



## TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

### TRỤ SỞ CHÍNH

Lô B7 KCN Quế Võ - Tỉnh Bắc Ninh

Tel: (84-22) 3634034

Fax: (84-22) 3634035

[www.kinhbaccity.vn](http://www.kinhbaccity.vn)

### CHI NHÁNH TP.HỒ CHÍ MINH

Số 20 Phùng Khắc Khoan,

Phường Đakao, Quận 1, Tp. HCM

Tel: (84-28) 38228290

Fax: (84-28) 38228291

### VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN

#### Hà Nội

Số 100 An Trạch, Quận Đống Đa

Tel: (84-241) 37346890

Fax: (84-241) 37346891



**BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN | 2017**

[www.kinhbaccity.com](http://www.kinhbaccity.com)

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

## MỤC LỤC

PHẦN 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP	03
PHẦN 2. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2016	20
PHẦN 3. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	42
PHẦN 4. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT	50
PHẦN 5. QUẢN TRỊ CÔNG TY	56
PHẦN 6. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	64

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

**BDS:** Bất động sản

**BKS:** Ban kiểm soát

**CTCP:** Công ty Cổ phần

**FDI:** Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài

**HĐQT:** Hội đồng quản trị

**TGD:** Tổng Giám đốc

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

**KCN:** Khu công nghiệp

**KĐT:** Khu đô thị

**TTCK:** Thị trường chứng khoán



# PHẦN 1

## THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- ❑ Tên giao dịch:
- ❑ Tên giao dịch bằng tiếng Việt: **TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**
- ❑ Tên giao dịch bằng tiếng Anh: **KINHBAC CITY DEVELOPMENT HOLDING CORPORATION**
- ❑ Tên viết tắt: **KINHBAC CITY GROUP**
- ❑ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2300233993, do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 03 năm 2002, thay đổi lần thứ 15 ngày 30 tháng 1 năm 2015
- ❑ Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 4.757.111.670.000 đồng
- ❑ Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, Xã Phương Liễu, Huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
- ❑ Số điện thoại: 022.3634034                      Số fax: 022.3634035
- ❑ Website: <http://www.kinhbaccity.vn>
- ❑ Mã cổ phiếu: KBC

### 2. QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

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

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

KBC đã và đang tạo lập quỹ đất là 5.174 ha KCN, chiếm gần 5,5% diện tích đất KCN của cả nước và 1.060 ha đất KĐT từ Bắc vào Nam, đủ để phát triển trong vòng 20 năm tới. Mỗi KCN của KBC đều có quy mô trung bình trên 200ha. Ngoài ra, cả nước có 16 khu kinh tế, KBC có 2 KCN thuộc khu kinh tế đó là KCN Tràng Duệ - Hải Phòng, KCN Sài Gòn - Chân Mây.

**Trải qua 16 năm hình thành và phát triển, KBC đã có tốc độ tăng trưởng đáng kể cả về quy mô và chất lượng, đồng thời cũng đã trải qua những năm tháng thăng trầm đáng nhớ:**

- Là một Tập đoàn tư nhân liên tục vinh dự được nhận 11 cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu Chính phủ, có tốc độ tăng trưởng về vốn cổ phần từ 20 tỷ đồng lên 4.757,1 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu đạt hơn 9.031,1 tỷ đồng tại ngày 31/12/2017.
- Trở thành công ty đại chúng vào năm 2007, với 88.000.000 cổ phiếu niêm yết ban đầu tại Sở giao dịch Chứng Khoán Hà Nội, chuyển sàn niêm yết tại Sở giao dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh vào năm 2009. Số cổ phiếu phổ thông hiện nay là 475.711.167 cổ phiếu, số cổ phiếu đang lưu hành là 469.760.189 cổ phiếu, vốn hóa cổ phần tính đến 31/12/2017 đạt 6.294,7 tỷ đồng.
- Năm 2012 là năm khó khăn nhất đối với KBC với kết quả kinh doanh âm 483,9 tỷ đồng, giá cổ phiếu đã từng xuống mức thấp nhất là 4.800 đồng/cổ phiếu, bắt đầu tăng trưởng trở lại từ cuối năm 2013 đến nay.
- Là một Tập đoàn thành công nhất ở Việt Nam trong quá trình tái cấu trúc nợ, thoái vốn các khoản đầu tư ngoài ngành giai đoạn 2014 –2015. Sau tái cấu trúc thành công, các nhà đầu tư lớn tiếp tục đầu tư vào các KCN của KBC như LG và các doanh nghiệp Hàn Quốc, Trung Quốc, Hồng Kong; đồng thời các Tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư đã tiếp cận để tiếp tục cấp hàng loạt các hạn mức tín dụng mới cho Tập đoàn và tìm hiểu các cơ hội đầu tư.

### ĐIỂM NHẤN TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA KBC NĂM 2017

- KBC đã chuyển nhượng thành công toàn bộ cổ phần Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen. Đây là công ty quản lý phát triển Dự án Khách sạn Hoa sen, có quy mô 4ha, giao dịch chuyển nhượng này đã đóng góp lợi nhuận trước thuế cho Tập đoàn là 354,8 tỷ đồng;
- KBC đã mở bán 04 đợt thành công dự án KĐT Phúc Ninh tại Bắc Ninh trong phạm vi tiểu khu 6,27ha và 22ha. Tổng giá trị các hợp đồng và Thỏa thuận đặt chỗ đạt 1.616 tỷ đồng, tổng giá trị các thỏa thuận đặt chỗ chưa ghi nhận doanh thu là 1.361 tỷ đồng, tổng số tiền đã thu được gần 600 tỷ đồng.
- Cùng với việc nỗ lực thu hút đầu tư vào các KCN cũng như xúc tiến các thủ tục mở rộng KCN Tràng Duệ - Hải Phòng giai đoạn 3, KBC đã và đang triển khai kế hoạch để mở rộng quỹ đất, trực tiếp tiếp xúc với các cơ quan ban ngành, các chủ đầu tư ở một số tỉnh để xem xét lập dự án mới, hợp tác đầu tư, mua lại các dự án KCN, KĐT. Trong năm 2017, KBC đã ký thỏa thuận hợp tác với Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông, tổng trị giá thỏa thuận hợp tác là 606 tỷ đồng, được BIDV tài trợ vốn thông qua việc phát hành trái phiếu 480 tỷ đồng để phát triển các dự án do Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông quản lý tại Đà Nẵng.
- Năm 2017, KBC đã được các tổ chức tài chính, quỹ đầu tư nước ngoài chấp thuận các khoản trái phiếu, tín dụng là 2.539 tỷ đồng và 15 triệu USD: Cụ thể, KBC đã phát hành 05 đợt trái phiếu doanh nghiệp, tổng giá trị phát hành 05 đợt là 1.530 tỷ đồng; Được chấp thuận các khoản vay cho các dự án với hạn mức tín dụng 480 tỷ đồng cho 22ha KĐT Phúc Ninh do BIDV tài trợ; hạn mức 245 tỷ đồng xây dựng 21 căn nhà xưởng KCN Quế Võ, hạn mức 284 tỷ đồng để làm hạ tầng 83ha KCN Quế Võ do Vietinbank tài trợ và 15 triệu đô để xây dựng nhà xưởng tại các KCN của KBC do tổ chức tài chính DEG của Đức tài trợ.

### CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

- KBC là một Công ty đại chúng, không có sở hữu Nhà Nước đã được tặng 11 Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính Phủ; Liên tục được tặng Bằng khen của Chủ tịch tỉnh Bắc Ninh và danh hiệu Tập thể lao động xuất sắc; KBC đã vinh dự nhận Huân chương Lao động hạng nhì năm 2012 của Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; Doanh nghiệp tiêu biểu do UBND tỉnh Bắc Ninh trao tặng vì chặng đường 20 năm đổi mới của Bắc Ninh. KBC đã đạt nhiều giải thưởng như (giải thưởng Thương hiệu quốc gia Việt Nam, Doanh nghiệp ASEAN xuất sắc, Sao Vàng Đất Việt,v.v.).
- Năm 2017, KBC đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh tặng Bằng khen với thành tích: Doanh nghiệp tiêu biểu đầu tư hạ tầng khu công nghiệp đóng góp vào thu hút đầu tư nước ngoài, phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của tỉnh Bắc Ninh.; UBND tỉnh Bắc Ninh tặng Bằng khen: Doanh nghiệp có thành tích tiêu biểu trong thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách lớn cho nhà nước giai đoạn 1997 – 2017; Công ty con của KBC là công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng được nhận cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu Chính phủ.
- KBC luôn được đánh giá là một trong những doanh nghiệp có hoạt động quan hệ đầu tư tốt: Nhiều năm đạt giải báo cáo thường niên tốt nhất, đã từng là một trong số 15 doanh nghiệp được nhận Bằng khen của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vì thành tích nhiều năm liên tục đạt Giải báo cáo thường niên tốt nhất; Theo khảo sát Vietstock.vn KBC được đánh giá là 1 trong những Doanh nghiệp Niêm yết có hoạt động Quan hệ nhà đầu tư (IR) tốt nhất.
- Cá nhân Ông Đặng Thành Tâm - Chủ tịch HĐQT của KBC đã được tặng Huân chương Lao động hạng Nhất; Huân chương Lao động hạng Nhì; Huân chương Lao động hạng Ba; Được công nhận Danh hiệu Chiến sĩ Thi đua Toàn quốc; Được tặng 3 Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ; Nhân kỷ niệm lần thứ 76 ngày sinh của Nhật Hoàng và 20 năm Nhật Hoàng đăng quang, đã được ngài Mitsuo Sakaba – Đại sứ Nhật Bản tại Việt Nam trao tặng Bằng khen của Nhật Hoàng và Kỷ niệm chương ghi nhận sự đóng góp to lớn vào sự phát triển của mối quan hệ Nhật – Việt và trở thành doanh nhân duy nhất của Việt Nam từ trước tới nay vinh dự nhận được phần thưởng cao quý này; Được tặng nhiều Bằng khen của các Bộ, ngành, UBND các Tỉnh, Thành, các Tổ chức, Hiệp hội; Nhiều năm liền được công nhận là Chiến sĩ Thi đua cơ sở và được công nhận Danh hiệu Chiến sĩ thi đua cấp Tỉnh năm 2008; Từ năm 2003 đến nay, liên tục giữ Danh hiệu Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu và Cúp Thánh Gióng; Đã từng là đồng Chủ tịch Diễn đàn Doanh nghiệp Việt Nam - Nhật Bản (Diễn đàn do Thủ tướng Chính phủ phê chuẩn thành lập), Phó Chủ tịch Hội Phát triển Hợp tác Kinh tế Việt Nam – Lào – Campuchia, được Thủ tướng Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam bổ nhiệm làm Thành viên chính thức Hội đồng Tư vấn Kinh doanh APEC (ABAC), được bổ nhiệm là thành viên Hội đồng Tư vấn cao cấp Chương trình Hành động hậu WTO của Chính phủ, và là thành viên tư vấn đối tác chiến lược trong Diễn đàn Kinh tế Thế giới (WEF GCC Partner member advisory board); Đã từng được vinh dự là một trong những doanh nhân xuất sắc nhận giải thưởng “ Ernst & Young – Bản lĩnh doanh nhân lập nghiệp Việt Nam 2011”; Là Đại biểu Quốc hội khóa XIII.



## NHỮNG GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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

Là một trong những người tiên phong trong lĩnh vực xây dựng và phát triển KCN, Chủ tịch HĐQT - Ông Đặng Thành Tâm đã đặt nền móng vững chắc cho sự phát triển của KBC. Với gần 20 năm quản trị và phát triển KCN, ông đã xây dựng thành công mô hình kinh doanh KCN của riêng mình. Vì vậy, mô hình phát triển KCN của KBC hiện nay được cho là điển hình hiệu quả của ngành với thời gian đầu tư ngắn, tỷ suất lợi nhuận ròng cao, KBC luôn là một trong những lựa chọn đầu tiên của các nhà đầu tư FDI khi có kế hoạch đầu tư ở Việt Nam.

### □ Quỹ đất lớn

Trong quá trình hình thành và phát triển, việc tạo lập quỹ đất là tài sản quan trọng nhất để đảm bảo mục tiêu phát triển cho doanh nghiệp. Quỹ đất hiện nay của KBC đang quản lý 5.174 ha cho phát triển KCN, chiếm gần 5.5% tổng số diện tích đất KCN của cả nước và 1.060 ha cho phát triển KĐT, dân cư. Trong đó, hơn 2.500 ha thuộc sở hữu trực tiếp của KBC và công ty con.

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

Với mục tiêu luôn đặt lợi ích của khách hàng lên hàng đầu, KBC hướng tới cung cấp các sản phẩm phù hợp nhu cầu đầu tư đa dạng của khách hàng và các dịch vụ hoàn hảo làm hài lòng tất cả các khách hàng, đặc biệt cả các khách hàng khó tính nhất. Với 14 KCN có vị trí chiến lược trên toàn quốc, KBC giữ vị trí hàng đầu trong việc thu hút vốn đầu tư FDI, đặc biệt là các tập đoàn quốc tế lớn như Canon, Foxconn, LG, JA Solar ,v.v ...

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

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

Gắn liền với phát triển KCN, KBC bắt đầu triển khai, phát triển KĐT từ quỹ đất sẵn có. Mô hình KCN gắn liền phát triển KĐT là định hướng xuyên suốt của KBC từ khi khởi đầu phát triển KCN. Tuy nhiên, đến năm 2017, KBC mới đưa sản phẩm KĐT vào kinh doanh để đáp ứng nhu cầu nhà ở, nhà cho thuê, nhu cầu đầu tư trên địa bàn mà KBC đang phát triển KCN ở Thành Phố Bắc Ninh, nơi đã thu hút được hàng trăm doanh nghiệp nước ngoài, có nhiều chuyên gia nước ngoài sinh sống có nhu cầu thuê nhà ngày càng tăng mạnh.

### □ Thương hiệu Kinhbaccity

Thương hiệu KINHBACCITY đã được khẳng định không chỉ ở Việt Nam mà còn được các nhà đầu tư nước ngoài (trực tiếp - FDI, gián tiếp - FII) biết đến. Nhờ khả năng thu hút FDI, khả năng cạnh tranh về các sản phẩm dịch vụ với các doanh nghiệp cùng ngành mà thương hiệu KINHBACCITY luôn được các doanh nghiệp FDI lựa chọn tìm hiểu khi có kế hoạch đầu tư tại Việt Nam. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu KBC của các nhà đầu tư nước ngoài khoảng 25,5%, giảm 4,5% so với năm 2016.

### □ Quan hệ nhà đầu tư

Quan hệ nhà đầu tư luôn được công ty chú trọng, Công ty sẵn sàng giải đáp tất cả các câu hỏi của nhà đầu tư, của cổ đông, của khách hàng dưới mọi hình thức mà nhà đầu tư mong muốn. KBC thường không từ chối câu hỏi nào, lịch hẹn nào với nhà đầu tư.

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

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





### 3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

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

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

Hoạt động cho thuê đất KCN, cung cấp nhà xưởng xây sẵn để bán và cho thuê là những hoạt động kinh doanh chiếm doanh thu chủ yếu của Tập đoàn, với tỷ suất lợi nhuận thuần đạt 30% - 50%.

Ngoài ra, các sản phẩm dịch vụ phụ trợ trong KCN như cung cấp điện, nước, xử lý nước thải, quản lý và duy tu cơ sở hạ tầng, v.v. cũng được tập đoàn hết sức chú trọng phát triển vì các dịch vụ này sẽ đem lại doanh thu cố định hàng năm, đảm bảo bù đắp các chi phí quản lý cho Tập đoàn.

Trong 3 năm gần nhất, địa bàn kinh doanh chính của KBC tập trung chủ yếu ở Bắc Ninh, Hải Phòng, Củ Chi – Thành phố Hồ Chí Minh và Bắc Giang. Năm 2017, tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê đất KCN và bán KĐT đạt 1.260,1 tỷ đồng, chiếm 74,3% của Tổng doanh thu. Trong đó doanh thu từ hoạt động này trong năm 2016 chiếm 97,7% tổng doanh thu; Năm 2015 chiếm 82% tổng doanh thu.

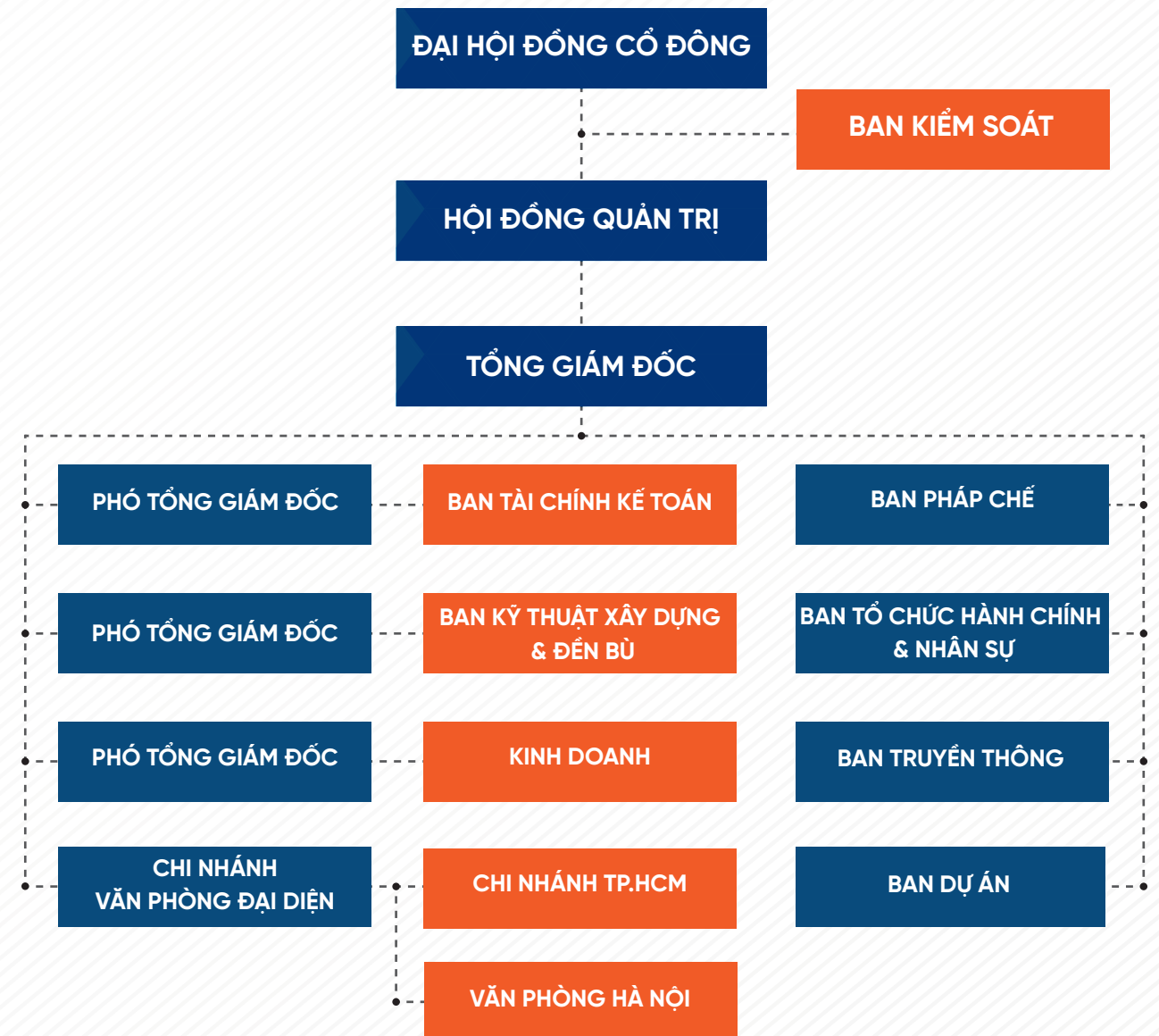
Xét theo địa bàn, năm 2017 doanh thu đến từ địa bàn Bắc Ninh là 34,1 %, Hải Phòng là 27,9%, Bắc Giang là 19,5 %, Thành phố Hồ Chí Minh là 18,5%. Trong năm, hoạt động kinh doanh trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh dẫn đầu do một phần đóng góp từ doanh thu KĐT Phúc Ninh mới được mở bán. Nếu tách riêng doanh thu KĐT Phúc Ninh thì Hải Phòng dẫn đầu và Bắc Ninh đứng thứ 4 về việc kinh doanh KCN.

Ngoài ra, trong năm KBC đã có đóng góp doanh thu đáng kể từ địa bàn TP. Hà Nội do chuyển nhượng cổ phần liên quan đến dự án Khách Sạn Hoa Sen ghi nhận doanh thu tài chính thuần 354,8 tỷ đồng, chiếm 20,9% Tổng doanh thu.

Hiện nay, các Tập đoàn lớn trong KCN đều có nhu cầu xây dựng nhà ở cho công nhân, chuyên gia. Vì vậy, trong năm tới, KBC sẽ tiếp tục hoàn thành thủ tục chuyển nhượng một số (ha) tại KĐT Tràng Duệ cho một số tập đoàn ở Hải Phòng; tiếp tục đẩy mạnh triển khai kinh doanh KĐT Phúc Ninh. Vì vậy, với quỹ đất nhà ở là 1.060 ha cho kế hoạch phát triển KĐT được KBC kỳ vọng sẽ đem lại nguồn thu lớn cho KBC trong tương lai.



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



## THÔNG TIN VỀ CÁC CÔNG TY CON

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có các công ty con sau:

STT	TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT (%)	TỶ LỆ LỢI ÍCH (%)	TRỤ SỞ CHÍNH	HOẠT ĐỘNG CHÍNH TRONG NĂM
1	<b>Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang</b>	80,8	77,93	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	<b>Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng</b>	86,54	86,54	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, TP. Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	<b>Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc</b>	74,3	72,44	Ấp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	<b>Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát</b>	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, Q. Hải An, thuộc KTK Đình Vũ - Cát Hải, TP. Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	<b>Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD</b>	100	100	Số 100 phố An Trạch, Phường Quốc Tử Giám, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	<b>Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc</b>	100	100	Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, Xã phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## THÔNG TIN VỀ CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	ĐỊA CHỈ	HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH	VỐN GÓP (tỷ đồng)
1	<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Huế</b>	28,14	Số 15 Nguyễn Huệ, Thành Phố Huế	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài KCN.	210,6
2	<b>Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn</b>	21,48	Lô 46, công viên phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, Q. 12, TP. Hồ Chí Minh.	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng và các thiết bị viễn thông.	423,5
3	<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn</b>	27,44	Lô 6-1, tòa nhà REE, số 364 đường Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, Tp Hồ Chí Minh.	Đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật.	82,3
4	<b>Công ty Cổ phần Scanviwood</b>	34	565 An Dương Vương, Phường An Lạc, Q. Bình Tân, Tp Hồ Chí Minh.	Chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu.	7,2

## 5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### Các mục tiêu ngắn hạn chủ yếu

- ▣ **Phát triển lĩnh vực kinh doanh cốt lõi:** Tập trung đầu tư hạ tầng và phát triển kinh doanh KCN Nam Sơn Hợp Lĩnh, KCN Quang Châu, KCN Trảng Duệ, KCN Quế Võ, KCN Tân Phú Trung, KĐT Phúc Ninh, KĐT Trảng Duệ; Hoàn thiện thủ tục pháp lý, triển khai giải phóng mặt bằng giai đoạn 3 KCN Trảng Duệ (687ha); Mua/bán một số dự án khác...v.v. Triển khai các kế hoạch kinh doanh đa dạng, thu hút các tập đoàn công nghệ cao đến từ Hàn Quốc, Đài Loan, Hồng Kông, Nhật Bản, Trung Quốc, Hoa Kỳ v.v.
- ▣ Chuẩn bị sẵn các sản phẩm dịch vụ phù hợp với nhu cầu nhà đầu tư (đất sẵn sàng cho thuê, nhà xưởng sẵn sàng để bán và cho thuê, các dịch vụ hỗ trợ nhà đầu tư tối đa).
- ▣ Huy động và sử dụng nguồn vốn hiệu quả, nâng cao năng lực tài chính, duy trì tốc độ tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận.

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

- ▣ KBC sẽ đẩy mạnh phát triển các KCN, KĐT tiềm năng tại các khu vực miền Trung và miền Nam đồng thời triển khai các dự án KĐT nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển xã hội; Gia tăng quỹ đất phát triển KCN, KĐT tại các địa bàn tiềm năng như Hải Phòng, Bắc Giang, Bắc Ninh, Tp. Hồ Chí Minh và Đà Nẵng.
- ▣ KBC chú trọng thu hút các loại hình doanh nghiệp FDI để bắt kịp xu hướng chuyển dịch cơ cấu đầu tư của các doanh nghiệp FDI trong những năm tới đây. Cụ thể, các doanh nghiệp FDI hiện nay đang có xu hướng tập trung vào lĩnh vực Năng lượng, cho nên KBC đã đang triển khai một số kế hoạch hợp tác đầu tư kinh doanh để thu hút được các doanh nghiệp FDI đầu tư vào lĩnh vực Năng lượng bên cạnh tập trung thu hút các doanh nghiệp FDI thuộc lĩnh vực công nghệ cao.
- ▣ Phát triển mạng lưới khách hàng mới, đa dạng hóa các sản phẩm để đáp ứng mọi nhu cầu của khách hàng;
- ▣ Xây dựng, phát triển thương hiệu KINHBACCITY mang tầm quốc tế, luôn là doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực quản lý và phát triển KCN – KĐT.

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

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





## 6. SWOT – CÁC LOẠI RỦI RO

### Strengths - Điểm mạnh

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

### Weaknesses - Điểm yếu

- Giá cho thuê mặt bằng cao:** Xét trên mặt bằng giá chung của khu vực thì KCN của KBC có đơn giá cho thuê cao, là rào cản đối với một số dự án đặc thù (không quá chú trọng về địa điểm).
- Sản phẩm chưa phù hợp với tất cả nhà đầu tư:** các lô đất trong KCN đều có diện tích khá lớn, là hạn chế đối với các dự án có nhu cầu sử dụng diện tích đất nhỏ (dưới 1.000 m2). Nhà xưởng diện tích lớn không phù hợp với các dự án vừa và nhỏ, đã làm mất cơ hội tại thị phần này.
- Hạn chế về ngành nghề thu hút vào KCN:** tại các KCN đều hạn chế các ngành nghề có nguồn thải có khả năng gây ô nhiễm.
- Lao động:** lao động có tay nghề phù hợp vẫn chưa đủ đáp ứng nhu cầu sử dụng của doanh nghiệp.
- Ưu đãi thuế:** ngoại trừ KCN Trảng Duệ, các KCN của KBC nằm trong khu vực kinh tế phát triển vì vậy không được hưởng chính sách ưu đãi thuế theo luật mới.

### Opportunities - Cơ hội

- Kế hoạch mở rộng quy mô của các doanh nghiệp đã đầu tư vào các KCN của KBC
- Quy hoạch lại các lô đất, nhà xưởng với các diện tích phù hợp với nhu cầu sử dụng của nhà đầu tư.
- Thu hút các dự án vệ tinh của các tập đoàn lớn đã đầu tư vào KCN của KBC hoặc lân cận như LG, Samsung, JA Solar, ZhongYiFeng, v.v. Đặc biệt, khi dự án Samsung được mở rộng tại Bắc Ninh và Thành phố Hồ Chí Minh
- Năm 2018, giới chuyên môn dự đoán tình hình thu hút FDI sẽ vẫn được tiếp tục đổ vào Việt Nam. Việt Nam được các nhà đầu tư nước ngoài đánh giá là "thời nam châm" vì không chỉ có chính sách ưu đãi, hàng loạt FTAs đã được ký kết, mà còn là đầu tư cho giáo dục tốt. Theo số liệu, hiện nay tỷ lệ lao động có tay nghề ở Việt Nam đang gia tăng... Tất cả những điểm tích cực trên khiến các doanh nghiệp FDI tiếp tục mạnh dạn đầu tư vào Việt Nam. Tuy nhiên trong năm 2018, khối FDI dự kiến sẽ có chuyển đổi trong cơ cấu đầu tư. Theo dự báo các nhà đầu tư nước ngoài sẽ tập trung vào các ngành tiện ích, ưu tiên chọn lĩnh vực sản xuất, phân phối điện, khí, nước... để đầu tư trong năm 2018, thay vì chỉ tập trung vào công nghiệp chế biến chế tạo như năm 2017. Việc FDI đổ vốn vào lĩnh vực điện, nước mở ra cơ hội lớn cho các doanh nghiệp Việt Nam ở lĩnh vực này, để đón đầu cơ hội đầu tư này KBC đã đang triển khai một số kế hoạch hợp tác đầu tư kinh doanh để thu hút được các doanh nghiệp FDI đầu tư vào lĩnh vực Năng lượng.

### Threats - Thách thức

- Chi phí đầu tư tăng cao dẫn đến đơn giá cho thuê cao sẽ khó thu hút các dự án đầu tư đặc thù.
- Đơn giá tại một số KCN khác tại khu vực lân cận của KBC thấp. Điều này ảnh hưởng không nhỏ đến lợi thế cạnh tranh của KBC.
- Khó khăn trong thu hút đầu tư khi không có ưu đãi thuế
- Thay đổi chính sách vĩ mô trong quá trình điều hành quản lý phát triển các KCN.
- Lựa chọn nhà đầu tư không gây ô nhiễm môi trường, không sử dụng công nghệ lạc hậu, chậm triển khai. v.v
- Sự chuyển đổi trong cơ cấu đầu tư của các doanh nghiệp FDI đang diễn ra mạnh mẽ. Trong năm 2018 được dự báo các doanh nghiệp FDI sẽ chuyển dịch sang các lĩnh vực tiện ích, năng lượng, khí, nước.... Trong khi, KBC thường hiện đang tập trung chủ yếu thu hút các doanh nghiệp FDI công nghệ cao.



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

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

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

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

Trong năm 2017, một số dự án mở rộng diện tích của KBC đang trong quá trình xin phê duyệt thủ tục đầu tư cũng có phần chậm lại do cơ chế chính sách thay đổi.



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

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

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

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

Năm 2017, mặc dù khi thông tư 06/2016/TT-NHNN (sửa đổi một số điều của Thông tư 36/2014/TT-NHNN) như một nhân tố sẽ tác động tiêu cực đến nỗ lực ổn định lãi suất trong năm 2017. Đó là bởi vì kể từ ngày 1-1-2017, tỷ lệ tối đa sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung, dài hạn đối với các ngân hàng thương mại giảm từ 60% xuống 50%, đồng thời hệ số rủi ro đối với các khoản tín dụng để kinh doanh BĐS tăng từ 150% lên 200%. Ngay đầu năm 2017, một số ngân hàng có nguy cơ phải tạm dừng, "không được cấp thêm bất kỳ khoản tín dụng trung hạn và dài hạn nào cho đến khi đáp ứng tỷ lệ quy định". Đối với các ngân hàng có tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung, dài hạn đang tiệm cận hoặc vượt mức 40%, việc cấp tín dụng trung, dài hạn trong năm 2017 cũng phải được tính toán kỹ càng để tránh vi phạm tiêu chuẩn mới.

Tuy nhiên, thực tế năm 2017 KBC không gặp phải những rủi ro do chính sách tiền tệ thay đổi. Trong năm KBC đã tiếp cận các Ngân hàng ngay từ đầu năm, đã được các ngân hàng BIDV, Vietinbank phê duyệt hạn mức đáng kể để đầu tư các dự án KCN, KĐT. Ngoài ra, để chủ động nguồn vốn, giảm thiểu rủi ro do thay đổi chính sách, KBC đã tiếp cận một nguồn vốn từ các quỹ đầu tư, các tổ chức tài chính phi ngân hàng và các cá nhân thông qua việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp.



### ▣ Rủi ro thu hút vốn FDI:

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

Năm 2017, vốn FDI vào Việt Nam đạt 35,88 tỷ USD, tăng 44,4 % so với năm 2016, vốn giải ngân đạt 17,5 tỷ USD cao nhất từ trước đến nay. Trong năm 2017 tình hình thu hút FDI của KBC có phần khiêm tốn hơn dự kiến. Năm 2017, FDI trong lĩnh vực công nghệ cao đã thu hút được các doanh nghiệp lớn như: LG Display, Intel, Microsoft, Nidec, Jabil, Sanofi, Nipro, Datalogic, Samsung, Sonion.v.v. Tuy nhiên, sự phân bố đầu tư của các doanh nghiệp này ở trên các địa bàn khác nhau, tập trung chủ yếu ở Thành phố Hồ Chí Minh. Trong số các doanh nghiệp lớn trên, KBC đã đóng góp vào tổng giá trị FDI đến từ công ty LG Display và một số vệ tinh của Samsung. Mặt khác, trong năm LG tăng vốn nhưng không tăng quy mô diện tích thuê cho nên doanh thu KBC không tăng tương ứng với việc FDI tăng. Đây là rủi ro để gây hiểu lầm cho nhà đầu tư khi doanh thu doanh nghiệp không tăng cùng với tốc độ tăng trưởng FDI.

Dự kiến sang năm 2018, các doanh nghiệp FDI có xu hướng sự chuyển dịch cơ cấu đầu tư, tập trung nhiều nhất ở lĩnh vực Năng lượng, Khí, Nước. Hiện tại, KBC chủ yếu thu hút các doanh nghiệp FDI thuộc lĩnh vực công nghệ cao do đó cũng là một rủi ro cho KBC trong năm 2018. Để ứng phó với xu hướng này, KBC đã và đang xây dựng các kế hoạch hợp tác đầu tư với các Tập đoàn Năng lượng cùng phát triển thông qua hình thức liên doanh, liên kết.



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

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

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

Trong năm 2018, KBC sẽ có một số áp lực bởi các khoản vay đến hạn, mặc dù dòng tiền thu được KBC có thể đáp ứng khoản vay đến hạn, tuy nhiên KBC vẫn phải lập các kế hoạch thu xếp nguồn vốn để đầu tư, tạo ra dòng tiền để thanh toán các khoản nợ đến hạn.

### ▣ Rủi ro khác

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



## PHẦN 2

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017

Năm 2017, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam và thu hút vốn FDI đều đạt kỷ lục trong vòng 10 năm qua. Với mức tăng trưởng GDP đạt 6,81%, vượt chỉ tiêu Quốc hội đề ra, và tăng 0,61% so với năm 2016; Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam đạt 35,88 tỷ USD, tăng 44,4% so với cùng kỳ 2016, vốn FDI giải ngân đạt 17,5 tỷ USD, tăng cao nhất từ trước đến nay (trong vòng 10 năm qua vốn FDI thực hiện chỉ xoay quanh 11-12 tỷ USD). Trong đó, 5 dự án tỷ đô đã đóng góp tới 12 tỷ USD, chủ yếu trong lĩnh vực Năng lượng đã chiếm 40% tổng FDI vào Việt Nam.

Trong năm 2017, Kinh tế Việt Nam đã có những bước tăng tốc trên nền tảng vững chắc bởi các chỉ số phản ánh ổn định kinh tế đang được cải thiện: Về tỉ lệ lạm phát, tỉ lệ nợ công/GDP, tốc độ tăng nợ công, bội chi ngân sách, chi thường xuyên đều có xu hướng giảm, v.v. Như vậy, tăng trưởng kinh tế đang tăng tốc trên nền tảng kinh tế vĩ mô vững chắc hơn. Nhờ vậy, tình hình hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung đều khởi sắc, hoặc có thể xác định rõ hơn mục tiêu phát triển năm 2018. KBC cũng là một trong những doanh nghiệp có nhiều cơ hội được hưởng lợi từ tín hiệu tích cực của kinh tế vĩ mô. Trong năm 2017, KBC đã nắm bắt được cơ hội để thực hiện các giao dịch có quy mô lớn đối với mảng kinh doanh BĐS thương mại như (chuyển nhượng Dự án khách sạn Hoa Sen, đầu tư và mở bán dự án KĐT Phúc Ninh, v.v.) Tuy nhiên, đối với mảng thu hút FDI năm 2017 chưa đạt được kế hoạch đề ra, nhưng KBC vẫn không ngừng nỗ lực tin tưởng rằng khi kinh tế vĩ mô ổn định, FDI tiếp tục đổ vào Việt Nam thì KBC sẽ nắm bắt được những cơ hội phát triển.

Dưới đây là con số mô tả cụ thể hoạt động kinh doanh của KBC trong năm 2017.

#### 1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017

Đơn vị: Tỷ VNĐ

CHỈ TIÊU	2017	2016	% THAY ĐỔI
<b>Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ</b>	<b>1.260,1</b>	<b>1.972,5</b>	<b>64%</b>
Doanh thu cho thuê đất	716,7	1.632,1	44%
Doanh thu chuyển nhượng dự án	232,8	218,8	106%
Doanh thu thuê và bán nhà xưởng	137,0		0%
Doanh thu cho thuê kho, cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phí dịch vụ	173,6	121,6	143%
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>431,4</b>	<b>39</b>	<b>1.106%</b>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>3,4</b>	<b>7,2</b>	<b>47%</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.694,9</b>	<b>2.018,7</b>	<b>84%</b>
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>	<b>618,8</b>	<b>711,3</b>	<b>87%</b>
<b>Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ</b>	<b>584,5</b>	<b>557,4</b>	<b>105%</b>

(Theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017)

Như vậy, Tổng doanh thu hợp nhất năm 2017 của Tập đoàn đạt 1.694,9 tỷ đồng, bằng 84 % so với năm 2016, trong đó doanh thu từ hoạt động kinh doanh (cho thuê đất, bán và cho thuê nhà xưởng, bán BĐS và các dịch vụ, v.v) đạt 1.260,1 tỷ đồng chiếm 74,3% tổng doanh thu của Tập đoàn, bằng 64 % so với năm 2016.

Lợi nhuận hợp nhất năm 2017 của Tập đoàn đạt 618,8 tỷ đồng, bằng 87 % so với năm 2016, lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 584,5 tỷ đồng bằng 105% so với năm 2016. Như vậy, mặc dù tổng lợi nhuận hợp nhất giảm so với năm 2016, nhưng lợi ích thuộc về cổ đông Công ty mẹ tăng nhẹ so với năm 2016.

Các yếu tố chi phí không ảnh hưởng tiêu cực đến Lợi nhuận của Tập đoàn, tăng nhẹ so với năm 2016, nhưng duy trì ở mức thấp hơn nhiều so với những năm trước đây và so với quy mô doanh nghiệp. Chi tiết trình bày tại Phần 3 của Bản báo cáo này.

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị: Tỷ VND

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2017	KẾ HOẠCH 2017	HOÀN THÀNH
Tổng doanh thu	1.694,9	2.800	60,5%
Lợi nhuận sau thuế	618,8	850	72,8%

(\*) Nguyên nhân: Được Ban TGD báo cáo tại **Phần 3** của Bản Báo cáo này

## 2. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT)

#### ▣ ÔNG ĐẶNG THÀNH TÂM - CHỦ TỊCH HĐQT

Ông Đặng Thành Tâm sinh năm 1964, tốt nghiệp kỹ sư Hàng Hải tại Đại học Hàng Hải, Hải Phòng. Đồng thời, ông có bằng cử nhân luật, cử nhân quản trị kinh doanh, Bằng Diploma of Business Management của Trường Henley - Anh Quốc, thành thạo Tiếng Anh.

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

**Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu năm giữ đến 31/12/2017 là:** 75.250.000 cổ phiếu, chiếm 16,02%

#### ▣ BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG - THÀNH VIÊN HĐQT KIỂM TÓNG GIÁM ĐỐC

Bà Nguyễn Thị Thu Hương sinh năm 1971. Bà có bằng Tiến sĩ Khoa học Kinh tế và bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, thành thạo tiếng Trung và tiếng Anh. Bà đã gắn bó với KBC từ ngày đầu thành lập, bà Nguyễn Thị Thu Hương nắm rõ những điểm mạnh, điểm yếu của Tập đoàn, từ đó chèo lái Tập đoàn vượt qua những năm tháng khủng hoảng. Bà từng có kinh nghiệm trong lĩnh vực ngoại giao, có vai trò quan trọng trong công tác xúc tiến quan hệ đầu tư với các tập đoàn lớn cũng như kiểm soát hoạt động kinh doanh tại từng KCN. Trên cương vị Tổng giám đốc, bà đã thể hiện vai trò quan trọng của mình trong những cải cách tiến bộ đáng kể của công ty trong năm qua. Khi trực tiếp quản lý các phòng ban quản trị nội bộ và đối ngoại của Tổng công ty, bà Hương chú trọng đến tinh thần làm việc có trách nhiệm cao, tính kỷ luật và tinh thần đoàn kết giữa tập thể cán bộ như phần quan trọng nhất trong sự phát triển của công ty. Bà đã được Chủ tịch Nước CHXHCN Việt Nam tặng Huân chương Lao động hạng Ba; Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ do đã có nhiều thành tích trong công tác từ năm 2002 đến năm 2006, góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa Xã hội và Bảo vệ Tổ quốc tại Quyết định số 1539/QĐ-TTg ngày 14/11/2007 của Thủ tướng Chính Phủ, v.v.

**Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu năm giữ đến 31/12/2016 là:** 299.478 cổ phiếu, chiếm 0,06%

#### ▣ ÔNG NGUYỄN VINH THỌ - THÀNH VIÊN HĐQT

Ông Nguyễn Vinh Thọ sinh năm 1968, là kỹ sư Hàng Hải và Cử nhân Tài chính Doanh nghiệp. Ông Thọ có nhiều năm kinh nghiệm quản lý, giữ vị trí trọng trách ở nhiều Công ty trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh phát triển KCN, KĐT tại phía Nam. Ông Thọ được bầu vào thành viên HĐQT của KBC từ ngày 21/4/2017 cho nhiệm kỳ 2017 -2020.

**Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu năm giữ đến 31/12/2017 là:** 0 cổ phiếu, chiếm 0%

#### ▣ ÔNG PHẠM PHÚC HIẾU - THÀNH VIÊN HĐQT

Ông Phạm Phúc Hiếu sinh năm 1978, được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc, kiêm Kế toán trưởng kể từ ngày 08/12/2012, bổ nhiệm làm thành viên HĐQT từ ngày 26/04/2014. Hiện nay ông cũng là người được ủy quyền công bố thông tin của KBC. Ông Phạm Phúc Hiếu có bằng cử nhân tài chính ngân hàng, thạc sỹ quản trị kinh doanh. Ông đã gắn bó với KBC hơn 10 năm trải qua nhiều cương vị quản lý tài chính tại KBC và các công ty thành viên. Vì vậy, ông là người am hiểu sâu về lĩnh vực tài chính cũng như các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Thời gian, trình độ, kinh nghiệm đã khẳng định ông Phạm Phúc Hiếu trở thành một trong những thành viên quan trọng không thể thiếu trong ban lãnh đạo của Tập đoàn.

**Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu năm giữ đến 31/12/2017 là:** 22.817 cổ phiếu, chiếm 0,005%

#### ▣ ÔNG HUỖNH PHÁT - THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

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

**Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu năm giữ đến 31/12/2017 là:** 0 cổ phiếu, chiếm 0%

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### □ BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG – TỔNG GIÁM ĐỐC

(Đã giới thiệu tại mục Hội đồng quản trị)

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

(Đã giới thiệu tại mục Hội đồng quản trị)

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

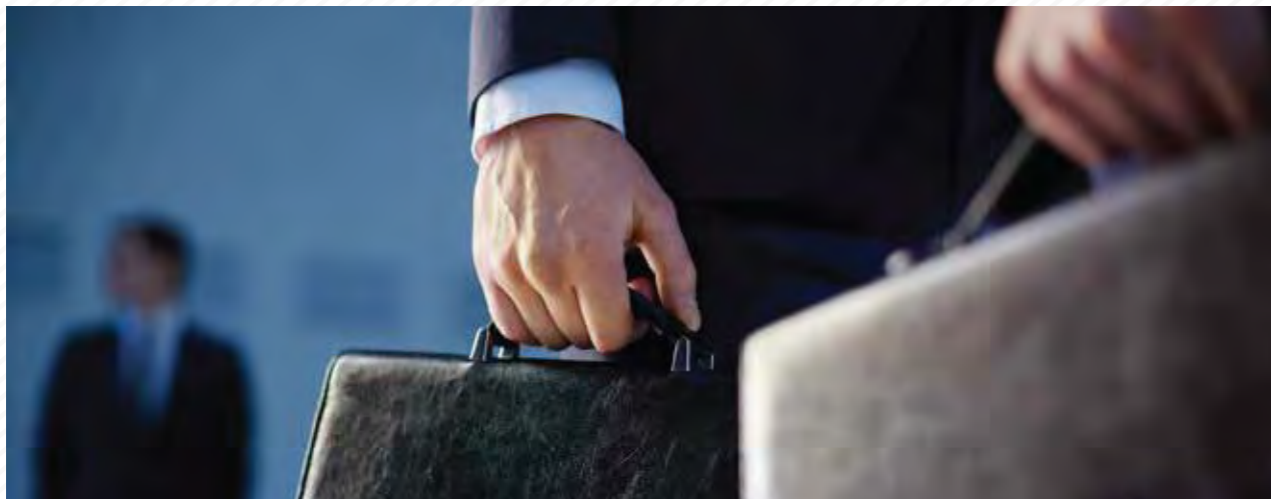
Ông Phan Anh Dũng sinh năm 1969, hiện là Phó Tổng giám đốc phụ trách quản lý các dự án và phụ trách mảng kỹ thuật xây dựng của Công ty. Là một người có bề dày kinh nghiệm trong quản lý các dự án nhà ở đô thị cũng như quản lý, giám sát các vấn đề kỹ thuật của dự án, trước đây ông đã từng giữ chức Giám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

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2017 là: 11.500 cổ phiếu, chiếm 0,00002%

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

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

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2017 là: 0 cổ phiếu, chiếm 0%



## SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN

### CƠ CẤU NHÂN DỰ TẠI CÔNG TY MẸ

CÁN BỘ CÔNG NHÂN VIÊN	SỐ LƯỢNG (NGƯỜI)	TỶ LỆ
Trên Đại học	12	6,7%
Đại học	75	41,9%
Cao đẳng và trung cấp	20	11,2%
Công nhân kỹ thuật	21	11,7%
Lực lượng bảo vệ an ninh	51	28,5%
<b>Tổng cộng</b>	<b>179</b>	<b>100%</b>

□ Tổng số nhân sự tính đến 31/12/2017 của Công ty mẹ là 179 người, tăng thuần 16 người so với năm 2016.

□ Tổng số nhân sự của cả Tập đoàn tính đến 31/12/2017 là 478 người tăng thuần 40 người so với năm 2016.

### CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG VÀ SỬ DỤNG NHÂN SỰ

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

### CHẾ ĐỘ LƯƠNG, THƯỜNG, PHỤ CẤP

Chế độ lương, khen thưởng và phúc lợi được xây dựng cân bằng với sự phát triển của doanh nghiệp. KBC thực hiện đầy đủ chế độ đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho toàn bộ người lao động. Cuối năm 2017, tổng thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên của KBC đạt 14,2 triệu đồng/người/tháng, tăng 18,3% so với năm 2016.

Người lao động được hưởng chế độ nghỉ phép theo Luật lao động. Cán bộ công nhân viên của Công ty được hưởng các khoản phụ cấp tùy theo tính chất công việc như: Phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp kiêm nhiệm, phụ cấp ăn trưa, đi lại, điện thoại, thuê bao điện thoại hàng tháng, v.v. Để đảm bảo sức khỏe cho cán bộ nhân viên, Tập đoàn tổ chức bếp ăn tại văn phòng với các sản phẩm sạch được tăng gia trực tiếp, hàng năm Tập đoàn đều tổ chức cho toàn bộ cán bộ nhân viên khám bệnh tại Medlatec.

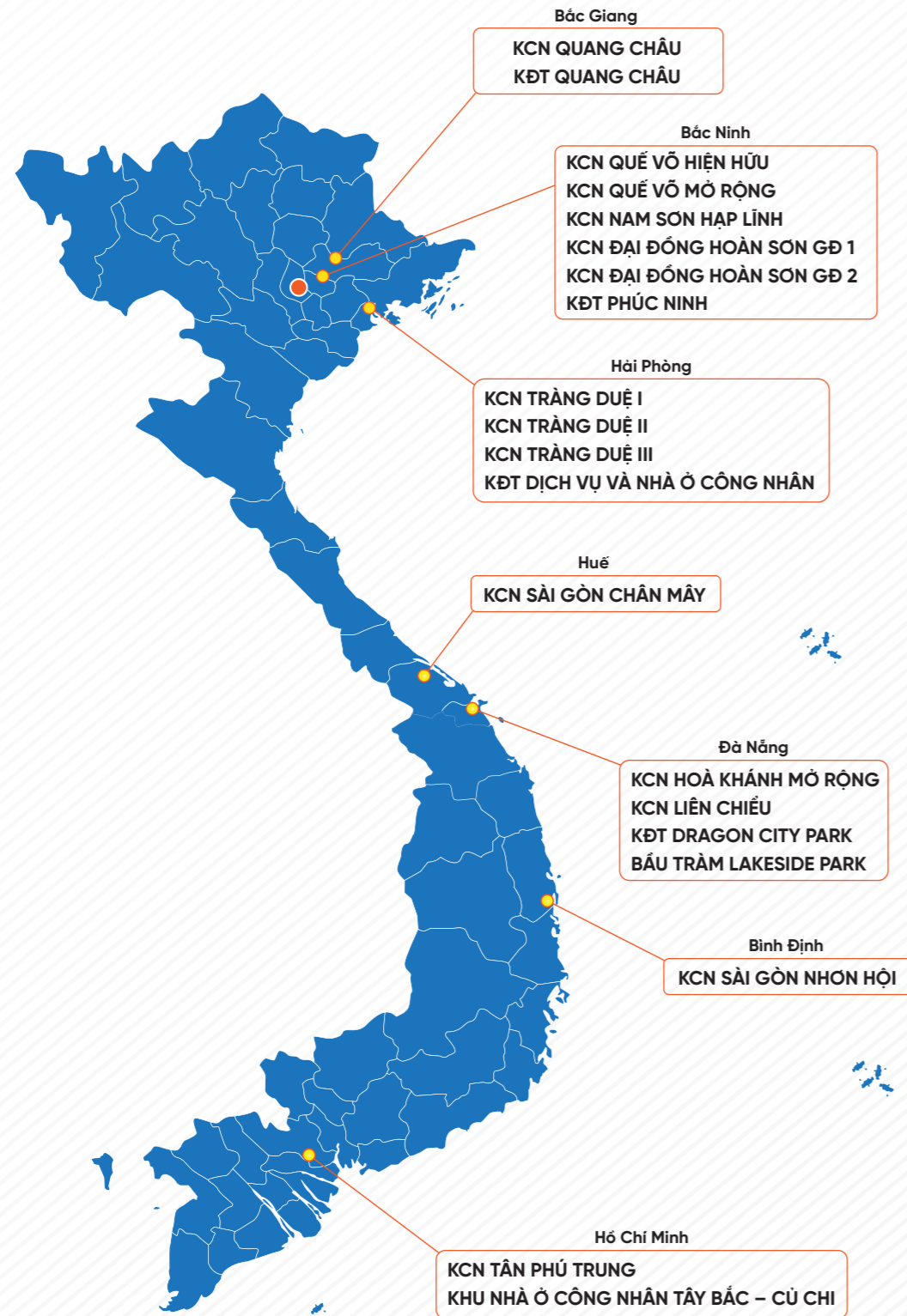
Ngoài ra, mỗi năm Tập đoàn đều tổ chức một chuyến tham quan nghỉ mát cho toàn bộ nhân viên, cũng như tổ chức nhiều buổi sinh hoạt tập thể. Hoạt động Công đoàn, đoàn thể cũng thường xuyên được tổ chức, đóng vai trò quan trọng trong mọi hoạt động của cán bộ công nhân viên.

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

#### Quỹ đất của tập đoàn

Tổng quỹ đất đầu tư của cả Tập đoàn hiện nay đang sở hữu hơn 5.174 ha đất KCN và 1.060 ha đất KĐT tập trung ở cả ba miền Bắc – Trung – Nam. Năm 2017, KBC đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông, để phát các dự án mà công ty này là chủ đầu tư, nhằm tăng quỹ đất tại Đà Nẵng.

#### Vị trí các dự án của KBC



#### Tình hình đầu tư chung

Năm 2017, tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án KCN, KĐT của Tập đoàn là 579,4 tỷ đồng, bằng 83,1% so với năm 2016. Cụ thể, KBC tập trung triển khai đầu tư hạ tầng các dự án sau:

- **KCN Nam Sơn Hạp Linh** san lấp đạt gần 100ha, tổng giá trị đầu tư trong năm hơn 55 tỷ đồng;
- **KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng** đã thực hiện đến bù 20ha KCN Quế Võ mở rộng, triển khai ép cọc xây dựng 7 căn nhà xưởng (gần 15.480m<sup>2</sup> nhà xưởng): làm đường, san lấp, thoát nước mưa, thoát nước thải tổng giá trị đầu tư trong năm là 122,2 tỷ đồng;
- **KCN Quang Châu** hoàn thành xây dựng 7 căn nhà xưởng, hoàn thành 1.500 m đường, san lấp mặt bằng vv, tổng giá trị đầu tư là 172,9 tỷ đồng;
- **KCN Tràng Duệ** đã đến bù xong 100% giai đoạn 2; đến bù 38,7/42 ha KĐT Tràng Duệ, đầu tư các hạng mục hạ tầng cấp nước, giao thông, san lấp mặt bằng, vv, tổng giá trị đã đầu tư trong năm là 236,7 tỷ đồng.
- **KCN Tân Phú Trung** thực hiện đến bù và san lấp mặt bằng trong năm 71,2 tỷ đồng.
- **KĐT Phúc Ninh** triển khai nhanh và mạnh nhất trong năm 2017, đã thực hiện các công việc như: Rà phá bom mìn trên toàn bộ diện tích của dự án; Đào hồ điều hòa với diện tích khoảng 3,2ha; Thi công san nền, triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng trên diện tích khoảng 22ha; Xây dựng hàng rào bảo vệ bao quanh khu vực 22ha và khu 6,3ha; Đã xây dựng và hoàn thiện mặt ngoài 19 căn nhà xây thô và đang tiến hành thi công xây dựng 17 căn nhà tại mặt đường Đầu Mã; Tổ chức lễ động thổ và thực hiện công tác chuẩn bị để thi công khu cây xanh kết hợp vui chơi trẻ em và thể dục ngoài trời; Hỗ trợ nhân dân Khu Phương Vỹ đầu tư xây dựng một số tuyến đường Khu dân cư dịch vụ Phương Vỹ 2, phường Vũ Ninh. Tổng giá trị đầu tư trong năm tại KĐT Phúc Ninh là 43,6 tỷ đồng



#### □ Các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư tài chính dài hạn

Tổng giá trị đầu tư của Công ty mẹ vào công ty liên kết tính theo nguyên giá là 723,7 tỷ đồng, giá trị thuần tại 31/12/2017 còn là 388,3 tỷ đồng tăng 7,5% so với năm 2016 do hoàn nhập dự phòng từ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (SGT), trích lập dự phòng là 335,2 tỷ đồng giảm so với năm 2016. Việc trích lập dự phòng chủ yếu do việc giảm giá của cổ phiếu Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (SGT). Tuy nhiên, từ 2015, 2016, 2017 lợi nhuận của SGT đã tăng dần trở lại, đóng góp vào khoản lãi từ công ty liên kết của Tập đoàn là 21,4 tỷ đồng trong 2017.

Các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn, Công ty Cổ phần Scanviwood làm cho Tập đoàn phải ghi nhận khoản lỗ từ công ty liên kết trong năm 2017 là: 2,8 tỷ đồng

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, KBC sở hữu dưới 20%, có tổng giá trị đầu tư là 448,5 tỷ đồng không thay đổi so với năm 2016, trích lập dự phòng 39,7 tỷ đồng do ảnh hưởng từ khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn (SQC). Trong số các khoản đầu tư dài hạn thì khoản đầu tư vào SQC là 339 tỷ đồng, chiếm 75,6 % tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn; các khoản đầu tư vào KCN là 68 tỷ đồng, chiếm 15,2% tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn (bao gồm các KCN ở Đà Nẵng, Bình Phước, Nhơn Hội); các khoản đầu tư khác 41,5 tỷ chiếm 9,3% tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn.

Mặc dù, các danh mục đầu tư vào công ty liên kết, các khoản đầu tư dài hạn chưa mang lại lợi nhuận cho KBC song các doanh nghiệp này hiện đang sở hữu quỹ đất KCN là 2.074 ha tương đương với 1.457ha đất thương phẩm, đất thương phẩm còn lại là 1.143ha là tài sản gia tăng giá trị cho KBC trong tương lai.

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

### CÁC DỰ ÁN THUỘC CÔNG TY MẸ QUẢN LÝ TRỰC TIẾP

#### □ KCN Quế Võ

KCN Quế Võ tại tỉnh Bắc Ninh có tổng diện tích 611 ha, trong đó KCN Quế Võ hiện hữu (300ha) đi vào hoạt động từ năm 2003; KCN Quế Võ mở rộng (311 ha) đi vào hoạt động từ năm 2006. Đây là 2 KCN đầu tiên tạo lập giá trị gia tăng và thương hiệu cho KBC, là mô hình điển hình để xây dựng và phát triển các KCN hiện đại của Tập đoàn tại miền Bắc. Với vị trí chiến lược nằm tại trung tâm kinh tế miền Bắc, hệ thống đường giao thông thuận lợi và đa dạng, các KCN này đã thu hút được nhiều Tập đoàn có tên tuổi lớn như Canon, Foxconn, Tokyo Ink, VS Industry, Hanwha và hàng loạt doanh nghiệp Đài Loan, Hàn Quốc.

Tại hai KCN này KBC đã và đang xây dựng hơn 60 căn nhà xưởng và văn phòng với mục đích cho thuê và bán. Sản phẩm nhà xưởng đã đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp FDI là công ty vệ tinh, công ty thứ cấp của các tập đoàn lớn, giúp giảm thiểu rủi ro đầu tư cũng như rút ngắn tiến độ khi đầu tư vào Việt Nam. Toàn bộ các căn nhà xưởng đã được bán và cho thuê 100%, đầu năm 2018 KBC đang xây mới 07 căn nhà xưởng.

Trong năm 2017, Tổng doanh thu của công ty mẹ đạt là 1.041,4 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 568,2 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu từ việc cho thuê đất KCN (4,7ha), bán KĐT Phúc Ninh (1,5ha) và doanh thu các dịch vụ chiếm 41,3%, doanh thu do chuyển nhượng cổ phần liên quan đến dự án Khách Sạn Hoa Sen và thu nhập tài chính ghi nhận vào doanh thu tài chính chiếm 58,3%.

Kế hoạch phát triển 2018: KCN Quế Võ hiện hữu còn lại 5,27 ha đất thương phẩm, tỷ lệ lấp đầy 97%; KCN Quế Võ mở rộng còn lại 55,8ha đất thương phẩm, tỷ lệ lấp đầy 65%. Năm 2018, KCN Quế Võ dự sẽ xây mới khoảng hơn 20 căn nhà xưởng, tập trung thu hút các khách hàng đến từ Đài Loan, Hàn Quốc, Hồng Kông và vệ tinh của Samsung, v.v.



#### □ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh

Tổng diện tích 432,5 ha tại tỉnh Bắc Ninh có vị trí địa lý thuận lợi tiếp giáp với đường quốc lộ 18B, cách nhà máy Samsung 15km, thuận lợi về kết nối giao thông với cảng biển, sân bay, đang là điểm đến được nhiều nhà đầu tư quan tâm. KCN này có tổng diện tích đất thương phẩm ước tính 283,11 ha, có 100 ha đã đến bù là KCN có tiềm năng phát triển trong năm 2018 và các năm tới của Tập đoàn.

Năm 2017, KCN này đã đầu tư thêm 55 tỷ đồng cho san lấp, diện tích đất đã san lấp gần 100ha. Tại tỉnh Bắc Ninh diện tích đất dành cho phát triển KCN gần như không còn, các KCN đang hoạt động của KBC có tỷ lệ lấp đầy đã đạt ở mức cao. Vì vậy, KCN này là quỹ đất quan trọng để phát triển kinh doanh của Tập đoàn trong những năm tới. Tổng giá trị đã đầu tư 289,7 tỷ đồng tăng 23.4% so với năm 2016.

Kế hoạch phát triển 2018: Tiếp tục đẩy mạnh hoàn thiện cơ sở hạ tầng để sớm đưa vào kinh doanh.

#### □ KĐT Phúc Ninh

KBC là chủ đầu tư Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh – Bắc Ninh, có tổng diện tích 136,47 ha nằm tại trung tâm Thành phố Bắc Ninh, đã đến bù 75ha, được bàn giao trên thực địa khoảng 65ha, nộp tiền sử dụng đất gần 17,1 ha đất thương phẩm, đã hoàn thiện xây thô 19 căn biệt thự, đã mở bán tiểu khu 6,27 ha và 22ha. Dự án Phúc Ninh đang là một trong những dự án thu hút hàng trăm nhà đầu tư quan tâm trong năm 2017. Năm 2017, dự án đã được đầu tư thêm 43,6 tỷ đồng, ghi nhận doanh thu 232,8 tỷ đồng (1,5ha). Trong năm dự án đã ký kết Thỏa thuận đặt chỗ các lô biệt thự trong tiểu khu 22ha và 6,27ha với tổng giá trị Thỏa thuận chưa được ghi nhận doanh thu ước tính 1.361 tỷ đồng.

Kế hoạch phát triển 2018: Tiếp tục hoàn thiện hạ tầng bàn giao cho khách hàng các lô đất đã đặt chỗ và mở bán các đợt mới trong tiểu khu 6,27ha và 22ha.

#### □ Dự Án Khu Ngoại Giao Đoàn – Hà Nội

Dự án có tổng diện tích 20.000 m2 thuộc khu vực đang phát triển tại Thủ đô, nằm trên đường Phạm Văn Đồng Hà Nội, ngay sát cạnh Công viên Hòa Bình. Trong năm công ty đã lập công ty con là Công ty TNHH MTV Đầu tư NDG, để quản lý phát triển dự án. Dự án đang trong quá trình bắt đầu triển khai.

Trên đây là tình hình hoạt động và kế hoạch phát triển các dự án chính do công ty mẹ làm chủ đầu tư: Tại ngày 31/12/2017, tổng tài sản công ty mẹ đạt 10.831,1 tỷ đồng, dư nợ gốc các khoản vay ngắn hạn, dài hạn là 2.128,8 tỷ đồng tăng 56% so với năm 2016, lãi vay phải trả 777,9 tỷ đồng (đây là khoản lãi vay lũy kế từ năm 2012 được gia hạn đến năm 2020 sau khi thanh toán nợ gốc tại Pvcombank).

Tổng doanh thu của công ty mẹ năm 2017 đạt 1.041,4 tỷ đồng bằng 183,1% so với năm 2016, lợi nhuận sau thuế đạt 568,2 tỷ đồng, bằng 170,3 % so với năm 2016.



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

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

- **Địa chỉ:** Khu Bãi Triều, Phường Trảng Cát, Quận Hải An, Khu KT Đình Vũ – Cát Hải, T.P Hải Phòng

- **Ngành nghề kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản hạ KCN và KĐT

- **Vốn điều lệ:** 1.500 tỷ đồng

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

TCC là chủ đầu tư Dự án KĐT và Dịch vụ Trảng Cát có tổng diện tích 584.9 ha, đã đền bù 511 ha. Tổng mức đầu tư hạ tầng dự kiến là: 6.300.000.000 đồng (Sáu nghìn ba trăm tỷ đồng). Tổng giá trị đã đầu tư 3.475,1 tỷ đồng, bao gồm chi phí đền bù, xây dựng dựng hầm chui dẫn từ đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng đến Dự án và vốn hóa lãi vay đã thực hiện.

Chiến lược phát triển dự án dự kiến phát triển theo hướng xây dựng khu chuyên sâu Việt Nam với các đối tác nước ngoài. Vì vậy, tùy theo tình hình phát triển giữa Việt Nam và các nước trong những năm tới thì KBC sẽ xây dựng kế hoạch phát triển chi tiết.

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

- **Địa chỉ:** Khu Công nghiệp Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, Thành Phố Hải Phòng, Việt Nam

- **Vốn điều lệ:** 416 tỷ

- **Ngành nghề kinh doanh chính:** hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản KCN và KĐT

- **Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SHP hiện tại** là 86,54%.

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

Giai đoạn 1 dự án có diện tích là 187,8 ha, đã lấp đầy 99%, giai đoạn 2 triển khai đầu tư và kinh doanh từ đầu năm 2015, có diện tích 214,2 ha tương đương với 133 ha đất thương phẩm, đất thương phẩm còn lại 30,6 ha.

Đây là KCN có tốc độ lấp đầy nhanh nhất trong các KCN của KBC. KCN Trảng Duệ đã thu hút được 43 nhà đầu tư, trong đó 83% là nhà đầu tư nước ngoài, một số nhà đầu tư lớn có thể kể đến như là LG Electronics, LG Display, Dongjin Techwin Vina, Asia Plastic J.S.C, Haengsung Electronic, Heesung Electronics, Innotek v.v. Tổng doanh thu của SHP năm 2017 đạt 351,2 tỷ đồng bằng 41% so với năm 2016, lợi nhuận sau thuế đạt 131,8 tỷ đồng bằng 41,4% so với năm 2016.

Ngoài ra SHP còn là chủ đầu tư dự án KĐT Trảng Duệ, diện tích 42ha, trong năm dự án đã triển khai đền bù 37/42 ha, hiện dự án đang tiến hành làm hạ tầng.

Kế hoạch phát triển 2018 của công ty SHP sẽ tập trung hoàn thiện hạ tầng, thu hút đầu tư, lấp đầy KCN Trảng Duệ giai đoạn 2. Hoàn thiện thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng cho giai đoạn 3 của KCN Trảng Duệ có diện tích 687 ha. Đồng thời, SHP sẽ tiến hành mở bán KĐT Trảng Duệ Hải Phòng trong năm 2018.

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

- **Địa chỉ:** KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

- **Ngành nghề kinh doanh:** Kinh doanh hạ tầng KCN

- **Vốn điều lệ:** 220 tỷ đồng

- **Tỷ lệ biểu quyết** 80,8%, tỷ lệ lợi ích 77,93%

SBG là chủ đầu tư dự án KCN và KĐT Quang châu: (1) KCN Quang Châu nằm tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, có tổng diện tích 426 ha, tổng diện tích đất thương phẩm là 275,6 ha, đã lấp đầy 47,9%, diện tích đất thương phẩm còn lại 143,5 ha, diện tích đất còn phải đền bù 111,8 ha. Dự án có vị trí thuận lợi nằm liền kề với tỉnh Bắc Ninh, cách KCN Quế Võ khoảng 2km và nằm trên trục giao thông giữa nhiều khu sản xuất lớn. KCN này đã thu hút được 14 tập đoàn nước ngoài, các doanh nghiệp tiêu biểu đã đầu tư tại KCN Quang Châu như là: Nichirin Viet Nam Co., Ltd, Umech Vietnam, Crystal Việt nam, JA Solar, ZYF, Luxshare – ICTv.v. Năm 2016, KCN Quang Châu đã rất thành công trong việc thu hút đầu tư sau nhiều năm không thu hút được khách hàng nào. Năm 2017 KCN Quang Châu đã ghi nhận doanh thu của 7 căn nhà xưởng quy mô 27.448 m<sup>2</sup>. Tại ngày 31/12/2017, tổng doanh thu của SBG cho năm 2017 là 245,8 tỷ đồng bằng 38,1% so với năm 2016, lợi nhuận sau thuế đạt 54,7 tỷ đồng bằng 22,3% so với năm 2016.

Kế hoạch phát triển trong năm 2018: KCN này sẽ tiếp tục xúc tiến mạnh các hoạt động thu hút đầu tư, dự kiến tiếp tục xây dựng 10 căn nhà xưởng để cho thuê. Trong Quý 1/2018 KCN này đang xây 3 căn nhà xưởng theo đơn đặt hàng của khách hàng.

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

- **Địa chỉ:** Ấp Trạm Bom, quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố HCM

- **Ngành nghề kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản hạ tầng KCN

- **Vốn điều lệ:** 500 tỷ

- **Tỷ lệ biểu quyết** là 74,3%, tỷ lệ lợi ích 72,44%

SCD là chủ đầu tư dự án KCN Tân Phú Trung tại huyện Củ Chi, cách trung tâm Thành phố HCM 25km, có tổng diện tích 542 ha, diện tích đất thương phẩm 314 ha, tỷ lệ lấp đầy là 31%, diện tích đất thương phẩm còn lại 216,6 ha, đất còn phải đền bù 6,4ha giảm 78,5% so với năm 2016. Năm 2017 KCN Tân Phú Trung đã cho thuê 14,5 ha. Ngoài ra, SCD còn là chủ đầu tư dự án khu nhà ở công nhân quy mô 47,7 ha. Dự án BĐS này nhằm cung ứng nhu cầu nhà ở sinh hoạt cho lực lượng lao động trong KCN, dự kiến 7.800 người. Tại ngày 31/12/2017, tổng doanh thu của SGTB cho năm 2017 đạt 233,3 tỷ đồng bằng 138,9 % so với 2016, lợi nhuận sau thuế đạt 75,3 tỷ đồng bằng 175,9% so với năm 2016

Kế hoạch phát triển Năm 2018: KCN Tân Phú Trung có nhiều lợi thế về vị trí, về quỹ đất sẵn sàng cho thuê, đáp ứng nhu cầu khách hàng, tốc độ phát triển kinh doanh duy trì mức độ tăng trưởng ổn định qua các năm gần đây. KCN này sẽ tập trung xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp, kỳ vọng thu hút các vệ tinh của Samsung tại Thành Phố Hồ Chí Minh.

#### □ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Huế (SGH)

- **Địa chỉ:** Số 15 Nguyễn Huệ, Thành Phố Huế

- **Vốn điều lệ đăng ký:** 350 tỷ đồng

- **Hoạt động chính:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài KCN, khu dân cư-đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân; xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng, giao thông, công trình điện đến 35KV

- **Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SGH hiện tại** là 28,14%

SGH là chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN và Khu phi thuế quan Sài Gòn - Chân Mây. KCN này có tổng diện tích 650 ha nằm tại xã Lộc Tiến, Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc Thừa Thiên Huế. Vị trí chiến lược của KCN nằm cách trung tâm thành phố Huế 50km, trung tâm thành phố Đà Nẵng 32 km, gần sân bay và cảng biển. Hơn nữa, KCN này thuộc Khu kinh tế Chân Mây Lăng Cô. Vì vậy, các nhà đầu tư tại KCN này sẽ được hưởng nhiều ưu đãi miễn giảm thuế quan cho cả doanh nghiệp và người lao động tại đây theo chính sách của đặc khu kinh tế. Hiện nay, dự án đã đến bù 73,24 ha, xây dựng 7 căn nhà xưởng có diện tích 25.515 m2. Dự án chưa thu hút được đầu tư.

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

- **Địa chỉ:** Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

- **Vốn điều lệ:** 740 tỷ đồng

- **Hoạt động chính:** Đầu tư kinh doanh hạ tầng, cao ốc, cho thuê KCN; Phân phối các sản phẩm công nghệ thông tin; Dịch vụ truyền hình; Dịch vụ viễn thông

- **Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SGT hiện tại** là 21,48%

SGT là chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Đại Đồng Hoàn Sơn, Bắc Ninh. KCN có tổng diện tích giai đoạn 1 là 268 ha thuộc địa bàn tỉnh Bắc Ninh, đến năm 2016 giai đoạn 1 đã được lấp đầy. Hiện SGT đang chuẩn bị triển khai giai đoạn 2 có diện tích 96ha. Năm 2017, SGT đóng góp vào lợi nhuận hợp nhất trước thuế của KBC là 21,4 tỷ đồng.

**Trong năm, công ty đã thành lập thêm 02 công ty con là Công ty TNHH Một thành viên đầu tư NGD và Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc do KBC sở hữu 100%. Tuy nhiên, các công ty này chưa phát sinh số liệu báo cáo.**

## 4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### a. Tình hình tài chính năm 2017

Đơn vị tính đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2017	NĂM 2016	% TĂNG/(GIẢM)
Tổng giá trị tài sản	15.779.767.538.270	14.657.547.795.899	107,7
Vốn chủ sở hữu	9.038.107.349.299	8.621.089.944.484	104,8
Doanh thu thuần	1.694.922.374.570	1.972.459.422.710	84
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	813.430.381.901	914.642.888.677	88,9
Lợi nhuận trước thuế	811.539.933.682	922.018.821.422	88,1
Lợi nhuận sau thuế	618.777.162.815	711.284.966.641	86,9
Lãi cơ bản/1 cổ phiếu (đồng)	1.244	1.186	104,9

(Theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán 2017)

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

**Vé tổng Tài Sản:** Tổng tài sản của Tập đoàn bằng 107,7% so với năm 2016, tổng vốn chủ sở hữu bằng 104,8% so với năm 2016. Nguyên nhân chủ yếu làm cho giá trị tổng tài sản thuần tăng hơn 1.122 tỷ đồng chủ yếu do tài sản ngắn hạn tăng chiếm 65% (tiền mặt tăng trên 209 tỷ đồng tương đương với tăng 71% so với cùng kỳ do tiền khách hàng đặt cọc dự án KĐT Phúc Ninh). Ngoài ra còn có sự đóng góp của các khoản phải thu ngắn hạn tăng 363 tỷ đồng (do hoạt động bán hàng mang lại), phải thu dài hạn tăng 421 tỷ đồng (do công ty góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông).

**Vé Tổng nguồn vốn:** Sự thay đổi của Tổng nguồn vốn do Tổng Nợ phải trả thuần tăng 705,2 tỷ đồng chiếm 62,8 % so với tổng giá trị nguồn vốn, chủ yếu từ Nợ vay thuần tăng lên 754,8 tỷ đồng thông qua các đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp để bổ sung nguồn vốn kinh doanh, đầu tư dự án, cơ cấu nợ; Vốn chủ sở hữu của công ty tăng 417 tỷ đồng, tăng 5,84 % so với cùng kỳ chủ yếu là do lợi nhuận chưa phân phối tăng.

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

Tổng doanh thu năm 2017 giảm 323,8 tỷ đồng, bằng 84 % so với năm 2016 là do trong năm Tập đoàn chỉ bán 41,8 ha bằng 37% so với năm 2016 (đã bán 112,8 ha). Trong đó; đất đã bán tại các KCN Quang Châu (SBG là 5,9 ha), Trảng Duệ (SHP là 16,6 ha), KCN Tân Phú Trung (14,5ha) và KCN Quế Võ là 4,7 ha). Đóng góp vào tổng doanh thu của tập đoàn còn có doanh thu từ chuyển nhượng dự án Khách Sạn Hoa Sen và thu nhập tài chính là 431,4 tỷ đồng, chiếm 25,5% Tổng doanh thu. Như vậy, Lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn năm 2017 đạt 618,8 tỷ đồng, bằng 87% so với năm 2016.

## b. Các chỉ tiêu tài chính

CÁC CHỈ TIÊU	NĂM 2017	NĂM 2016
<b>1. Chi tiêu về khả năng thanh toán</b>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn /Nợ ngắn hạn	4,13	3,86
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,63	1,41
<b>2. Chi tiêu về cơ cấu vốn</b>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,49	0,41
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,75	0,70
<b>3. Chi tiêu về năng lực hoạt động</b>		
+ Vòng quay hàng tồn kho (năm)	0,49	5
+ Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,75	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,49	13%
<b>4. Chi tiêu về khả năng sinh lời</b>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	49%	36%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu (*)	37%	35%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	7%	8%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	4%	5%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	65%	46%

### ▣ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Các chỉ số về khả năng thanh toán của KBC cải thiện đáng kể, tích cực so với năm 2016. Hệ số thanh toán ngắn hạn là 4,13 lần tăng so với năm 2016 là 3,86 lần. Hệ số thanh toán nhanh của công ty có xu hướng tăng là dấu hiệu tích cực và vẫn đang ở mức an toàn, đảm bảo khả năng thanh toán được các khoản nợ đến hạn.

### ▣ CƠ CẤU VỐN

Kết thúc năm 2017, tổng tài sản của KBC đang được tài trợ bởi cơ cấu vốn bao gồm 49% từ nợ và 51% từ vốn chủ sở hữu, tỷ lệ nợ tăng 8% so với năm 2016, nhưng vẫn đảm bảo một cơ cấu khá an toàn. Cơ cấu này vẫn là tỷ lệ rất tốt đối với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như KBC. So với một doanh nghiệp cùng ngành khác thì khoản mục Nợ phải trả có thể chiếm khoảng 70% tổng tài sản, vốn chủ sở hữu chiếm khoảng 30% tổng tài sản.

### ▣ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Việc tính toán vòng quay hàng tồn kho chỉ mang tính tham khảo do đặc thù của sản phẩm hàng hóa KCN khác với những mặt hàng tiêu dùng thông thường do liên quan đến chu kỳ kinh doanh của KCN (thường kéo dài vài năm) và các ước tính kế toán liên quan đến giá vốn hàng bán và chi phí phát triển trong tương lai.

Tỷ lệ doanh thu trên tổng tài sản năm 2017 là 8% giảm so với 2016 là 13% năm 2016. Chỉ số này cần lưu ý khắc phục trong những năm tới.

### ▣ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Hầu hết các chỉ số về khả năng sinh lời của KBC đều tốt so với năm 2016. Chỉ số Lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần tăng từ 36% lên 49%, Lợi nhuận sau thuế trên tổng doanh thu tăng từ 35% lên 37%. Chỉ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần tăng từ 46% lên 65%. Nguyên nhân các chỉ số khả năng sinh lời cải thiện mạnh do các sản phẩm kinh doanh từ việc chuyển nhượng BĐS, chuyển nhượng dự án có giá vốn rẻ.

Chỉ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu và Tổng tài sản chỉ giảm nhẹ 1% so với năm 2016 là không đáng ngại.



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

### SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN TẠI NGÀY 27/12/2017

CHỈ TIÊU	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN
<b>Tổng số cổ phần đã phát hành</b>	<b>475.711.167</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông	475.711.167
Cổ phiếu ưu đãi	0
Cổ phiếu quỹ	5.950.978
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>469.760.189</b>
Cổ phiếu chuyển nhượng tự do	469.760.189
<b>Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng</b>	<b>0</b>

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

#### Cơ cấu cổ đông theo danh sách chốt cổ đông 27/12/2017

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

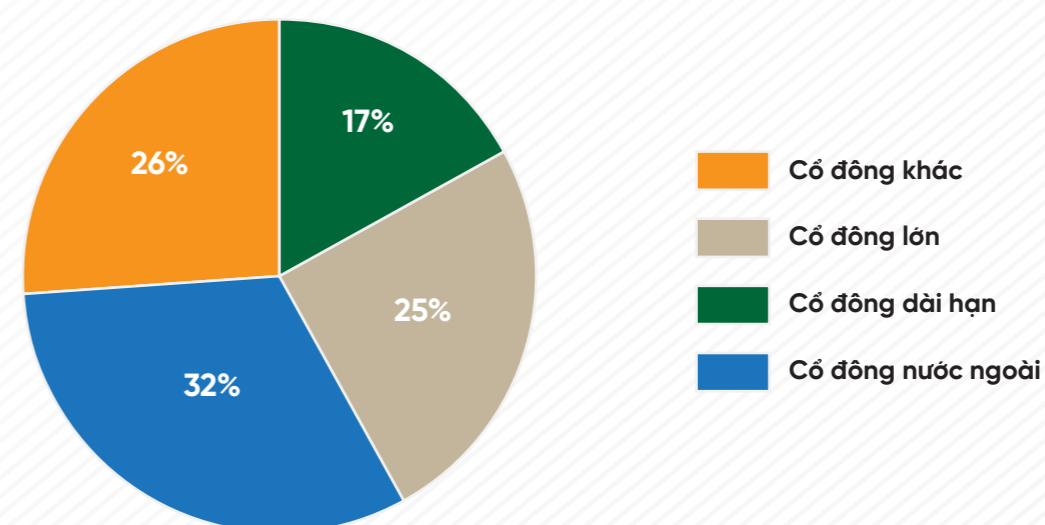
PHÂN LOẠI CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ
<b>Trong nước</b>		<b>349.147.861</b>	<b>73,39%</b>
Cá nhân	6.918	222.282.521	59,33%
Tổ chức	64	66.925.340	14,07%
<b>Nước ngoài</b>		<b>120.612.328</b>	<b>25,35%</b>
Cá nhân	158	3.232.015	0,68%
Tổ chức	79	117.380.313	24,67%
<b>Tổng số Cổ phiếu lưu hành</b>		<b>469.760.189</b>	
CP quỹ	1	5.950.978	1,25%
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.219</b>	<b>475.711.167</b>	<b>100,00%</b>

### PHÂN LOẠI CỔ ĐÔNG

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

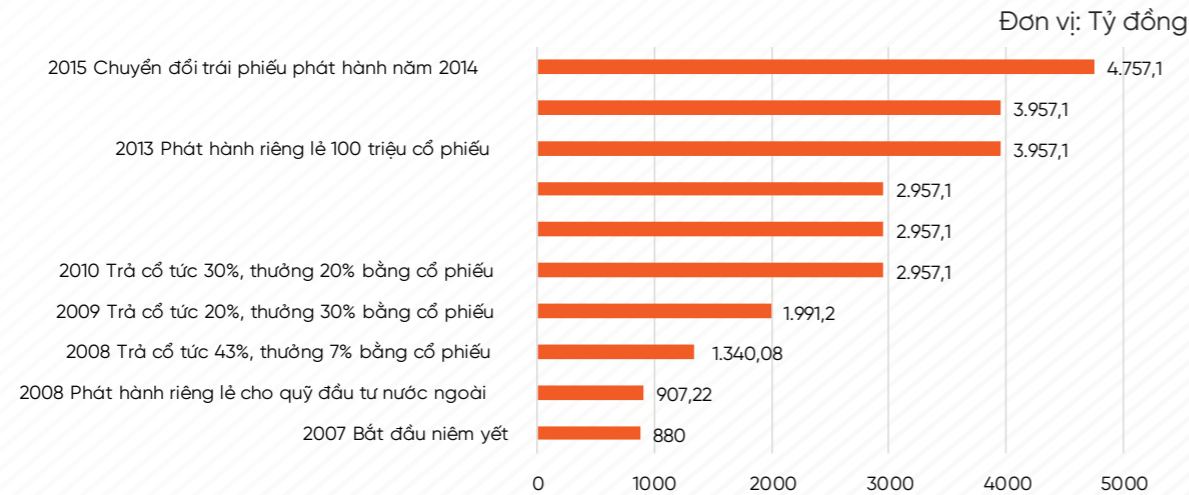
TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ
<b>Tổng số cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>475.711.167</b>	<b>100%</b>
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>5.950.978</b>	<b>1,25%</b>
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>469.760.189</b>	<b>98,75%</b>
<b>Cổ đông lớn</b>	<b>115.681.290</b>	<b>24,63%</b>
Đặng Thành Tâm (Chủ tịch HĐQT)	75.250.000	16,02
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Phát triển Kinh Bắc	40.413.290	8,61%
<b>Cổ đông nước ngoài khác</b>	<b>120.612.328</b>	<b>25,68%</b>
<b>Cổ đông nắm giữ dài hạn</b>	<b>151.210.704</b>	<b>32,19 %</b>
<b>Cổ đông khác</b>	<b>82.255.867</b>	<b>17,51%</b>

### BIỂU ĐỒ PHÂN LOẠI CỔ ĐÔNG



## TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

### Quá trình tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu



Năm 2017, KBC không thực hiện phát hành thêm cổ phiếu; không phát sinh các giao dịch cổ phiếu quỹ; Không phát hành các loại chứng khoán khác.

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

### 6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

#### a. Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng của tổ chức trong năm

KBC là tập đoàn đầu tư, kinh doanh và phát triển cơ sở hạ tầng các KCN, KĐT, xây dựng các nhà máy tiêu chuẩn để cho thuê và cung cấp các dịch vụ như cấp nước, xử lý nước thải, chiếu sáng, thông tin liên lạc.v.v. Do vậy, nguyên vật liệu được sử dụng để cấu thành sản phẩm của Tập đoàn chính là nguyên vật liệu phục vụ xây dựng cơ bản (cát xây, cát vàng, đá dăm, sỏi, cọc bê tông, cốt thép, tấm lợp bằng tôn, tấm bê tông đúc sẵn, sắt thép, bê tông đúc sẵn, ống thoát nước, thiết bị chiếu sáng, cây xanh v.v.) để hoàn thiện cơ sở hạ tầng, mặt bằng đất đai, nhà xưởng phục vụ các nhà đầu tư.

Tuy nhiên, để xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình thì Tập đoàn thực hiện theo hình thức thuê nhà thầu thi công, không tổ chức trực tiếp thi công. Khi mỗi hạng mục công trình hoàn thành, Tập đoàn tiến hành nghiệm thu khối lượng theo hạng mục công trình, trong mỗi hạng mục thì bao gồm nhiều loại nguyên vật liệu khác nhau. Tập đoàn không quản lý chi tiết khối lượng nguyên vật liệu theo từng loại, mà quản lý khối lượng theo từng hạng mục công trình.

"Trong quá trình thi công, Ban an toàn lao động do công ty 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".

**b. Tỷ lệ phân trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của Tập đoàn:** Không có

### 6.2 Tiêu thụ năng lượng

#### a. Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp

Tại các KCN của KBC, nhà đầu tư mua trực tiếp điện từ EVN, Tập đoàn không quản lý trực tiếp; Tổng điện năng tiêu thụ trực tiếp trong năm 2017 trực tiếp tại mỗi KCN thấp nhất là KCN Quang Châu 953.313 KWH, cao nhất là KCN Quế Võ 5.000.000 KWH (bao gồm năng lượng tiêu thụ của nhà văn phòng, trạm cấp nước sạch, trạm cấp nước thải, hệ thống chiếu sáng). Hiện nay KBC có 4 KCN tiêu thụ điện năng trực tiếp bao gồm KCN Quế Võ, Trảng Duệ, Quang Châu, Tân Phú Trung.

### b. Sáng kiến tiết kiệm năng lượng

Đối với trách nhiệm của chủ đầu tư là KBC: Các KCN luôn được chú trọng xây dựng theo hướng thân thiện và bền vững, hệ thống điện nước được thiết kế hợp lý ngay từ đầu; sử dụng các thiết bị điện tiết kiệm năng lượng như: bóng đèn led tiết kiệm điện, trong tương lai KCN sẽ hướng tới sử dụng các biện pháp cung cấp nguồn điện như năng lượng mặt trời để cung cấp cho các thiết bị đèn đường; trong quá trình xây dựng nhà xưởng, văn phòng chú trọng sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, các vật liệu sẵn có tại địa phương; Đối với khối văn phòng: Hạn chế sử dụng điện và các thiết bị trong giờ cao điểm, sử dụng thiết bị ít tiêu tốn năng lượng, tắt các thiết bị khi không sử dụng, đặt nhiệt độ điều hòa ở mức phù hợp, hạn chế sử dụng giấy trong in ấn khi không cần thiết, tích cực sử dụng các tài liệu điện tử để trao đổi công việc, v.v.

### 6.3 Tiêu thụ nước

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

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

□ Tại KCN Quế Võ hiện có 02 nhà máy cung cấp nước sạch có tổng công suất tối đa là 9.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, tiêu thụ trung bình là 8.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm, ngoài ra còn bổ sung nguồn nước của công ty cổ phần nước sạch Bắc Ninh với lưu lượng bình quân 1.500m<sup>3</sup>/ngđ, tổng lượng nước tiêu thụ tại KCN Quế võ 10.000m<sup>3</sup>/ngđ; Có 01 nhà máy xử lý nước thải có công suất tối đa là 6.000m<sup>3</sup> tổng lưu lượng nước thải đang xử lý 5.900 m<sup>3</sup>/ngày đêm, tháng 10/2017 đã khởi công xây dựng NMXLNT giai đoạn 2 với công suất 6.000m<sup>3</sup>/ngày đêm.

□ Tại KCN Quang Châu có 01 nhà máy cung cấp nước sạch đã nâng công suất từ 3.500m<sup>3</sup>/ngày đêm lên 5.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, và hiện đang xây dựng giai đoạn 2 với công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm và dự kiến đi vào hoạt động trong năm 2018. Hiện mức tiêu thụ nước sạch toàn KCN là 557.410 m<sup>3</sup>, bình quân 1.548 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Nhà máy nước thải với công suất 3.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm và hiện đang xây dựng giai đoạn 2 với công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, dự kiến đi vào hoạt động trong năm 2018 nhằm đảm bảo khả năng xử lý nước cho toàn KCN. Lưu lượng xử lý bình quân 1.255 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

□ Tại KCN Trảng Duệ, công ty sử dụng nước của Nhà máy nước Vật cách (An Dương, Hải Phòng) là nguồn cung cấp nước sạch cho toàn khu công nghiệp với công suất 20,000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, công ty vẫn đang xây 01 nhà máy nước sạch riêng 9. Tổng mức tiêu thụ nước sạch trong năm là 971.480m<sup>3</sup>. Công ty không quản lý nhà máy xử lý nước thải, chỉ thu hộ phí xử lý nước thải. Năm 2016 KCN Trảng Duệ mời nhà đầu tư khác xây dựng và quản lý, thu phí nhà máy xử lý nước thải với công suất 2.900m<sup>3</sup>/ngày/đêm. Thông thường lưu lượng nước thải xử lý chiếm khoảng 75% đến 80% lượng nước sạch đã tiêu thụ.

□ Tại Khu công nghiệp Tân Phú Trung có 01 nhà máy cấp nước có công suất tối đa 3.000m<sup>3</sup>/ngđêm, trong năm 2017 tổng lượng nước sạch đã cung cấp cho các nhà đầu tư là: 27.757m<sup>3</sup> trung bình 925 m<sup>3</sup>/ngđêm; có 01 nhà máy xử lý nước thải công suất 4.000 m<sup>3</sup>/ngđêm, tổng lượng nước thải đã xử lý trong năm 2017: 350.744 m<sup>3</sup>, lưu lượng xử lý nước thải trung bình 974 m<sup>3</sup>/ngđêm.

#### b. Tỷ lệ phân trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng

- Toàn bộ nguồn nước đã qua sử dụng được thải vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN.
- KCN không sử dụng nước tái chế và tái sử dụng.
- Nước thải sau xử lý đạt QCVN 40/2011/BTNMT cột A.

#### 6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Các KCN của KBC luôn chấp hành mọi quy định về bảo vệ môi trường tại Việt Nam.

#### 6.5. Chính sách liên quan đến người lao động

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

Tổng số lao động tại Công ty mẹ 179 người, tăng 16 người so với năm ngoái. Tổng số người lao động của cả tập đoàn là 478 tăng 40 người so với năm ngoái. Mức lương trung bình của người lao động tại công ty mẹ (KBC) là 14,2 triệu đồng/người/tháng tăng 18,3 so với năm 2016, mức lương trung bình của người lao động tại các công ty con trên địa bàn tỉnh Bắc Giang là 8,5 triệu đồng/người, Hải Phòng 9 triệu đồng/người, Củ Chi TP. HCM là 7,5 triệu đồng/người/tháng. Về cơ cấu lao động xem chi tiết tại mục Số lượng nhân viên/Tổ chức nhân sự trang 19 của báo cáo này.

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

- ❑ Bảo hiểm: Thực hiện chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp.
- ❑ Chăm sóc sức khỏe: Tổ chức kiểm tra sức khỏe tổng thể đối với toàn thể lãnh đạo và cán bộ công nhân viên tối thiểu 1 lần/năm.
- ❑ Nghỉ việc chăm sóc con nhỏ:
  - Thực hiện chế độ nghỉ thai sản đối với lao động nữ và lao động nam theo quy định của pháp luật lao động hiện hành.
  - Thực hiện chế độ nghỉ ngơi bảo vệ thai sản đối với lao động nữ theo đúng quy định hiện hành của pháp luật về lao động: Thời gian nghỉ vẫn được hưởng đủ tiền lương theo hợp đồng lao động.
- ❑ Trợ cấp hưu trí: Theo quy định của pháp luật về bảo hiểm xã hội.
- ❑ Các chế độ phúc lợi quy định rõ trong Nội quy lao động của Tổng công ty như (thưởng 1/6 cho con của cán bộ nhân viên, thưởng Tết trung thu cho các cháu, thưởng các thưởng dịp lễ của dân tộc 1/5, 2/9, thưởng Tết dương lịch, Tết nguyên đán, hưởng tháng lương thứ 13 vào dịp Tết nguyên đán, phụ cấp ăn trưa, chi phí điện thoại, v.v)
- ❑ Đối với lao động nữ: Quà cho lao động nữ vào dịp Ngày Quốc tế phụ nữ 8/3 và ngày kỷ niệm thành lập Hội liên hiệp Phụ nữ 20/10 hàng năm.

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

Tập đoàn áp dụng chính sách trọng dụng nhân tài và đãi ngộ thỏa đáng. Vì vậy, Tập đoàn đã tập hợp đội ngũ cán bộ cao cấp có kinh nghiệm thực tiễn, có năng lực trình độ cao làm nòng cốt cho đội ngũ nhân sự của Tập đoàn. Tập đoàn chú trọng hình thức đào tạo nội bộ, các chuyên viên trong Tập đoàn thường được chia sẻ kinh nghiệm, hướng dẫn công việc từ đội ngũ nhân sự cao cấp. Tập đoàn thường xuyên tổ chức các chương trình giao lưu học tập kinh nghiệp trong lĩnh vực xúc tiến đầu tư, tài chính, phát triển KCN tại các tỉnh Hà Nội, Quảng Ninh, Hải Phòng, Đà Nẵng, Bắc Giang và tổ chức tại nước ngoài kết hợp với xúc tiến đầu tư tại Hàn Quốc, Nhật Bản, Thái Lan, Singapore.

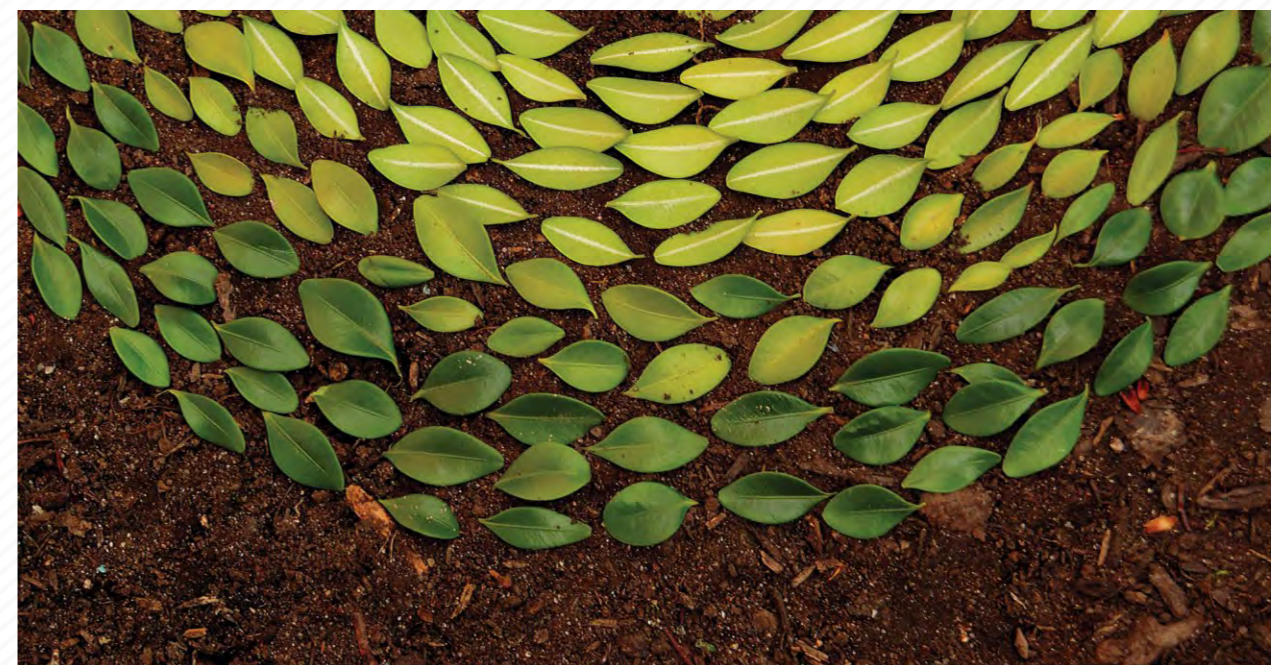
Tập đoàn luôn tạo điều kiện cho các cán bộ nhân viên học tập nâng cao nghiệp vụ. Trong thời gian người lao động tham gia đào tạo thì vẫn được hưởng nguyên lương.

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

Tổng công ty và các đơn vị đều thực hiện trách nhiệm xã hội trong năm 2017.

Tại công ty mẹ đã chi hơn 29,7 tỷ đồng để thực hiện trách nhiệm xã hội như: Xây dựng Trạm Y Tế xã Cẩm Phong – Thanh Hóa, tài trợ chương trình Xuân Trường Xa, hỗ trợ làm đường, tu bổ duy tích, ủng hộ các chương trình từ thiện ở Cao Bằng, v.v. Các công ty con cũng đều tham gia thực hiện trách nhiệm xã hội ủng hộ người nghèo, tài trợ lễ hội hoa phượng đỏ.

#### 6.7. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh: Không có



**CHÚNG TÔI LUÔN ỦNG HỘ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH XANH  
CÙNG HƯỚNG TỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**



## PHẦN 3

### BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### 1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đánh giá Doanh thu – Lợi nhuận Công ty mẹ và Hợp nhất

Đơn vị: Tỷ đồng

CHỈ TIÊU	CÔNG TY MẸ	HỢP NHẤT
<b>Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ</b>	<b>429,7</b>	<b>1.260,1</b>
Doanh thu cho thuê đất	97,1	716,7
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	232,8	232,8
Doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch, phí dịch vụ, v.v.	86,1	137,0
Doanh thu bán nhà xưởng		137,0
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	13,7	36,6
<b>Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>131,5</b>	<b>610,5</b>
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ</b>	<b>298,2</b>	<b>649,6</b>
<b>Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu bán hàng (%)</b>	<b>69%</b>	<b>52%</b>
<b>Doanh thu hoạt động tài chính (do chuyển nhượng dự án)</b>	<b>611,1</b>	<b>431,4</b>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>0,6</b>	<b>3,4</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.041,4</b>	<b>1.694,9</b>
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>	<b>568,2</b>	<b>618,8</b>
<b>Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ</b>		<b>584,5</b>

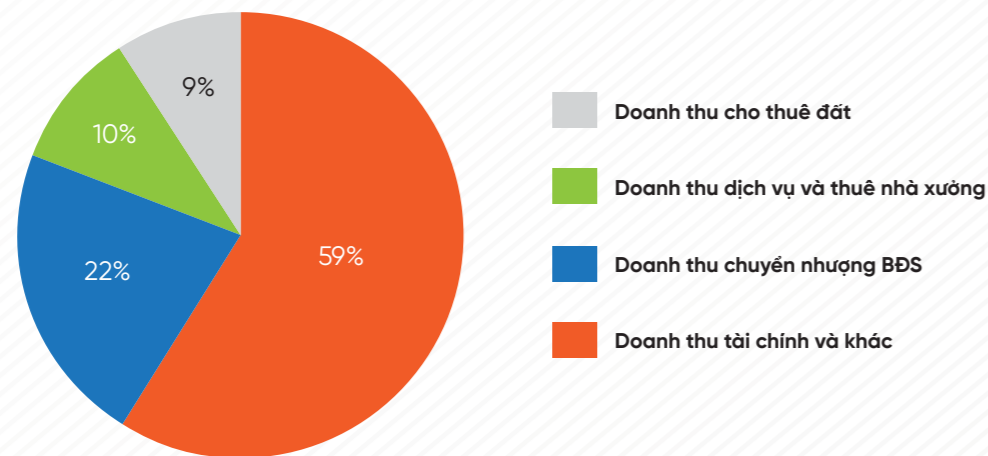
Năm 2017 Ban Tổng giám đốc (Ban TGD) đã thực hiện Tổng doanh thu hợp nhất đạt 1.694,9 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 618,8 tỷ đồng lần lượt bằng 60,5%, 72,8% so với kế hoạch. Trong năm, hoạt động cho thuê đất KCN, kinh doanh nhà xưởng và các dịch vụ liên quan đạt Tổng doanh thu 1.027,3 tỷ đồng chiếm 60,6% tổng doanh thu. Như vậy, hoạt động đầu tư phát triển KCN vẫn giữ vai trò nòng cốt của Tập đoàn.

Tuy nhiên, điểm nhấn trong năm 2017 mà Ban TGD đã nỗ lực thực hiện được đó là mảng kinh doanh BĐS từ dự án KĐT Phúc Ninh, mặc dù trong năm mới ghi nhận doanh thu 232,8 tỷ đồng, chiếm 13,7% tổng doanh thu, nhưng tính đến thời điểm lập báo cáo này thì Dự án KĐT Phúc Ninh đã ký kết các thỏa thuận đặt chỗ chưa được ghi nhận doanh thu có tổng trị giá lên tới 1.361 tỷ đồng. Đây là thành tích nổi bật nhất của Ban TGD, là chiến lược mà KBC đã đặt ra từ những ngày đầu phát triển KCN với "mô hình phát triển KCN gắn liền KĐT". Sở dĩ phải phát triển KĐT gắn liền với KCN để cung cấp quỹ nhà ở cho người dân có thu nhập khá trên địa bàn phát triển KCN, cho các chuyên gia và công nhân làm việc trong KCN, chứ không phải KBC đi lệch hướng sang phát triển KĐT. Mặc dù chiến lược này đã được KBC đưa vào mục tiêu từ nhiều năm trước, song do điều kiện thực tế chưa thực hiện được.

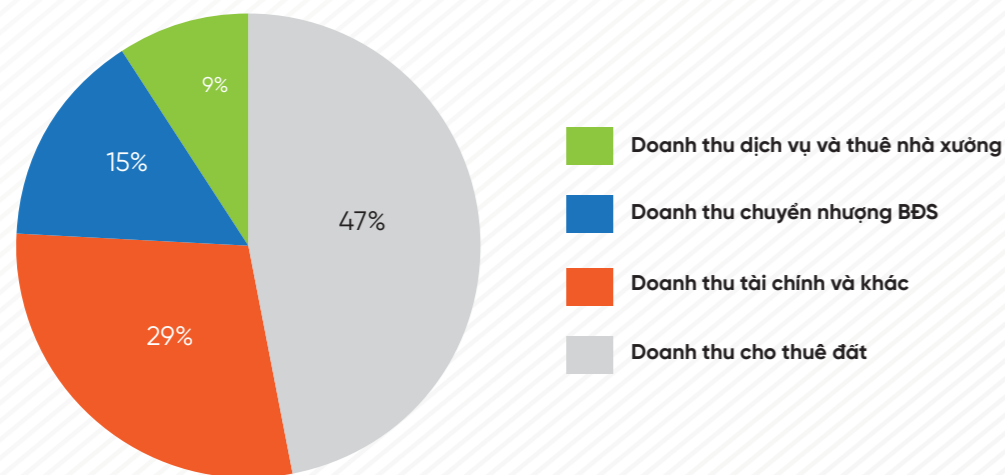
Nguyên nhân do những năm trước đây, các chuyên gia làm việc trong KCN chưa thích ứng với nơi ở ngay tại địa bàn của KCN mà họ thường di chuyển về thành phố lớn sau giờ làm việc, nhưng những năm gần đây đã thay đổi, ví dụ trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh nơi tập trung nhiều doanh nghiệp Hàn Quốc, nhu cầu thuê nhà của các chuyên gia Hàn Quốc ngay tại tỉnh Bắc Ninh đang rất lớn. Vì vậy, KBC đã triển khai và mở bán đúng thời điểm cầu về nhà ở ở Bắc Ninh đã và đang rất phát triển.

Ngoài ra, trong năm Ban TGD còn thực hiện một giao dịch lớn là chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty TNHH MTV Khách sạn Hoa Sen và các dịch vụ tài chính khác ghi nhận khoản lãi trước thuế đạt 431.4 tỷ đồng chiếm 25,5% tổng doanh thu.

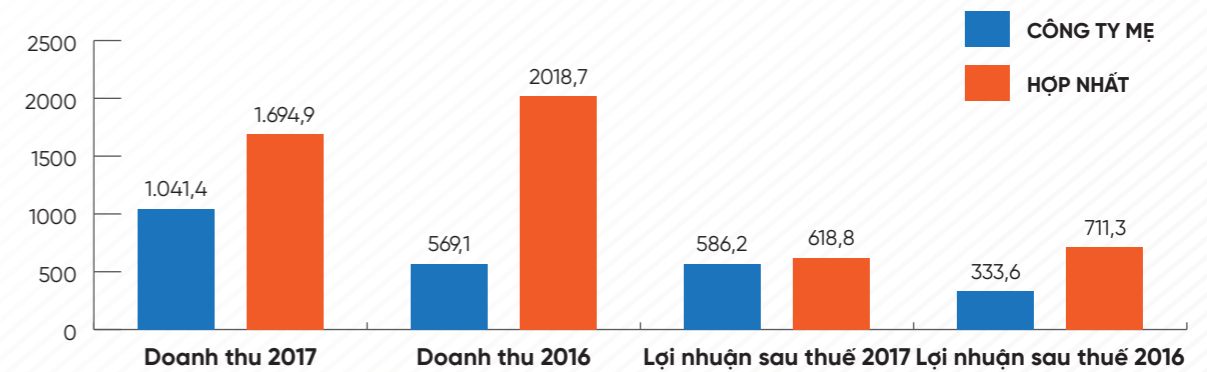
### CƠ CẤU DOANH THU CỦA CÔNG TY MẸ



### CƠ CẤU DOANH THU HỢP NHẤT



### BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG DOANH THU – LỢI NHUẬN [2016 - 2017]



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

Các yếu tố chi phí không ảnh hưởng tiêu cực đến lợi nhuận của Tập đoàn, duy trì ở mức thấp so với quy mô công ty và những năm trước đây. Cụ thể:

- Chi phí lãi vay phát sinh trong năm theo báo cáo hợp nhất là 106,9 tỷ đồng, tăng 31%, chiếm 6,3% so với tổng doanh thu; Chi phí bán hàng giảm 33% so với năm 2016, chiếm 1% so với tổng doanh thu; Chi phí quản lý tăng 28% so với 2016, chiếm 9,1% tổng doanh thu.

### NHỮNG TIẾN BỘ CỦA TẬP ĐOÀN ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2017

Trong năm 2017, hoạt động kinh doanh của KĐT Phúc Ninh được xem là tiến bộ nhất của Tập đoàn, là năm đầu tiên Tập đoàn chính thức mở bán thành công một dự án KĐT: KĐT Phúc Ninh đã mở bán thành công 04 đợt cho tiểu khu 6,27 ha và 22ha, thu hút hàng trăm nhà đầu tư, sẵn sàng đặt chỗ ghi nhận tổng giá trị các hợp đồng và thỏa thuận đặt chỗ đạt 1.616 tỷ đồng, giá trị thỏa thuận chưa ghi nhận doanh thu ước tính 1.361 tỷ đồng, tổng số tiền đã thu được ước tính gần 600 tỷ đồng. KĐT Phúc Ninh đang trở thành dự án sôi động nhất của Tập đoàn và dự kiến tiếp tục tăng trưởng mạnh trong năm 2018 và những năm tới.

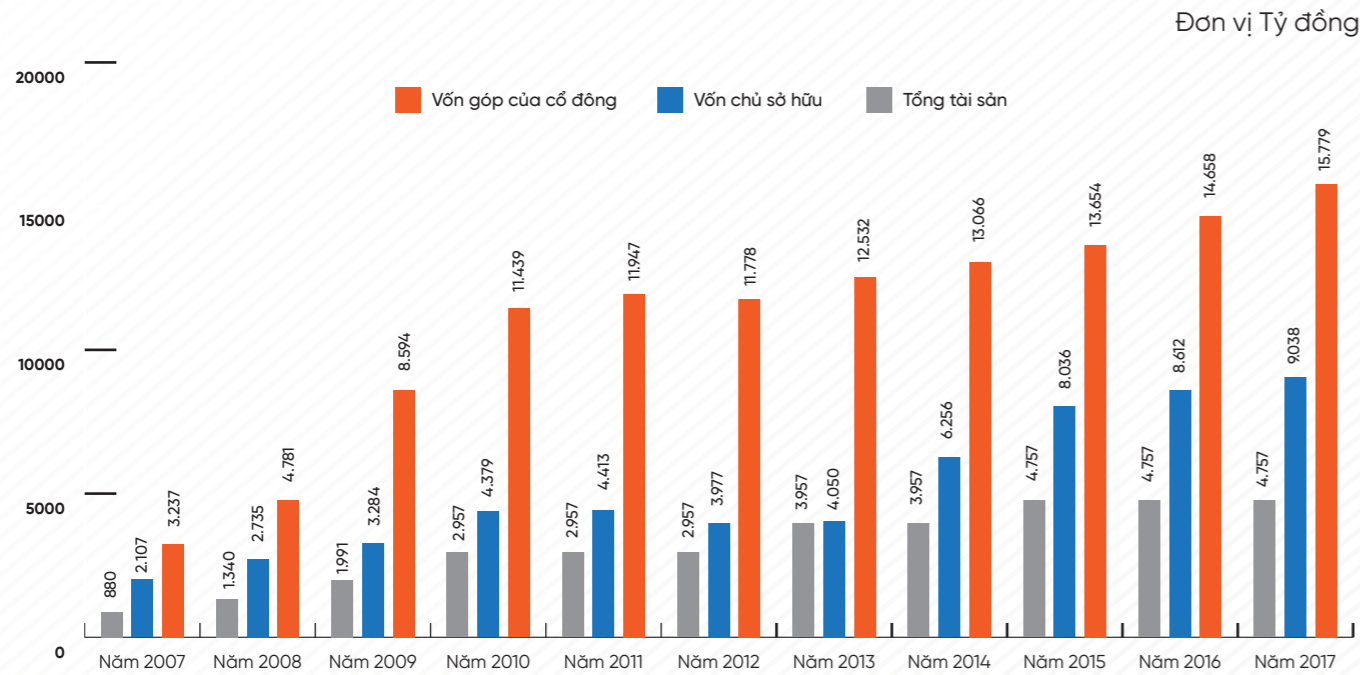




## 2. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Tình hình tài sản

Biểu đồ mô tả biến động tình hình tài sản và nguồn vốn của cả Tập đoàn qua các năm kể từ khi niêm yết



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

Tại ngày 31/12/2017, tổng tài sản của toàn Tập đoàn đạt 15.779.767.538.270 đồng (15.779,7 tỷ đồng), giá trị tài sản thuần tăng 1.122,2 tỷ đồng, tăng 7,7% so với năm 2016, tổng tài sản của Công ty mẹ đạt 10.831.166.334.345 đồng (10.831,1 tỷ đồng), giá trị tài sản thuần tăng 1.102,1, tăng 11,3% so với năm 2016. Như vậy, tổng tài sản của Tập đoàn tăng lên chủ yếu tập trung ở Công ty mẹ. Nguyên nhân chính chủ yếu là do hoạt động bán hàng mang lại các khoản phải thu và khoản ứng trước của khách hàng tăng lên.

Tuy nhiên, trong năm chi phí đầu tư trực tiếp cho hạ tầng các KCN, KĐT của Tập đoàn là 579,4 tỷ đồng bằng 83,1% so với năm 2016; Giá trị hàng tồn kho thuần tăng 78,9 tỷ đồng, chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang giảm hơn 83 tỷ đồng. Điều này chứng tỏ, tốc độ tiêu thụ hàng tồn kho khá tốt, chỉ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản của doanh nghiệp đạt 4% giảm so với năm 2016 (chỉ số này đạt 5%). Ngoài ra, trong năm Công ty còn phát sinh khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông có giá trị hợp đồng hợp tác là 606 tỷ đồng.

Cơ cấu loại hình tài sản trong năm 2017 tập trung đầu tư và phát triển các KCN, KĐT chiếm 96,3% tổng giá các khoản mục đầu tư (tổng giá trị tài sản các khoản đầu tư tính đến 31/12/2017 là 10.121,7 tỷ đồng). Trong năm, KBC không có thoái vốn danh mục đầu tư tài chính dài hạn.

### Tình hình Vốn chủ sở hữu

Tại ngày 31/12/2017, tổng vốn chủ sở hữu của Tập đoàn đạt 9.038.107.349.299 đồng (9.038,1 tỷ đồng), tăng 417 tỷ đồng tương đương với 4,8% so với năm 2016. Vốn chủ sở hữu tại công ty mẹ đạt 6.899.967.492.218 đồng, tăng 568,2 tỷ đồng tương đương với 9% so với năm 2016. Nguyên nhân tăng vốn do lợi nhuận chưa phân phối tăng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp tăng lên.

Chi tiết về giá trị của các yếu tố làm thay đổi tài sản và vốn chủ sở hữu xem thêm mục 4 -Tình hình tài chính, phần II của báo cáo này.



### Tình hình Nợ phải trả

Tại ngày 31/12/2017, tổng Nợ phải trả của Tập đoàn là 6.741,6 tỷ đồng, tổng giá trị nợ thuần tăng 705,2 tỷ đồng, tương đương với 11,7 % so với năm 2016. Nguyên nhân khoản mục Nợ phải trả tăng do khoản mục Vay ngắn hạn, dài hạn tăng (do phát hành trái phiếu doanh nghiệp trong năm tăng), và khoản chi phí phải trả (chủ yếu là do lãi trái phiếu phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam - PVCombank). Khoản lãi trái phiếu này không phải trả hàng năm, phải thanh toán vào năm 2020.

Trong 6.741,6 tỷ đồng Nợ phải trả thì Nợ vay các tổ chức tín dụng (Nợ chịu lãi) tại thời điểm 31/12/2017 của cả Tập đoàn là 2.722,4 tỷ đồng Nợ gốc và khoản lãi vay phải trả 1.031,9 tỷ đồng (đây là khoản lãi trái phiếu phải trả cho Pvcombank lũy kế từ năm 2012, sẽ phải thanh toán trước 31/12/2020). Trong năm, Tập đoàn đã thanh toán Nợ gốc là 914,2 tỷ đồng, vay mới 1.692,5 tỷ đồng (trong đó phát hành trái phiếu doanh nghiệp là 1.530 tỷ đồng kỳ hạn 18 tháng và niêm yết 02 trái phiếu trên HOSE)

Như vậy, Nợ thực tế của Tập đoàn gồm cả gốc và lãi là 3.754,3 tỷ đồng, chiếm 41,5% vốn chủ sở hữu. Đây là hệ số Nợ thấp đối với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như KBC.

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

### 3. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN 2018

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

Trong năm 2018, Tập đoàn sẽ tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quế Võ, KCN Trảng Duệ, KCN Tân Phú Trung. Đặc biệt đầu tư nhanh, mạnh mẽ đối với KĐT Phúc Ninh, KĐT Trảng Duệ. Dự án KĐT Phúc Ninh có tổng diện tích 136,47 ha, Giai đoạn 1 của dự án là 55,8ha, có 17,1ha đất thương phẩm đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt, được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần lô bán nền 10,4ha đất thương phẩm). Các mục tiêu cụ thể như sau:

- Tiếp tục mở bán 1,5ha còn lại của tiểu khu 6,27 ha và hoàn thiện cơ sở hạ tầng, thủ tục bàn giao đất, tiếp tục mở bán cho tiểu khu 22ha thuộc KĐT Phúc Ninh;
- Tăng tốc thu hút đầu tư vào KCN Quang Châu – Bắc Giang, sẵn sàng cung cấp hỗ trợ các dịch vụ trước và sau đầu tư để nhà đầu tư an tâm ra quyết định đầu tư, an tâm xây dựng nhà máy, kết nối thêm các nhà đầu tư mới; dự kiến xây dựng 10 căn nhà xưởng tại KCN này.
- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho KCN Trảng Duệ – Hải Phòng giai đoạn 3 là 687 ha, để nhanh chóng tiến hành giải phóng mặt bằng.
- Hoàn thiện hạ tầng KĐT Trảng Duệ – Hải Phòng để mở bán
- Tăng tốc hoàn thiện cơ sở hạ tầng, song song với thu hút đầu tư vào KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh, Bắc Ninh trong phạm vi 100ha.
- Hoàn thiện xây dựng hạ tầng, xây dựng khoảng hơn 20 căn nhà xưởng tại KCN Quế Võ Mở Rộng
- Xem xét đầu tư, mua bán một số dự án bất động sản thương mại.
- Tập đoàn tiếp tục thiết lập chương trình xúc tiến đầu tư, bám sát mục tiêu phát triển của Chính phủ, lợi ích từ các hiệp định thương mại mà Việt Nam đã tham gia ký kết, tiếp cận các thị trường mới.

#### Kế hoạch thu xếp nguồn vốn

Năm 2018, Tập đoàn dự kiến sẽ thu xếp nguồn vốn khoảng 2.000 tỷ đồng để đầu tư hạ tầng các dự án cũ và mới và bổ sung nguồn vốn kinh doanh cho doanh nghiệp thông qua hình thức vay tín dụng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

#### Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2018

Tại thời điểm lập báo cáo này tháng 2/2018, HĐQT chưa phê duyệt chính thức Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2018. Kế hoạch sẽ được cập nhật cụ thể tại kỳ họp ĐHĐC thường niên năm 2018.

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

Cơ cấu tổ chức, chính sách nhân sự không có những thay đổi đáng kể trong năm 2017.

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

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

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

Bên cạnh hoạt động bảo vệ môi trường, Ban TGD cho rằng KBC đã hoàn thành tốt trách nhiệm với cộng đồng địa phương trong năm 2017 như việc ủng hộ các quỹ đền ơn đáp nghĩa, hộ nghèo, xây trạm y tế cho xã Cẩm Phong tại Thanh Hóa.

Liên quan đến người lao động, Ban TGD cho rằng, người lao động tại KBC được đảm bảo mức thu nhập khá, phù hợp với mặt bằng chung của xã hội, được trang bị thiết bị làm việc hiện đại, đầy đủ, đã kịp thời khen thưởng cho các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc trong công việc. Tuy nhiên, trong vòng nhiều năm nay KBC không trích các quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng phúc lợi. Vì vậy, việc hỗ trợ kinh phí đào tạo người lao động được tham gia các khóa học trong và ngoài nước để cập nhật kiến thức mới còn hạn chế.



TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

## PHẦN 4

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

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

##### □ Hoạt động sản xuất kinh doanh

HĐQT ghi nhận sự nỗ lực của Ban TGD về kết quả kinh doanh của Tập đoàn, mặc dù Tổng doanh thu đạt 60,6% và lợi nhuận sau thuế đạt 72,8 so với kế hoạch và đạt lần lượt 84% về doanh thu và 87% về lợi nhuận so với năm 2016. Kết quả này một phần nguyên nhân do chiến lược chung của Tập đoàn luôn định hướng thu hút các doanh nghiệp công nghệ cao, trong khi dòng vốn FDI lớn vào Việt Nam năm 2017 chủ yếu tập trung vào lĩnh vực năng lượng, v.v. HĐQT biết rằng để sửa đổi chiến lược đảm bảo thành công cần có thời gian mới ghi nhận được kết quả. Do vậy, trong năm 2017, bên cạnh chiến lược nòng cốt thu hút FDI thuộc lĩnh vực công nghệ cao thì HĐQT cũng đã gặp nhà đầu tư là doanh nghiệp FDI trong lĩnh vực năng lượng để đàm phán hợp tác, đầu tư nhằm thu hút dòng vốn FDI mới đang có xu hướng đổ mạnh vào Việt Nam.

HĐQT đặc biệt đánh giá cao Ban Dự Án Phúc Ninh đã tạo nên điểm nhấn trong hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2017 bằng tất cả sự nỗ lực để đưa được thành phẩm mở bán thành công 04 đợt, thu hút hàng trăm nhà đầu tư quan tâm, sẵn sàng đặt chỗ và đã ghi nhận Tổng giá trị các hợp đồng và thỏa thuận đặt chỗ đạt 1.616 tỷ đồng. HĐQT kỳ vọng Dự án tiếp tục phát triển nhanh, mạnh ngay trong năm 2018.

HĐQT đánh giá tốt việc thu xếp nguồn vốn để đảm bảo khả năng thanh toán nợ đến hạn, và công tác tiếp xúc các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư để thiết lập các mối quan hệ, xây dựng phương án thu xếp nguồn vốn cho Tập đoàn.



## Hoạt động đối ngoại

KBC là một công ty luôn làm tốt các chương trình xúc tiến đầu tư trong nước và nước ngoài. Chủ tịch HĐQT tích cực tham gia các diễn đàn kinh tế thế giới và tiếp xúc trực tiếp với các quỹ đầu tư nước ngoài, giúp các nhà đầu tư hiểu rõ hơn về môi trường đầu tư của Việt Nam & KBC.

Trong tháng 11 năm 2017, Chủ tịch HĐQT Ông Đặng Thành Tâm, đã tham dự Hội nghị cấp cao Diễn đàn Hợp tác kinh tế châu Á-Thái Bình Dương (APEC) 2017 tại Thành phố Đà Nẵng Việt Nam. Đặc biệt, tối ngày 5/11/2017, tại khách sạn Novotel Đà Nẵng, ABAC Gala Dinner do Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc là nhà tài trợ kim cương và chủ trì đã chính thức diễn ra với sự tham gia của 63 thành viên Hội đồng Tư vấn kinh doanh APEC (nguyên thủ quốc gia của mỗi nền kinh tế trong Khối bố nhiệm 3 doanh nghiệp lớn và có uy tín làm Thành viên Hội đồng Tư vấn kinh doanh APEC, trong số này có nhiều người là tỷ phú, là Chủ tịch, Tổng giám đốc nằm trong Top Fortune 500...), hơn 300 đại biểu đến từ các nền kinh tế APEC – đây được coi là kênh hiệu quả để KBC có cơ hội đẩy mạnh hợp tác và làm sâu sắc quan hệ song phương với các thành viên. Thông qua đây, Việt Nam nói chung và KBC nói riêng sẽ có thêm cơ hội quảng bá hình ảnh, tiếp cận nhiều hơn với các đối tác, các nguồn tài trợ, tạo cầu nối gắn kết sâu sắc với các nền kinh tế khác nhau trong APEC.



## Hoạt động quản trị công ty

KBC tuân thủ các quy định về quản trị công ty đối với công ty niêm yết, các thông tin được cung cấp trên Thị trường chứng khoán là minh bạch, chính xác và kịp thời; Tập đoàn thường xuyên tham gia các chương trình trao đổi và cập nhật thông tin với các sở ban ngành như Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán HOSE, Cục Thuế, v.v.

HĐQT đánh giá tốt công tác Quan hệ nhà đầu tư của Tập đoàn, KBC là công ty luôn được các Quỹ đầu tư nước ngoài thường xuyên đến làm việc để tìm hiểu cơ hội đầu tư. Các quỹ đầu tư đều được Công ty đón tiếp và cung cấp thông tin chi tiết mà các quỹ yêu cầu; Ngoài ra, KBC thường được các Công ty chứng khoán lớn mời tham dự các chương trình "Hội nghị các nhà đầu tư" trong và ngoài nước. Hàng năm, KBC đều gặp gỡ trực tiếp với hàng trăm nhà đầu tư đại diện cho các quỹ đầu tư nước ngoài.

## Hoạt động phát triển nguồn lao động

HĐQT đánh giá tốt các chính sách của KBC về chiêu mộ người tài; đặc biệt là chính sách vừa chú trọng tuyển dụng các cán bộ có trình độ, kinh nghiệm từ các tập đoàn lớn vừa sẵn sàng tuyển dụng, đào tạo các lao động vừa ra trường. Việc đào tạo nội bộ được coi trọng hàng đầu, đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững, tránh tình trạng khủng hoảng nhân sự.

Trong thời gian tới, KBC sẽ chú trọng thiết kế các chương trình đào tạo chuyên sâu trong và ngoài nước cho cán bộ nhân viên theo hướng hội nhập nhanh.

## Hoạt động trách nhiệm đối với môi trường

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



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

HĐQT đánh giá cao những nỗ lực của Ban TGD trong việc triển khai các kế hoạch kinh doanh năm 2017, thực hiện đầu tư phát triển các dự án, thu xếp nguồn vốn cho công ty. HĐQT đánh giá tích cực những sáng kiến, góp ý thẳng thắn, xử lý tình huống bất thường của Ban TGD trong quá trình thực hiện các kế hoạch mà HĐQT giao phó để cùng HĐQT thống nhất giải pháp phát triển doanh nghiệp; HĐQT đề nghị Ban TGD tích cực hơn nữa trong công tác triển khai hạ tầng các dự án KCN, tạo ra các sản phẩm sẵn có để đáp ứng kịp thời cho nhà đầu tư, thiết lập các chương trình xúc tiến đầu tư ở các thị trường mới; Cân đối, sử dụng dòng tiền hợp lý, nâng cao công tác quản trị rủi ro liên quan đến các hoạt động đầu tư, kinh doanh của công ty. Các công việc cụ thể, HĐQT đã sát sao cùng Ban TGD bao gồm:

- ❑ Tổ chức giám sát việc thực hiện các dự án của Tập đoàn : Đầu tư hạ tầng tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh; KCN và KĐT Trùng Duệ; Xây dựng nhà xưởng KCN Quang Châu; đầu tư hạ tầng khu 22ha KĐT Phúc Ninh và mở bán Khu 6,27ha và 22ha KĐT Phúc Ninh v.v;
- ❑ Phát hành 05 đợt trái phiếu doanh nghiệp, tổng giá trị phát hành 05 đợt là 1.530 tỷ đồng; Thực hiện niêm yết 02 trái phiếu trên HOSE (KBC11710 quy mô 500 tỷ đồng, KBC11712 quy mô 200 tỷ đồng);
- ❑ Được chấp thuận các khoản vay cho các dự án với hạn mức tín dụng 480 tỷ đồng cho 22ha KĐT Phúc Ninh, hạn mức 245 tỷ đồng xây dựng 21 căn nhà xưởng KCN Quế Võ, hạn mức 284 tỷ đồng để làm hạ tầng 83ha KCN Quế Võ và được chấp thuận khoản vay 15 triệu USD từ tổ chức tài chính DEG của Đức để đầu tư xây dựng nhà xưởng tại các KCN của KBC;
- ❑ Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 vào ngày 21/4/2017; Tổ chức gặp mặt các nhà đầu tư vào 26/8/2017;
- ❑ Giám sát, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc trong các hoạt động kinh doanh;
- ❑ Tổ chức, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính;
- ❑ Giám sát thực hiện các Nghị Quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành;
- ❑ Chỉ đạo, giám sát các chương trình xúc tiến đầu tư tại nước ngoài năm 2017;
- ❑ Giám sát chặt chẽ công tác quản trị rủi ro các hoạt động đầu tư, kinh doanh, quản lý dòng tiền và kế hoạch tài chính phù hợp;
- ❑ Chỉ đạo thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách Sạn Hoa Sen;
- ❑ Giám sát quá trình tuyển dụng nhân sự.

## 3. ĐỀ XUẤT CÁC KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CHO NĂM 2018 CỦA HĐQT

- ❑ Thực hiện giám sát, phê duyệt các kế hoạch đầu tư của Ban TGD vào các dự án trọng điểm, triển khai tích cực dự án KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu, KCN Trùng Duệ giai đoạn 3 và KĐT Phúc Ninh.
- ❑ Chỉ đạo Ban TGD lập các phương án cân đối dòng tiền, huy động nguồn vốn, xây dựng phương án tài chính phù hợp, cân đối với các hoạt động đầu tư và thanh toán các khoản nợ đến hạn.
- ❑ Tăng cường giám sát công tác quản trị rủi ro, đảm bảo các chỉ số tài chính ngày càng cải thiện. Giám sát việc thực thi các quy trình, quy chế nội bộ của Tập đoàn, có chế độ thưởng phạt phù hợp.
- ❑ Duy trì, xây dựng đội ngũ chuyên gia thường xuyên cập nhật các tình hình kinh tế vĩ mô, tình hình tài chính, các thay đổi trong chính sách để kịp thời đề xuất kiến nghị cho HĐQT, Ban TGD để đưa ra các chiến lược, chính sách mới phù hợp với tình hình thực tế.
- ❑ Tăng cường công tác quảng bá, xúc tiến đầu tư thương mại, đón tiếp và làm việc trực tiếp với các tập đoàn đầu tư nước ngoài.
- ❑ Giao Ban TGD chú trọng thực hiện tốt công tác quan hệ cổ đông, thường xuyên theo dõi các biến động sở hữu của các cổ đông lớn. Thực hiện tốt việc công bố thông tin kịp thời, chính xác tới các cơ quan chức năng, cổ đông và nhà đầu tư.
- ❑ Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, đủ trình độ, kinh nghiệm và nhiệt huyết. Cử người tham gia các khóa đào tạo nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp theo quy định của Công ty niêm yết. Tiếp tục phát triển chính sách lương, thưởng và nâng cao các chế độ đãi ngộ cho cán bộ công nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và thoải mái, khuyến khích sự sáng tạo của nhân viên.



## PHẦN 5

### QUẢN TRỊ CÔNG TY

#### 1. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2017

Năm 2017, HĐQT KBC đã song hành cùng Ban điều hành đưa ra các quyết nghị nhằm giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư KCN, KĐT, thu xếp nguồn vốn tài trợ cho các dự án của Tập đoàn, cụ thể như sau:

- ❑ HĐQT chủ động tham gia các công tác đối ngoại, tiếp xúc trực tiếp với các tập đoàn nước ngoài dự kiến đầu tư trực tiếp vào Việt Nam, các quỹ đầu tư gián tiếp, theo dõi sát sao việc thu hút các doanh nghiệp FDI vào các KCN trọng điểm như KCN Quang Châu, KCN Trảng Duệ, KCN Quế Võ, KCN Tân Phú Trung.
- ❑ Chỉ đạo công tác chuẩn bị và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.
- ❑ Chỉ đạo thực hiện kế hoạch đầu tư, kinh doanh tiểu khu 6,27ha và khu 22ha dự án KĐT Phúc Ninh;
- ❑ Chỉ đạo thực hiện xây dựng hạ tầng tại các KCN, xây dựng các căn nhà xưởng tại KCN Quế Võ Mở rộng và KCN Quang Châu, đơn đốc hoàn thành thủ tục cho dự án KCN Trảng Duệ giai đoạn 3 có quy mô 687 ha; đền bù gần 100% KĐT Trảng Duệ
- ❑ Giám sát chặt chẽ công tác quản trị rủi ro các hoạt động đầu tư, kinh doanh, quản lý dòng tiền và kế hoạch tài chính phù hợp, tận dụng điều kiện vĩ mô tích cực để phát triển các giá trị doanh nghiệp, đảm bảo các chỉ tiêu tài chính ở mức an toàn;
- ❑ Theo dõi sát sao kế hoạch thu xếp nguồn vốn để thanh toán các khoản nợ đến hạn trong năm 2017, và kế hoạch giải ngân để giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng và nhà xưởng tại KCN Quế Võ, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu, KCN và KĐT Trảng Duệ.
- ❑ Chỉ đạo thực hiện các chương trình, hành động của Tập đoàn nhằm phát triển các dự án theo hướng bền vững, thân thiện với môi trường, có trách nhiệm với cộng đồng địa phương; đảm bảo lợi ích, môi trường làm việc năng động, hiện đại cho người lao động.

**CÁC VẤN ĐỀ HĐQT ĐÃ PHÊ DUYỆT TRONG NĂM 2017**

SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
1401/2017/KBC/QĐ-HĐQT	14/01/2017	Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà xưởng – Văn phòng Lô N, KCN Quế Võ mở rộng, tỉnh Bắc Ninh.
0103/2017/KBC/QĐ-HĐQT	01/03/2017	V/v Chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện tại Quảng Ninh.
0603/2017/KBC/NQ-HĐQT	06/03/2013	Triệu tập ĐHĐCĐ thường niên 2017
1704/2017/KBC/NQ-HĐQT	17/04/2017	Thông qua Danh sách Ứng viên bầu vào HĐQT và BKS nhiệm kỳ 2017 – 2022
2204/2017/KBC/NQ-HĐQT	22/04/2017	Bầu Chủ tịch HĐQT
2204/2017/KBC/QĐ-HĐQT/01	22/04/2017	Quyết định bổ nhiệm Tổng giám đốc
2704/2017/KBC/NQ-HĐQT	27/04/2017	Thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp (KBCBOND_2017)
0305/2017/KBC/NQ-HĐQT	03/05/2017	Thông qua cầm cố cổ phần SHP để đảm bảo nghĩa vụ trái phiếu.
0805/2017/KBC/NQ-HĐQT	08/05/2017	Mua lại Trái phiếu trước hạn – Phát hành vào ngày 28/12/2009 (KBCbond005)
2905/2017/KBC/NQ-HĐQT	29/05/2017	Tăng vốn điều lệ Công ty TNHH Một thành Viên Hoa Sen
0906/2017/KBC/NQ-HĐQT/01	09/06/2017	Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng 21 nhà xưởng đi kèm 18 nhà văn phòng lô T, M, N tại KCN Quế Võ mở rộng
0906/2017/KBC/NQ-HĐQT/02	09/06/2017	Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ để đầu tư dự án xây dựng 21 nhà xưởng đi kèm 18 nhà văn phòng lô T, M, N tại KCN Quế Võ mở rộng.
2006/2017/KBC/NQ-HĐQT	20/06/2017	Chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Một thành Viên Hoa Sen.
0307/2017/KBC/NQ-HĐQT	03/07/2017	Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Bắc Ninh để đầu tư và phát triển Dự án KĐT Phúc Ninh Quy Mô 218.427 m2 (22ha)
1707-1/2017/KBC/NQ-HĐQT	17/07/2017	Phê duyệt phương án hợp tác kinh doanh giữa Tổng Công ty Phát triển Đô Thị Kinh Bắc và Công ty Cổ phần Địa Ốc Viễn Đông Việt Nam
1707-2/2017/KBC/NQ-HĐQT	17/07/2017	Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu KBC-BOND01-2017.

SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
1907-1/2017/KBC/NQ-HĐQT	19/07/2017	Thông qua phương án phát hành trái phiếu KBC-BOND02-2017
1907-2/2017/KBC/NQ-HĐQT	19/07/2017	Thông qua cầm cố cổ phần SHP để đảm bảo nghĩa vụ trái phiếu
0108/2017/NQ-HĐQT-KBC	01/08/2017	Tài trợ kinh phí, lựa chọn và ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn lập Báo cáo kinh tế kỹ thuật sơ bộ công trình trạm y tế xã Cẩm Phong, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa.
1008/2017/KBC/NQ-HĐQT	10/08/2017	Thông qua phương án phát hành trái phiếu & cầm cố cổ phần để đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu KBCBOND03- 2017
208/QĐ/HĐQT-KBC/2017	20/08/2017	Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Xây thô hoàn thiện mặt ngoài 17 căn biệt thự dự án Phúc Ninh
2209/2017/NQ-HĐQT-KBC	22/09/2017	V/v Thành lập Công ty con, Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư NGD), KBC sở hữu 100%
0509/2017/KBC/NQ-HĐQT	05/09/2017	Hợp tác đầu tư cổ phiếu Idico
1209/2017/KBC/NQ-HĐQT	12/09/2017	Phát hành bảo lãnh tại ngân hàng CTQV để đảm bảo quyền mua cổ phần Idico
2709/2017/NQ-HĐQT-KBC	27/09/2017	Thành lập công ty con, Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng nhà xưởng, KBC sở hữu 100%.
0910/2017/NQ-HĐQT-KBC	09/10/2017	V/v Tài trợ kinh phí đầu tư xây dựng công trình trạm y tế xã Cẩm Phong, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa
0611/2017/KBC/NQ-HĐQT	06/11/2017	Thông qua phương án phát hành trái phiếu (KBC-BOND04-2017)

**CÁC VẤN ĐỀ HĐQT CHƯA THỰC HIỆN CÁC KẾ HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC ĐHĐCĐ PHÊ DUYỆT:** Không có

**HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP**

Hiện tại KBC có 01 thành viên HĐQT độc lập là Ông Huỳnh Phát. Với vai trò của mình, Ông Huỳnh Phát đã tham gia đầy đủ 27/27 cuộc họp của HĐQT trong năm 2017. Trong các quyết định của HĐQT Ông Huỳnh Phát đều tham gia các ý kiến độc lập trước các thành viên HĐQT khác, cùng xem xét, giải quyết các vấn đề để đi đến thống nhất.

**CÁC THÀNH VIÊN HĐQT CÓ CHỨNG CHỈ VỀ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY TRONG NĂM:**

Do thành viên các HĐQT thường xuyên phải đi công tác, không bố trí được thời gian các buổi tham dự các khóa học trực tiếp. 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. HĐQT sẽ cố gắng sắp xếp thời gian tham dự các khóa học về quản trị công ty trong thời gian tới.

## 2. BAN KIỂM SOÁT

### a. Thành viên Ban kiểm soát

THÀNH VIÊN BKS	CHỨC VỤ	TỶ LỆ SỞ HỮU	GHI CHÚ
Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng ban	0%	Bổ nhiệm ngày 21/4/2017 cho nhiệm kỳ 2017-2022
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên	0%	
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên	0%	

### b. Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2017, Ban Kiểm soát Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã thực hiện các nhiệm vụ chính bao gồm:

- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, rà soát các số liệu báo cáo của ban TGD, các Nghị quyết của HĐQT, các quyết định của Ban TGD, giám sát tình hình đầu tư các dự án, cơ sở thực hiện các kế hoạch và mục tiêu của HĐQT đã thông qua trong cuộc họp; Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh 2017. Dựa trên các Nghị quyết của ĐHCĐ, Nghị quyết của HĐQT, quyết định của Ban TGD, Ban kiểm soát cũng đã đưa ra những đánh giá kiến nghị cho HĐQT và Ban TGD.
- Giám sát các hoạt động quản lý tài chính và lập các Báo cáo tài chính đảm bảo tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính được đưa ra; Thực hiện trao đổi thông tin với Kiểm toán độc lập được chỉ định trong quá trình kiểm toán các Báo cáo tài chính;
- Xem xét, đánh giá hoạt động điều hành và quản lý nội bộ của HĐQT, các thành viên HĐQT, các thành viên Ban TGD, các cán bộ lãnh đạo dựa trên tiêu chí lợi ích của cổ đông và Tập đoàn;
- Xem xét, đánh giá sự phối hợp hoạt động của các bộ phận trong quy trình quản lý và điều hành doanh nghiệp;
- Tiến hành kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT; Hỗ trợ sát sao HĐQT và Ban TGD triển khai thực hiện các Nghị quyết.
- Trong năm Ban Kiểm soát đã họp 04 lần vào mỗi quý.

Trong quá trình hoạt động, BKS đã được HĐQT và Ban Tổng giám đốc tạo mọi điều kiện để thực thi nhiệm vụ. BKS đã nhận được đầy đủ các NQ của HĐQT, các Quyết định của Ban TGD, Báo cáo tình hình kinh doanh, Báo cáo tài chính hàng quý. Trong năm 2017, BKS chưa nhận được ý kiến phản hồi nào của Cổ đông Công ty đối với các hoạt động chỉ đạo, điều hành của HĐQT, Ban TGD và các bộ quản lý khác.

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

### a. Lương thưởng thù lao, các khoản lợi ích

- Thù lao của HĐQT 2017 (cập nhật tại ngày 28/2/2018): **630.000.000 đồng**
- Lương của Trưởng ban Kiểm soát chuyên trách & Thù lao Ban kiểm soát năm 2017 (cập nhật tại ngày 28/2/2018): **238.197.000 đồng**
- Lương, thưởng của Ban Tổng giám đốc năm 2017: **9.563.728.000 đồng**
- Lợi ích: Được trang bị ô tô đưa đón, điện thoại di động, thanh toán các cước phí hàng tháng, thanh toán các chi phí công tác, v.v.

### b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ/ người có liên quan/ cổ đông lớn

NGƯỜI THỰC HIỆN GIAO DỊCH	CỔ ĐÔNG NỘI BỘ/NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN/ CỔ ĐÔNG LỚN	SỐ CỔ PHIẾU SỞ HỮU ĐẦU KỶ		SỐ CỔ PHIẾU SỞ HỮU CUỐI KỶ	
		Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ
Đặng Thành Tâm	Cổ đông nội bộ	75.250.000	16,02%	75.250.000	16,02%
CTCP Tư vấn Đầu tư Kinh Bắc	Cổ đông lớn	38.996.650	8,3%	40.431.290	8,61%
Bà Hoàng Thị Kim Tuyến	Người có liên quan đến Ông Đặng Thành Tâm (Mẹ)	30.075	0,00064%	5	0,000001%

- Nhóm cổ đông Vietnam Enterprise Investment Limited, Grinling International Limited, Wareham Group, The CHSE không còn là cổ đông lớn từ ngày 25/9/2017
- Cổ PYN Elite Fund (Non-Ucits) không còn là cổ đông lớn từ ngày 19/10/2017

### c. Giao dịch với các bên liên quan

BÊN LIÊN QUAN	NỘI DUNG	SỐ TIỀN
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty phải thu lãi vay theo Thỏa thuận mượn vốn	182.680.138.847
	Công ty cho vay	1.900.000.000
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty trả nợ vay	309.284.744.768
	Công ty phải trả lãi vay	18.183.472.268
	Công ty nhận tiền vay	6.100.000.000
	Nhập lãi vay vào gốc	20.537.925.144
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải thu lãi trái phiếu KBC bond 005	8.764.711.466
	Công ty nhận trả nợ vay	111.592.687.097
	Công ty cho vay	30.000.000.000
	Lãi vay	4.839.523.056



**d. Thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty đã tuân thủ các quy định về quản trị công ty**

**e. Hoạt động quan hệ cổ đông**

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

Hoạt động quan hệ cổ đông, quan hệ nhà đầu tư luôn được KBC coi trọng. Chúng tôi sẵn sàng trả lời mọi thắc mắc, lắng nghe mọi sự góp ý của Cổ đông và Nhà đầu tư. Trong năm 2017, tính trung bình hàng tuần chúng tôi đều tiếp một đoàn các Quỹ đầu tư đến tìm hiểu về KBC, hầu hết là các Quỹ đầu tư nước ngoài. Như vậy, mỗi năm KBC đã tiếp xúc trực tiếp hàng trăm quỹ đầu tư. Ngoài ra, KBC được mời tham gia sự kiện gặp gỡ các nhà đầu tư do Công ty Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh & Công ty Chứng khoán KimEng tổ chức.

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

**Website:** [www.kinhbaccity.vn](http://www.kinhbaccity.vn)

**Email:** [info@kinhbaccity.com](mailto:info@kinhbaccity.com), [kinhbac.kbc@gmail.com](mailto:kinhbac.kbc@gmail.com)



## TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

## PHẦN 6

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN



Ernst & Young Viet Nam Limited  
Tầng 8, Tòa nhà CornerStore Building  
16 Phan Chu Trinh  
Hoàn Kiếm  
Hà Nội, Việt Nam

Tel: +84 4 3831 5100  
Fax: +84 4 3831 5090  
ey.com

Số tham chiếu: 60774739/19317198-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 14 tháng 2 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo 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 Công ty 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 Công ty 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.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

(Đã ký)

(Đã ký)

**Lê Thị Tuyết Mai**

**Nguyễn Thu Hằng**

Phó Tổng Giám Đốc

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1575-2018-004-1

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3342-2015-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 2 năm 2018

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>13.730.010.630.802</b>	<b>13.010.530.818.197</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>504.567.507.480</b>	<b>295.085.197.835</b>
111	1. Tiền		234.137.769.121	120.595.628.388
112	2. Các khoản tương đương tiền		270.429.738.359	174.489.569.447
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.007.697.020</b>	<b>1.235.586.230</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	<b>5</b>	7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(6.482.764.349)	(6.254.875.139)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.744.140.601.375</b>	<b>4.381.551.938.686</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.216.364.937.991	1.095.584.987.883
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.810.839.396.239	1.637.232.744.800
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	52.339.773.629	27.737.628.333
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.671.930.474.166	1.628.331.615.320
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.333.980.650)	(7.335.037.650)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>8.322.624.798.504</b>	<b>8.243.696.478.710</b>
141	1. Hàng tồn kho		8.322.624.798.504	8.243.696.478.710
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>157.670.026.423</b>	<b>88.961.616.736</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		39.442.270.665	1.728.309.091
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		56.801.107.366	53.828.432.163
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	61.426.648.392	33.404.875.482

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.049.756.907.468</b>	<b>1.647.016.977.702</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>724.507.193.963</b>	<b>303.757.985.548</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	26.434.546.048	211.863.915.704
2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	26.900.000.000	50.700.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	8	671.172.647.915	41.194.069.844
<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>118.085.134.469</b>	<b>124.169.252.984</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	10	118.085.134.469	124.169.252.984
Nguyên giá		287.795.293.614	276.423.569.953
Giá trị hao mòn lũy kế		(169.710.159.145)	(152.254.316.969)
2. Tài sản cố định vô hình		-	-
Nguyên giá		72.075.500	72.075.500
Giá trị hao mòn lũy kế		(72.075.500)	(72.075.500)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>11</b>	<b>134.884.233.798</b>
1. Nguyên giá		161.449.401.105	95.837.051.999
2. Giá trị hao mòn lũy kế		(26.565.167.307)	(9.212.243.530)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>151.323.290.812</b>	<b>234.360.537.258</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	151.323.290.812	234.360.537.258
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>14</b>	<b>911.874.770.412</b>
1. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	14.1	503.087.714.088	484.351.368.341
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	448.500.200.000	448.500.200.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(39.713.143.676)	(39.713.143.676)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>9.082.284.014</b>	<b>4.965.968.778</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn		9.082.284.014	4.965.968.778
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>15.779.767.538.270</b>	<b>14.657.547.795.899</b>

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.741.660.188.971</b>	<b>6.036.457.811.415</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.325.884.769.036</b>	<b>3.372.803.878.061</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	134.340.522.730	113.779.217.940
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	404.146.075.644	875.175.686.830
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	197.504.951.643	160.238.286.732
314	4. Phải trả người lao động		17.270.449	46.198.469
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.086.709.290.552	1.226.170.516.119
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	364.314.630.142	127.375.852.542
320	7. Vay ngắn hạn	20	1.131.768.768.567	862.934.860.120
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.083.259.309	7.083.259.309
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.415.775.419.935</b>	<b>2.663.653.933.354</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.031.951.584.113	785.455.165.816
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.046.986.732	5.174.610.956
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	167.632.540.891	163.466.547.253
338	4. Vay dài hạn	20	1.590.658.068.976	1.104.599.449.787
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	619.534.271.261	604.006.191.580
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		<b>951.967.962</b>	<b>951.967.962</b>

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>9.038.107.349.299</b>	<b>8.621.089.984.484</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>9.038.107.349.299</b>	<b>8.621.089.984.484</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp	21.1	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	989.064.430.000	989.064.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	21.1	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	2.904.506.892.048	2.318.834.981.859
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		2.319.984.494.101	1.761.464.742.050
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		584.522.397.947	557.370.239.809
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	749.667.313.428	918.321.858.802
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>15.779.767.538.270</b>	<b>14.657.547.795.899</b>

Đã ký

**Lưu Phương Mai**  
Người lập

Đã ký

**Phạm Phúc Hiếu**  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng

Đã ký

**Nguyễn Thị Thu Hương**  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 2 năm 2018

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.260.198.518.971	1.434.851.916.992
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.260.198.518.971	1.434.851.916.992
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(610.528.435.391)	(861.405.092.161)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		649.670.083.580	573.446.824.831
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	431.362.490.060	317.123.475.612
22	7. Chi phí tài chính	25	(109.457.617.841)	(41.370.870.831)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(106.963.449.754)	(89.987.678.791)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	14.1	18.736.345.748	9.590.181.448
25	9. Chi phí bán hàng	26	(22.123.288.484)	(34.887.804.923)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(154.757.631.162)	(92.999.002.177)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		813.430.381.901	730.902.803.960
31	12. Thu nhập khác		3.361.365.539	1.328.307.512
32	13. Chi phí khác		(5.251.813.758)	(2.255.982.547)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		(1.890.448.219)	(927.675.035)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		811.539.933.682	729.975.128.925
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.3	(177.234.691.188)	(113.881.512.091)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.3	(15.528.079.679)	(14.031.161.477)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		618.777.162.815	602.062.455.357
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		584.522.397.947	611.910.605.619
62	20. Lợi nhuận sau thuế/(lỗ) của cổ đông không kiểm soát		34.254.764.868	(9.848.150.262)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	1.244	1.316
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	1.244	1.316

Đã ký

**Lưu Phương Mai**  
Người lập

Đã ký

**Phạm Phúc Hiếu**  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng

Đã ký

**Nguyễn Thị Thu Hương**  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 2 năm 2018

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	Lợi nhuận trước thuế		811.539.933.682	921.361.545.847
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	11, 12	39.803.508.880	27.311.813.411
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		226.832.209	15.414.526.361
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.610.155	(105.981.613)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(431.772.792.808)	(64.835.243.114)
06	Chi phí lãi vay	25	106.963.449.754	81.656.871.847
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		526.762.541.872	980.803.532.739
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(428.899.747.843)	(957.595.209.235)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		32.641.792.756	120.751.899.161
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		208.428.305.059	982.574.527.665
12	Tăng chi phí trả trước		(41.830.276.810)	(507.332.552)
14	Tiền lãi vay đã trả		(86.731.541.215)	(125.114.420.377)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(149.651.288.625)	(91.042.931.558)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh			
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>60.719.785.194</b>	<b>909.870.065.843</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(94.145.215.209)	(57.610.802.359)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.080.000.000	2.500.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(606.782.533.777)	(58.245.208.333)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		17.350.811.579	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(431.690.284.001)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		52.250.000.000	278.279.899.189
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.077.246.731	13.316.296.793
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(623.169.690.676)</b>	<b>(253.450.098.711)</b>

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	Tiền thu từ đi vay		1.692.479.652.750	225.651.869.608
34	Tiền trả nợ gốc vay		(914.297.437.623)	(815.149.502.411)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(6.250.000.000)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>771.932.215.127</b>	<b>(589.497.632.803)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>209.482.309.645</b>	<b>66.922.334.329</b>
60	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>		<b>295.085.197.835</b>	<b>228.164.359.677</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(1.496.171)
70	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>504.567.507.480</b>	<b>295.085.197.835</b>

Đã ký

**Lưu Phương Mai**  
Người lập

Đã ký

**Phạm Phúc Hiếu**  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng

Đã ký

**Nguyễn Thị Thu Hương**  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 2 năm 2018



TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

Quý Cổ đông và Quý Nhà đầu tư có thể xem toàn bộ

Báo cáo tài chính chi tiết được công bố trên website

[www.kinhbaccity.vn](http://www.kinhbaccity.vn) và [www.hsx.vn](http://www.hsx.vn)

XIN CHÂN THÀNH CẢM ƠN