



Số: 03/2024/KBC/BC-BTGD

Bắc Ninh, ngày 29 tháng 05 năm 2024

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về hoạt động kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 của
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

Kính thưa Quý cổ đông!

Sau đây, Ban Tổng Giám đốc (“**Ban TGD**”) xin báo cáo với toàn thể Quý cổ đông về tình hình hoạt động kinh doanh trong năm 2023 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“**KBC**”) như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

1. Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2023

❖ Kết quả kinh doanh của Tổng Công ty:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2023	2022	Thay đổi
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	5.618,48	950,27	591,25%
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	5.221,10	656,98	794,72%
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	104,81	353,33	29,66%
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	386,38	336,98	114,66%
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng, văn phòng và khác	146,48	50,18	291,87%
<i>Các khoản giảm trừ doanh thu</i>	<i>(240,29)</i>	<i>(447,21)</i>	
Doanh thu hoạt động tài chính	426,08	339,65	125,44%
Thu nhập khác	22,30	21,33	104,56%
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	(8,09)	2.186,82	<i>(100,37%)</i>
Tổng doanh thu	6.058,76	3.498,07	173,20%
Tổng lợi nhuận sau thuế	2.245,00	1.576,53	142,40%
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	2.030,69	1.526,35	133,04%

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2023 của Tổng Công ty đạt **6.058,76 tỷ đồng**, bằng 173,20% so với năm 2022, bằng 67,32% so với kế hoạch, bao gồm: Doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi đạt **5.618,48 tỷ đồng**, bằng 591,25% so với năm 2022, chiếm 92,73% tổng doanh thu. Trong đó, doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng đạt **5.221,1 tỷ đồng**, bằng 794,72% so với năm 2022, chủ yếu đến từ các KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu và KCN Tân Phú Trung. Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải tăng trưởng đều đặn hàng năm, năm 2023 đạt 386,38 tỷ đồng, bằng 114,66% so với năm 2022, là nguồn thu ổn định duy trì các hoạt động vận hành của KBC. Các khoản giảm trừ doanh thu tương đương 240,29 tỷ đồng liên quan đến việc nhận lại các lô đất, nhà xưởng đã chuyên nhượng tại KCN Quang Châu.

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2023 đạt **2.245 tỷ đồng**, bằng 142,4% so với năm 2022, bằng 56,13% so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt **2.030,69 tỷ đồng**, bằng 133,04% so với năm 2022. Nguyên nhân kết quả kinh doanh chưa đạt được kế hoạch đề ra bởi các KĐT dự kiến ghi nhận doanh thu trong năm vẫn chưa được ghi nhận.

❖ **Doanh thu - Lợi nhuận của Công ty mẹ so sánh với Hợp nhất Tổng Công ty:**

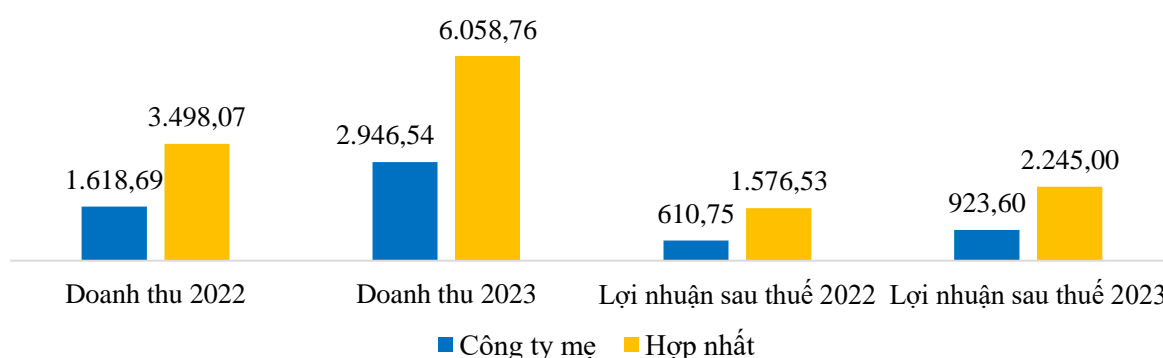
Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.656,96	5.618,48
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	2.503,89	5.221,10
Doanh thu chuyên nhượng bất động sản	0	104,81
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng, văn phòng và khác	28,28	146,48
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ xử lý nước thải	124,79	386,38
Các khoản giảm trừ doanh thu	0	(240,29)
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(862,59)	(1.923,08)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	1.794,37	3.695,39
Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu bán hàng (%)	132,47%	134,23%
Doanh thu hoạt động tài chính	289,11	426,08
Thu nhập khác	0,46	22,30
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	0	(8,09)
Tổng doanh thu	2.946,54	6.058,76
Tổng lợi nhuận sau thuế	923,60	2.245,00
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ		2.030,69

Trong năm 2023, kết quả kinh doanh của Công ty mẹ đóng góp đáng kể vào kết quả kinh doanh của Tổng Công ty.

- Tổng doanh thu của Công ty mẹ đạt 2.943,54 tỷ đồng, chiếm 48,63% so với Tổng doanh thu hợp nhất của Tổng Công ty. Trong đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê đất và cơ sở hạ tầng của Công ty mẹ đạt 2.656,97 tỷ đồng, chiếm 47,29% doanh thu hoạt động cốt lõi của Tổng Công ty.
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt 923,6 tỷ đồng, chiếm 41,14% so với Tổng lợi nhuận hợp nhất của Tổng Công ty.
- Doanh thu của Công ty mẹ bằng 182,10% so với năm 2022, lợi nhuận sau thuế bằng 151,23% so với năm 2022. Nguyên nhân Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty mẹ tăng trưởng đột biến chủ yếu là do trong kỳ ghi nhận doanh thu từ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh.

Đơn vị: Tỷ đồng



Biểu đồ Doanh thu và LNST của Công ty mẹ và Tổng Công ty năm 2022 - 2023

❖ Các chi phí:

Năm 2023, Tổng chi phí tài chính, bán hàng và chi phí quản lý của Tập đoàn là 1.244,52 tỷ đồng, tăng 127,55 tỷ đồng, tương đương mức tăng 11,42% so với năm 2022. Trong đó, do Doanh thu tăng trưởng mạnh dẫn tới chi phí bán hàng tăng 308,49 tỷ đồng, tương đương tăng 671,89% so với năm 2022. Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2023 là 458,38 tỷ đồng, thay đổi không đáng kể so với năm 2022. Chi phí tài chính và chi phí khác là 431,73 tỷ đồng, giảm 28,83% so với năm 2022. Như vậy, Tập đoàn vẫn sử dụng dòng tiền hiệu quả, tăng chi phí đi kèm tăng mạnh về doanh thu.

2. Hoạt động đầu tư các dự án trong năm 2023

Tại thời điểm 31/12/2023, Tổng Công ty đang sở hữu và đồng quản lý các dự án với tổng quỹ đất là 6.610,82 ha đất KCN, 1.413,3 ha đất KĐT và 117,2 ha cho các dự án nhà máy, nhà xưởng và nhà ở xã hội (NOXH) tập trung ở cả ba miền Bắc - Trung - Nam.

Song song với việc phát triển các dự án hiện tại, KBC cũng đang lập các dự án mới tại: Bắc Ninh, Hải Phòng, Thái Nguyên, Tiền Giang, Hậu Giang, Cần Thơ, Vũng Tàu, v.v.

Trong năm 2023, Tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án của KBC là **1.539,72 tỷ đồng**, bằng 87% so với năm 2022, các khoản đầu tư trọng điểm như sau:

- KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh đã đầu tư 115,19 tỷ đồng để tập trung đền bù, hoàn thiện hạ tầng và xây dựng nhà máy cung cấp nước sạch, nhà máy xử lý nước thải.
- KCN Quang Châu mở rộng đã đầu tư 224,4 tỷ đồng để xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà máy nước sạch giai đoạn 4 với công suất 12.000m³/ngày đêm và nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 4 với công suất 7.000m³/ngày đêm.
- KCN Lộc Giang đã đầu tư 47,17 tỷ đồng chi phí thành lập dự án và các chi phí khác.
- KCN Tân Phú Trung đã đầu tư 115,11 tỷ đồng để đền bù, xây dựng hạ tầng (san lấp, làm đường, cấp thoát nước, v.v).
- KĐT Trảng Cát đã tăng chi phí đầu tư là 355,22 tỷ đồng bao gồm vốn hóa lãi vay và san lấp khoảng 80ha.
- Liên danh với Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bền vững Evergreen Bắc Giang để thực hiện Dự án NOXH thị trấn Nénh và đầu tư 311,36 tỷ đồng trong năm 2023 gồm 05 tòa chung cư giai đoạn 1 để nghiệm thu đưa vào sử dụng năm 2024.
- NOXH thuộc KĐT Trảng Duệ đã đầu tư 76,5 tỷ đồng để xây dựng giai đoạn 1 gồm 03 tòa nhà, trong đó 01 tòa đã cất nóc.

3. Thực hiện thu hút đầu tư trong năm 2023 và triển vọng trong năm 2024

❖ Thực hiện trong năm 2023:

Tổng diện tích đất KCN đã ghi nhận doanh thu trong năm là 151,29 ha. Trong đó, ghi nhận từ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh 71,9 ha, KCN Tân Phú Trung 16,9 ha và KCN Quang Châu mở rộng 62,49 ha.

Đặc biệt, trong năm các Công ty con của Tổng Công ty đã thực hiện phương án tăng vốn điều lệ để chuẩn bị nguồn lực tài chính triển khai các dự án trong năm tới bao gồm:

- Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát tăng từ 6.630 tỷ đồng lên 12.681 tỷ đồng thông qua hình thức góp vốn của Chủ sở hữu.
- Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng tăng từ 416 tỷ đồng lên 1.734,35 tỷ đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu.

❖ Triển vọng thu hút đầu tư năm 2024:

Với những nhận định bám sát xu hướng của thị trường và những nỗ lực trong công tác xúc tiến đầu tư, trong năm 2023, KBC đã đón tiếp rất nhiều Tập đoàn đầu tư,

các Công ty đa quốc gia có tên tuổi lớn trên thế giới đến làm việc và đặt vấn đề về nhu cầu đầu tư vào các KCN của KBC và các đơn vị thành viên. Do đó, Ban Tổng Giám đốc ước tính diện tích cho thuê đất KCN trong năm 2024 dự kiến là 150 ha đến từ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung, các CCN ở Hưng Yên, Long An và đặc biệt KCN Trảng Duệ 3, v.v. Ngoài ra, một số dự án KĐT của Tổng Công ty dự kiến cũng sẽ được ghi nhận doanh thu và mang lại lợi nhuận trong năm 2024, đồng thời các một số KCN mới của KBC như KCN Lộc Giang và các CCN Long An có thể được đưa vào kinh doanh vào cuối năm 2024.

Mặt khác, Tổng Công ty luôn chuẩn bị quỹ đất KCN mới nhằm đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư trong giai đoạn tới, KBC đang nỗ lực thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để được phê duyệt mới các dự án tại các địa phương như: Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hậu Giang, Cần Thơ, Vũng Tàu, v.v với tổng diện tích dự kiến khoảng 3.500 ha đất KCN và 650 ha đất KĐT.

4. Tình hình tài chính

Trong bối cảnh nền kinh tế năm 2023, mặc dù lãi suất có xu hướng giảm, doanh nghiệp không gặp khó khăn khi tiếp cận với các Tổ chức tín dụng. Tuy nhiên, do một số chính sách vĩ mô thúc đẩy thị trường BĐS hồi phục trở lại chưa được khai thông và thời gian phê duyệt thủ tục pháp lý cho các dự án BĐS vẫn bị kéo dài dẫn đến gần như việc giải ngân mới cho các dự án của Tổng Công ty là không đáng kể. Mặc dù vậy, các chỉ số về khả năng thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh đều có sự cải thiện so với năm 2022 là do KBC đã thực hiện ưu tiên nguồn lực tài chính để mua lại trước hạn và đến hạn toàn bộ trái phiếu đang lưu hành với tổng giá trị là 3.900 tỷ đồng. Ngoài ra, doanh thu và LNST đạt kết quả ấn tượng cũng bổ sung nguồn vốn đáng kể giúp cải thiện các chỉ tiêu về cơ cấu vốn và khả năng sinh lời.

❖ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Tại thời điểm 31/12/2023, tổng tài sản của KBC có cơ cấu là: 39,52% là nợ và 60,48% là vốn chủ sở hữu. Tỷ lệ cơ cấu vốn năm 2023 có sự biến động lớn so với năm 2022 khi tỷ lệ Nợ vay/ Tổng tài sản của KBC giảm mạnh so với năm 2022, chỉ còn 17,28%. Như vậy, so với các doanh nghiệp niêm yết trên thị trường chứng khoán, KBC là một công ty có chỉ số tài chính an toàn, tốt nhất trên thị trường hiện nay, cụ thể:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	3,80	2,59
+ Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,95	1,44

2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (%)	39,52%	48,88%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	65,35%	95,60%
+ Hệ số Nợ gốc vay/ Tổng tài sản (%)	17,28%	26,52%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho theo năm (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	0,45	0,16
+ Doan thu thuần/ Tổng tài sản	16,80%	2,72%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	39,96%	165,90%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	37,05%	45,07%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	11,10%	8,83%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	6,71%	4,52%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	51,16%	177,47%

❖ Tình hình Nợ của KBC:

Tại ngày 31/12/2023, tổng Nợ phải trả của KBC là **13.213,34 tỷ đồng**, giảm thuần 3.847,6 tỷ đồng, tương đương mức giảm 22,55 % so với năm 2022. Trong đó:

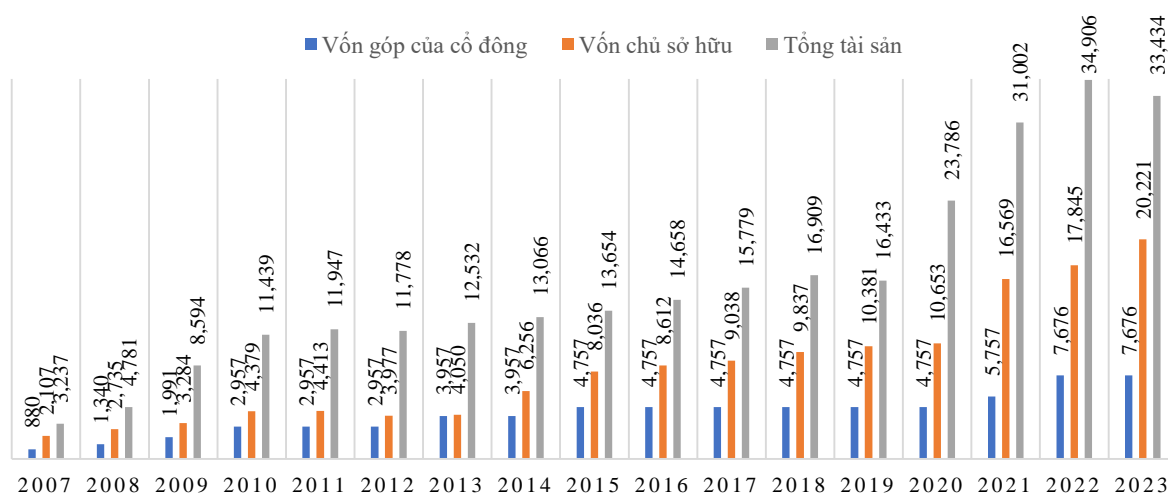
- Nợ ngắn hạn là 6.578,77 tỷ đồng, giảm thuần 4.105,39 tỷ đồng so với năm 2022. Trong đó, các khoản mục chính làm biến động Nợ ngắn hạn bao gồm: Vay ngắn hạn giảm mạnh 3.614,05 tỷ đồng so với năm 2022; Giảm khoản đặt cọc cho thuê đất và cơ sở hạ tầng và Người mua trả tiền trước là 769,90 tỷ đồng so với năm 2022 do chuyển thành doanh thu; Tăng trích trước giá vốn hàng bán là 433,67 tỷ đồng; Và các yếu tố khác như Thuế phải nộp và đã nộp, cổ tức phải trả cũng làm biến động Nợ ngắn hạn.
- Nợ dài hạn là 6.634,57 tỷ đồng, tăng thuần 257,74 tỷ đồng so với năm 2022. Trong đó, các khoản mục chính làm biến động Nợ dài hạn bao gồm: Chi phí phải trả tăng thuần 389,05 tỷ đồng (chủ yếu là lãi vay phải trả cho PVcomBank đang được gia hạn), thuế thu nhập hoãn lại tăng 224,87 tỷ đồng; Vay dài hạn giảm 365,04 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, Tổng nợ vay thực tế tại các định chế tài chính gồm cả gốc và lãi là **5.778,77 tỷ đồng**, giảm 37,57% so với năm 2022. Trong đó, khoản vay dài hạn tại các Ngân hàng là **3.313,55 tỷ đồng** và chi phí phải trả cho PVcomBank là **2.149,40 tỷ đồng**, dẫn đến Tỷ lệ Nợ thực tế/ Vốn chủ sở hữu là 28,58%, Tỷ lệ Nợ thực tế/ Tổng Tài sản là 17,28%. Đây là hệ số nợ an toàn với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như

KBC trong nhiều năm liên tiếp, đặc biệt năm 2023 chỉ số tài chính của KBC giảm gần một nửa so với năm 2022, có thể nói là an toàn và tốt nhất trên thị trường hiện nay.

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện trả nợ gốc và lãi tổng cộng **5.379,69 tỷ đồng**, trong đó phần lớn đến từ việc giảm dư nợ Trái phiếu về 0 đồng. 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. Lãi suất vay hiện tại từ 6,5% đến 14%/năm, phù hợp với mặt bằng lãi suất chung của thị trường.

❖ Quy mô vốn và tài sản:



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

Tại ngày 31/12/2023: Tổng tài sản của toàn Tập đoàn đạt **33.434,22 tỷ đồng**, giảm thuần 1.472,29 tỷ đồng, tương đương mức giảm 4,22% so với năm 2022. Trong đó, các khoản mục chủ yếu làm biến động tài sản bao gồm:

- Giảm mạnh khoản mục: Vay ngắn hạn và dài hạn giảm 3.979,09 tỷ đồng (do đưa dư nợ Trái phiếu còn 0 đồng); Chuyển các khoản đặt cọc, người mua trả tiền trước thành doanh thu là 760,9 tỷ đồng); và giảm các khoản phải nộp 175,6 tỷ đồng.
- Tăng mạnh khoản mục: Vốn chủ sở hữu tăng 2.275,35 tỷ đồng (do Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tăng lên); Trích trước giá vốn tăng 433,67 tỷ đồng; Chi phí phải trả cho PVcomBank tăng 389,05 tỷ đồng và Thuế thu nhập hoãn lại tăng 224,87 tỷ đồng.

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

1. Công tác tổ chức nhân sự

❖ Số lượng nhân viên:

Tổng số nhân sự tính đến 31/12/2023 của Công ty là 213 người, tăng thuần 03 người so với năm 2022.

❖ **Chính sách tuyển dụng và đào tạo phát triển nguồn nhân lực:**

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 Tổng Công ty là tuyển dụng đúng người và bố trí đúng việc để phát huy năng lực, sở trường. KBC luôn tạo điều kiện để người lao động tham gia các lớp đào tạo kỹ năng, chuyên môn mà vẫn được hưởng nguyên lương, bên cạnh đó việc đào tạo nội bộ cũng rất được chú trọng để xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp cho Tổng Công ty.

❖ **Chế độ lương, thưởng, phụ cấp và các đãi ngộ khác:**

Chính sách lương, khen thưởng và phúc lợi được KBC thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật và được xây dựng cân bằng phù hợp với sự phát triển của doanh nghiệp bao gồm: Thực hiện đầy đủ chế độ đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho toàn bộ nhân viên; Tổ chức khám sức khỏe định kỳ tại các bệnh viện có uy tín; Tổ chức bếp ăn tại văn phòng với các sản phẩm sạch được tăng gia trực tiếp; Có sân bóng đá, sân tennis, sân bóng rổ, phòng tập được trang bị máy chạy bộ cho toàn thể nhân viên sử dụng; Người lao động được hưởng chế độ nghỉ phép, nghỉ việc riêng, nghỉ thai sản, v.v theo Luật Lao động; Cán bộ công nhân viên được hưởng các khoản phụ cấp tùy theo tính chất công việc như: Phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp kiêm nhiệm, phụ cấp ăn trưa, đi lại, điện thoại, phí thuê bao điện thoại hàng tháng, v.v; Hàng năm, toàn bộ nhân viên được tổ chức một chuyến thăm quan nghỉ mát cũng như nhiều buổi sinh hoạt tập thể, hoạt động Công đoàn, v.v và được thưởng từ 3 đến 5 tháng lương; v.v. Năm 2023, Mức lương trung bình của người lao động tại Công ty mẹ là 28,2 triệu đồng/người/tháng.

2. Trách nhiệm với xã hội

Trong năm 2023, Tổng Công ty đã chi **44,36 tỷ đồng** để thực hiện và ủng hộ các hoạt động xã hội trên địa bàn các tỉnh, thành phố: Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, Quảng Ninh, Củ Chi - TP. Hồ Chí Minh như: Quỹ phòng chống thiên tai tỉnh Bắc Giang; Quỹ vì người nghèo huyện An Lão; Quỹ khuyến học ở Bắc Ninh; Quỹ xóa đói giảm nghèo quận Hải An, Tài trợ dự án Hỗ trợ bơm nước ngoài ranh giới KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh cho khu Môn Tự; Tài trợ xây dựng nút giao kết nối đường tỉnh 390 huyện Thanh Hà với đường ô tô cao tốc Hà Nội – Hải Phòng; Tài trợ mua máy tính Trung tâm đổi mới sáng tạo Quốc gia; v.v.

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

1. Triển khai kế hoạch đầu tư kinh doanh đối với các KCN và CCN trọng điểm

Các KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh - Bắc Ninh, KCN Quang Châu mở rộng - Bắc Giang, KCN Tân Phú Trung - Thành phố Hồ Chí Minh, CCN Đặng Lễ, Chính Nghĩa, Kim Động - Hưng Yên, KCN Tràng Duệ 3 - Thành phố Hải Phòng có vai trò quan trọng

trong việc đóng góp vào kế hoạch Doanh thu - Lợi nhuận năm 2024 của Tổng Công ty. Các KCN này sẽ tập trung vào các nhiệm vụ quan trọng sau:

- **Đền bù & Xây dựng hạ tầng:** Đền bù song song với việc xây dựng hạ tầng là nhiệm vụ quan trọng trong năm 2024 đối với các KCN, CCN nói trên để sẵn sàng có hạ tầng bàn giao cho khách hàng ký thỏa thuận đặt cọc và dễ dàng thu hút đầu tư mới.
- **Đưa vào sử dụng hệ thống nhà máy cung cấp nước sạch, xử lý nước thải xây mới** tại các KCN Quế Võ và KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu tiếp tục xây mới các nhà máy Nước sạch giai đoạn 5, Nhà máy nước thải giai đoạn 4.
- **Thu hút đầu tư:** Lấp đầy 100% diện tích tại các KCN Quang Châu Mở rộng; Nam Sơn Hạp Lĩnh, Tân Phú Trung; đồng thời, tìm kiếm **Nhà đầu tư lớn** đầu tư vào KCN Tràng Duệ 3; dự kiến diện tích cho thuê đất KCN năm 2024 là 150 ha.

2. Triển khai Kế hoạch phát triển các dự án KCN, CCN mới

Hiện nay, Tổng Công ty đang có các KCN, CCN mới thuộc các công ty con đã được phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư bao gồm: Tại Hải Phòng có CCN phụ trợ Tràng Duệ 58,75 ha; Tại Long An có KCN Tân Tập 654 ha, KCN Lộc Giang 466 ha, các CCN Long An (Tân Tập & Phước Vĩnh Đông) có diện tích 219,4 ha. Đặc biệt, KCN Tràng Duệ 3 đã được phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, đang chờ chấp thuận chủ trương đầu tư. Đây là các dự án quan trọng sẽ mang lại doanh thu cho Tổng Công ty trong vòng 3 năm tới.

- **Hoàn thiện thủ tục pháp lý:** Nỗ lực làm việc với cơ quan quản lý để hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết quan trọng cuối cùng để có cơ sở triển khai dự án.
- **Triển khai phương án bồi thường:** Đây là nhiệm vụ trọng tâm của các dự án này, cần sự phối hợp giữa Công ty, chính quyền và người dân; đồng thời chuẩn bị nguồn tài chính.
- **Thu xếp nguồn vốn:** Hiện nay, các dự án KCN, CCN đều được các Ngân hàng quan tâm tài trợ vốn với quy mô lớn, đây là lợi thế cho việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.
- **Thu hút đầu tư:** Với năng lực thu hút đầu tư của Tổng Công ty, các dự án này đang có lợi thế vì đã có những nhà đầu tư lớn tìm hiểu, đang xem xét để sẵn sàng ký kết các hợp đồng thuê đất tại các dự án này khi dự án đủ điều kiện kinh doanh.

3. Kế hoạch đầu tư, kinh doanh, phát triển các dự án Khu đô thị

Hiện nay, Tổng Công ty đang triển khai và chuẩn bị triển khai các dự án KĐT như sau:

- **KĐT Tràng Duệ – Hải Phòng:** tiếp tục bàn giao 15 căn biệt thự cuối cùng trong năm 2024, triển khai phát triển khu thương mại dịch vụ.

- **KĐT Phúc Ninh:** Chờ cơ quan quản lý phê duyệt các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, đồng thời triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật gói 2 trên diện tích 20,3ha tại khu Phương Vỹ và Thị Cầu; Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đã được bàn giao trên thực địa khoảng 14ha còn lại; Thi công xây dựng hồ điều hòa Phúc Ninh trên phần diện tích đã được bàn giao trên thực địa và thi công xây dựng 15 căn biệt thự tại khu vực đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng.
- **KĐT Trảng Cát:** Đây là dự án trọng điểm của KBC, song song với việc chờ cơ quan quản lý phê duyệt các thủ tục pháp lý còn lại, dự án tiếp tục thực hiện triển khai san lấp mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng để sẵn sàng đưa vào kinh doanh hoặc tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư kinh doanh, phát triển và phân phối dự án, v.v.
- **KĐT Bắc Sông Cẩm – Hải Phòng:** Lập quy hoạch chi tiết, hoàn thiện thủ tục pháp lý.
- **KĐT Trảng Duệ mở rộng – Hải Phòng:** Chuẩn bị thủ tục tham gia đấu giá.

4. Triển khai dự án nhà ở xã hội (NOXH), khu tái định cư (Khu TĐC)

Trong năm 2023, Tổng Công ty đã triển khai xây dựng hàng loạt các tòa NOXH, đang được đưa vào bàn giao, sử dụng. Trong năm 2024, Tổng Công ty sẽ tiếp tục triển khai kế hoạch đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội và khu tái định cư để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân trong các KCN và cho người lao động có thu nhập thấp.

- ✓ NOXH KĐT Trảng Duệ - Hải Phòng: Hoàn thiện xây dựng 03 tòa giai đoạn 1, bán 80% số căn hộ trong giai đoạn 1.
- ✓ NOXH thị trấn Nénh – Bắc Giang: Hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, ghi nhận doanh thu cho 5 tòa và triển khai xây dựng tiếp 5 tòa.
- ✓ Các dự án Khu dân cư Tân Phú Trung, TĐC Lộc Giang, TĐC CCN Tân Tập, TĐC CCN Phước Vĩnh Đông với tổng diện tích 122,98 ha: Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý, triển khai phương án đầu tư xây dựng và thu xếp vốn.

5. Kế hoạch thu xếp nguồn vốn năm 2024

Tính đến thời điểm lập báo cáo này, Tổng Công ty đã nhận được nhiều đề nghị từ các định chế tài chính đề xuất được tài trợ các dự án cho Tập đoàn bao gồm KCN - KĐT - NOXH. Đặc biệt, hiện nay tài trợ vốn cho KCN được nhiều Ngân hàng ưu tiên. Vì vậy, KBC đã và đang cùng một số Ngân hàng lớn xây dựng sẵn phương án tài trợ vốn cho các dự án như KĐT Trảng Cát, KCN Trảng Duệ 3, các KCN - CCN ở Long An, v.v. Vì vậy, tùy theo tiến độ hoàn thành thủ tục pháp lý của các dự án và lợi thế trên thị trường vốn, trong năm 2024, KBC sẽ ký kết với các định chế tài chính các hợp đồng vay vốn, triển khai các phương án phát hành trái phiếu, phát hành cổ phiếu, v.v.

6. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2024

Ban Tổng Giám đốc không điều chỉnh kế hoạch Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Tổng Công ty năm 2024 đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1 thông qua tại Nghị quyết ĐHCĐ số: 2803/2024/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/3/2024 như sau:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất là: **9.000** tỷ đồng;
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế là: **4.000** tỷ đồng.

Trên đây là Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 của Ban Tổng Giám đốc, kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua.

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG