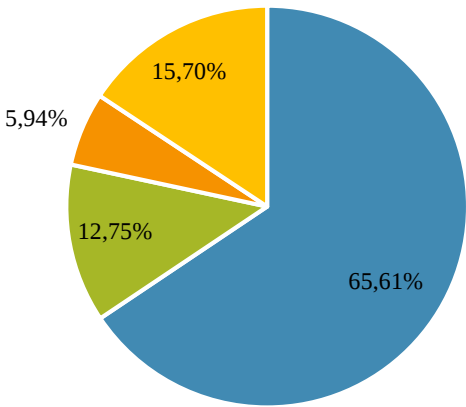
Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	884.851.896.857	2.775.773.466.955
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	720.377.818.368	1.250.618.806.472
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	0	909.545.343.444
Doanh thu cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, phí dịch vụ và tiện ích khác	134.247.993.187	195.658.782.849
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	30.120.875.690	418.799.934.190
Doanh thu khác	105.209.612	1.150.600.000
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(310.673.106.930)	(1.492.307.333.029)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	574.178.789.927	1.283.466.133.926
Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu bán hàng (%)	64,89%	46,24%
Doanh thu hoạt động tài chính	179.885.104.480	451.291.295.434
Thu nhập khác	245.245.716	49.621.167.844
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	N/A	15.912.953.359
Tổng doanh thu	1.064.982.247.053	3.292.598.883.592
Tổng lợi nhuận sau thuế	14.395.899.931	423.033.429.135
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ	N/A	381.924.116.264

Theo BCTC hợp nhất và riêng đã được kiểm toán năm 2024

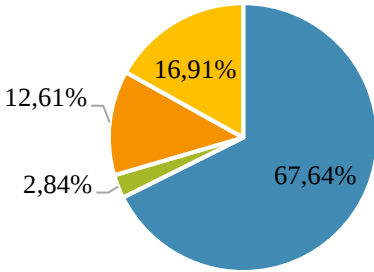
Biểu đồ cơ cấu Tổng doanh thu Công ty mẹ và Hợp nhất

**CƠ CẤU DOANH THU
HỢP NHẤT**



- Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng BĐS
- Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng và khác
- Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải, v.v
- Doanh thu hoạt động tài chính, doanh thu khác và phần lãi/ lỗ trong công ty liên kết

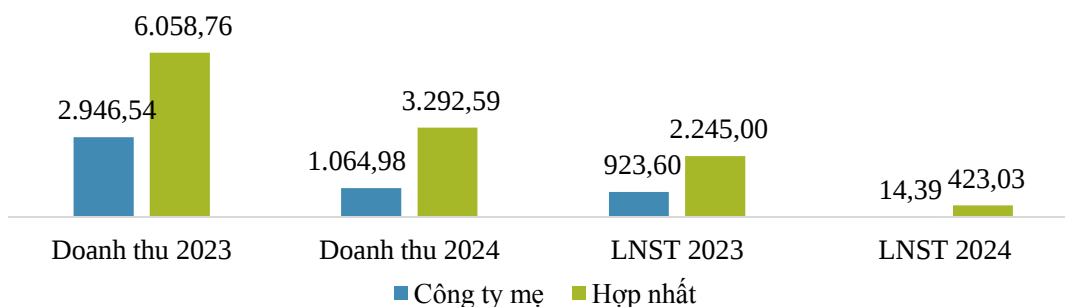
**CƠ CẤU DOANH THU
CÔNG TY MẸ**



- Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng BĐS
- Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng và khác
- Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ xử lý nước thải và khác, v.v.
- Doanh thu hoạt động tài chính, doanh thu khác

Biểu đồ doanh thu lợi nhuận Công ty mẹ và hợp nhất Tổng Công ty 2023 – 2024

Đơn vị: Tỷ đồng



Đánh giá kết quả kinh doanh

Năm 2024, Tổng doanh thu hợp nhất của Tổng Công ty đạt **3.292,59 tỷ đồng**, bằng 54,34% so với năm 2023 và 36,58% so với kế hoạch. LNST năm 2024 đạt **423,03 tỷ đồng**, bằng 18,81% so với năm 2023 và 10,58% so với kế hoạch. Phần lớn doanh thu đến từ việc cho thuê KCN Quang Châu mở rộng 12,2 ha, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh 19,4 ha và NOXH và doanh thu cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, phí dịch vụ và tiện ích khác, v.v.

Nguyên nhân không đạt được kế hoạch là do: Một số KCN không đủ diện tích đất sẵn sàng cho thuê, lợi nhuận từ NOXH là không đáng kể, một số dự án dự kiến ghi nhận doanh thu năm 2024 chưa được giải quyết các thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng v.v.

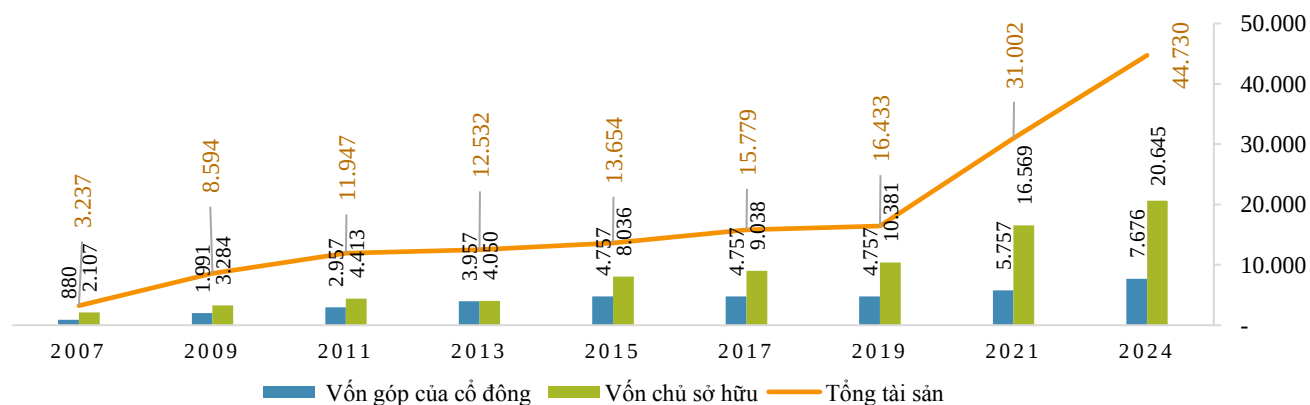
Yếu tố chi phí ảnh hưởng đến lợi nhuận của Tập đoàn

Tổng chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác của Tổng Công ty năm 2024 là **1.077,76 tỷ đồng**, bằng 86,6% so với năm 2023. Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp gần như không đổi so với năm 2023; Chi phí lãi vay là **268,64 tỷ đồng** và giảm 29,24% so với năm 2023; Chi phí bán hàng là **98,04 tỷ đồng**, giảm 72,34% so với năm 2023. Tuy nhiên, chi phí khác trong năm 2024 là **261,02 tỷ đồng** là khoản phạt hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng BDS.

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình Tài sản và Vốn chủ sở hữu

Đơn vị: Tỷ đồng



Quá trình tăng trưởng Vốn và Tài sản qua các năm của KBC

Tại ngày 31/12/2024: Tổng tài sản của toàn Tổng Công ty đạt **44.729,92 tỷ đồng**, tăng mạnh 11.295,7 tỷ đồng, tăng 33,78% so với năm 2023. Trong đó:

- ✓ Tiền và các khoản đương tiền tăng mạnh 5.724,73 tỷ đồng, chủ yếu do khoản đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng dịch môi giới dự án KĐT Trảng Cát;
- ✓ Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 2.466,95 tỷ đồng, chủ yếu là do đặt cọc cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần tại một số công ty và ứng trước cho UBND huyện Đức Hòa theo phương án bồi thường, hỗ trợ và TĐC dự án KCN Lộc Giang;
- ✓ Hàng tồn kho tăng 1.630,91 tỷ đồng do trong năm KBC đẩy mạnh triển khai đầu tư vào các Dự án.

Tại ngày 31/12/2024: Vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty đạt 20.344,9 tỷ đồng, tăng 424,03 tỷ đồng chủ yếu là do lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng lên. Tuy nhiên, trong năm cơ cấu Vốn chủ sở hữu có sự thay đổi đáng kể: tại mục Vốn khác của chủ sở hữu tăng lên 3.324 tỷ đồng do Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang và Công ty KCN Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc, v.v hoàn tất thủ tục chia cổ tức bằng cổ phiếu nhưng không làm ảnh hưởng đến tổng Vốn chủ sở hữu.

Tình hình Nợ phải trả

Tại ngày 31/12/2024, tổng Nợ phải trả của Tổng Công ty là **24.085,02 tỷ đồng**, tăng mạnh 10.871,68 tỷ đồng, tăng 82,28% so với năm 2023. Trong đó:

- ✓ Phát hành phát hành Trái phiếu riêng lẻ tăng **1.000 tỷ đồng** để cơ cấu nợ; Vay Ngân hàng tăng **5.462,79 tỷ đồng** để đảm bảo nguồn vốn cho dự án KĐT Trảng Cát;
- ✓ Phải trả dài hạn khác tăng **6.051,8 tỷ đồng**, chủ yếu là do khách hàng đặt cọc nhận chuyển nhượng các dự án BĐS của Tổng Công ty, thuê đất, đảm bảo thực hiện hợp đồng môi giới BĐS tại Dự án Trảng Cát;
- ✓ Dư nợ các định chế tài chính là **9.743,6 tỷ đồng**, bằng 47% Vốn chủ sở hữu, bằng 21,8 % Tổng tài sản. Đây vẫn là một chỉ số khá an toàn với KBC mặc dù nợ vay của Tổng Công ty tăng mạnh trong năm 2024.

Ngoài ra, trong năm Tổng Công ty đã thực hiện trả nợ gốc và lãi là **5.340,5 tỷ đồng**, không còn dư nợ tại PVcombank.

Tổng Công ty không có nợ xấu; không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch tỉ giá hối đoái; không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch lãi vay. Lãi suất vay hiện tại từ 6,2% đến 11,05%/năm, phù hợp với mặt bằng lãi suất chung của thị trường.



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

Cơ cấu tổ chức của Ban Giám đốc và chính sách quản lý nhân sự của năm 2024 không thay đổi so với năm 2023. KBC là Tập đoàn có đội ngũ Ban lãnh đạo, cán bộ nòng cốt ổn định, duy trì sự gắn kết bền lâu với Công ty. Tuy nhiên, cập nhật tại ngày lập báo cáo: Ngày 26/01/2025, HĐQT ban hành Nghị quyết số 2601/2025/KBC/NQ-HĐQT thông qua việc thành lập Tiểu ban Môi trường, Xã hội và Quản trị nhằm mục tiêu định hướng cho sự phát triển bền vững của Tổng Công ty trong tương lai; Ngày 14/03/2025 HĐQT ban hành Nghị quyết số 1403/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 14/03/2025 về việc bổ nhiệm Ông Đặng Nguyễn Nam Anh làm Phó Tổng Giám đốc phụ trách phát triển Dự án.

Tổng Công ty vẫn đang tiếp tục tìm kiếm những nhân sự kế nhiệm để trở thành cán bộ nòng cốt, thông tin tuyển dụng được đăng tải trên các trang thông tin điện tử của KBC và các trang về tuyển dụng phổ biến để ứng viên dễ dàng tìm kiếm.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2025

Kế hoạch kinh doanh năm 2025

Trên cơ sở kế hoạch triển khai các dự án, kế hoạch kinh doanh từ các công ty của Tổng Công ty, Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2025 cho KBC như sau:

- + **Triển khai song song đầu tư, xây dựng, kinh doanh đối với các dự án:** KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Tân Phú Trung, KCN Trảng Duệ 3, Cụm công nghiệp Hưng Yên; Cụm Công nghiệp phụ trợ Trảng duệ; KCN Lộc Giang; KĐT và Dịch vụ Trảng Cát; Dự án NOXH Trảng Duệ, NOXH Thị trấn Nénh;
- + **Triển khai đền bù đối với các dự án:** KCN Kim Thành 2, Cụm công nghiệp & Khu tái định cư ở Long An;
- + **Hoàn thiện đưa vào sử dụng Nhà máy nước sạch, Nhà máy xử lý nước thải xây mới tại các KCN sau:** KCN Quế Võ mở rộng, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu;
- + **Hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án:** KĐT Phúc Ninh, KĐT Trảng Duệ mở rộng; KCN & Khu tái định cư Tân Tập;
- + **Thành lập các dự án mới:** KCN Quế võ mở rộng 2 – Bắc Ninh, KCN Bình Giang – Hải Dương; KCN Phú Bình – Thái Nguyên; KCN Sông Hậu 2 – Hậu Giang và một số dự án trọng điểm khác ở Bắc Giang, Bắc Ninh, Hưng Yên v.v.

Kế hoạch thu xếp nguồn vốn năm 2025

Trong Quý 1/2025, KBC đã nhận được nhiều đề nghị của các định chế tài chính đề xuất được tài trợ các dự án cho Tập đoàn bao gồm KCN - KĐT - NOXH. Vì vậy, KBC đã và đang cùng một số ngân hàng lớn xây dựng sẵn phương án tài trợ vốn cho các dự án như KĐT và Dịch vụ Trảng Cát, KCN Trảng Duệ 3, KCN Long An, v.v. Do đó, tùy theo tình hình thực tế trong năm 2025, KBC sẽ ký kết với các định chế tài chính các hợp đồng vay vốn tài trợ cho các dự án và triển khai các phương án phát hành trái phiếu khi thấy cần thiết. Ngoài ra, KBC đang triển khai phương án phát hành 250 triệu cổ phiếu riêng lẻ để nâng cao năng lực Vốn tự có.

Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2025

Kế hoạch Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Tổng Công ty trong năm 2025 đã được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 lần 1 như sau:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất là: **10.000** tỷ đồng.
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế là: **3.200** tỷ đồng

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

ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TGD LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA TỔNG CÔNG TY

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

KBC liên tục xây mới nhà máy cung cấp nước sạch, nhà máy xử lý nước thải để kịp thời đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp trong KCN, phù hợp với tiêu chuẩn đảm bảo môi trường 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, v.v để đảm bảo KCN xanh sạch, đẹp, không ống khói, không ô nhiễm môi trường.

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Liên quan đến người lao động, Ban TGD cho rằng người lao động tại KBC luôn được đảm bảo mức thu nhập ổn định, phù hợp với mặt bằng chung của xã hội, được xét tăng lương định kỳ 3 năm/lần, được tăng lương kịp thời khi lạm phát tăng cao, hoặc khi các cá nhân có thành tích xuất sắc, 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. Các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn nghề nghiệp, v.v theo quy định pháp luật luôn được Tổng Công ty thực hiện đầy đủ và đúng hạn. Ngoài ra, người lao động được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa huấn luyện, đào tạo nâng cao chuyên môn và được trang bị hệ thống cơ sở vật chất đầy đủ phục vụ công việc.

Tuy nhiên, KBC vẫn còn có những điểm còn hạn chế như không trích các quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng phúc lợi để có thể thực hiện các chương trình phúc lợi như phát hành cổ phiếu thưởng cho nhân viên, hoặc tài trợ các khóa học chuyên sâu dành cho nhân viên, v.v.

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

KBC đã có những đóng góp đáng kể đối với cộng đồng địa phương nơi có các KCN của KBC hoạt động như: tạo ra hàng nghìn công ăn việc làm, giúp người lao động ổn định cuộc sống; xây dựng các KĐT, Nhà ở xã hội gần các KCN để phục vụ nhu cầu nhà ở cho nhiều đối tượng; hàng năm thực hiện chương trình ủng hộ xã hội tại các địa phương còn khó khăn; v.v.

PHẦN IV: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

Hoạt động sản xuất kinh doanh

Mặc dù kết quả kinh doanh năm 2024 chưa đạt được kế hoạch, HĐQT vẫn đánh giá cao sự nỗ lực của Ban Lãnh đạo Tổng Công ty trong năm 2024 về việc đẩy mạnh quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho các dự án trọng điểm như dự án KĐT và Dịch vụ Trảng Cát, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Trảng Duệ 3, KCN Kim Thành 2; Đồng thời hoàn thiện phương án tái cấu trúc nợ tại PVcombank, ký kết thành công phương án tài trợ vốn cho dự án KĐT và Dịch vụ Trảng Cát, KCN Lộc Giang với quy mô lớn đảm bảo dự án có sẵn nguồn vốn để triển khai.

Trong năm 2024, các thành viên HĐQT và Ban TGD đã trực tiếp làm việc với các Cơ quan quản lý của các tỉnh như: Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương, Thái Nguyên, Hậu Giang, v.v để xúc tiến thành lập các dự án mới.

Các thành viên HĐQT và Ban TGD đã tham gia các hội thảo, hội nghị và các chuyến công tác trong nước và nước ngoài để xúc tiến thương mại, thu hút FDI vào Việt Nam như sau:

STT	Nội dung công bố	Ngày họp
1	Tiệc kỷ niệm 50 năm thành lập Tập đoàn HONG HAI tại Khách sạn Taipei Mandarin Oriental	20/02/2024
2	Đoàn công tác xúc tiến đầu tư tại Đài Loan của thành phố Hải Phòng, do BQL các Khu kinh tế Hải Phòng dẫn đoàn.	Từ 24/03-28/03/2024
3	Chương trình thu hút đầu tư vào các KCN tại Hải Phòng tại Hàn Quốc do BQL các Khu kinh tế Hải Phòng & Đại sứ quán Việt Nam tại Hàn Quốc tổ chức.	22-27/4/2024
4	Đoàn công tác xúc tiến đầu tư tại thành phố Thượng Hải, Trung Quốc.	Từ 12/05-17/05/2024
5	Hội nghị gặp mặt, kết nối với đoàn đại biểu Phòng Thương mại doanh nhân trẻ tỉnh Vân Nam do VCCI tổ chức	22/5/2024
6	"Hội nghị kết nối cơ hội kinh doanh Việt Nam - Trung Quốc", tham dự có các doanh nghiệp TQ thuộc các lĩnh vực: Thiết bị điện tử, vật liệu xây dựng, năng lượng, y tế, KCN, phụ tùng ô tô, xe đạp do VCCI phối hợp cùng Ủy ban hợp tác ngành nghề RCEP Trung Quốc tổ chức	31/5/2024
7	Đoàn công tác xúc tiến đầu tư tại Đài Loan do Cục đầu tư nước ngoài dẫn đoàn	Từ 4/8-8/8/2024
8	Triển lãm Quốc tế lần thứ 12 VietnamPlas tại Hà Nội với hơn 200 nhà triển lãm đến từ 13 quốc gia và khu vực	Từ 5-8/6/2024
9	Chương trình Hội thảo Hợp tác chất bán dẫn Hàn Quốc-Việt Nam năm 2024 tại khách sạn Lotte, Hà Nội do Cơ quan xúc tiến đầu tư – thương mại Hàn Quốc tại Hà Nội (KOTRA) tổ chức.	6/8/2024

STT	Nội dung công bố	Ngày họp
10	Hội thảo Giải pháp công nghiệp thông minh tại Trung tâm Hội chợ và Triển lãm Sài Gòn (SECC) do công ty Cổ phần Hội chợ Triển lãm và Quảng cáo Việt Nam (VIETFAIR), Tập đoàn Messe Frankfurt tổ chức.	15/8/2024
11	Hội nghị kết nối đầu tư Việt Nam – Thái Lan tại Hà Nội	28/8/2024
12	Tham gia Triển lãm bán dẫn quốc tế Đài Loan năm 2024 tại Đài Loan	Từ 1/9-5/9/2024
13	Lễ công bố Quỹ Đổi mới sáng tạo và an ninh công nghệ quốc tế (ITSI) tại Việt Nam do Trung tâm Đổi mới sáng tạo quốc gia phối hợp với Bộ Ngoại giao Hoa Kỳ, Đại sứ quán Hoa Kỳ tại Việt Nam và Đại học Bang Arizona tổ chức	11/9/2024
14	Diễn đàn Bất động sản Công nghiệp Toàn Quốc 2024 do VNIC và LOGOS tổ chức tại Hà Nội	19/9/2024
15	Hội nghị xúc tiến đầu tư tỉnh Bắc Ninh 2024 tại Bắc Ninh do Tỉnh ủy, UBND tỉnh Bắc Ninh tổ chức.	20/9/2024
16	CTCP Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên – Công ty con của KBC ký kết thỏa thuận hợp tác triển khai dự án với Tập đoàn The Trump Organization	07/10/2024
17	Hội thảo, Triển lãm ngành công nghệ bán dẫn Việt Nam 2024 tại Trung tâm đổi mới sáng tạo quốc gia, KCN cao Láng Hòa Lạc, Hà Nội do Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổ chức.	Từ 7/10-8/10/2024
18	Chương trình Kết nối hợp tác bán dẫn Việt Nam - Hoa kỳ do Bộ Kế hoạch và đầu tư (Trung tâm đổi mới sáng tạo) và Các doanh nghiệp thuộc SIA (Hiệp hội bán dẫn Hoa Kỳ) tổ chức	11/12/2024
19	Diễn đàn kết nối doanh nghiệp đầu tư thương mại Việt Nam – Khu vực vịnh lớn Quảng Đông – Hồng Kông – Ma Cao tại Khách sạn Melia, Hà Nội	20/12/2024

Hoạt động phát triển nguồn nhân lực

Trong năm 2024, ngoài việc tuyển dụng bổ sung nhân viên các phòng ban, Tổng Công ty đã thành lập thêm 01 Văn phòng đại diện Thành công Bền vững tại Hà Nội, đồng thời tổ chức tuyển dụng hàng loạt nhân sự trẻ, các chuyên gia nước ngoài, có kinh nghiệm và trình độ để đáp ứng nhu cầu hoạt động ngày càng mở rộng của KBC. Văn phòng đại diện mới đặc biệt chú trọng đến các hoạt động nghiên cứu, thành lập các dự án chiến lược phù hợp với xu thế phát triển của Việt Nam và Thế giới gắn liền với sự phát triển hoạt động kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn.

Trách nhiệm đối với môi trường xã hội

HDQT đánh giá tốt việc thực hiện trách nhiệm đối với môi trường và xã hội của KBC. KBC là công ty thu hút các doanh nghiệp FDI, 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 các KCN.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN LÃNH ĐẠO CỦA TỔNG CÔNG TY

Trong năm 2024, HĐQT đánh giá Tổng Giám đốc và Ban Lãnh đạo đã chủ động, tích cực trong việc triển khai và thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và tuân thủ các nội quy, quy chế của Tổng Công ty cũng như quy định pháp luật. Theo đó, HĐQT đã đồng hành cùng Tổng Giám đốc và Ban Lãnh đạo chỉ đạo và giám sát các nội dung sau:

- ✓ Triển khai các hoạt động xúc tiến thương mại, kêu gọi đầu tư, triển khai kế hoạch đầu tư, kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- ✓ Tích cực làm việc cùng Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc hoàn thành thủ tục pháp lý, thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng với các Dự án hiện có cũng như kêu gọi, thành lập, mở rộng Dự án mới tại các khu vực tiềm năng khác;
- ✓ Thực hiện công bố thông tin định kỳ đúng hạn, đúng pháp luật (Báo cáo tài chính quý 4/2023, quý 1,2,3/2024 và Báo cáo tài chính bán niên soát xét 2024, Báo cáo tài chính kiểm toán 2024, Báo cáo thường niên 2023 và các báo cáo liên quan đến Trái phiếu, v.v) cùng các công bố thông tin bất thường khác (các Nghị quyết của HĐQT, Giao dịch với bên liên quan, v.v);
- ✓ Tổ chức, chủ trì thành công ĐHĐCĐ 2024 bất thường lần 1 ngày 28/03/2024 và ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 ngày 19/06/2024;
- ✓ Phát hành thành công 1,000 trái phiếu riêng lẻ với tổng giá trị 1,000 tỷ đồng và đang tiếp tục thực hiện phương án phát hành 250 triệu cổ phiếu riêng lẻ (ngày 31/03/2025, UBCKNN đã có Công văn số 649/UBCK-QLCB về việc nhận được đầy đủ Hồ sơ đăng ký chào bán);
- ✓ Phối hợp cùng Tổng giám đốc và Ban Lãnh đạo trong quá trình đàm phán với các tổ chức tín dụng về lãi suất vay, tái cấu trúc nợ nhằm nâng cao khả năng triển khai Dự án;
- ✓ Giám sát các hoạt động vận hành khác của KBC (tuyển dụng, quản lý chi phí, các sự kiện nội bộ, hoạt động thiện nguyện, v.v).

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT CHO NĂM 2025

- ✓ Đồng hành cùng Ban TGD làm việc với các Cơ quan quản lý để hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các Dự án còn vướng mắc để đưa dự án vào triển khai đầu tư, kinh doanh theo kế hoạch;
- ✓ Nâng cao chất lượng dịch vụ, chăm sóc khách hàng; thực hiện đầy đủ quy trình bảo trì – bảo dưỡng trong các dự án KCN, CCN, KĐT, NOXH v.v, hoàn thiện việc xây dựng và chạy thử các nhà máy cung cấp nước sạch, xử lý nước thải để đưa vào vận hành chính thức;
- ✓ Tham gia các chương trình, hội nghị xúc tiến đầu tư, thương mại để quảng bá hình ảnh Tổng Công ty, đồng thời tìm kiếm các Tập đoàn lớn đầu tư vào các Dự án;
- ✓ Giám sát, đảm bảo việc tuân thủ pháp luật trong mọi lĩnh vực Tổng Công ty đang hoạt động; nâng cao ý thức trách nhiệm về phát triển bền vững và trách nhiệm xã hội trong toàn Tổng Công ty;
- ✓ Tuyển dụng và đào tạo nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn cao, xây dựng thể hệ nhân sự nòng cốt kế cận trong tương lai.

PHẦN V: QUẢN TRỊ CÔNG TY

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

❖ Các thành viên và cơ cấu HĐQT nhiệm kỳ 2022 – 2027:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ thành viên HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông: Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT/ Thành viên HĐQT không điều hành	10/02/2022	
2	Bà: Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	10/02/2022	
3	Ông: Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT không điều hành	10/02/2022	Không còn là thành viên “ độc lập ” từ ngày 10/02/2022
4	Ông: Lê Hoàng Lân	Thành viên HĐQT độc lập	10/02/2022	
5	Bà: Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT không điều hành	10/02/2022	

❖ **Các tiểu ban thuộc HĐQT:** Tiểu ban Môi trường, Xã hội và Quản trị (ESG) được thành lập thông qua Nghị quyết HĐQT số 2601/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 26/01/2025.

❖ Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2024, HĐQT đã thực hiện **36** cuộc họp, với tỷ lệ thành viên HĐQT tham dự và tỷ lệ thông qua đều đạt 100%. Nội dung và kết quả các cuộc họp dưới đây:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	0102/2024/KBC/NQ-HĐQT	01/02/2024	Thông qua việc tổ chức họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1	100 %
2	0202/2024/KBC/NQ-HĐQT	02/02/2024	Thông qua việc vay vốn Công ty con là Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	100 %
3	2702/2024/KBC/NQ-HĐQT	27/02/2024	Thông qua thời gian, địa điểm họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1	100 %
4	0703/2024/KBC/NQ-HĐQT	07/03/2024	Thông qua (i) kế hoạch doanh thu lợi nhuận năm 2024; (ii) chương trình và dự thảo tài liệu trình ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1	100 %
5	1103/2024/KBC/NQ-HĐQT	11/03/2024	Thông qua giao dịch nhận đặt cọc với Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn Hàm Tân	100 %

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
6	1303/2024/KBC/NQ-HDQT	13/03/2024	Thông qua giao dịch nhận đặt cọc với Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn Hàm Tân	100 %
7	1803/2024/KBC/NQ-HDQT	18/03/2024	Thông qua việc đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên	100 %
8	3003/2024/KBC/NQ-HDQT	30/03/2024	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính Quý I/2024	100 %
9	0204/2024/KBC/NQ-HDQT	02/04/2024	Thông qua việc gia hạn thời gian tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	100 %
10	0904/2024/KBC/NQ-HDQT	09/04/2024	Thông qua việc cử người thay thế đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư NGD	100 %
11	1704/2024/KBC/NQ-HDQT	17/04/2024	Thông qua việc Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Bình Giang, tỉnh Hải Dương	100 %
12	0405/2024/KBC/NQ-HDQT	04/05/2024	Thông qua việc tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	100 %
13	0805/2024/KBC/NQ-HDQT	08/05/2024	Thông qua việc điều chỉnh Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát	100 %
14	2905.1/2024/KBC/NQ-HDQT	29/05/2024	Thông qua chương trình và dự thảo tài liệu trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	100 %
15	2905.2/2024/KBC/NQ-HDQT	29/05/2024	Thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024	100 %
16	1706/2024/KBC/NQ-HDQT	17/06/2024	Thông qua việc sử dụng cổ phiếu KBC của Ông Đặng Thành Tâm làm tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay trong năm 2024 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP tại các Tổ chức tín dụng	100 %
17	1706.1/2024/KBC/NQ-HDQT	17/06/2024	Thông qua việc: (i) vay vốn Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao Dịch; (ii) sử dụng tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ khoản vay của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao Dịch	100 %

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
18	2406/2024/KBC/NQ-HDQT	24/06/2024	Thông qua việc vay vốn Công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100 %
19	0507/2024/KBC/NQ-HDQT	05/07/2024	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2024	100 %
20	2308.2/2024/KBC/NQ-HDQT	23/08/2024	Thông qua phương án phát hành trái phiếu mã KBCH2426001	100 %
21	2308.3/2024/KBC/NQ-HDQT	23/08/2024	Thông qua sử dụng cổ phần SHP thuộc sở hữu của Tổng Công ty làm tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ đối với trái phiếu	100 %
22	2908/2024/KBC/NQ-HDQT	29/08/2024	Thông qua việc sử dụng tiền thu được từ Trái phiếu KBCH2426001	100 %
23	2509/2024/KBC/NQ-HDQT	25/09/2024	Thông qua việc bổ nhiệm Chủ tịch Công ty nhiệm kỳ 2024 - 2029 và bổ nhiệm Giám đốc nhiệm kỳ 2024 - 2029 của Công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100 %
24	2609/2024/KBC/NQ-HDQT	26/09/2024	Thông qua việc cam kết hỗ trợ tài chính đối với khoản vay của công ty con là Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	100 %
25	1511/2024/KBC/NQ-HDQT	15/11/2024	Thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, danh sách đối tượng được chào bán và cam kết không vi phạm quy định về việc sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp	100 %
26	1511.1/2024/KBC/NQ-HDQT	15/11/2024	Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài	100 %
27	1511.2/2024/KBC/NQ-HDQT	15/11/2024	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100 %
28	1811/2024/KBC/NQ-HDQT	18/11/2024	Thông qua việc thành lập Văn phòng đại diện và bổ nhiệm Người đứng đầu Văn phòng đại diện Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP tại Thành phố Hà Nội	100 %
29	2211/2024/KBC/NQ-HDQT	22/11/2024	Thông qua mức thù lao đối với ông Lê Hoàng Lân - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị	100 %
30	2611/2024/KBC/NQ-HDQT	26/11/2024	Thông qua việc sử dụng mẫu con dấu của Văn phòng đại diện Thành Công Vũng Bền Tổng	100 %

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP tại Thành phố Hà Nội	
31	0312/2024/KBC/QĐ-HDQT	03/12/2024	Thông qua việc điều chỉnh dự án: "Đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh - Tỉnh Bắc Ninh"	100 %
32	1312/2024/KBC/NQ-HDQT	13/12/2024	Thông qua việc sử dụng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP tại Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát làm tài sản thế chấp để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay có liên quan đến Dự án Trảng Cát của Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	100 %
33	1312.1/2024/KBC/NQ-HDQT	13/12/2024	Thông qua việc sử dụng cổ phiếu SCD thuộc sở hữu của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP làm tài sản thế chấp để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	100 %
34	1712/2024/KBC/NQ-HDQT	17/12/2024	Thông qua việc Công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát thực hiện các giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần	100 %
35	1712.1/2024/KBC/NQ-HDQT	17/12/2024	Thông qua việc cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý số cổ phần thuộc sở hữu của Công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát tại Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	100 %
36	1712.2/2024/KBC/NQ-HDQT	17/12/2024	Thông qua việc cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý số cổ phần thuộc sở hữu của Công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát tại Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	100 %
37	1712.3/2024/KBC/NQ-HDQT	17/12/2024	Thông qua việc cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý số cổ phần thuộc sở hữu của Công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát tại Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	100 %

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
38	1912/2024/KBC/NQ-HDQT	19/12/2024	Thông qua việc vay vốn Công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100%
39	2012/2024/KBC/NQ-HDQT	20/12/2024	Thông qua việc Công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát thực hiện giao dịch cho vay	100 %
40	2412/2024/KBC/QĐ-HDQT	24/12/2024	Thông qua việc điều chỉnh dự án: "Đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh - Tỉnh Bắc Ninh"	100 %
41	2512/2024/KBC/NQ-HDQT	25/12/2024	Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Quế Võ để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và phát hành thẻ tín dụng .	100 %
42	2712/2024/KBC/NQ-HDQT	27/12/2024	Thông qua việc cam kết bảo lãnh cho khoản vay của công ty con là Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch	100 %
43	3112/2024/KBC/NQ-HDQT	31/12/2024	Thông qua thù lao của Thành viên HDQT, Ban kiểm soát và tổng thu nhập của Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách năm 2024	100 %

Hoạt động quản trị của KBC luôn cố gắng 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 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, Bộ, Cơ quan ngang bộ như Ủy ban chứng khoán, Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, Cục thuế, Bộ Tài chính, v.v.

❖ Hoạt động của thành viên HDQT độc lập

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

Ông Lê Hoàng Lân được ĐHĐCĐ bầu là thành viên HDQT tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 ngày 10/02/2022 cho nhiệm kỳ 2022-2027. Ông Lân đã tham gia đầy đủ 100% cuộc họp của HDQT trong năm 2024. Trong các quyết định của HDQT, Ông Lân đều đưa các ý kiến độc lập trước các thành viên HDQT khác, cùng xem xét, giải quyết các vấn đề để đi đến thống nhất và tham gia giám sát, chỉ đạo hoạt động theo phân công công việc của HDQT. Ông Lân đã tuân thủ đầy đủ quyền hạn, trách nhiệm của một thành viên HDQT độc lập.

Đánh giá về hoạt động của HĐQT trong năm 2024, thành viên HĐQT độc lập nhận thấy:

- ✓ HĐQT đã thực hiện nhiệm vụ của mình một cách cẩn trọng, bám sát định hướng và mục tiêu chung, tuân thủ các quy định của pháp luật chuyên ngành điều chỉnh các phạm vi hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.
- ✓ Các thành viên HĐQT đều đóng góp ý kiến, quan điểm của mình trong các cuộc họp, thực hiện thảo luận và biểu quyết thông qua đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền HĐQT cũng như chịu trách nhiệm đối với các quyết định của mình.
- ✓ Giao dịch giữa các Bên liên quan được thực hiện theo đúng pháp luật hiện hành trên cơ sở chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan được ĐHĐCĐ thông qua.
- ✓ HĐQT đã kết hợp cùng Ban TGD tích cực tham gia các hoạt động thu hút FDI, xúc tiến thương mại trong và ngoài nước nhằm tìm kiếm các đối tác kinh doanh của Tập đoàn trong tương lai.
- ✓ HĐQT đã đưa ra các kế hoạch kinh doanh và định hướng đúng đắn, giám sát và đồng hành cùng Ban TGD trong mọi hoạt động của năm 2024.

❖ **Chứng chỉ về đào tạo về quản trị công ty đối với thành viên HĐQT**

Các thành viên HĐQT chưa được cấp chứng chỉ quản trị công ty, do các thành viên thường xuyên phải đi công tác, chưa bố trí được thời gian để tham dự các khóa học của Cơ quan đào tạo. Tuy nhiên, các thành viên HĐQT luôn cập nhật, nắm rõ các quy định về quản trị công ty đối với Công ty niêm yết và luôn cố gắng khắc phục vấn đề này thông qua các khóa học, hội thảo của các Cơ quan quản lý.

Trong 2024, thành viên HĐQT, Ban lãnh đạo & các chuyên viên quản trị công ty đã tham gia các hội thảo trực tiếp/ trực tuyến do các Cơ quan quản lý tổ chức như: “Hội nghị triển khai nhiệm vụ phát triển thị trường chứng khoán năm 2024” ngày 28/02/2024 của UBCKNN; Diễn đàn “Vì một mùa Đại hội Cổ đông Đổi mới và Hiệu quả” ngày 01/03/2024 của UBCKNN; “Hội nghị tập huấn về Hồ sơ đăng ký chào bán, phát hành chứng khoán” ngày 21/03/2024 của UBCKNN; “Hội nghị Những vấn đề lưu ý trong việc tuân thủ quy định pháp luật chứng khoán và thị trường chứng khoán của công ty đại chúng, công ty niêm yết; Các sai sót trong lập và trình bày BCTC của công ty đại chúng, công ty niêm yết” ngày 28/06/2024 do UBCKNN và VACPA tổ chức; Hội nghị Tăng cường năng lực quản trị Công ty cho các Doanh nghiệp niêm yết” ngày 03/07/2024 do UBCKNN và VIOD tổ chức; Diễn đàn Doanh nghiệp Phát triển bền vững Việt Nam (VCSF) 2024 với chủ đề “Net Zero 2050: Bồi đắp niềm tin – Kiến tạo chuyển đổi” ngày 10/09/2024 do Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam” tổ chức; “Hội thảo đào tạo về Quản trị Công ty trong khuôn khổ Chương trình nâng cao năng lực giữa UBCKNN và UBCK và Đầu tư Úc” ngày 18/09/2024 do UBCKNN tổ chức; “Diễn đàn Hợp tác Tài chính Việt Nam – Hàn Quốc năm 2024” ngày 25/09/2024 do UBCK Việt Nam, Ủy ban Giám sát tài chính Hàn Quốc và Ủy ban Hợp tác tài chính quốc tế phối hợp tổ chức; “Hội thảo giới thiệu và hướng dẫn sử dụng Sổ tay về triển khai và công bố thông tin ESG” ngày 02/10/2024 do UBCKNN với sự hỗ trợ từ phía Đại sứ quán Anh, Quỹ châu Á và EY phối hợp tổ chức; Hội thảo “Thực hành ESG trên thị trường chứng khoán Việt Nam – Thực tiễn và giải pháp” ngày 26/11/2024 do UBCKNN tổ chức.

BAN KIỂM SOÁT

❖ 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 %	Tái bổ nhiệm ngày 10/02/2022 cho nhiệm kỳ 2022-2027
2	Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên	0%	
3	Ông Trần Tiến Thành	Thành viên	0%	

❖ Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024

Trong năm 2024, Ban Kiểm soát Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã thực hiện các nhiệm vụ chính bao gồm:

- Tiến hành kiểm tra, rà soát các số liệu liên quan đến hoạt động kinh doanh của Tổng 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. 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 đã được HĐQT lựa chọn trong quá trình kiểm toán các Báo cáo tài chính;
- Xem xét, đánh giá hoạt động điều hành và quản trị nội bộ của HĐQT, các thành viên HĐQT, các thành viên Ban TGD, các cán bộ lãnh đạo dựa trên tiêu chí đảm bảo lợi ích của cổ đông và Tổng Công ty;
- Xem xét, đánh giá và đưa ra kiến nghị đối với sự phối hợp hoạt động của các bộ phận trong quy trình quản lý và điều hành doanh nghiệp;
- Tham dự đầy đủ 02 cuộc họp ĐHĐCĐ trong năm 2024, tất cả các Báo cáo của BKS đều được ĐHĐCĐ thông qua;
- 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.

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 Tổng Công ty và tham gia các cuộc họp do Ban Tổng giám đốc triệu tập liên quan đến việc triển khai các kế hoạch hoạt động của Tổng Công ty.

Trong năm 2024, BKS không nhận được bất kỳ khiếu nại nào của Cổ đông Công ty đối với các hoạt động chỉ đạo, điều hành của HĐQT, Ban TGD và các bộ phận quản lý khác.

❖ **Nội dung và kết quả các cuộc họp BKS trong năm 2024**

Ban kiểm soát đã tiến hành 06 cuộc họp với 100% thành viên tham dự đề thông qua các nội dung sau:

STT	Ngày	Số Biên bản họp của BKS	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	02/02/2024	2024/2023/KBC/BB-BKS	Báo cáo Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát quý IV/2023	100 %
2	19/04/2024	1924/2024/KBC/BB-BKS	Báo cáo Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát quý I/2024	100 %
3	14/06/2024	1424-1/2024/KBC/BC-BKS	Báo cáo trình ĐHĐCĐ năm 2024 về hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2023	100 %
4	25/07/2024	2507/2024/KBC/BB-BKS	Báo cáo Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát quý II/2024	100 %
5	20/08/2024	2008/2024/KBC/BB-BKS	Báo cáo Kết quả kinh doanh giữa niên độ (6 tháng đầu năm 2024)	100 %
6	28/10/2024	2810/2024/KBC/BB-BKS	Báo cáo Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát quý III/2024	100 %

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

Trong năm 2024, tổng chi phí thù lao và lợi ích của HĐQT, BKS; Thu nhập của Ban TGD & Trưởng BKS; Thuế thu nhập cá nhân do KBC chi trả như sau:

Đơn vị: đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao của Thành viên BKS/ HĐQT	Tổng thu nhập của Trưởng BKS, Ban TGD	Tổng thuế thu nhập do KBC trả	Tổng chi phí/ lợi ích của HĐQT và BKS
1	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, kiêm TGD	100.000.000	6.253.501.000	3.111.331.308	135.000.000
2	Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT	100.000.000		11.111.111	111.111.111
3	Lê Hoàng Lân	Thành viên HĐQT độc lập	100.000.000	240.000.000	85.000.000	425.000.000
4	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT	100.000.000		11.111.111	111.111.111
5	Phạm Phúc Hiếu	Phó TGD, KTT, Người được ủy quyền CBTT		3.203.501.000	1.472.039.000	
6	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó TGD		1.460.833.000	533.679.308	
7	Phan Anh Dũng	Phó TGD		474.880.000	62.293.333	
8	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	50.000.000	203.001.000	10.764.882	263.765.882
09	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556	55.555.556
10	Trần Tiến Thành	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556	55.555.556
Tổng Cộng						1.157.099.216

Như vậy, tổng chi phí Thù lao, lợi ích của HĐQT, BKS và chi phí Lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng BKS chuyên trách năm 2024 là **1.157.099.216** đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, một trăm năm mươi bảy triệu, không trăm chín mươi chín nghìn hai trăm mười sáu đồng*), bằng 23,14% so với hạn mức đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 phê duyệt tại NQ số 19061/2024/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2024 là 5.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ đồng*)/năm.

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

❖ **Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ/ người có liên quan năm 2024: Không có**

Cập nhật tại thời điểm lập báo cáo như sau:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	138.666.665	18.06%	52.116.665	6.79 %	Bán ra: 86.550.000 cổ phiếu từ ngày 02/01/2025 đến 21/01/2025
2	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển DTT	Ông Đặng Thành Tâm là Cổ đông nắm quyền kiểm soát và Giám đốc Công ty DTT	0	0 %	86.550.000	11.28 %	Mua vào: 86.550.000 cổ phiếu từ ngày 02/01/2025 đến 21/01/2025

❖ **Giao dịch giữa KBC với các bên liên quan trong năm 2024**

Các giao dịch giữa các bên liên quan được trình bày chi tiết tại Báo cáo Quản trị công ty và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 là phần không tách rời báo cáo này. Dưới đây là tóm tắt các loại giao dịch với Bên liên quan trong năm.

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Loại giao dịch, Thời điểm giao dịch với công ty
1	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT Tổng giám đốc	Nhận thù lao HĐQT năm 2023 Nhận lương hàng tháng, thưởng
2	Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT	Nhận thù lao HĐQT năm 2023
3	Lê Hoàng Lân	Thành viên HĐQT độc lập	Nhận thù lao HĐQT năm 2023
4	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT	Nhận thù lao HĐQT năm 2023
5	Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc/ KTT/ Người được UQ CBTT	Nhận lương hàng tháng, thưởng
6	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Nhận lương hàng tháng, thưởng
7	Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Nhận thưởng
8	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	Nhận thù lao của BKS năm 2023 Nhận lương hàng tháng, thưởng
9	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	Nhận thù lao của BSK năm 2023
10	Trần Tiến Thành		
11	Trần Thị Thu Hà	Người phụ trách quản trị/ Thư ký công ty	Nhận lương hàng tháng, thưởng
12	Đặng Nguyễn Nam Anh	Người liên quan của Ông Đặng Thành Tâm/Trưởng Văn phòng Đại diện Thành Công Vững Bền Tổng Công ty Phát triển Đô thị	Chi phí công tác, chi phí hoạt động cho Văn phòng đại diện năm 2024

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Loại giao dịch, Thời điểm giao dịch với công ty
		Kinh Bắc – CTCP tại thành phố Hà Nội	
13	Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD)	Công ty con KBC, đồng thời người nội bộ của KBC giữ chức vụ là thành viên HĐQT của SCD	KBC vay vốn SCD
14	Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng (SHP)	Công ty con KBC, đồng thời người nội bộ của KBC giữ chức vụ là thành viên HĐQT của SHP	KBC trả gốc vay cho SHP
15	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (SBG)	Công ty con KBC, đồng thời người nội bộ của KBC giữ chức vụ là thành viên HĐQT/Ban TGD của SBG	KBC trả gốc và lãi vay cho SBG KBC vay vốn SBG
16	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát (TCC)	Công ty con KBC	KBC vay vốn TCC KBC trả gốc và lãi vay để tất toán cho TCC
17	Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên (HYG)	Công ty con KBC	KBC trả gốc và lãi vay cho HYG
18	Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	Cổ đông lớn của KBC	KBC nhận tiền bán cổ phần SGC cho KBI
19	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (SGT)	Là tổ chức có liên quan của Ông Đặng Thành Tâm	Thanh toán cước thuê đường truyền Internet và cước dịch vụ Internet
20	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập (TT-LA)	Công ty do KBC nắm quyền kiểm soát	KBC trả một phần gốc vay cho TT-LA

❖ Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Quản trị Công ty với mô hình Tổng Công ty như KBC là một công việc phức tạp, đòi hỏi sự giám sát chặt chẽ, cập nhật kịp thời các quy định pháp luật. Trong năm 2024, KBC đã tuân thủ các quy định về quản trị công ty theo quy định pháp luật cũng như các Quy chế nội bộ của Tổng Công ty. Các quy định pháp luật liên tục được cập nhật và phổ biến trong toàn hệ thống; Các bộ phận trong Tổng Công ty kết hợp chặt chẽ, đảm bảo việc Quản trị về Vận hành, Tài chính, Kinh doanh và kiểm soát Rủi ro được thực hiện linh hoạt và kịp thời.

❖ Hoạt động quan hệ nhà đầu tư

Có thể nói, KBC được xem là cổ phiếu có diễn biến tương đồng với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế đầy phức tạp như: quan hệ ngoại giao giữa Việt Nam và các nước, thu hút FDI, chính sách phát triển kinh tế xã hội, chính sách tiền tệ, chính sách ưu đãi của các địa phương, thay đổi các quy định pháp luật (luật đất đai, luật bảo vệ môi trường, luật kinh doanh BĐS, luật đầu tư, luật về thuế, tài chính, kế toán, luật áp dụng đối với công ty niêm yết, v.v). Bởi vậy, hoạt động quan hệ cổ đông, quan hệ nhà đầu tư luôn được KBC chú trọng và 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.

Hàng năm, KBC đều gặp gỡ rất nhiều quỹ đầu tư qua hình thức trực tuyến/trực tiếp cũng như trả lời mọi câu hỏi, thắc mắc nhận được. 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 địa chỉ thư điện tử.

Email: kbc@kinhbaccity.vn



Các hoạt động tiếp đón Nhà đầu tư trực tiếp được tổ chức tại Trụ sở Tổng Công ty

PHẦN VI: BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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
ey.com

Số tham chiếu: 11656910/68586092-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 29 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 71, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 và đóng dấu)

(Đã ký)

Trần Phú Sơn

Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2023-004-1

Nguyễn Văn Huy

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5592-2025-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		36.075.390.688.153	25.029.443.704.757
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	6.566.036.174.506	841.304.457.657
111	1. Tiền		532.997.405.834	314.837.340.778
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.033.038.768.672	526.467.116.879
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	1.857.951.615.950	1.864.234.663.420
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	(6.756.845.419)	(5.473.797.949)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	2.350.000.000	7.350.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		13.308.852.766.763	9.662.549.880.342
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	670.879.391.809	615.242.726.081
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	3.500.405.899.524	3.273.094.688.035
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	3.281.260.294.254	2.384.858.032.880
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	5.963.091.549.126	3.496.138.801.296
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(106.784.367.950)	(106.784.367.950)
140	IV. Hàng tồn kho	10	13.849.673.941.868	12.218.764.105.774
141	1. Hàng tồn kho		13.849.673.941.868	12.218.764.105.774
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		492.876.189.066	442.590.597.564
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	63.331.758.024	59.824.003.449
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		347.564.373.138	311.851.864.183
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	81.928.892.904	70.843.076.413
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		51.165.000	71.653.519

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.654.534.222.377	8.404.776.571.144
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.365.556.888.880	1.532.184.242.645
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	757.160.865.995	880.573.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	608.396.022.885	651.611.242.645
220	II. Tài sản cố định		408.327.298.161	448.814.409.474
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	408.144.202.512	448.586.845.821
222	Nguyên giá		886.965.494.578	858.795.231.647
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(478.821.292.066)	(410.208.385.826)
227	2. Tài sản cố định vô hình		183.095.649	227.563.653
228	Nguyên giá		634.415.500	634.415.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(451.319.851)	(406.851.847)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	1.292.284.269.606	1.200.985.590.890
231	1. Nguyên giá		1.549.022.147.988	1.365.091.011.077
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(256.737.878.382)	(164.105.420.187)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	731.331.293.581	426.520.879.465
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		731.331.293.581	426.520.879.465
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	4.817.427.030.823	4.776.843.987.601
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	16.1	4.394.274.905.745	4.378.361.952.386
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	424.500.200.000	424.500.200.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	(1.348.074.922)	(26.018.164.785)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		39.607.441.326	19.427.461.069
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	39.607.441.326	19.427.461.069
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		44.729.924.910.530	33.434.220.275.901

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		24.085.018.776.979	13.213.347.571.485
310	I. Nợ ngắn hạn		7.092.665.737.443	6.578.776.212.862
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	529.481.109.109	436.132.958.547
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	757.523.177.558	552.908.614.849
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	210.231.024.005	364.649.564.762
314	4. Phải trả người lao động		228.123.345	105.001.135
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	2.205.794.271.910	1.823.639.404.557
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		5.346.030.681	1.218.898.453
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	3.005.527.869.435	3.055.809.343.520
320	8. Vay ngắn hạn	22	371.484.360.597	337.323.250.730
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.049.770.803	6.989.176.309
330	II. Nợ dài hạn		16.992.353.039.536	6.634.571.358.623
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	589.879.723	2.149.400.351.677
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	35.877.018.134	4.281.241.388
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	6.079.254.094.359	27.417.079.156
338	4. Vay dài hạn	22	9.741.096.426.831	3.322.049.863.699
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	1.134.583.652.527	1.130.470.854.741
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		20.644.906.133.551	20.220.872.704.416
410	I. Vốn chủ sở hữu		20.644.906.133.551	20.220.872.704.416
411	1. Vốn cổ phần	23.1	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	23.1	2.743.529.570.000	2.743.529.570.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	23.1	3.324.832.200.000	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	4.811.255.659.305	7.754.163.743.041
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.429.331.543.041	5.723.464.382.722
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		381.924.116.264	2.030.699.360.319
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.087.017.420.423	2.044.908.107.552
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		44.729.924.910.530	33.434.220.275.901

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.775.773.466.955	5.858.772.665.527
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	(240.297.318.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.775.773.466.955	5.618.475.347.527
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.492.307.333.029)	(1.923.081.056.083)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.283.466.133.926	3.695.394.291.444
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.3	451.291.295.434	426.075.898.488
22	7. Chi phí tài chính	26	(258.842.346.281)	(426.206.938.934)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(268.641.265.779)	(379.668.497.960)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	16.1	15.912.953.359	(8.087.776.852)
25	9. Chi phí bán hàng	27	(98.035.320.545)	(354.412.075.024)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(459.863.902.146)	(458.380.732.970)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		933.928.813.747	2.874.382.666.152
31	12. Thu nhập khác	28	49.621.167.844	22.300.987.274
32	13. Chi phí khác	28	(261.023.264.069)	(5.523.841.955)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(211.402.096.225)	16.777.145.319
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		722.526.717.522	2.891.159.811.471
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(295.380.490.601)	(420.014.694.484)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.3	(4.112.797.786)	(226.141.704.657)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		423.033.429.135	2.245.003.412.330
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		381.924.116.264	2.030.699.360.319
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		41.109.312.871	214.304.052.011
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	498	2.646
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	498	2.646

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

B03-DN/HN

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		722.526.717.522	2.891.159.811.471
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		165.079.687.237	132.516.494.010
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/dự phòng		(23.387.042.393)	62.504.614.540
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(485.128.975.544)	(414.654.731.827)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành phân bổ)	26	275.444.043.557	422.301.039.136
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		654.534.430.379	3.093.827.227.330
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.357.631.695.417)	562.611.677.734
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.630.909.836.094)	396.098.684.083
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		6.332.927.903.931	(535.414.571.199)
12	Tăng chi phí trả trước		(23.687.734.832)	(7.693.176.400)
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.369.994.583.628)	(314.511.314.743)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(453.405.335.932)	(192.562.670.798)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.151.833.148.407	3.002.355.856.007
	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		(530.403.732.009)	(1.251.432.310.212)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		55.633.635.900	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.664.089.157.973)	(1.413.720.227.680)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		6.798.133.451.154	1.637.443.784.418
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.197.250.000.000)	(68.752.587.801)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		339.000.000.000	1.173.996.251.422
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		324.480.476.149	75.198.408.838
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(1.874.495.326.779)	152.733.318.985

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		1.000.000.000	130.350.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		9.416.895.848.867	1.068.253.400.231
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.970.490.953.646)	(5.065.178.747.626)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(11.000.000)	(130.358.775.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		6.447.393.895.221	(3.996.934.122.395)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		5.724.731.716.849	(841.844.947.403)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		841.304.457.657	1.683.149.405.060
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	6.566.036.174.506	841.304.457.657

(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

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2025

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

TM. TCT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP

CHỦ TỊCH HĐQT



ĐẶNG THÀNH TÂM