



Số: 03/2023/KBC/BC-BTGD

Bắc Ninh, ngày 02 tháng 06 năm 2023

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về hoạt động kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“KBC”)

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 2022 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Tổng Công ty như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

1. Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2022

+ Kết quả kinh doanh của Tổng Công ty:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2021 <i>Trình bày lại</i>	2022	Thay đổi
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	4.245,82	950,27	22,38%
Doanh thu cho thuê đất	3.035,93	656,98	21,64%
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	514,58	353,33	68,66%
Doanh thu bán nhà xưởng	310,6	-	0,00%
Doanh thu cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, phí dịch vụ, cho thuê kho, v.v	384,71	387,17	100,64%
<i>Doanh thu giảm trừ từ chuyển nhượng BĐS (*)</i>	-	-447,21	-
Doanh thu hoạt động tài chính	169,54	339,65	200,34%
Thu nhập khác	5,37	21,33	397,21%
Phần lãi trong công ty liên kết	411,67	2.186,82	531,21%
Tổng doanh thu	4.832,40	3.498,07	72,39%
Tổng lợi nhuận sau thuế	1.351,69	1.576,53	116,63%
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	1.094,88	1.526,35	139,41%

(*) Công ty con của Tổng Công ty đã ghi nhận giảm trừ doanh thu liên quan đến giao dịch trả lại lô đất KĐT Tràng Duệ từ năm trước đó.

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2022 của Tổng Công ty đạt **3.498,07** tỷ đồng, bằng 72,39% so với năm 2021, bằng 35,69% so với kế hoạch. Trong đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi bao gồm: Cho thuê đất, cho thuê nhà xưởng, bán BĐS và các dịch vụ liên quan đạt **957,27** tỷ đồng, bằng 22,38% so với năm 2021, chiếm 27,17% tổng doanh thu. Phần lãi trong công ty liên kết đạt 2.186,82 tỷ đồng, gấp 5,3 lần so với năm 2021, chiếm 62,52% tổng doanh thu. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2022 của Tổng Công ty đạt **1.576,53** tỷ đồng, bằng 116,63% so với năm 2021, bằng 35,03% so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt 1.526,35 tỷ đồng, bằng 139,41% so với năm 2021.

+ Doanh thu - Lợi nhuận của Công ty Mẹ và Hợp nhất:

Tổng doanh thu của Tổng Công ty trong năm 2022 đạt 35,69% so với kế hoạch, lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty đạt 35,03% so với kế hoạch. Nguyên nhân là do phần lớn các Thỏa thuận thuê đất đã ký trong năm 2022 chưa ghi nhận được doanh thu, cụ thể:

Trong năm KBC đã ký được các thỏa thuận nguyên tắc cho thuê đất lên tới 107 ha tại KCN Quang Châu và KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh với tổng giá trị gần 3.540 tỷ đồng, nhưng chưa bàn giao được đất cho khách hàng để ghi nhận kết kinh doanh trong năm 2022 do các nhà đầu tư nước ngoài chưa hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Do đó, mặc dù không đạt kế hoạch nhưng năm 2022 vẫn là một năm đáng ghi nhận khi KBC đã hết sức nỗ lực đàm phán thành công hàng loạt các hợp đồng có giá trị lớn để đem lại dòng tiền và ghi nhận doanh thu đáng kể cho năm 2023.

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu bán hàng và dịch vụ	145,16	950,27
Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng BĐS	9,81	1.010,31
Doanh thu cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, phí dịch vụ, cho thuê kho, bán nhà xưởng, v.v.	135,35	387,17
<i>Doanh thu giảm trừ từ chuyển nhượng BĐS</i>	-	<i>(447,21)</i>
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	96,83	684,52
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	48,33	265,75
Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu bán hàng (%)	0,33	0,28
Doanh thu hoạt động tài chính	1.473,19	339,65
Thu nhập khác	0,34	21,33
Phần lãi trong công ty liên kết	-	2.186,82
Tổng doanh thu	1.618,69	3.498,07
Tổng lợi nhuận sau thuế	610,75	1.576,53
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ		1.526,35

Trong năm 2022, xét cơ cấu doanh thu của Tổng Công ty thì các yếu tố sau đây được xem là đáng chú ý:

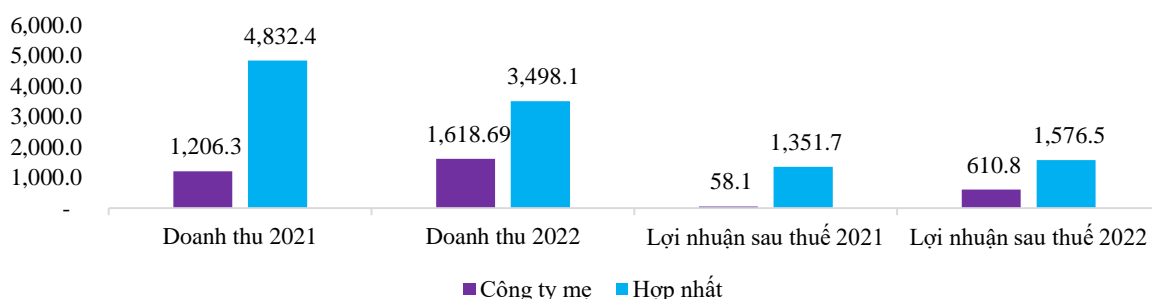
Các nguồn thu từ các hoạt động kinh doanh chính, doanh thu tài chính, phần lãi từ công ty liên kết có sự biến động mạnh. Trong đó, có doanh thu từ dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê kho là nguồn thu ổn định. Cụ thể, doanh thu từ các dịch vụ này đạt 387,17 tỷ đồng, chiếm 11,07% Tổng doanh thu, tương đương với năm 2021. Dự kiến nguồn thu này sẽ gia tăng mạnh trong những năm tới khi các doanh nghiệp trong KCN không còn được miễn phí cơ sở hạ tầng và một số nhà máy cung cấp nước sạch xây mới đi vào hoạt động thì KBC không phải mua ngoài dịch vụ cung cấp nước sạch, sẽ tạo ra nguồn thu tăng trưởng đáng kể so với hiện tại.

Xét riêng Công ty mẹ cho thấy doanh thu của công ty mẹ năm 2022 đạt 1.618,69 tỷ đồng, bằng 134,18% so với năm 2021, lợi nhuận sau thuế đạt 610,75 tỷ đồng gấp 10,52 lần so với năm 2021. Nguyên nhân của sự tăng trưởng lợi nhuận đột biến này chủ yếu do trong kỳ KBC ghi nhận thu nhập cổ tức được chia từ các công ty con.

+ Các chi phí

Năm 2022, tổng chi phí tài chính, bán hàng và chi phí quản lý của KBC là 1.105,77 tỷ đồng, giảm 54,10 tỷ đồng, bằng 95,24% so với năm 2021. Trong đó chi phí lãi vay là 522,86 tỷ đồng tăng 8,79% so với năm 2021; chi phí bán hàng và các khoản chi phí khác liên quan là 57,10 tỷ đồng, bằng 17,74% so với năm 2021, chi phí này giảm mạnh khẳng định KBC đã sử dụng dòng tiền tiết kiệm, hiệu quả; Ngoài ra, chi phí quản lý tăng 8,38% so với năm 2021 do Tổng công ty điều chỉnh tăng lương cho nhân viên. Như vậy, có thể thấy trong năm 2022 KBC đã luôn quản lý tốt dòng tiền, vẫn đảm bảo đời sống của cán bộ nhân viên tốt hơn và tiếp tục chia sẻ trách nhiệm xã hội trong bối cảnh kinh tế vĩ mô gặp nhiều khó khăn.

Đơn vị: Tỷ đồng



Biểu đồ Doanh thu – Lợi Nhuận của Công ty mẹ và Tổng Công ty 2021 -2022

2. Hoạt động đầu tư các dự án trong năm 2022

Tại thời điểm 31/12/2022, Tổng Công ty đang sở hữu và đồng quản lý các dự án có tổng quỹ đất là 6.386,54 ha đất KCN, 1.262,8 ha đất KĐT và 78,9 ha cho các dự án nhà máy, nhà xưởng và nhà ở xã hội tập trung ở cả ba miền Bắc - Trung - Nam. Trong đó, trong năm 2022 quỹ đất KCN của Tổng Công ty tăng thêm 1.255,8 ha, tăng 23,37% so với năm 2021 tập trung chủ yếu ở Long An và Bắc Giang.

Trong năm 2022, Tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án của KBC là **1.768,89** tỷ đồng, tăng 23,17 % so với năm 2021, các khoản đầu tư trọng điểm như sau:

- KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh đã đầu tư 247,51 tỷ đồng để đầu tư hạ tầng, xây dựng nhà máy cung cấp nước sạch, xử lý nước thải.
- KCN Quang Châu đã đầu tư 222,4 tỷ đồng để xây dựng cơ sở hạ tầng, đền bù, xây dựng nhà máy nước sạch giai đoạn 3 với công suất 10.000m³/ngày đêm, 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 3 với công suất 10.000m³/ngày đêm.
- KCN và KĐT Trảng Dục đã đầu tư 70,32 tỷ đồng để hoàn thiện hạ tầng.
- KCN Tân Phú Trung đã đầu tư 171,57 tỷ đồng để đền bù, xây dựng hạ tầng (san lấp, làm đường, cấp thoát nước, điện chiếu sáng, cây xanh, v.v).
- Liên danh với Công ty cổ phần đầu tư phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội thị trấn Nénh, dự án đã đầu tư 348,59 tỷ đồng.
- KĐT Trảng Cát đã tăng chi phí đầu tư là 434,35 tỷ đồng bao gồm vốn hóa lãi vay và san lấp khoảng 80ha.
- KCN Tân Tập đã đầu tư 128,15 tỷ đồng chi phí thành lập dự án và các chi phí khác.

3. Thực hiện thu hút đầu tư trong năm 2022 và triển vọng trong năm 2023

+ Thực hiện trong năm 2022:

Tổng diện tích đất KCN cho thuê trong năm và ghi nhận doanh thu là 43,44 ha. Trong đó, chủ yếu ghi nhận từ KCN Tân Phú Trung là 16,9 ha, KCN Nhơn Hội A là 16,6 ha, v.v.

Đặc biệt, trong năm Tổng Công ty đã nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng từ 19,5% lên đến 48%. Sau giao dịch, KBC ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị tài sản thuần và giá gốc khoản đầu tư này là 2.182,34 tỷ đồng. Đây là chiến lược của HĐQT với mục tiêu nâng tỷ lệ sở hữu để tạo giá trị gia tăng cho cổ đông cũng như mở rộng triển vọng đầu tư phát triển khu vực miền Trung Việt Nam.

+ Triển vọng thu hút đầu tư năm 2023

Hàng loạt các thoả thuận thuê đất lên tới 107 ha tại KCN Quang Châu và KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh với tổng giá trị gần 3.540 tỷ đồng đã ký kết trong năm 2022 đã được

chính thức ký Hợp đồng thuê đất đầu năm 2023 để ghi nhận doanh và thu được tiền ngay đầu năm 2023, giúp Tổng Công ty đảm bảo dòng tiền cho hoạt động kinh doanh, thanh toán đúng hạn và mua lại trước hạn toàn bộ các trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31/12/2022. Trong đó có Hợp đồng thuê lại đất cho diện tích 45,1 ha tại KCN Quang Châu với pháp nhân mới đầu tư tại Việt Nam của tập đoàn Foxconn.

KBC đã có khởi đầu năm 2023 tốt đẹp, ngày 15/2/2023 KBC tiếp tục ký kết biên bản ghi nhớ về việc thuê lại 62,7 ha đất tại KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh với Tập đoàn Goertek. Hiện nay, KBC cũng đang làm việc với một số nhà đầu tư lớn có mong muốn đầu tư vào các dự án của Tổng Công ty tại Long An (CCN Phước Vĩnh Đông 1~4, KCN Lộc Giang), Hưng Yên (CCN Kim Động - Chính Nghĩa - Ân Thi), Hải Phòng (KCN Tràng Duệ 3).

Ngoài ra, trong những tháng đầu năm 2023 KBC liên tiếp đồng tổ chức, chủ trì, tham gia hàng loạt các hội nghị, hội thảo xúc tiến đầu tư bao gồm: Hội nghị xúc tiến đầu tư các ngành điện tử Trung Quốc tại Bắc Ninh ngày 28/03/2023; Hội thảo kết nối đầu tư các ngành điện tử (điện thoại) Trung Quốc tại Bắc Ninh ngày 12/04/2023; Hội nghị xúc tiến đầu tư với các doanh nghiệp điện tử Đài Loan tại Bắc Ninh ngày 17/04/2023; Tham gia sự kiện “Gặp gỡ Hàn Quốc khu vực Bắc Bộ năm 2023” tại Bắc Ninh ngày 17-18/05/2023 và hàng loạt các sự kiện về đầu tư được tổ chức tại Việt Nam do các cơ quan và các Bộ trung ương tổ chức với mục đích quảng bá môi trường đầu tư Việt Nam và thu hút đầu tư từ các quốc gia Trung Quốc, Đài Loan, Ấn Độ, Pháp, Hà Lan, Úc, v.v.

Như vậy, có thể nói rằng mặc dù bối cảnh kinh tế vĩ mô 2023 chưa phản ánh rõ nét các dấu hiệu tích cực nhưng trong phạm vi địa bàn hoạt động kinh doanh của KBC, chúng tôi nhận thấy có nhiều tín hiệu tích cực. Các tỉnh như Bắc Ninh, Long An, v.v đều cam kết cải cách hành chính mạnh mẽ, xây dựng môi trường đầu tư an toàn, hấp dẫn, minh bạch, thuận lợi hơn; Đồng thời, mong muốn các doanh nghiệp FDI sẵn sàng chia sẻ thông tin, tầm nhìn chiến lược, làm giàu cho mình và đóng góp cho sự phát triển bền vững của tỉnh. Vì vậy, KBC dự báo năm 2023 là một năm đầy triển vọng trong thu hút FDI của Việt Nam nói chung và của KBC nói riêng.

4. Tình hình tài chính

Các chỉ số về khả năng thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh giảm mạnh so với năm 2021 là do các khoản nợ chuyển từ dài hạn sang ngắn hạn tăng lên đáng kể (chủ yếu là khoản Trái phiếu đến hạn trong 6 tháng đầu năm 2023 với tổng giá trị là 2.900 tỷ đồng). Trong khi đó, năm 2022 là một năm khó khăn về dòng tiền từ mọi kênh đối với hầu hết các doanh nghiệp do ảnh hưởng bởi các chính sách kinh tế vĩ mô (khó phát hành cổ phiếu, trái phiếu mới, khó tiếp cận nguồn vốn vay Ngân hàng, thiếu hụt dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, v.v). Tuy nhiên, KBC vẫn đảm bảo khả năng trả nợ ngắn hạn và dòng tiền thu từ

hoạt động kinh doanh của các Thỏa thuận đã ký kết về thuê đất đủ đảm bảo khả năng thanh toán nợ đến hạn trong 6 tháng đầu năm 2023. Cập nhật hết tháng 5 năm 2023, KBC đã hoàn tất thanh toán đúng hạn và mua lại trước hạn toàn bộ Trái phiếu phát hành riêng lẻ đang lưu hành có tổng giá trị là 2.400 tỷ đồng và mua lại một phần trước hạn trái phiếu phát hành ra công chúng có giá trị 342,72 tỷ đồng trong tổng số 750 tỷ đồng mà KBC chào mua lại trước hạn.

Tại thời điểm 31/12/2022, tổng tài sản của KBC có cơ cấu là: 48,88% là nợ và 51,12% là vốn chủ sở hữu. Tỷ lệ cơ cấu vốn năm 2022 không thay đổi nhiều so với năm 2021, đây là tỷ lệ cơ cấu khá cân bằng giữa Nợ - Vốn – Tài Sản. Riêng tỷ lệ Nợ vay/ Tổng tài sản của KBC chỉ là 21,88%, đây là một chỉ số Nợ rất tốt so với các công ty cùng ngành.

Các chỉ số tài chính khác đều phản ánh tình hình tài chính ổn định, dưới đây là chi tiết các chỉ số tài chính chủ yếu của KBC.

+ Các chỉ số tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2021 <i>Trình bày lại</i>	Năm 2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn <i>(Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)</i>	3,94	2,59
+ Hệ số thanh toán nhanh <i>(Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i>	2,18	1,44
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (%)	46,55%	48,88%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	87,11%	95,60%
+ Hệ số Nợ gốc vay/ Tổng tài sản (%)	22,75%	21,88%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho theo năm <i>(Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)</i>	0,15	0,06
+ Doan thu thuần/ Tổng tài sản	13,07%	2,74%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	31,83%	165,90%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	27,97%	45,07%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	8,16%	8,83%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	4,36%	4,52%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	44,47%	177,47%

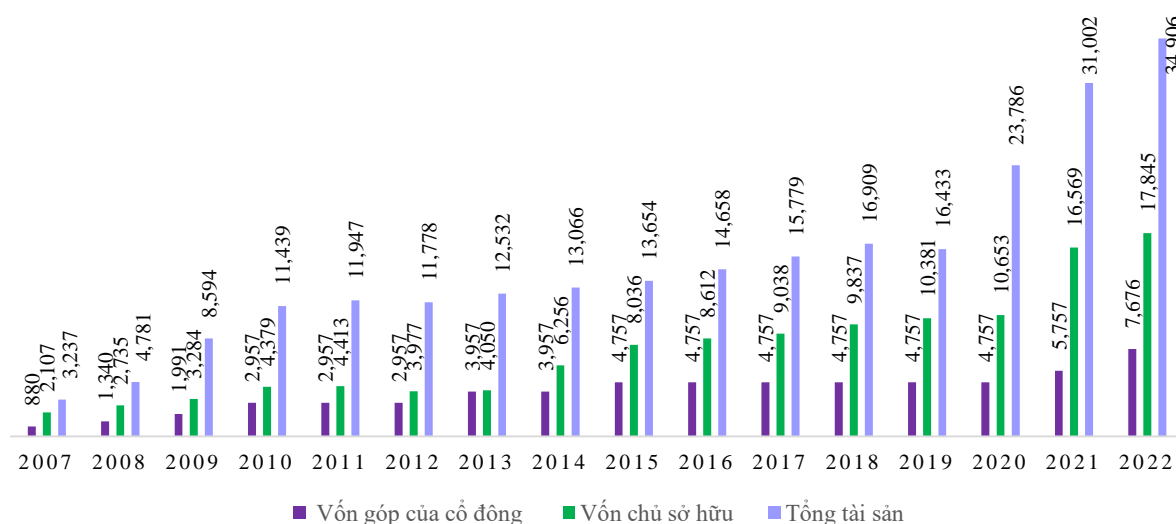
+ **Tình hình Nợ của KBC:**

- Tại ngày 31/12/2022, tổng Nợ phải trả của KBC là **17.060,99** tỷ đồng, tăng thuần **2.628,37** tỷ đồng so với năm 2021. Trong đó, khách hàng trả trước chiếm 47,7%, vay ngân hàng chiếm 22,2 %, phải trả nhà cung cấp chiếm 11,4%, chi phí phải trả chiếm 8,4% so với tổng số Nợ phải trả tăng lên. Đây là cơ cấu Nợ tích cực, phần lớn do tiền khách hàng trả trước.
- Trong **17.060,99** tỷ đồng Nợ phải trả thì Nợ vay và lãi vay thực của cả Tổng Công ty là **9.398,81** tỷ đồng, tăng 10,8% so với năm 2021. Trong đó, chủ yếu Nợ Trái phiếu là **3.900** tỷ đồng, Nợ Ngân hàng là 3.356,92 tỷ đồng, lãi phải trả cho PVcombank là **1.760,35** tỷ đồng.
- Tổng nợ thực tế của Tổng Công ty gồm cả gốc và lãi là **9.398,81** tỷ đồng, tỷ lệ Nợ thực tế/ Tổng tài sản là **26,93%**; tỷ lệ Nợ thực tế/ Vốn chủ sở hữu là **52,67%**. Đây là hệ số nợ an toàn với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như KBC và gần như không đổi so với năm 2021.
- Trong năm, KBC đã thực hiện trả nợ gốc và lãi lên đến 1.955,32 tỷ đồng trong bối cảnh khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng, không phát hành trái phiếu và cổ phiếu để huy động vốn. Cho đến tận cuối năm 2022 Tổng Công ty mới phát sinh một vài khoản vay Ngân hàng với quy mô nhỏ.
- Tổng Công ty không có nợ xấu; không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch tỉ giá hối đoái; không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch lãi vay (tất cả các khoản lãi vay của KBC phù hợp với mặt bằng chung của lãi suất cho vay bất động sản trên thị trường). Lãi suất vay hiện tại từ 8,9% đến 14%, trong đó một vài khoản vay phát sinh vào cuối năm 2022 có mức lãi suất 14% do mặt bằng lãi suất chung trên thị trường đã tăng khá mạnh tại thời điểm cuối năm.

+ **Quy mô vốn và tài sản:**

Tại ngày 31/12/2022, Tổng tài sản/Nguồn vốn của Tổng Công ty đạt 34.906,51 tỷ đồng, tăng thuần 3.904,67 tỷ đồng, tăng 11,26 % so với năm 2021. Nguyên nhân chính làm thay đổi quy mô Tổng tài sản chủ yếu là do khách hàng của KBC trả trước tiền đặt cọc KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạ Lĩnh tăng thuần 1.254,31 tỷ đồng, nợ vay tăng thuần 584,1 tỷ đồng, chi phí phải trả tăng 329,8 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu tăng thuần 1.276,29 tỷ đồng do lợi nhuận sau thuế tăng

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



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

1. Công tác quản trị

KBC luôn tuân thủ các quy định về quản trị công ty đối với công ty niêm yết, các thông tin được cung cấp trên thị trường chứng khoán là minh bạch, rõ ràng và kịp thời. KBC thường xuyên tham gia các chương trình trao đổi và cập nhật thông tin từ các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền như Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, Cục thuế, Bộ Tài chính, v.v...

Về công tác quan hệ nhà đầu tư, KBC luôn chủ động công bố các thông tin cập nhật về tình hình hoạt động của công ty trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty, các phương tiện truyền thông đại chúng khác. KBC luôn sẵn sàng cung cấp thông tin một cách chính xác, phù hợp quy định pháp luật và kịp thời theo yêu cầu riêng biệt của các nhà đầu tư là các cá nhân/ tổ chức bằng hình thức trực tuyến và trực tiếp.

2. Công tác tổ chức nhân sự

+ Số lượng nhân viên

- Tổng số nhân sự tính đến 31/12/2022 của Công ty mẹ là 210 người, tăng thuần 06 người so với năm 2021.
- Tổng số nhân sự của cả Tổng Công ty tính đến 31/12/2022 là 554 người, tăng thuần 06 người so với năm 2021.

+ 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 Tổng Công ty 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 để phát triển một đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp cho Tổng Công ty.

+ **Chế độ lương, thưởng, phụ cấp**

Chế độ lương, khen thưởng và phúc lợi được xây dựng cân bằng với sự phát triển của doanh nghiệp. KBC thực hiện đầy đủ chế độ đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho toàn bộ người lao động. Tổng thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên của KBC năm 2022 đạt 21,8 triệu đồng/người/tháng, tăng 15,6% so với năm 2021.

Người lao động được hưởng chế độ nghỉ phép theo Bộ 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, đi lại, phí thuê bao điện thoại hàng tháng, v.v.

Tổng Công ty tổ chức bữa ăn tại văn phòng, khám sức khỏe định kỳ tại bệnh viện có uy tín cho toàn bộ cán bộ nhân viên; Tổng Công ty có sân bóng đá, sân tennis, sân bóng rổ, phòng tập, trang bị máy chạy bộ, có giáo viên dạy Yoga, Jumba để nâng cao sức khỏe cho cán bộ nhân viên. Hàng năm, KBC thường tổ chức một chuyến đi nghỉ mát cho toàn bộ nhân viên cũng như nhiều các buổi sinh hoạt tập thể khác đóng vai trò gắn kết và xây dựng tinh thần đoàn kết của toàn bộ nhân sự Tổng Công ty.

Tổng Công ty luôn đảm bảo duy trì chính sách lương thưởng, các chế độ phúc lợi đầy đủ cho người lao động. Đặc biệt, trong giai đoạn khó khăn chung của nền kinh tế 2020-2022, KBC vẫn đảm bảo không ai bị giảm lương, không cắt giảm nhân sự. Hàng năm, mức thưởng mà công ty thưởng cho các cán bộ công nhân viên từ 3 đến 5 tháng lương.

3. Trách nhiệm với xã hội

Trong năm 2022, Tổng Công ty đã chi 80,3 tỷ đồng để thực hiện và ủng hộ các hoạt động xã hội trên địa bàn các tỉnh Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, Quảng Ninh, TP. Hồ Chí Minh như: Quỹ phòng chống thiên tai tỉnh Bắc Ninh; Quỹ vì người nghèo; Quỹ khuyến học ở Bắc Ninh; Quỹ hy vọng hỗ trợ trẻ em mồ côi, khuyết tật, mắc các bệnh hiểm nghèo, v.v

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

1. Các nhiệm vụ triển khai kế hoạch đầu tư kinh doanh tại các dự án trọng điểm trong năm 2023

- + KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh: Tiếp tục đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng (108,3 ha), hoàn thiện nhà máy cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, v.v để bàn giao đất cho nhà đầu tư đã kí kết biên bản ghi nhớ và sẵn sàng quỹ đất thu hút các nhà đầu tư mới.
- + KCN Quang Châu mở rộng: Tập trung hoàn thiện đền bù và cơ sở hạ tầng với 38,1 ha còn lại và thu hút đầu tư đạt tỷ lệ lấp đầy 100%.

- + KCN Tân Phú Trung: Tiếp tục đền bù đạt 100% diện tích dự án (33,2 ha), với lợi thế quỹ đất sẵn có, nguồn cung trên địa bàn hạn chế, nhu cầu của nhà đầu tư lớn, cho nên KCN này sẽ tận dụng các lợi thế để thu hút khách hàng chất lượng đem lại tỷ suất sinh lợi cao, tạo nền tảng tài chính vững chắc - kinh nghiệm - uy tín cao để tiếp tục triển khai các dự án mới tại Long An.
- + KCN Trảng Duệ 3: Hoàn thiện thủ tục phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án dự kiến vào Quý III/2023; Chuẩn bị nguồn lực tài chính để sẵn sàng thực hiện ngay phương án đền bù khi dự án được phê duyệt
- + KĐT Trảng Duệ: Tiếp tục hoàn thiện 28 căn biệt thự và bàn giao 83 căn biệt thự cuối cùng tương đương 1,27 ha trong năm 2023.
- + Khu đô thị Trảng Cát: Tập trung triển khai san lấp mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng để sẵn sàng đưa vào kinh doanh hoặc hợp tác kinh doanh.
- + Khu đô thị Phúc Ninh: Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý để bàn giao cho các nhà đầu tư đã đặt chỗ, thực hiện ghi nhận doanh thu trong năm 2023; Tiếp tục đền bù, triển khai đầu tư và xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án.
- + Đối với các dự án Nhà ở xã hội và khu tái định cư: Triển khai phương án đầu tư xây dựng và thu xếp vốn cho các dự án Nhà ở xã hội trong KĐT Trảng Duệ là 3,13 ha; Khu dân cư Tân Phú Trung; các Khu tái định cư ở Long An; Quản lý và phát triển dự án Nhà ở xã hội thị trấn Nénh - Bắc Giang do Công ty con - Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng là đối tác liên danh của dự án.
- + Ngoài ra, KBC còn 2 dự án Nhà máy điện tử Quảng Yên, Nhà máy Phụ tùng động cơ máy nông nghiệp tại Quảng Ninh có tổng quy mô hơn 60,7 ha. Dự án đang tiến hành đền bù giải phóng mặt bằng và san lấp, được kỳ vọng là chiến lược kinh doanh mới của Tổng Công ty vẫn dựa trên nền tảng phát triển khu công nghiệp.

2. Kế hoạch thu xếp nguồn vốn:

Hiện nay, Tập đoàn có hàng loạt các dự án KCN, KĐT Long An, Hưng Yên, Hải Phòng, v.v. cần đưa vào triển khai xây dựng. Tuy nhiên, Hội đồng quản trị của KBC đã thực hiện chiến lược ưu tiên nguồn lực tài chính để thanh toán đúng hạn và mua lại trước hạn toàn bộ các Trái Phiếu còn dư nợ tại thời điểm 31/12/2022 và đầu tư vào các KCN lớn mới được phê duyệt cho KBC và các công ty con. Với uy tín của Tổng Công ty khi luôn đảm bảo lợi ích cho Nhà đầu tư, các đối tác, đặc biệt là các Ngân hàng và Trái chủ. Cho nên, trong Quý I/2023, các Ngân hàng, Quỹ đầu tư và một số định chế tài chính vẫn liên tục đặt vấn đề thu xếp vốn cho KBC trong bối cảnh nền kinh tế còn khó khăn, chính sách tiền tệ chưa được nới lỏng. Hiện nay, KBC cũng đang triển khai các kế hoạch thu xếp vốn phù hợp để đưa các dự án vào triển khai đầu tư xây dựng.

3. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2023:

Kế hoạch kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty trong năm 2023 đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 2 ngày 28/12/2022 thông qua và Ban TGD không có kế hoạch thay đổi, cụ thể như sau:

- + Tổng doanh thu hợp nhất dự kiến là: **9.000** tỷ đồng.
- + Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế dự kiến là: **4.000** tỷ đồng

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