

Số: 03/2025/KBC/BC-BTGD

Bắc Ninh, ngày 06 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về hoạt động kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 của
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

Kính thưa Quý Cổ đông!

Sau đây, Ban Tổng Giám đốc (“**Ban TGD**”) báo cáo Quý Cổ đông về tình hình hoạt động kinh doanh trong năm 2024 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“**KBC**”) như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

1. Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2024

❖ Kết quả kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty:

<i>Đơn vị: Tỷ đồng</i>			
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, 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>	<i>N/A</i>
Doanh thu hoạt động tài chính	451,29	426,08	105,92%
Thu nhập khác	49,62	22,30	222,51%
Phân 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 đã được kiểm toán năm 2024

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 bằng 36,58% so với kế hoạch. Trong đó, doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ đạt **2.775,77 tỷ đồng**, bằng 49,4% so với năm 2023 và phần lớn đến từ việc cho thuê KCN, doanh thu từ việc bán NOXH tại thị trấn Nénh, Bắc Giang & Trảng Duệ, Hải Phòng đạt **909,55 tỷ** gấp 8,68 lần so với năm 2023. Doanh thu cung cấp nước sạch, phí dịch vụ, xử lý nước thải tăng trưởng đều đặn hàng năm, năm 2024 đạt 386,38 tỷ đồng, bằng 108,39% so với năm 2023, là nguồn thu ổn định duy trì các hoạt động vận hành của KBC.

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2024 đạt 423,03 tỷ đồng, bằng 18,84% so với năm 2023 và bằng 10,58% so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt **381,92 tỷ đồng**, bằng 18,81% so với năm 2023. Nguyên nhân không đạt được kế hoạch là do: 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 dẫn đến diện tích KCN sẵn sàng cho thuê không đủ đáp ứng nhu cầu khách hàng, còn lợi nhuận từ NOXH thì thấp.

❖ Các chi phí:

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, v.v.

2. Hoạt động đầu tư các dự án trong năm 2024

Trong năm 2024, Tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án của KBC là **3.926,92 tỷ đồng**, bằng 2,55 lần so với năm 2023, trong đó tập trung vào các dự án Cụm công nghiệp Hưng Yên, KCN Lộc Giang, các dự án NOXH, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu mở rộng, KĐT và Dịch vụ Trảng Cát, v.v.; Hoạt động đầu tư góp vốn của các công ty con vào các công ty khác là **100 tỷ đồng**.

Cụ thể, trong năm Tập đoàn đã tập trung xây dựng và đưa vào vận hành các nhà máy cung cấp nước sạch, nhà máy xử lý nước thải (KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu và Quang Châu mở rộng, KCN Quế Võ và Quế Võ mở rộng). Với những dự án mới được phê duyệt, KBC tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý và thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng như: KCN Lộc Giang, Cụm công nghiệp Hưng Yên, v.v. Đặc biệt, các dự án NOXH tại thị trấn Nénh – Bắc Giang và Trảng Duệ – Hải Phòng đã triển khai xây dựng thần tốc, chất lượng vượt trội, bàn giao sớm hơn tiến độ, v.v nhằm hưởng ứng lời kêu gọi 1 triệu NOXH của Chính phủ và thực hiện trách nhiệm xã hội của Tập đoàn.

3. Thực hiện thu hút đầu tư trong năm 2024 và triển vọng trong năm 2025

Trong năm 2024, Diện tích đất đã ghi nhận doanh thu trong năm từ KCN Quang Châu mở rộng 12,2 ha, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh 19,4 ha và 64.656,4 m² tương đương với 1.527 căn NOXH.

Trong năm 2025, Tổng Công ty đã sẵn sàng có một quỹ đất KCN mới nhằm đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư trong giai đoạn tới. Ngay từ đầu năm 2025, công ty đã ký kết được hàng loạt các thỏa thuận thuê đất.

Tuy nhiên, vào ngày 03/04/2025, do ảnh hưởng bởi chính sách thuế quan của Hoa Kỳ, các nhà đầu tư cần có thời gian dài hơn để ra quyết định đầu tư mới. Mặc dù vậy, chúng tôi tin tưởng vào chính sách ngoại giao của Đảng và Nhà nước, giữ cho Việt Nam luôn có vai trò quan trọng trên trường quốc tế trong việc thu hút đầu tư FDI. Cụ thể, vào ngày 11/05/2025, KCN Trảng Dũ 3 – Hải Phòng có quy mô 652,73 ha đã được động thổ và ký kết các Bản ghi nhớ với 03 nhà đầu tư khoảng 24,5 ha trong bối cảnh chưa có kết quả đàm phán thuế quan giữa Việt Nam và Hoa Kỳ.

Đồng thời, Tổng Công ty sẽ tập trung triển khai các dự án KĐT, NOXH để đảm bảo kế hoạch kinh doanh, cũng như chiến lược phát triển dài hạn của KBC.

4. Tình hình tài chính

❖ 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%

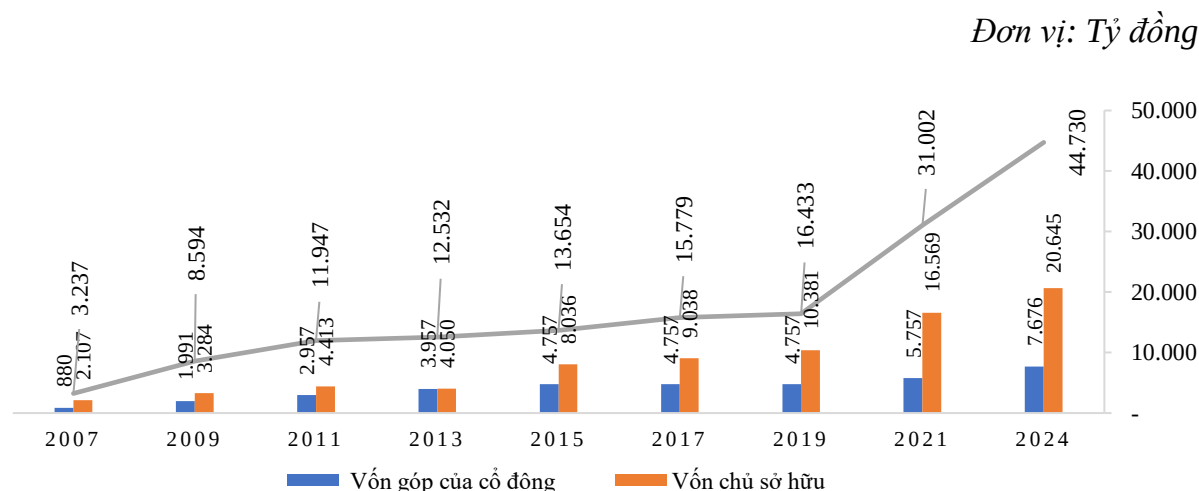
❖ Tình hình Nợ của KBC:

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 Trái phiếu riêng lẻ tăng **1.000 tỷ đồng**; Vay Ngân hàng tăng **5.462,79 tỷ đồng** để đảm bảo nguồn vốn cho dự án KĐT và Dịch vụ Tràng Cát;
- Phải trả dài hạn khác tăng **6.051,8 tỷ đồng**, chủ yếu là do khách hàng đặt cọc, đảm bảo thực hiện hợp đồng;
- 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.

❖ Quy mô vốn và tài sản:



Biểu đồ tăng trưởng Vốn và Tài sản kể từ khi niêm yết đến nay

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, **Vốn chủ sở hữu** của Tổng Công ty đạt 20.344,9 tỷ đồng, tăng 424,03 tỷ đồng.

II. CÔNG TÁC QUẢN LÝ & TRÁCH NHIỆM VỚI XÃ HỘI

1. Công tác tổ chức nhân sự

❖ Số lượng nhân viên:

Tổng số nhân sự tính đến 31/12/2024 của Công ty là 226 người, tăng thuần 13 người so với năm 2023.

❖ **Tuyển dụng và đào tạo 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 Vững Bền 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.

❖ **Chế độ 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 bao gồm: Đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho toàn bộ nhân viên; Tổ chức khám sức khỏe, bữa ăn tại văn phòng; Có sân bóng đá, sân tennis, sân bóng rổ, phòng tập được trang bị máy chạy bộ cho toàn thể nhân viên sử dụng; Người lao động được hưởng chế độ nghỉ phép, nghỉ việc riêng, nghỉ thai sản, v.v theo Luật Lao động; Cán bộ công nhân viên được hưởng các phụ cấp trách nhiệm, kiêm nhiệm, ăn trưa, đi lại, điện thoại, phí thuê bao điện thoại hàng tháng, v.v; Hàng năm, toàn bộ nhân viên được tổ chức một chuyến thăm quan nghỉ mát cũng như nhiều buổi sinh hoạt tập thể, hoạt động Công đoàn, v.v và được thưởng từ 3 đến 5 tháng lương; v.v. Năm 2024, Mức lương trung bình của người lao động tại Công ty mẹ là 20,1 triệu đồng/người/tháng.

2. Trách nhiệm với xã hội

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 bao gồm một số hoạt động như: Ủng hộ quỹ vì người nghèo 2024; Ủng hộ Tết vì người nghèo; Ủng hộ chương trình xóa nhà tạm, nhà dột huyện Lục Ngạn; 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.

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

1. Triển khai kế hoạch đầu tư 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; KCN Quế Võ mở rộng 2 – Bắc Ninh, KĐT và Dịch vụ Trảng Cát; Dự án NOXH Trảng

Duệ, NOXH Thị trấn Nénh; Dự án khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, Hưng Yên.

- **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 Tràng Duệ mở rộng; KCN & Khu tái định cư Tân Tập;
- **Thành lập các dự án mới:** KCN Bình Giang – Hải Dương; KCN Phú Bình – Thái Nguyên; KCN Sông Hậu 2 – Hậu Giang, Khu Nhà ở xã hội Tiên Dương 2 Đông Anh - Hà Nội và một số dự án trọng điểm khác ở Bắc Giang, Bắc Ninh, Hưng Yên v.v.

2. Kế hoạch thu xếp nguồn vốn năm 2025

Từ đầu năm 2025 đến nay, 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, đã ký kết thành công các hợp đồng tín dụng tài trợ cho dự án KĐT và Dịch vụ Tràng Cát, KCN Tràng Duệ 3 v.v. Do đó, tùy theo tình hình thực tế, 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.

3. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2025

Ban Tổng Giám đốc giữ nguyên kế hoạch Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Tổng Công ty năm 2025 đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 lần 1 thông qua tại Nghị quyết ĐHCĐ số: 0603/2025/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/03/2025 như sau:

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

Trên đây là Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 của Ban TGD, kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Các Quý cổ đông;
- TV Hội đồng quản trị;
- TV Ban Tổng Giám đốc;
- TV Ban Kiểm soát;
- Lưu: VP.

**TM. TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP
TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Đã ký)

NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG