

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

TRỤ SỞ CHÍNH

Lô B7 KCN Quế Võ - Tỉnh Bắc Ninh
Tel: (84-241) 3634034
Fax: (84-241) 3634035
www.kinhbaccity.com

VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN

Hà Nội
Số 100 An Trạch, Quận Hai Bà Trưng
Tel: (84 3) 7346890
Fax: (84 3) 7346891

Tp. Hồ Chí Minh
Lô 9A đường C, KCN Tân Tạo,
Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân,
Tel: (84 8) 38228290
Fax: (84 8) 38228291

Quảng Ninh
Thôn Bạch Đằng 1
Xã Phương Nam, Thị xã Uông Bí
Tỉnh Quảng Ninh
Tel: 0982 523 188

CHI NHÁNH TP.HỒ CHÍ MINH

Số 20 Phùng Khắc Khoan,
Phường Đakao, Quận Ba Đình, Tp. HCM
Tel: (84-8) 38228290
Fax: (84-8) 38228291

Đài Loan
12F-1, No10, Sec 1,
Jilung Road Taipei, Taiwan, ROC
Tel: (886 2) 27666317
Fax: (886 2) 27533377

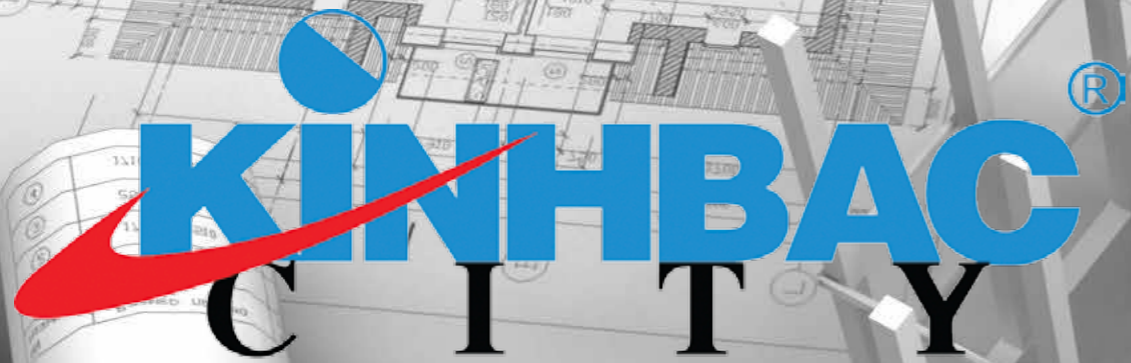
Nhật Bản
Osaka: Lipponbashi Asaki
Buiding 5F-5AB, 1-18-3
Lipponbashi, Chuo - ku,
Osaka 542 - 0073 Japan
Tel: 06 6636 6868



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

www.kinhbaccity.com

Nền Tảng Cho Sự Phát Triển Bền Vững



LEADING WITH SAIGON INVEST GROUP

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP
MÃ CHỨNG KHOÁN: KBC

Lời giới thiệu

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng gửi tới Quý cổ đông, Quý nhà đầu tư Bản báo cáo thường niên năm 2014. Chúng tôi đã dành hết tâm huyết của mình để trình bày bản báo cáo này, đảm bảo cung cấp cho Quý vị bức tranh toàn diện nhất về KBC.

Bản báo cáo này được chú trọng phân tích chi tiết những thông tin quan trọng đảm bảo tính chân thực, chính xác, minh bạch, dễ hiểu. Vì vậy, một lần nữa chúng tôi kính mong Quý cổ đông, Quý Nhà đầu tư hãy xem đây là cuốn cẩm nang quan trọng khi Quý vị muốn tìm hiểu về KBC.

Trân Trọng

Ban Quan Hệ Cổ Đông KBC



MỤC LỤC

I. THÔNG ĐIỆP	04
1. Thông tin khái quát	05
2. Thông điệp Chủ tịch Hội Đồng quản trị	06
3. Tầm nhìn sứ mệnh	08
4. Định hướng Phát triển	09
5. Những giá trị cốt lõi	10
II. TỔNG QUAN DOANH NGHIỆP	13
1. 12 năm chặng đường phát triển	14
2. Top 10 sự kiện tiêu biểu	16
3. Các giải thưởng tiêu biểu	18
4. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	21
5. Mô hình quản trị - Quản trị nhân sự	24
6. Vốn cổ phần và cơ cấu vốn cổ đông	32
7. Triển vọng kinh tế vĩ mô	35
8. Cơ hội và thách thức cho KBC	38
9. Trách nhiệm xã hội	43
III. KẾT QUẢ KINH DOANH	45
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn	46
2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch	47
3. Tình hình đầu tư	48
4. Tình hình tài chính	49
5. Các Dự án chính	55
6. Hoạt động công ty con	61
7. Hoạt động công ty liên kết	70
IV. GÓC NHÌN QUẢN TRỊ	75
1. Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	76
2. Báo cáo HĐQT	84
3. Báo cáo Ban Kiểm soát	91
Quan hệ cổ đông	94
Báo cáo tài chính năm 2014	97

DANH MỤC 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
 KBC: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
 KCN: Khu Công nghiệp
 KĐT: Khu đô thị
 TTCK: Thị trường chứng khoán





Nhà máy Canon
KCN Quế Võ - Bắc Ninh

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- 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: 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: 0241 3634034; Số fax: 0241 3634035
- Website: <http://www.kinhbaccity.com>
- Mã cổ phiếu: **KBC**





THÔNG ĐIỆP TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

“KBC tin rằng với sự tập trung phát triển các giá trị cốt lõi của doanh nghiệp, tái cấu trúc nợ và các danh mục đầu tư thì KBC có thể vượt qua những thử thách phía trước, hướng tới sự phát triển bền vững cho chu trình tăng trưởng mới.”

Kính thưa Quý cổ đông, Quý khách hàng và Quý các nhà đầu tư !

Thay mặt cho HĐQT và toàn thể cán bộ công nhân viên Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC), tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành tới các Quý cổ đông, Quý khách hàng, Quý đối tác và Quý nhà đầu tư đã dành sự quan tâm tới KBC, đồng hành và chia sẻ với những bước thăng trầm trong suốt chặng đường xây dựng và phát triển của doanh nghiệp. Tôi xin kính chúc toàn thể Quý vị cùng gia đình lời chúc an khang thịnh vượng và tràn đầy sức khỏe.

Năm 2014 đánh dấu quá trình 12 năm lao động và cống hiến hết mình của ban lãnh đạo và tập thể cán bộ của KBC với nhiều thành tựu đáng tự hào. Có thể nói, KBC đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất. KBC tin rằng với sự tập trung phát triển các giá trị cốt lõi của doanh nghiệp, tái cấu trúc nợ và các danh mục đầu tư thì KBC có thể vượt qua những thử thách phía trước, hướng tới sự phát triển bền vững cho chu trình tăng trưởng mới.

Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô ổn định và có nhiều cải thiện đã tạo ra cả cơ hội và thách thức đối với các doanh nghiệp Việt Nam nói chung, KBC nói riêng. Thị trường vốn đã được cải thiện đáng kể, KBC đã tiếp cận được với nguồn vốn tín dụng với mặt bằng lãi suất giảm mạnh sau 3 năm không vay được vốn ngân hàng. Đồng thời, nguồn vốn FDI đầu tư vào Việt Nam năm 2014 đạt 21,92 tỷ đô vượt 19% so với kế hoạch, trong đó Hàn Quốc là quốc gia đứng đầu với tổng vốn đầu tư 7,32 tỷ đô, chiếm 32,6% tổng FDI vào Việt Nam. Theo xu

hướng FDI vào Việt Nam, 100% khách hàng FDI mà KBC đã thu hút trong năm 2014 vào các KCN tại Hải Phòng và Bắc Ninh đều đến từ Hàn Quốc, với tổng số vốn đầu tư chiếm 4,52% FDI của Hàn Quốc vào Việt Nam. Tổng các giá trị hợp đồng đã ký kết trong năm 2014 đạt là 1.439,4 tỷ đồng.

Thị trường bất động sản (BDS) đang có những chuyển biến tích cực thể hiện ở số lượng giao dịch thành công tăng ở mọi phân khúc, thanh khoản được cải thiện. Tại Hà Nội ước tính có khoảng hơn 10.000 giao dịch thành công tăng gấp đôi so với cùng kỳ, tại Thành phố HCM ước tính gần 9.000 giao dịch thành công, tăng 35% so với cùng kỳ, tồn kho BĐS giảm 39,47% so với năm 2013 và dòng tiền hồi “rót vào” lĩnh vực này ngày càng nhiều hơn, dòng vốn FDI đổ vào BĐS là 2,54 tỷ đô tăng gấp 3 lần so với năm 2013. Điều đáng chú ý đối với thị trường BDS hiện tại đó là “Đòn bẩy chính sách”, năm 2015 thị trường BDS đón nhận hàng loạt tin hỗ trợ thị trường từ các bộ luật, nghị định mới.

Thị trường Chứng khoán (TTCK) Việt Nam trong năm qua mặc dù có những thời điểm bị tác động mạnh bởi các vấn đề tâm lý như sự kiện Biển đông, giảm giá dầu, v.v... Tuy nhiên, TTCK Việt Nam năm 2014 đã đạt được sự tăng trưởng nhất định, đặc biệt là vốn hóa thị trường tăng 172 nghìn tỷ so với năm 2013, thanh khoản thị trường cải thiện mạnh, việc huy động vốn của các doanh nghiệp qua TTCK tiếp tục duy trì ở mức cao, trong đó KBC đã huy động thành công 1.200 tỷ đồng từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi, giúp KBC đẩy nhanh quá

trình tái cấu trúc doanh nghiệp.

Trong bối cảnh chung đó, KBC đề cao giá trị quản trị doanh nghiệp, từ đó thực hiện những bước chuyển mình quan trọng trong năm qua và những năm tới:

- Kiên trì thực hiện mục tiêu phát triển lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là phát triển khu công nghiệp (KCN), tập trung thu hút các nhà đầu tư FDI thuộc lĩnh vực công nghệ cao. Cụ thể: KBC nỗ lực xây dựng hình ảnh những KCN chất lượng cao, cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp và hỗ trợ miễn phí các nhà đầu tư trong quá trình hoàn thiện các thủ tục, v.v. KBC luôn cố gắng để khách hàng có được điều kiện thuận lợi nhất để phát triển sản xuất kinh doanh, từ đó không chỉ đem lại lợi ích cho doanh nghiệp nói riêng, mà cho toàn xã hội nói chung. Trong năm qua, nhờ có chính sách thu hút đầu tư và xây dựng quan hệ khách hàng hiệu quả, KBC đã đạt được những thành tựu vượt bậc với diện tích đất cho thuê mới lên đến 88,3 ha, chuyển nhượng 7 căn nhà xưởng có diện tích hơn 37.743 m² và 4 căn nhà xưởng đang xây dựng dở dang có diện tích 14.000m². Những con số này bước đầu khẳng định sự phục hồi mạnh mẽ của doanh nghiệp.
- Tái cấu trúc danh mục đầu tư, hướng về giá trị cốt lõi. Tính đến thời điểm 31/12/2014, KBC đã chuyển nhượng thành công các danh mục đầu tư không hiệu quả, tăng sở hữu vào 01 KCN tiềm năng tại Huế. KBC đã và đang xây dựng một hệ thống quản lý hoạt động kinh doanh, tài chính và dòng tiền một cách hiệu quả hơn.



- Giảm thiểu chi phí tài chính: Trong những năm qua, chi phí tài chính gần như “ăn hết” vào lợi nhuận của doanh nghiệp. Năm 2014, KBC hoàn thành tái cơ cấu các khoản nợ trái phiếu, phát hành cổ phiếu cản trở công nợ, phát hành trái phiếu chuyển đổi. Tổng nợ vay giảm 25% so với cùng kỳ năm ngoái và được kỳ vọng tiếp tục giảm mạnh trong năm tới.
- Tạo dựng niềm tin với cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, đối tác và các cơ quan ban ngành:

Một mục tiêu không kém phần quan trọng chính là niềm tin của đối tác, khách hàng và các cơ quan hữu quan đối với doanh nghiệp. Chúng tôi nhận thức sâu sắc về sự hợp tác, hỗ trợ và tin tưởng của các ngân hàng, đối tác, cổ đông và các nhà đầu tư chính là điểm cốt yếu giúp doanh nghiệp đứng dậy mạnh mẽ hơn; KBC đã và đang có những khởi sắc ấn tượng sau thời gian dài khó khăn.

Với những kết quả khởi sắc như trên, mặc dù vẫn còn những khó khăn phía trước, nhưng có thể nói KBC đã vượt qua chặng đường khó khăn nhất. Trong suốt 12 năm hình thành và phát triển, KBC không chỉ đạt được những thành tựu đáng tự hào mà còn có những bài học lớn, những kinh nghiệm thực tế để hướng tới một tương lai phát triển vững. Sự đoàn kết của toàn thể cán bộ tạo nên sức mạnh tổng thể của toàn hệ thống sẽ tạo ra những bước biến chuyển mạnh mẽ, đón đầu sự phát triển hậu khủng hoảng.

Xin trân trọng cảm ơn !



TÂM NHÌN, SỨ MỆNH ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI

TÂM NHÌN

Trong vòng 20 năm tới KBC hướng tới là doanh nghiệp tiên phong dẫn đầu trong lĩnh vực phát triển KCN tại Việt Nam; thu hút nguồn vốn FDI công nghệ cao lớn nhất cả nước, phát triển hệ thống quần thể đô thị - công nghiệp - dịch vụ tiêu chuẩn hiện đại, hoàn hảo và môi trường đầu tư thân thiện trên quy mô toàn quốc.

SỨ MỆNH

KBC phải vượt qua mọi khó khăn thử thách để biến những mảnh đất hoang sơ ở những vùng kinh tế khó khăn kém phát triển thành những KCN được lấp đầy bởi các nhà máy công nghệ cao ít ô nhiễm môi trường

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu ngắn hạn chủ yếu

- Tiếp tục tái cấu trúc doanh nghiệp (chú trọng chuyển nhượng các danh mục không thuộc lĩnh vực kinh doanh cốt lõi);
- Tập trung phát triển lĩnh vực kinh doanh cốt lõi; (đẩy nhanh tiến độ thi công KCN Tràng Duệ - Hải Phòng, Quang Châu, Nam Sơn Hạp Lĩnh, KĐT Phúc Ninh 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, Nhật Bản, 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.);
- Huy động và sử dụng nguồn vốn hiệu quả, nâng cao năng lực tài chính, cải thiện đáng kể các chỉ số tài chính;
- Duy trì tăng trưởng bền vững;
- Đảm bảo cổ đông được thanh toán cổ tức hàng năm sau quá trình tái cấu trúc.

Chiến lược phát triển trung hạn và dài hạn

- Sau tái cấu trúc thành công, KBC sẽ đẩy mạnh phát triển các KCN tiềm năng tại các thị trường miền Trung và miền Nam đồng thời triển khai các dự án KĐT nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của KCN và xã hội; Gia tăng quỹ đất phát triển KCN tại các địa bàn tiềm năng như Hải Phòng, Thành Phố Hồ Chí Minh.
- Xây dựng mạng lưới khách hàng đa dạng để đón đầu các chính sách vĩ mô khi các hiệp định thương mại tự do Việt Nam - EU và Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương - TPP được kết.
- 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 của Công ty

- Là doanh nghiệp đóng góp đáng kể 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 BĐS KCN và đô thị;
- Tạo ra hàng trăm 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;
- Luôn hướng tới việc thu hút các doanh nghiệp trong lĩnh vực công nghệ cao, lĩnh vực ít ô nhiễm môi trường.
- 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.

NHỮNG GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Kinh nghiệm trong quá trình đầu tư và phát triển

Là một trong những người tiên phong trong lĩnh vực xây dựng và phát triển KCN, Chủ tịch Hội đồng quản trị - 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 tỷ suất lợi nhuận ròng cao, KBC luôn là một trong những lựa chọn của các nhà đầu tư FDI khi có kế hoạch đầu tư ở Việt Nam.

Quỹ đất lớn

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 lên tới 4500 ha cho phát triển KCN và 1300 ha cho phát triển KĐT, dân cư. Trong đó, gần 2500 ha thuộc sở hữu trực tiếp của KBC và công ty con, chiếm gần 8% tổng số diện tích đất KCN đang hoạt động trên toàn quốc. Hiện nay, với điều kiện cấp phép hoạt động KCN bị hạn chế, thì quỹ đất này của KBC là tài

sản lớn nhất để tạo ra các giá trị tương lai cho KBC.

Sản phẩm dịch vụ đa dạng, đáp ứng mọi yêu cầu khắt 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, kể cả các khách hàng khó tính nhất. Với danh mục 14 KCN có vị trí chiến lược trên toàn quốc, KBC chiếm lĩnh vị trí hàng đầu trong việc thu hút vốn đầu tư FDI, trong đó có những tập đoàn quốc tế lớn như Canon, Foxconn, LG, v.v. Để thu hút 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 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.

Thương hiệu Kinhbaccity

Thương hiệu Kinhbaccity đã và đang 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. Thương hiệu KBC được nhà đầu tư quốc tế biết đến nhờ khả năng thu hút FDI và khả năng cạnh tranh cao về các sản phẩm dịch vụ với các doanh nghiệp cùng ngành của KBC. Vì vậy, hầu hết các tập đoàn lớn khi có kế hoạch đầu tư tại Việt Nam, thì thương hiệu Kinhbaccity luôn được nhà đầu tư lựa chọn để tìm hiểu.

Quan hệ nhà đầu tư

Quan hệ nhà đầu tư trong những năm qua luôn được công ty chú trọng để giải đáp thắc mắc tất cả các câu hỏi của nhà đầu tư, của cổ đông và của khách hàng. Trong thời gian sắp tới KBC sẽ cung cấp dịch vụ miễn phí trả lời mọi thắc mắc của các nhà đầu tư Hàn Quốc khi họ muốn tìm hiểu về chính sách, quy định, triển vọng của Việt Nam.

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

Trong quá trình phát triển, 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 thu hút đầu tư FDI vào KCN của mình. 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 công ty luôn gắn kết và đồng hành với Tập đoàn trong cả giai đoạn thịnh vượng cũng như khó khăn.

Với chiến lược vừa gia tăng vừa phát triển các giá trị cốt lõi tạo nên lợi thế cạnh tranh quan trọng của KBC, doanh nghiệp đã từng bước xây dựng KinhBacCity Group trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển bền vững và vươn lên dẫn đầu trong lĩnh vực phát triển KCN kể cả trong những thời điểm khó khăn nhất.



Nhà máy LG
KCN Trảng Duệ - Hải Phòng

10

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

11

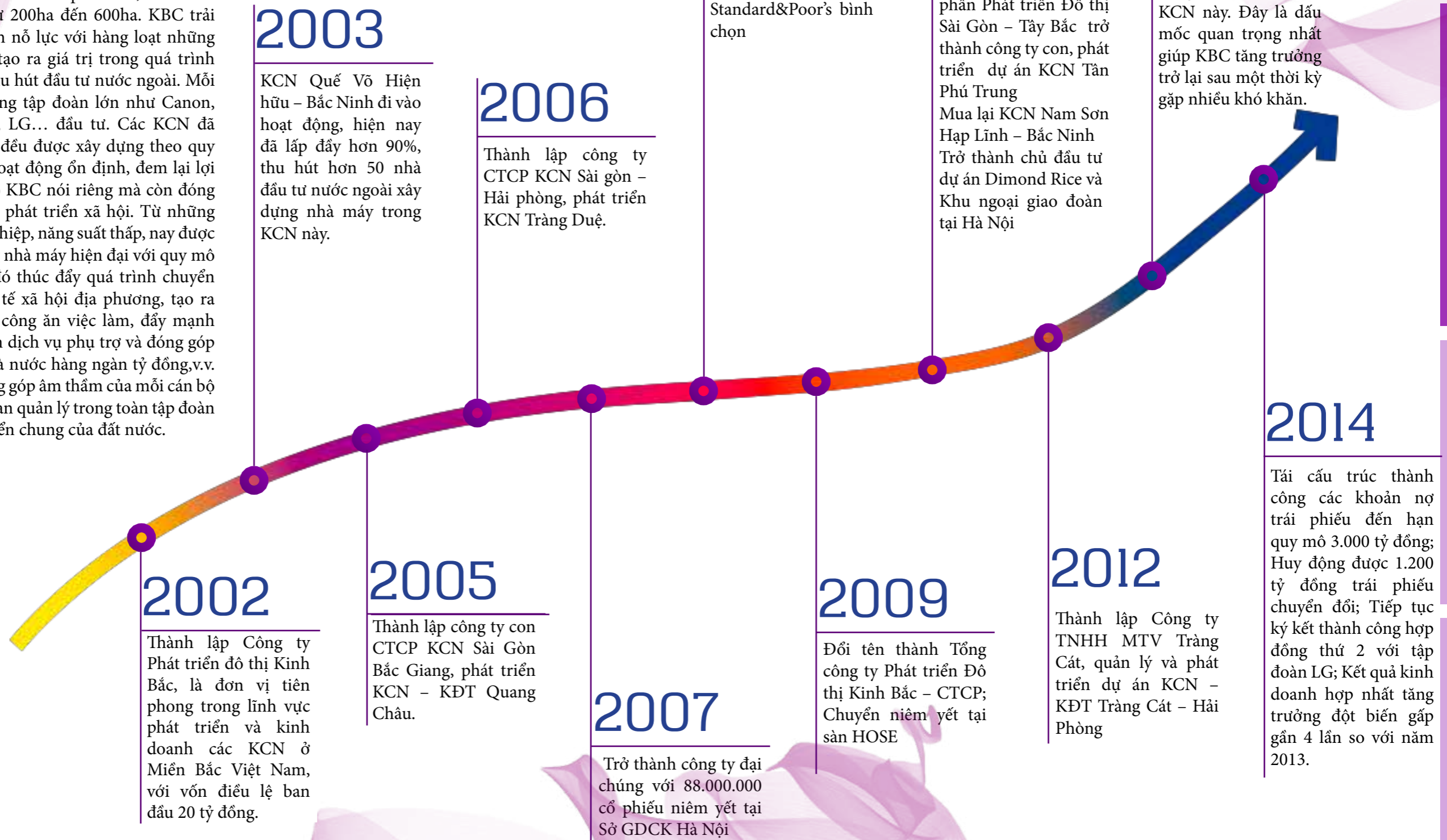
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

TỔNG QUAN DOANH NGHIỆP



NHỮNG DẤU ẤN TRÊN CHẶNG ĐƯỜNG 12 NĂM PHÁT TRIỂN

Trong quá trình 12 năm xây dựng và phát triển, KBC đã xây dựng thành công mô hình KCN công nghệ cao, giảm thiểu ô nhiễm môi trường. Là một trong những nhà phát triển KCN công nghệ cao đầu tiên ở phía Bắc, các KCN đều có quy mô từ 200ha đến 600ha. KBC trải qua một quá trình nỗ lực với hàng loạt những câu chuyện sáng tạo ra giá trị trong quá trình tạo lập quỹ đất, thu hút đầu tư nước ngoài. Mỗi KCN đều có những tập đoàn lớn như Canon, Foxconn, Wintek, LG... đầu tư. 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 nói riêng mà còn đóng góp to lớn vào sự phát triển xã hội. Từ những mảnh đất nông nghiệp, năng suất thấp, nay được lấp đầy bởi những nhà máy hiện đại với quy mô sản xuất lớn, từ đó thúc đẩy quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế xã hội địa phương, tạo ra hàng trăm 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, v.v. Đây là những đóng góp âm thầm của mỗi cán bộ công nhân viên, ban quản lý trong toàn tập đoàn đối với sự phát triển chung của đất nước.



THÔNG DIỆP
 TỔNG QUẢN DOANH NGHIỆP
 KẾT QUẢ KINH DOANH
 GÓC NHÌN QUẢN TRỊ

THÔNG DIỆP
 TỔNG QUẢN DOANH NGHIỆP
 KẾT QUẢ KINH DOANH
 GÓC NHÌN QUẢN TRỊ



TỔNG QUAN
DOANH NGHIỆP

Tháng 4/2014 Phát hành thành công 100 triệu cổ phiếu cần trừ công nợ

Ngày 28/10/2014 Ký kết hợp đồng với Tập đoàn CP – Thái Lan thuê đất tại KCN Tân Phú Trung đầu tư dự án Nhà máy chế biến thực phẩm quy mô đầu tư 300 triệu USD. Là năm tăng trưởng đột biến của KCN này, gấp 2,3 lần so với năm 2013.

Ngày 21/07/2014 Chủ tịch nước Trương Tấn Sang thăm và làm việc tại KCN Tràng Duê – Hải Phòng

Ngày 6/10/2014 Vietinbank ký kết hợp đồng tín dụng tài trợ dự án phát triển giai đoạn 2 KCN Tràng Duê – Hải Phòng, sau 3 năm KBC không tiếp cận được với nguồn vốn tín dụng của các ngân hàng.

Ngày 28/08/2014 Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho Giai đoạn 2 của KCN Tràng Duê của Công ty CP KCN Sài Gòn-Hải Phòng (Công ty SHP) với quỹ đất 214ha

Ngày 8/10/2014 Gặp gỡ Hiệp hội Incheon Vision (Hàn Quốc) thảo luận về cơ hội đầu tư tại Việt Nam

Ngày 6/9/2014: KBC tham gia tài trợ chương trình “Vàng trắng cổ tích” – VTV2 góp phần ủng hộ chương trình mô tìm nhân đạo dành cho trẻ em nghèo bị tim bẩm sinh.

Ngày 18/12/2014 Ký kết hợp đồng nguyên tắc thuê đất giữa KBC-LG-SHP cho dự án đầu tư mở rộng của LG giai đoạn 2 với quy mô gần 40ha.

Ngày 18/9-24/09/2014: KBC và SHP tham gia tổ chức hội thảo xúc tiến đầu tư tại Thành phố Gumi và Seoul gặp gỡ 50 doanh nghiệp tại Hàn Quốc

Tháng 11/2014 Triển khai Phương án chào bán riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi, thu huy động nguồn vốn thông qua TTCK.

TỔNG QUAN
DOANH NGHIỆP





CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

- Ngày 23/08/2014 Công ty KCN Sài Gòn Hải Phòng vinh dự nhận cờ Đơn vị thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính Phủ trong lĩnh vực đầu tư, phát triển hạ tầng KCN và thu hút đầu tư nước ngoài.
- Liên tục được tặng thưởng Bằng khen của Chủ tịch tỉnh Bắc Ninh và danh hiệu Tập thể lao động xuất sắc.
- KBC vinh dự nhận Huân chương Lao động hạng nhì năm 2012 của Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
- 2010: Thương hiệu quốc gia Việt Nam, Doanh nghiệp ASEAN, TOP 100 Sao Vàng Đất Việt
- 2004 - 2014: KBC 9 lần liên tiếp nhận được tặng Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ





NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn Kinh Bắc là đầu tư và phát triển hạ tầng KCN. 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.



Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, lãnh đạo tập đoàn đã kiên trì theo đuổi mục tiêu thu hút các tập đoàn công nghệ cao đầu tư vào KCN để xây dựng hình ảnh KCN hiện đại, ít ô nhiễm môi trường. Với mỗi KCN phát triển mới, chúng tôi đều tập trung thu hút một vài tập đoàn quốc tế lớn, từ đó kéo theo sự đầu tư của các doanh nghiệp vệ tinh. Mô hình này chính là bí quyết thành công xây dựng những KCN công nghệ chuyên sâu với tỷ lệ lấp đầy cao trong thời gian ngắn.

Hoạt động cho thuê đất KCN trong vòng 50 năm là hoạt động đem lại nguồn doanh thu lớn nhất trong tổng doanh thu của Tập đoàn và thường đáp ứng được nhu cầu của các tập đoàn lớn. Bên cạnh

đó, nhằm giảm thiểu rủi ro đầu tư cho các nhà đầu tư FDI, KBC đã và đang phát triển thành công mảng cung cấp nhà xưởng xây sẵn cho thuê. Mỗi căn nhà xưởng với diện tích quy chuẩn trên 5000m², đi kèm văn phòng và các công trình phụ trợ hợp lý để nhà đầu tư sau khi thuê có thể đi vào sản xuất ngay. Sản phẩm này hiện đang có nhu cầu lớn, đem lại tỷ suất lợi nhuận gộp khoảng 50%.

Bên cạnh đó, 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 đem lại doanh thu cố định hàng năm, đảm bảo được bù đắp các chi phí quản lý cho Tập đoàn.

Với chiến lược tập trung phát triển thế mạnh của mình, KBC không ngừng xây dựng kế hoạch kinh doanh mới cho các KCN chậm phát triển trong quỹ đất sẵn có. Với tổng diện tích quỹ đất phát triển KCN gần 4.500 ha mà KBC sở hữu và đồng sở hữu thông qua các công ty con, công ty liên kết và các công ty trong danh mục đầu tư dài hạn, 14 KCN được phân bổ rộng rãi từ Bắc vào Nam. Mỗi KCN với quy mô từ 200ha đến 600 ha đều được lựa chọn vị trí chiến lược trong vùng, tận dụng lợi thế địa hình, nắm chắc những điểm mạnh về địa kinh tế, địa chính trị trong khu vực. Trong năm qua, KBC đã có những bước tiến quan trọng đẩy mạnh mảng thị trường miền Trung và miền Nam.

Trong 2 năm gần nhất thì địa bàn kinh doanh chính của KBC tập trung chủ yếu ở Bắc Ninh và Hải Phòng. Tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính đem lại đạt 95% tổng doanh thu vào năm 2013 và 88% năm 2014. Trong đó, doanh thu đến từ địa bàn Bắc Ninh và Hải Phòng năm 2014 chiếm 87,8% doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ hợp nhất.

Ngoài ra, KBC phát triển một số dự án KĐT, khu dân cư nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở dân sinh cho lực lượng lao động trong các KCN đã phát triển. Mô hình này đã gặt hái nhiều thành công tại các nước như Thái Lan và Singapore, vì vậy, với quỹ đất 1.300 ha cho kế hoạch phát triển khu đô thị được KBC kỳ vọng sẽ phát triển trong tương lai gần.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



CÔNG TY MẸ (KBC)

CÔNG TY CON

CÔNG TY LIÊN KẾT



LEADING WITH SAIGON INVEST GROUP

THÔNG DIỆP

TỔNG QUẢN DOANH NGHIỆP

KẾT QUẢ KINH DOANH

GÓC NHÌN QUẢN TRỊ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT

Ông 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.

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 Tản Tạo từ năm 1997. Nhờ thành công trong quá trình phát triển 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 với 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 thành thạo tiếng anh, 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. Hiện nay, ông Đặng Thành Tâm còn là Đại biểu Quốc hội khóa XIII.
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu đến 18/03/2014: 12,83%

Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thành viên HĐQT kiêm Tổng 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. Bà Hương thành thạo tiếng trung và tiếng Anh. Với hơn 10 năm gắn bó với con đường phát triển của Tập đoàn, bà Nguyễn Thị Thu Hương đã sâu sát với những điểm mạnh, điểm yếu của tập đoàn, từ đó chèo lái con tàu KBC vượt qua những cơn sóng khủng hoảng những năm vừa qua. Từng có kinh nghiệm trong lĩnh vực ngoại giao, bà là mũi nhọn tiên phong của Tập đoàn 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

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu đến 18/03/2014: 0.06%

Ông Huỳnh 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 12 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.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu đến 18/03/2014: 0%

Ông Ngô Mạnh Hùng – Thành viên HĐQT

Ông Ngô Mạnh Hùng sinh năm 1964, có trình độ chuyên môn kỹ sư. Ông Hùng là mảng ghép quan trọng trong HĐQT nhờ có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và phát triển KCN từ Bắc vào Nam cũng như giữ vị trí quản lý tại các KCN nổi bật trong tập đoàn.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu đến 18/03/2014: 0.05%

Ông Phạm Phúc Hiếu – Thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ông Phạm Phúc Hiếu sinh năm 1978, được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc đồng thời giữ chức Kế toán trưởng kể từ ngày 8/12/2012, 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. 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 rất 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 để giúp KBC vượt qua giai đoạn khó khăn và hướng tới phát triển bền vững.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu đến 18/03/2014: 0.05%

BAN KIỂM SOÁT

Bà Nguyễn Thị Chung Thủy – Trưởng ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Chung Thủy sinh năm 1978, tốt nghiệp cử nhân chuyên ngành kế toán. Bà Thủy đã gia nhập Tập đoàn từ năm 2003, kinh qua nhiều vị trí quan trọng tại các công ty trong tập đoàn. Là người có tinh thần trách nhiệm cao, hiểu rõ cơ cấu quản lý cũng như vận hành của toàn tập đoàn, bà Thủy đã thực hiện xuất sắc nhiệm vụ của Trưởng ban Kiểm soát trong nhiều năm qua.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu đến 18/03/2014: 0.01%

Ông Phan Anh Tuấn – Thành viên Ban kiểm soát

Ông Phan Anh Tuấn sinh năm 1975, đã tốt nghiệp bằng Thạc sĩ. Ông từng là giảng viên trường đại học Ngoại Thương từ năm 1997 đến năm 2006, sau đó ông liên tục giữ nhiều vị trí quan trọng như Giám đốc đầu tư, Giám đốc khối tại nhiều công ty và quỹ đầu tư trong lĩnh vực tài chính. Ông được bầu làm thành viên Ban kiểm soát KBC kể từ ngày 26/4/2014 thay ông Bùi Ngọc Quân. Với kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, ông Phan Anh Tuấn là người có tiếng nói trong mỗi quyết định của Ban Kiểm soát cũng như đưa ra tư vấn giải pháp phù hợp với Ban lãnh đạo của Tổng công ty

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu đến 18/03/2014: 0%

Bà Lê Thị Thu Hằng – Thành viên Ban kiểm soát

Bà Lê Thị Thu Hằng sinh năm 1967, đã tốt nghiệp cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kế toán. Bà tham gia vào Tập đoàn từ năm 2010 và luôn có những đóng góp tích cực trong suốt thời gian qua cho sự phát triển bộ máy quản lý.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu đến 18/03/2014: 0%

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Tổng Giám đốc Ông Phạm Phúc Hiếu – Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính

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 mảng kỹ thuật của dự án, 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.
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu đến 18/03/2014: 0.002%

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 nhiều năm công tác tại các công ty nước ngoài, bà thông thạo tiếng Trung và tiếng Anh. Với kinh nghiệm, sự am hiểu văn hóa và tinh thần trách nhiệm cao, bà Ngọc đã hoàn thành xuất sắc vai trò Giám đốc kinh doanh trong nhiều năm qua, 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, khi nắm rõ các triển vọng kinh doanh của tập đoàn.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu đến 18/03/2014: 0%

CÁC THAY ĐỔI VỀ NHÂN SỰ TRONG NĂM

TT	Tên thành viên	Chức vụ	Lý do thay đổi	Ngày thay đổi
1	Ngô Tuấn Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm	28/03/2014
2	Bùi Ngọc Quân	Thành viên Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm	26/04/2014
3	Phan Anh Tuấn	Thành viên Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm	26/04/2014
4	Phạm Phúc Hiếu	Thành viên Hội đồng Quản trị	Bổ nhiệm	26/04/2014
5	Nguyễn Mỹ Ngọc	Thành viên Ban Tổng giám đốc	Bổ nhiệm	2/2/2015

CÁC CÔNG TY CON

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm	Vốn thực góp (đồng)
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	59,5	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	119.000.000.000
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	Khu công nghiệp Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	468.000.000.000
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	60,52	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	662.066.314.000
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	1.500.000.000.000

CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn cổ phần (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Huế	28,14%	Số 15 Nguyễn Huệ, Thành Phố Huế	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài KCN	350
2	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	21,48%	Lô 46, công viên phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng và các thiết bị viễn thông	740
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn	27,44%	Lô 6-1, tòa nhà REE, số 364 đường Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.	Đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật	300



SAI GON - BAC GIANG INDUSTRIAL PARK CORP

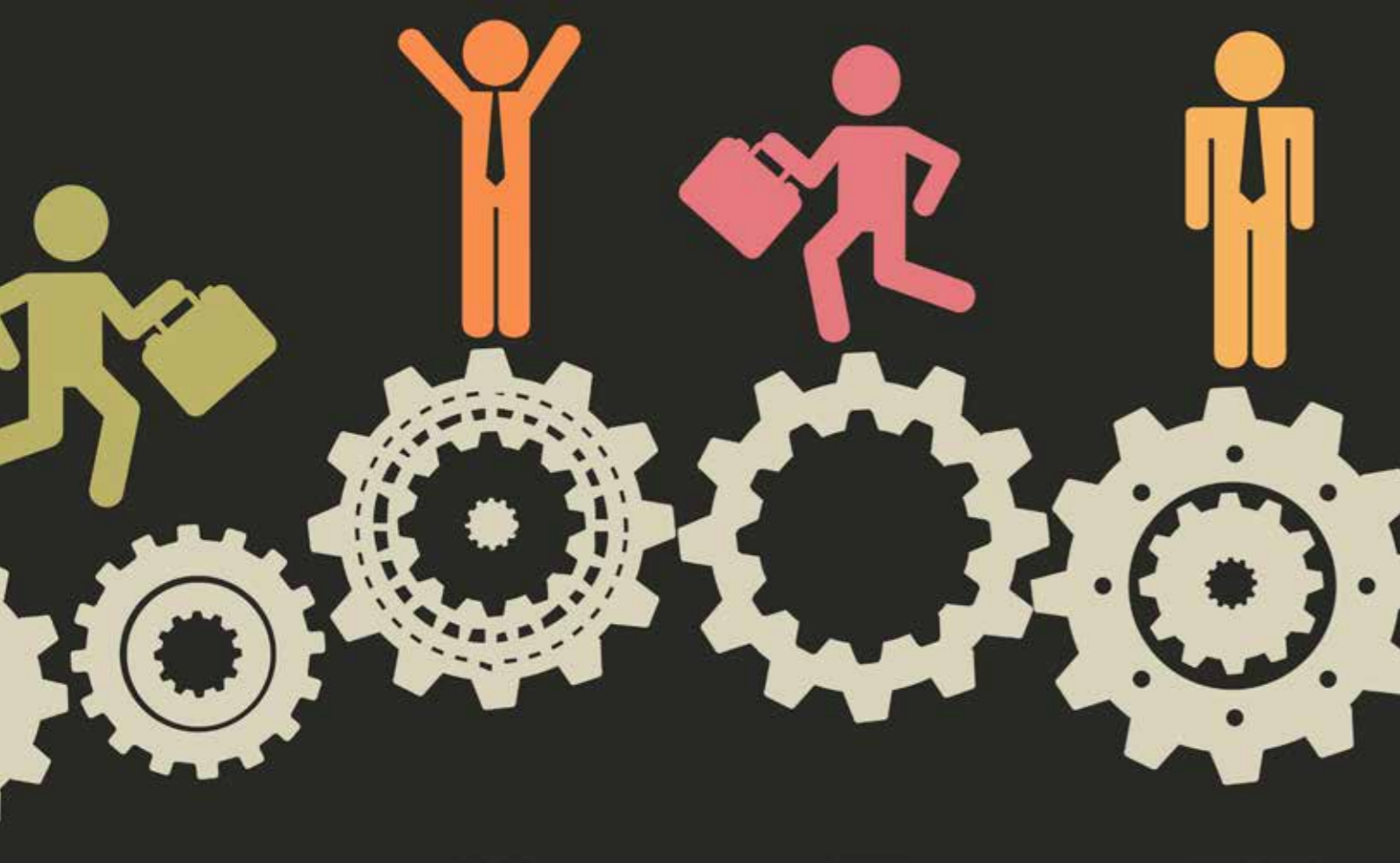


NORTHWEST SAIGON CITY DEVELOPMENT CORPORATION



SAI GON - HAI PHONG INDUSTRIAL PARK CORPORATION





CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ



Cơ cấu trình độ lao động Công ty mẹ

Cán bộ công nhân viên	Số lượng (người)	Tỷ lệ
Trên Đại học	11	6,8%
Đại học	53	32,9%
Cao đẳng và trung cấp	20	12,4%
Công nhân kỹ thuật các loại	21	13,0%
Lực lượng an ninh bảo vệ	56	34,7%
Tổng cộng	161	100%

Tổng số nhân sự tính đến 31/12/2014 của Công ty mẹ bao gồm 161 người.

Tổng số nhân sự tính đến 31/12/2014 của toàn Tập đoàn là 362 người, giảm 6% so với cùng kỳ năm trước.

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. Tính đến 31/12/2014, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 161 người, giảm 47 người so với năm 2013 (chủ yếu do sự giảm số nhân sự làm bảo vệ KCN, thay vào đó công ty thuê công ty bảo vệ thực hiện công việc này). Cơ cấu nhân sự của Tổng Công ty chủ yếu là người có trình độ đại học, trên đại học và công nhân kỹ thuật chiếm 66%. Phương châm tuyển dụng của 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. KBC luôn tạo mọi điều kiện giúp mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp đồng thời xây dựng một lực lượng nhân viên chuyên nghiệp cho Công ty. Nhân viên quản lý, điều hành của KBC cũng được chú trọng đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ quản lý.

Chế độ lương, thưởng

Chế độ lương, khen thưởng và phúc lợi là một vấn đề quan trọng trong chính sách nhân sự và 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. Năm 2014, nhân viên được hưởng 15 tháng lương thay vì 14 tháng lương như các năm

trước. Ngoài ra, Công ty còn xét thưởng thêm ngoài 15 tháng lương này, dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty, thành quả đóng góp của từng cá nhân hay đơn vị. Hiện tại, tổng thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên của Tổng Công ty đạt 10.986.000 đồng/người/tháng, tăng 22% so với năm 2013

Phụ cấp, bảo hiểm xã hội và nghỉ phép

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, người lao động được hưởng chế độ nghỉ phép theo Luật lao động. Ngoài ra, cán bộ công nhân viên của Công ty được hưởng các khoản phụ cấp tùy theo tính chất công việc của họ chẳng hạn như: Phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp giúp đỡ các phòng ban khác, phụ cấp kiêm nhiệm, phụ cấp ăn trưa, đi lại, điện thoại... Với mục tiêu đảm bảo sức khỏe đời sống cho cán bộ nhân viên Tổng công ty tổ chức bếp ăn tại Văn phòng với các sản phẩm sạch được tăng gia trực tiếp. Ngoài ra, mỗi năm Công ty 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 được tái tổ chức, đóng vai trò quan trọng hơn trong mọi hoạt động của cán bộ công nhân viên. Tại KBC, đội ngũ nhân sự chính là tài sản quý giá nhất, sự đảm bảo cho quá trình phát triển và tăng trưởng của Công ty.

VỐN CỔ PHẦN VÀ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Chỉ tiêu	Tại thời điểm 18/03/2015
Tổng số cổ phần đăng ký	475.711.167
Số lượng cổ phiếu phổ thông	475.711.167
Cổ phiếu ưu đãi	0
Cổ phiếu quỹ	5.950.978
Cổ phiếu đang lưu hành	469.760.189
Cổ phiếu chuyển nhượng tự do	291.493.014
Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	184.218.153

Tình hình thay đổi vốn cổ phần

Trong năm 2014, KBC đã thực hiện phát hành 100 triệu cổ phiếu riêng lẻ cần trừ công nợ cho 5 đơn vị bao gồm cả cá nhân và tổ chức. Tính đến thời điểm 18/3/2015, số cổ phiếu này vẫn đang trong thời gian hạn chế chuyển nhượng.

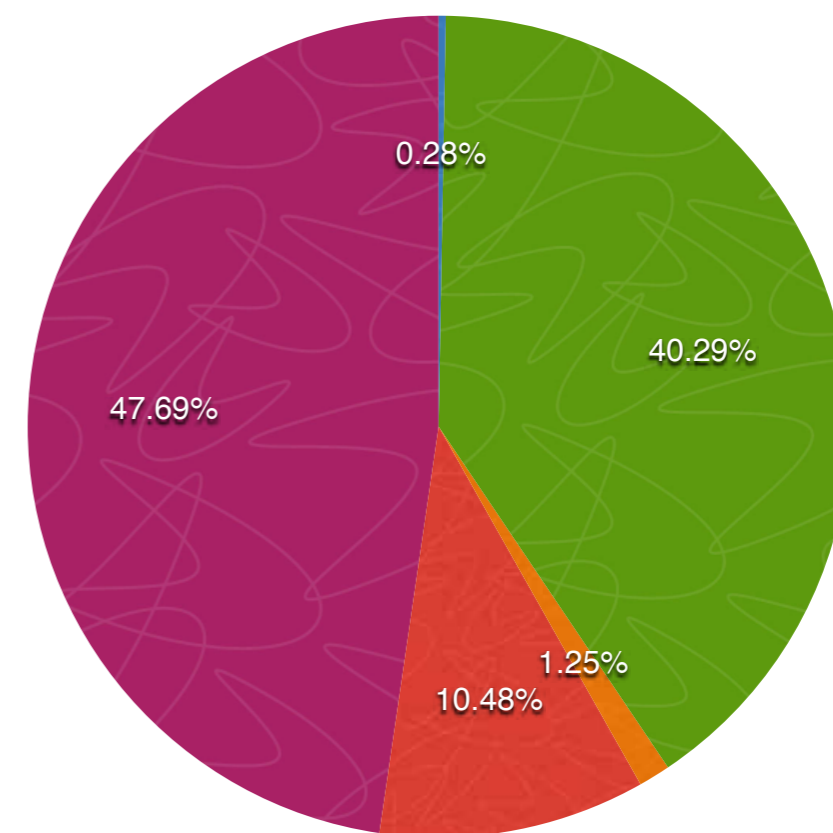
Sự kiện xảy ra sau ngày 31/12/2014: Ngày 14/01/2015, Công ty hoàn thành đợt phát hành 1.200 tỷ trái phiếu chuyển đổi. Đây là đợt phát hành riêng lẻ cho các nhà đầu tư chiến lược bao gồm 2 tổ chức nước ngoài và 3 tổ chức trong nước. Đến ngày 23/01/2015, các trái chủ đã chuyển đổi toàn bộ 1.200 tỷ trái phiếu thành cổ phiếu, giá chuyển đổi 15.000 đồng/cổ phiếu. Vì vậy, vốn cổ phần của KBC tăng thêm 800 tỷ đồng, đạt 4.757.111.670.000 đồng

Giao dịch cổ phiếu quỹ:

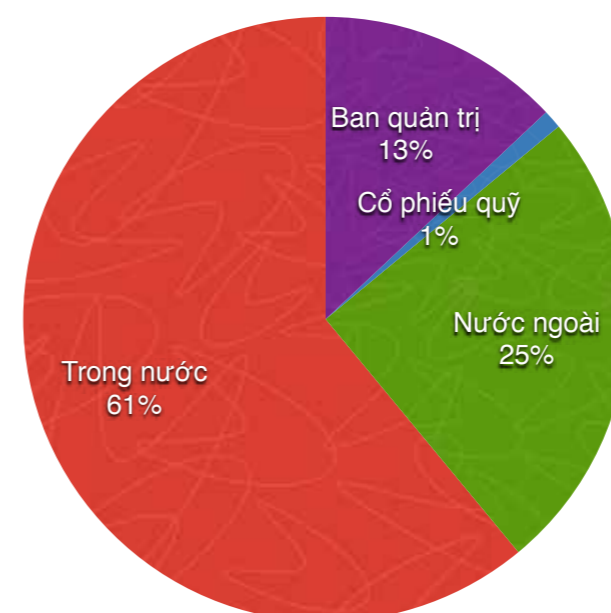
Trong năm tài chính, không có giao dịch cổ phiếu quỹ

TỶ LỆ SỞ HỮU

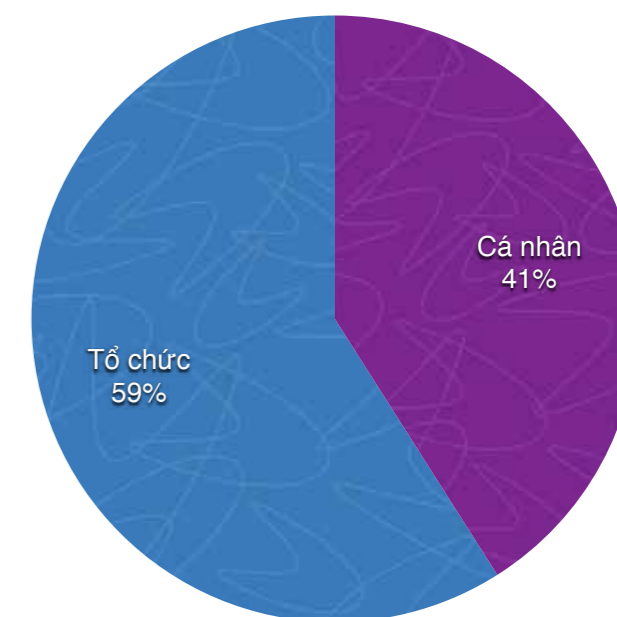
- Cổ đông Nhà nước
- Cổ phiếu quỹ
- Cổ đông sáng lập
- Cổ đông tiềm năng
- Cổ đông lớn (>5% CP)
- Cổ đông khác



LOẠI HÌNH SỞ HỮU



LOẠI HÌNH SỞ HỮU



TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ VĨ MÔ TÁC ĐỘNG ĐẾN TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN KINH DOANH CỦA KBC

Kinh tế Việt Nam năm 2014 nhìn chung khả quan hơn năm 2013, tăng trưởng kinh tế phục hồi rõ nét, thị trường tài chính có những chuyển biến tích cực. Việt Nam đang trở thành điểm đến đầu tư tiềm năng của nhiều doanh nghiệp nhà đầu tư nước ngoài bởi sự ổn định kinh tế chính trị, lợi thế địa lý và tỷ lệ dân số vàng. Với mục tiêu đẩy mạnh hội nhập như cốt lõi của sự phát triển, kế hoạch tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2015 đạt 6,5% được đánh giá là khả thi, cùng với thị trường tài chính có nhiều chuyển biến tích cực, thị trường chứng khoán tăng khá, v.v. Những yếu tố này đã mở ra cơ hội cho doanh nghiệp xây dựng nền tảng phát triển bền vững cùng với xu thế của phát triển kinh tế vĩ mô.



Các chỉ số phát triển kinh tế

Năm 2014 được đánh giá là một năm hoàn thành nhiệm vụ của Chính phủ khi các chỉ số kinh tế vĩ mô đạt kế hoạch. GDP tăng trưởng ổn định đạt 5,98% cao hơn so với kế hoạch năm, lạm phát được giữ ở mức thấp 4%, là mức thấp nhất khu vực Châu Á Thái Bình Dương.

Thị trường tài chính tiền tệ ổn định, đặc biệt lãi suất cho vay giảm mạnh, doanh nghiệp dễ tiếp cận nguồn vốn. Chính sách điều hành tỷ giá của VND so với USD tạo sự yên tâm cho các doanh nghiệp nước ngoài đã và sắp vào Việt Nam. Riêng đối với KBC cũng đang được một số ngân hàng lớn đề xuất được tham gia tài trợ vốn cho các dự án với mức lãi suất cho vay khoảng 10%/năm, điều chỉnh giảm theo lãi suất huy động tiết kiệm;

Quá trình hội nhập – Đa dạng hóa Đối tác ngoại giao

Năm 2014, thu hút FDI của Việt Nam đạt 21,92 tỷ USD, có 101 quốc gia và vùng lãnh thổ có đầu tư vào Việt Nam, với 17.768 dự án. Lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo là lĩnh vực thu hút nhiều sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài nhất, chiếm 70,7 % tổng vốn đầu tư đăng ký; tiếp đến là lĩnh vực BDS chiếm 13% tổng vốn đầu tư đăng ký. Về đối tác thì Hàn Quốc là đầu tư nước ngoài lớn nhất Việt Nam với tổng vốn đăng ký chiếm 14,9% tổng vốn đầu tư. Đây là yếu tố vĩ mô quan trọng có ảnh hưởng đến triển vọng phát triển của KBC. Hiện nay, KBC đều hội tụ nhiều lợi thế để hưởng lợi từ triển vọng thu hút FDI của Việt Nam: Ví dụ, KBC có nhiều vị trí KCN khác nhau, sản phẩm và các dịch vụ hỗ trợ khách hàng có sẵn, khả năng tốt trong việc thiết lập mối quan hệ để xây dựng mạng lưới khách hàng Hàn Quốc, Nhật Bản, Đài Loan là những quốc gia có tỷ trọng đầu tư lớn nhất ở Việt Nam hiện nay.

Năm 2015 và những năm tới, khả năng thu hút FDI được đánh giá sẽ cao hơn với triển vọng hiệp định thương mại quan trọng là TPP, Việt Nam – EU và hiệp định thương mại tự do song phương Việt Nam - Hàn Quốc đều được xúc tiến tích cực trong năm 2015. Ngoài ra, Việt Nam và Liên minh thuế quan Nga – Kazakhstan – Belarus cũng đã hoàn tất quá trình đàm phán FTA. Năm 2015, Việt Nam cũng sẽ chính thức

tham gia Cộng đồng kinh tế ASEAN. Tất cả các sự kiện về hội nhập quốc tế như vậy tạo ra động lực quan trọng đối với tăng trưởng thương mại và đầu tư, qua đó thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, nâng cao chất lượng hội nhập kinh tế quốc tế của Việt Nam.

KBC hết sức kỳ vọng vào cú huých từ các hiệp định này đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung, và với KBC nói riêng. Từ đây, các chuyên gia nhận định rằng Việt Nam là một trong những nước được hưởng lợi lớn nhất từ hiệp định TPP và nguồn vốn đầu tư FDI sẽ tăng lên đáng kể. Đặc biệt, đối với lĩnh vực công nghệ cao mà các nước Âu – Mỹ vẫn đang dẫn đầu, sẽ có tác động chuyển biến đáng kể với Việt Nam. Vì vậy, các KCN của KBC đã và đang chuẩn bị sẵn sàng hạ tầng để đón làn sóng đầu tư mới này. Trong Quý1/2015 KBC đã và đang được một số nhà đầu tư Hòa Kỳ quan tâm tìm hiểu, có nhu cầu thuê đất tại một số KCN của KCB như là dấu hiệu đón đầu hiệp định TPP.

Đánh giá từ cái nhìn quốc tế:

Việc thăng hạng tín dụng quốc gia cho Việt Nam của các tổ chức xếp hạng tín dụng uy tín thế giới như Fitch tăng từ B+ lên BB-, Moody tăng từ B2 lên B1, cho thấy niềm tin của nhà đầu tư tăng lên đáng kể đối với sự ổn định của nền kinh tế, các chính sách quản lý tín dụng của nhà nước đã có hiệu quả.

Chuyên gia kinh tế trưởng phụ trách toàn cầu Bill Witherell thuộc Quỹ Đầu tư Cumberland Advisors (Mỹ) khi trả lời phóng viên tại New York (Mỹ) dự báo tăng trưởng GDP của Việt Nam những năm tới sẽ dao động từ 6-7% nhờ dòng vốn đầu tư nước ngoài tiếp tục tăng, giúp thúc đẩy xuất khẩu. Cũng theo chuyên gia này, môi trường đầu tư ở Việt Nam đóng vai trò trung tâm cho tăng trưởng kinh tế và phát triển quốc gia. Chi phí còn khá thấp hiện nay của Việt Nam đang là động lực đầu tư quan trọng của các công ty phương Tây cũng như các nhà đầu tư từ Nhật Bản, Hàn Quốc và Trung Quốc. Nhiều nhà đầu tư khổng lồ trong lĩnh vực công nghệ cao đã và đang tích cực đưa sản xuất đến Việt Nam vì giá nhân công cạnh tranh và môi trường chính trị ổn định.

Mới đây, Phòng Thương mại Mỹ tại Singapore đánh giá Việt Nam là quốc gia đứng thứ 2 về

mức độ hấp dẫn đối với các doanh nghiệp Mỹ. Cơ quan này cho rằng môi trường kinh doanh ở Việt Nam được cải thiện rõ rệt sau từng năm, sau khi Việt Nam tiến hành cải cách các lĩnh vực thuế, pháp luật hải quan, thu hút đầu tư nước ngoài và bảo hiểm. Các chuyên gia đánh giá chính những yếu tố này đã khiến các nhà đầu tư quốc tế chú ý.

Từ bối cảnh chung đó, là một doanh nghiệp dẫn đầu trong lĩnh vực phát triển KCN thu hút đầu tư FDI, KBC nhìn nhận những cải tiến trong năm 2014 như nền tảng vững chắc cho doanh nghiệp dần tháo gỡ các khó khăn còn tồn tại và đạt được kế hoạch doanh thu lợi nhuận mới, đạt được kỳ vọng của các nhà đầu tư.



Cơ hội Thách thức Rủi ro



Trong năm 2014, nền kinh tế Việt Nam nói chung, KBC nói riêng đã vượt qua được những biến cố, khó khăn để đạt được thành tựu đáng kể. Do vậy, Ban lãnh đạo doanh nghiệp chú trọng đến diễn biến kinh tế vĩ mô, diễn biến các thị trường tài chính, chứng khoán, BĐS để tận dụng mọi cơ hội tốt, vượt qua thách thức và hạn chế các rủi ro có tiềm ẩn đối với doanh nghiệp.

TÁC ĐỘNG CỦA CÁC YẾU TỐ NGOẠI CẢNH

Chính sách Nhà nước

Thắt chặt quản lý các dự án BĐS và KCN: Năm 2012, Thủ tướng Chính phủ ra quyết định số 07/CT-TTG ngày 02/03/2012 yêu cầu hạn chế thành lập mới các dự án KCN không cần thiết. Ngày 19/3/2015, tại cuộc họp bàn về xây dựng phương hướng nhiệm vụ trong giai đoạn mới, Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải đã nêu rõ “Kiên quyết cắt giảm những phần diện tích và loại bỏ các KCN không hiệu quả, không thu hút được dự án, đồng thời thực hiện nghiêm việc đưa dự án đầu tư vào khu vực đã xây dựng cơ sở hạ tầng để đẩy nhanh tỷ lệ lấp đầy, nâng hiệu quả hoạt động của các KCN-KKT.” Đồng thời Phó thủ tướng đã ghi nhận những kết quả tích cực trong hoạt động của các KCN, KKT trong thời gian qua. Các KCN, KKT thực sự phát huy được vai trò đầu tàu, động lực cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. KBC luôn chủ động bám sát các chính sách liên quan đến quản lý và phát triển các KCN của Chính phủ. Việc thắt chặt quản lý các dự án BĐS KCN vừa mở ra cơ hội, thách thức và cả rủi ro cho KBC cụ thể như sau:

Nhờ chính sách sát sao của Chính phủ mà các KCN đang phát triển mạnh của KBC như KCN Trảng Duệ Hải Phòng luôn được Chính phủ và các cơ quan ban ngành quan tâm tạo mọi điều kiện tốt nhất để mở rộng và phát triển. Hiện nay dự án đang được lập để trình các cơ quan ban ngành và Chính phủ phê duyệt mở rộng tăng thêm 800 ha. Đây là cơ hội tăng thêm quỹ đất cho KBC trong bối cảnh thắt chặt.

Hiện nay KBC cùng các công ty con, công ty liên kết đang đồng quản lý hơn 14 KCN với quy mô tổng diện tích khoảng 4.500 ha, đến bù đạt 73% . Với quỹ đất này, đây là tài sản tạo lên giá trị gia tăng, là lợi thế lớn nhất của KBC trong khi chính sách mở rộng KCN bị thắt chặt, giá đất đền bù tăng từ 2 -4 lần so với mức giá mà KBC đã đền bù trước đây tính trung bình khoảng 100.000

đồng/m². Mặc dù có những lợi thế to lớn này, KBC cũng gặp phải những thách thức và rủi ro không nhỏ. Do kinh tế Việt Nam vừa mới bắt đầu có dấu hiệu khởi sắc, các KCN của KBC cũng bắt đầu phục hồi mạnh trở lại trong năm 2014. Tuy nhiên, vẫn có một số KCN của các công ty liên kết của KBC ở một số tỉnh như Cần Thơ, Bình Phước, v.v hoạt động không hiệu quả, KBC đã mạnh dạn thoái vốn khỏi các dự án chậm phát triển, không đem lại hiệu cho dù phải giảm quỹ đất. Để hạn chế việc gặp phải rủi ro bị thu hồi dự án và gia tăng sự lựa chọn vị trí cho khách hàng, KBC luôn nỗ lực xây dựng kế hoạch phát triển đồng bộ các dự án trên khắp cả nước.

Hiện nay, thay đổi về chính sách tính thuế, đóng tiền thuê đất đã gây ra những bất cập đối với các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, đó là rủi ro không kiểm soát được. Mặc dù đối với KBC các KCN đều được miễn tiền thuê đất 11 năm, ngoại trừ KCN Trảng Duệ Hải Phòng miễn tiền thuê đất toàn bộ vòng đời dự án. Tuy nhiên, với chính sách mới sẽ gây khó khăn cho doanh nghiệp, nếu doanh nghiệp chọn hình thức nộp tiền thuê đất 1 lần thì tạo nên áp lực tài chính rất lớn mà không một doanh nghiệp nào có thể làm được. Nếu doanh nghiệp chọn hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm thì doanh nghiệp lại không thể cho nhà đầu tư thuê đất một lần trong thời hạn toàn bộ dự án mà phải cho nhà đầu tư thuê đất hàng năm. Đây là bất cập của chính sách đã tác động lớn đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Để xử lý vấn đề này, riêng KBC đã nộp đơn đề nghị UBND tỉnh và các cơ quan ban ngành xem xét xử lý gia hạn thời hạn nộp tiền thuê đất, cũng như lựa chọn hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm, điều chỉnh giá tiền thuê đất cho phù hợp. Hiện nay, các ý kiến của KBC đã được Bộ tài chính ban hành văn bản trình Chính phủ xem xét.

Thay đổi về quy định, giá đất đền bù: Tại các tỉnh thành trên cả nước hiện nay có nhiều thay đổi so với thời kỳ đầu phát triển các KCN như Quế Võ hay Trảng Duệ. Mặc dù, KBC có nhiều lợi thế do thực hiện công tác đền bù sớm với giá đền bù thấp hơn hiện tại nhiều lần (chỉ bằng 30% đến 50% giá đền bù quy định tại các tỉnh Bắc Ninh và Thành phố Hồ Chí Minh năm 2014) tạo nên giá vốn tại các KCN hiện hữu là hết sức cạnh tranh. Tuy nhiên, rủi ro thay đổi về giá đất đền bù cũng gây ảnh hưởng đến kế hoạch phát triển dài hạn

khi mở rộng các KCN mới. Ví dụ giá đất đền bù tại tỉnh Bắc Ninh hiện nay là 439.000 đồng/1m² gấp 4 lần giá đất đền bù mà KBC đã thực hiện. Nếu phát triển một KCN mới trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh thì giá vốn hạ tầng KCN sẽ tăng lên và như vậy, giá cho thuê đất phải đạt từ 90\$ mới hiệu quả. Đây cũng là một thách thức đối với KBC trong việc có nên tiếp tục đầu tư vào các KCN có chi phí đền bù cao hay không.

Các nhân tố xã hội

Nguồn nhân lực tại các khu vực đầu tư KCN là vấn đề quan tâm hàng đầu của các nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam nói chung và vào các KCN của KBC nói riêng. Đối với các doanh nghiệp đầu tư tại KCN của KBC được KBC hỗ trợ trong lĩnh vực tuyển dụng công nhân tại địa phương và các tỉnh lân cận. Ngoài ra, nhờ có các chính sách khuyến khích, giáo dục của nhà nước, nguồn nhân lực chất lượng cao cũng đang dần được cải thiện, đáp ứng với nhu cầu của các nhà đầu tư nước ngoài. Ông Dương Quốc Trọng, Tổng cục trưởng Tổng cục Dân số - Kế hoạch hóa gia đình (Bộ Y tế), cho biết, với hơn 90 triệu dân, trong đó, hơn 62 triệu người trong độ tuổi lao động, chiếm 69% dân số. Việt Nam đang ở giai đoạn “cơ cấu dân số vàng”, là

cơ hội có một không hai trong lịch sử để đẩy mạnh và phát triển kinh tế-xã hội. Thời kỳ “dân số vàng” (độ tuổi từ 10 - 24) sẽ kéo dài đến năm 2040, sẽ là nguồn nhân lực to lớn cho công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa và sự nghiệp bảo vệ, xây dựng đất nước.

Chính sách khuyến khích đầu tư tại khu vực đầu tư KCN tương đối đa dạng giữa các tỉnh thành là một trong những yếu tố tác động đến tình hình thu hút đầu tư của mỗi KCN. Trong đó, phải kể đến các chính sách khuyến khích hỗ trợ đầu tư, miễn giảm thuế tại KCN Trảng Duyệt, nay thuộc khu kinh tế Đình Vũ Cát Hải đẩy nhanh quá trình lấp đầy cho khu vực này. Hệ thống cơ sở hạ tầng tại địa phương cũng là một trong những tác nhân ảnh hưởng đến quyết định đầu tư và khả năng thu hút khách hàng của các KCN. Nhờ có vị trí chiến lược và hệ thống cơ sở hạ tầng thành phố cấp 1, các tỉnh như Bắc Ninh và Hải Phòng trở thành điểm sáng thu hút đầu tư. Bên cạnh đó, còn một số tỉnh thành các chính sách thu hút đầu tư, hỗ trợ chủ đầu tư trong quá trình giải phóng mặt bằng chưa tốt, khiến việc triển khai dự án và kinh doanh dự án gây nhiều bất cập, thậm chí nhiều chủ đầu tư phải bỏ cuộc.

Đó là yếu tố vừa tạo cơ hội, vừa tạo thách thức và cả rủi ro cho các doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh hạ tầng KCN.

Các nhân tố kinh tế

Lãi vay và các chính sách tiền tệ nới lỏng trong năm 2014 đã giúp cho KBC cơ hội thực hiện tái cấu trúc khoản nợ 3.000 tỷ đến hạn. Ngoài ra, KBC đã được ngân hàng phê duyệt hạn mức tín dụng mới với mức lãi suất thấp so với những hợp đồng tín dụng trước đó để thực hiện đầu tư dự án. Đây là chính sách thành công, kịp thời của Nhà nước trong quá trình tái cấu trúc nền kinh tế, và hỗ trợ sự phát triển doanh nghiệp và KBC là công ty đang được hưởng lợi từ chính sách này.

Cơ cấu đầu tư của dòng vốn FDI trong năm 2014 tập trung vào ngành chế biến chế tạo và công nghệ đem lại cơ hội lớn cho KBC. Với khách hàng mục tiêu là các doanh nghiệp sản xuất công nghệ có vốn đầu tư nước ngoài, kết quả sản xuất kinh doanh của KBC phụ thuộc trực tiếp vào dòng vốn này. Năm 2014 có 774 dự án đăng ký vốn mới lĩnh vực chế biến chế tạo, chiếm 71,6% tổng nguồn vốn FDI. Trong đó đó, dự án mở rộng đầu tư của Samsung và LG là 2 dự án đã đem lại cho KBC thêm nhiều cơ hội thu hút các công ty vệ tinh của 2 tập đoàn lớn này, do vị trí của các KCN của KBC thuận lợi, giao thông liên kết với nhà máy chính và các chính sách ưu đãi, hỗ trợ đầu tư hấp dẫn.

Hiện nay, Hàn Quốc đang là nhà đầu tư dẫn đầu tại Việt Nam với tổng số vốn mới và cấp tăng thêm là 7,32 tỷ đô trong năm 2014, chiếm 36,2% tổng vốn FDI và các nhà đầu tư Hàn Quốc cũng là khách hàng chiến lược của KBC. Tuy nhiên, điều này cũng tiềm ẩn những rủi ro cục bộ do phụ thuộc vào một vài đối tượng khách hàng lớn. Vì vậy, Ban xúc tiến đầu tư của KBC luôn ý thức mở rộng và đa dạng hóa khách hàng, đặc biệt chú ý tới thị trường Nhật bản, Đài Loan và Hoa Kỳ trong thời gian tới.

Thị trường BĐS trong năm qua được đánh giá là vẫn còn gặp nhiều khó khăn dù đã có những tín hiệu tích cực. Nguồn cung vẫn được cho là nhiều hơn cầu và các dự án mới liên tục được bổ sung. Tính thanh khoản thị trường có tiến triển so với năm 2013. Trong Quý 1/2015 theo thống kê của Bộ Xây dựng cho thấy, lượng BĐS giao dịch thành công tại Hà Nội và Thành

phố Hồ Chí Minh đạt lần lượt 4.250 và 3.950 giao dịch, tăng gần gấp 3 lần so với cùng kỳ năm 2014. Ngay từ đầu năm 2015 và nhất là sau Tết nguyên đán, các sàn giao dịch BĐS hoạt động khá sôi nổi với hoạt động chào bán của hàng loạt dự án mới từ Bắc tới Nam tiếp tục chứng tỏ sự khởi sắc của thị trường này. Các chuyên gia cũng nhận định, năm nay BĐS sẽ là kênh đầu tư hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài; cơ hội sẽ mở ra nhiều hơn khi thời gian tới Việt Nam sẽ tham gia vào Hiệp định Thương mại xuyên Thái Bình Dương cũng như các khối Thương mại tự do.

Nắm bắt lợi thế này, KBC nhanh chóng triển khai trở lại dự án Khu đô thị Phúc Ninh tại Bắc Ninh ngay trong Quý 1/2015. Chúng tôi kỳ vọng mảng kinh doanh BĐS thương mại trong những năm tới cũng sẽ đem lại doanh thu khả quan cho KBC.

CÁC NHÂN TỐ NỘI TẠI

Cạnh tranh:

Năng lực cạnh tranh quốc gia là điều kiện để phát triển nhanh và bền vững nền kinh tế, cũng là mối quan tâm lớn của Chính phủ. Trong năm 2014, Chính phủ nhấn mạnh nhiệm vụ đổi mới thể chế và cải thiện môi trường kinh doanh, được nhiều nhà đầu tư nước ngoài quan tâm đánh giá. Ngày 3/9/2014, Báo cáo Năng lực cạnh tranh toàn cầu (Global Competitiveness Report) năm 2014 được WEF công bố: Việt Nam đứng thứ 68 trên 144 nước và tại khu vực Đông Nam Á, Việt Nam đứng thứ 6, sau Singapore, Malaysia, Thái Lan, Indonesia và Philippines. WEF nhận định ở phần lớn các nền kinh tế mới nổi này, thách thức chung là giải quyết tình trạng thiếu hụt cơ sở hạ tầng, tăng kết nối trong khu vực, giảm thiểu quan liêu, tham nhũng và cải thiện độ hiệu quả của thị trường. Ngoài các đối thủ cạnh tranh truyền thống như Trung Quốc, Thái Lan, In-đô-nê-xia, hiện nay Việt Nam còn phải cạnh tranh với một số nền kinh tế mới nổi trong khu vực như Lào, Mi-an-ma, và Căm-pu-chia. So với các nền kinh tế khác trong khu vực, nhìn chung Việt Nam được các doanh nghiệp FDI đánh giá cao hơn về: rủi ro thu giữ tài sản; ổn định chính sách; khả năng tham gia hoạch định chính sách; và mức thuế thấp (theo VCCI). Đây là lợi thế của Việt Nam và cũng là cơ hội cho KBC khi hoạt



động kinh doanh của KBC phụ thuộc vào việc thu hút FDI của Việt Nam.

Năng lực cạnh tranh tinh thành trên toàn quốc phụ thuộc vào chính sách khuyến khích đầu tư, cơ sở hạ tầng, vị trí địa lý và vị trí tương quan kinh tế đối với các tập đoàn, nhà máy sản xuất lớn. Hiện nay, Bắc Ninh và Hải Phòng, 2 tỉnh thành mà các KCN của KBC gặt hái nhiều thành công đều nằm trong top 5 tỉnh thành thu hút đầu tư cao nhất cả nước. Để nâng cao tính cạnh tranh của doanh nghiệp trong quá trình thu hút đầu tư, KBC luôn cung cấp thông tin chi tiết về các KCN trên toàn quốc và nỗ lực hỗ trợ cho nhà đầu tư mọi thắc mắc, hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết trong quá trình hoạt động.

Đối thủ cạnh tranh:

Đối với mảng thị trường BĐS KCN, các đối thủ cạnh tranh của KBC được xác định trên các phân khúc thị trường.

Ngoại trừ một số doanh nghiệp nước ngoài, thì KBC là doanh nghiệp có khả năng thu hút FDI tốt nhất so với các doanh nghiệp còn lại do mức giá thuê hợp lý, đáp ứng mọi yêu cầu của khách hàng ở mức độ tối đa cũng như quỹ đất còn đủ để đáp ứng các nhà đầu tư lớn. Ví dụ, thể theo yêu cầu LG mà KBC cùng với UBND Thành phố Hải phòng đã đưa KCN Tràng Duệ trở thành Khu kinh tế, để các doanh nghiệp đầu tư vào đây được hưởng nhiều chính sách ưu đãi hơn các KCN khác.

Phân hóa về giá thuê đất KCN 50 năm	Đối thủ cạnh tranh chính
Giá cao (từ 100-250\$/m ²)	VSIP, Nomura, Amata
Giá trung bình (từ 60-80\$/m ²)	Viglacera, Cty CP Sông Đà 10 & Cty CP Xây dựng hạ tầng Sông Đà,
Giá thấp (từ 30-60\$)	IDICO, HUD, và các chủ đầu tư địa phương

Sản phẩm cạnh tranh bao gồm các sản phẩm hạ tầng đất KCN, nhà xưởng văn phòng và các dịch vụ trong KCN. Hiện nay, so sánh với các đối thủ phát triển hạ tầng KCN, KBC cung cấp các loại hình sản phẩm đa dạng trong KCN bao gồm thuê đất, thuê văn phòng, nhà xưởng, bán nhà xưởng, dịch vụ điện, nước và quản lý hạ tầng... Trong giai đoạn gần đây, KBC đặc biệt chú trọng

phát triển sản phẩm nhà xưởng và văn phòng cho thuê trong KCN nhằm đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư, khi một số KCN khác có điều kiện phát triển hạ tầng nhanh, cụ thể như với VSIP luôn có sẵn hạ tầng, với một số KCN gần Hà Nội cũng luôn có sẵn nhiều nhà xưởng cho thuê. Đây là bài toán tạo ra những thách thức cho KBC, nhưng lại là cơ hội của KBC luôn luôn hoàn thiện sản phẩm, dịch vụ hỗ trợ của mình.

Quản lý tài chính – dòng tiền:

Từ những bài học cũ cho thấy việc quản lý tài chính, dòng tiền đang là thách thức đối với nhiều doanh nghiệp nói chung, KBC nói riêng. Vì vậy, huy động nguồn vốn và sử dụng vốn là bài toán luôn luôn phải cân nhắc đối với KBC để đảm bảo dòng vốn sinh lời vừa đạt mục tiêu thúc đẩy tăng trưởng doanh nghiệp vừa bảo toàn vốn khi gặp khó khăn trong việc triển khai dự án. Trong năm 2015 việc lập các kế hoạch huy động vốn, và sử dụng vốn của KBC là một trong những mảng khá quan trọng. Thông qua thị trường chứng khoán hay các tổ chức tín dụng, Ban tài chính của KBC sẽ tiếp cận các tổ chức tài chính, các quỹ đầu tư tài trợ vốn có nhu cầu mua cổ phần, mua trái phiếu của doanh nghiệp. KBC đảm bảo việc huy động vốn sẽ được dùng đúng mục đích, kịp thời, đảm bảo hiệu quả.

Quản lý nhân lực

Để đạt được những thành công trong hơn một thập kỷ qua, nguồn nhân lực là một trong những giá trị cốt lõi của doanh nghiệp. Trải qua những năm khó khăn, đội ngũ cán bộ cốt lõi của KBC đều không thay đổi đó là một trong những thành công góp phần vào sự phát triển doanh nghiệp. Vì vậy, KBC luôn chú trọng phát triển sự trung thành của nguồn nhân lực chất lượng trong dài hạn và tuyển dụng thêm các cán bộ có chuyên môn cao. KBC luôn tạo môi trường làm việc thuận lợi, tiện nghi đầy đủ, thu nhập xứng đáng và tạo tích lũy cho mỗi cán bộ công nhân viên.

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

Sự tồn tại và phát triển của doanh nghiệp không thể tách rời với sự vận động của xã hội. Ý thức được những trách nhiệm nặng nề của doanh nghiệp tiêu biểu, KBC luôn tự hào về những đóng góp của mình cho sự phát triển chung trên nhiều phương diện. Trong những năm qua, KBC đã góp phần quan trọng trong sự phát triển kinh tế vùng, kinh tế đất nước. Bên cạnh đó, mục tiêu thu hút vốn đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực công nghệ cao vào KCN của chúng tôi cũng đẩy nhanh quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế, nâng cao trình độ công nghệ và giá trị xuất khẩu, tạo ra hàng nghìn công ăn việc làm cho người dân địa phương, phát triển các mảng dịch vụ mới lân cận KCN... Nhìn lại sự thay đổi của vùng đất Quế Võ Bắc Ninh sau 12 năm KBC có thể khẳng định về những giá trị đã đóng góp cho tỉnh Bắc Ninh: Từ một vùng đất nông nghiệp năng suất thấp, ngày nay Quế Võ trở nên sôi động với hàng trăm nhà máy, thu hút hàng nghìn lao động từ các tỉnh lân cận, cảnh quan hiện đại với đường giao thông, khuôn viên cây xanh và các dịch vụ phát triển nở rộ, thu nhập bình quân đầu người của tỉnh

cũng tăng lên đáng kể.

Đối với hoạt động kinh doanh chính, KBC cũng hướng tới các giá trị xanh. 90% khách hàng của KBC là các doanh nghiệp công nghệ cao, sản xuất ít khói thải, và hiện có một số doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực phát triển công nghệ sinh hóa thân thiện với môi trường. Tại các KCN của KBC, đều có hệ thống xử lý nước thải ngay từ khi thành lập nhằm đảm bảo chất lượng nước thải chung cho toàn KCN. Hiện nay nhà máy xử lý nước thải tại các KCN có công suất 10.000m³/ngày đêm hiện được đánh giá phù hợp với công suất của các nhà máy và cho ra sản phẩm nước thải đủ tiêu chuẩn trước khi xả ra sông hồ tự nhiên.

Ngoài ra, KBC tích cực trong việc tham gia hỗ trợ các hoạt động xã hội có giá trị dài hạn như giáo dục và bảo vệ môi trường, ví dụ KBC đã tài trợ học bổng cho học sinh, đầu tư vào trường đại học với mục đích phi lợi nhuận, xây dựng công trình công ích như hồ Trung Văn – Hà Nội.





KẾT QUẢ KINH DOANH

Trong năm 2014, kết quả sản xuất kinh doanh của KBC đã tăng trưởng mạnh so với năm 2013 và so với kế hoạch. Tổng lợi nhuận hợp nhất của Tập đoàn đạt 311,9 tỷ đồng, gần gấp đôi kế hoạch đề ra. Hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi tăng trưởng đáng kể như ký kết hợp đồng thứ 2 với LG cùng các vệ tinh của LG, tăng mạnh khả năng bán nhà xưởng tại KCN Quế Võ và đẩy mạnh bán hàng tại KCN Tân Phú Trung. Năm 2014, Tổng diện tích cho thuê đất tại các KCN của Tập đoàn đạt khoảng 88,3 ha, tổng diện tích nhà xưởng đã bán 19.680m².

Bên cạnh đó, những nỗ lực tái cơ cấu đầu tư và tái cấu trúc doanh nghiệp nhằm nâng cao sức mạnh của Tập đoàn đã hoàn thành phần lớn mục tiêu tập trung vào ngành nghề kinh doanh cốt lõi để phát triển KCN và các sản phẩm dịch vụ liên quan.



1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2013	2014	% thay đổi (2014/2013)
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	1.072,8	1.069	99,7%
- Doanh thu cho thuê đất	726,2	742,9	102%
- Doanh thu thuê và bán nhà xưởng	308,6	265,1	86%
- Doanh cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phí hạ tầng	35,4	60,9	173%
- Doanh thu khác	2,4	-	0%
Doanh thu hoạt động tài chính	38,5	143,9	374%
Thu nhập khác	19,8	0,79	4%
Tổng doanh thu	1.131,1	1.213,7	107%
Tổng lợi nhuận sau thuế	78,8	311,9	396%
Lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ	72,5	325,6	450%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014`

Năm 2014, trong bối cảnh kinh tế vĩ mô ổn định và có nhiều chuyển biến tích cực đã tạo ra cả cơ hội và thách thức đối với các doanh nghiệp Việt Nam nói chung và KBC nói riêng. KBC với đặc thù kinh doanh phụ thuộc chủ yếu vào tình hình thu hút FDI của Việt Nam. Do đó, năm 2014 nhờ tình hình thu hút FDI vào Việt Nam tiếp tục tăng trưởng đạt 21,92 tỷ USD, tăng 19% so với kế hoạch là yếu tố chính tác động tích cực đến hoạt động kinh doanh cốt lõi của KBC. Vì vậy, tổng doanh thu hợp nhất của KBC trong năm 2014 đã đạt là 1.213,7 tỷ đồng bằng 68% so với kế hoạch, bằng 107% so với năm 2013. Lợi nhuận hợp nhất đạt 311,9 tỷ đồng bằng 195% so với kế hoạch, bằng 396% so với năm 2013. Lợi ích của cổ đông công ty mẹ đạt 325,6 tỷ đồng bằng 450% so với năm 2013.

Ngoài ra, đáng lưu ý mảng doanh thu dịch vụ năm 2014 bằng 173% so với năm 2013, sự tăng trưởng đột biến này là do KBC đã bắt đầu thu phí hạ tầng hàng năm đối với các doanh nghiệp đã

đang hoạt động trong KCN của KBC sau khi hết thời gian miễn giảm. Đây sẽ là nguồn thu cố định hàng năm không hề nhỏ khi KBC tiến hành thu 100% các doanh nghiệp đã thuê đất trong các KCN của KBC. Ví dụ, tổng diện tích của 2 khu KCN Quế Võ đã cho thuê là 3.065.400m², đơn giá thu phí hạ tầng hiện tại là 10.500 đồng/m²/năm, thì doanh thu phí hạ tầng 1 năm của KCN Quế Võ ước đạt là 32,2 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, một số yếu tố ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh sau thuế của KBC đã cải thiện đáng kể. Cụ thể, chi phí tài chính của KBC trong năm đã giảm xuống còn 292,2 tỷ đồng, bằng 77% so với năm 2013; phần lỗ từ công ty liên kết giảm mạnh với mức lỗ 513,9 triệu đồng, chỉ bằng 3% so với năm 2013. Vì vậy, trong những năm tới Ban TGD sẽ tiếp tục nỗ lực hết mình để cải thiện tình hình tài chính, gia tăng lợi nhuận cho doanh nghiệp và lợi ích của cổ đông.

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2014	Kế hoạch 2014	Hoàn thành
Tổng doanh thu	1.213	1.800	67%
Lợi nhuận sau thuế	311,9	160	195%

Năm 2014, KBC đã hoàn thành gần gấp đôi kế hoạch lợi nhuận sau thuế. Tuy nhiên, về doanh thu chỉ đạt 67% so với kế hoạch đề ra. Nguyên nhân chủ yếu là do: Tại thời điểm lập kế hoạch cho năm 2014, Ban Tổng giám đốc đã dự kiến các khoản doanh thu có thể đạt mức 1.800 tỷ đồng do chuyển nhượng một số dự án năng lượng, thu hồi lại vốn ước tính khoảng 673 tỷ đồng (cụ thể tổng vốn đầu tư vào các dự án Năng Lượng Sài Gòn Bình Định là 483 tỷ đồng, vốn đầu tư vào dự án Thủy điện SGI Lào là 190 tỷ đồng). Do 2 dự án này vẫn đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng cho các đối tác là nguyên nhân chính dẫn đến tổng doanh thu năm 2014 chỉ đạt 67% so với kế hoạch.

Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh chính năm 2014 của KBC vẫn ổn định và phát triển khi

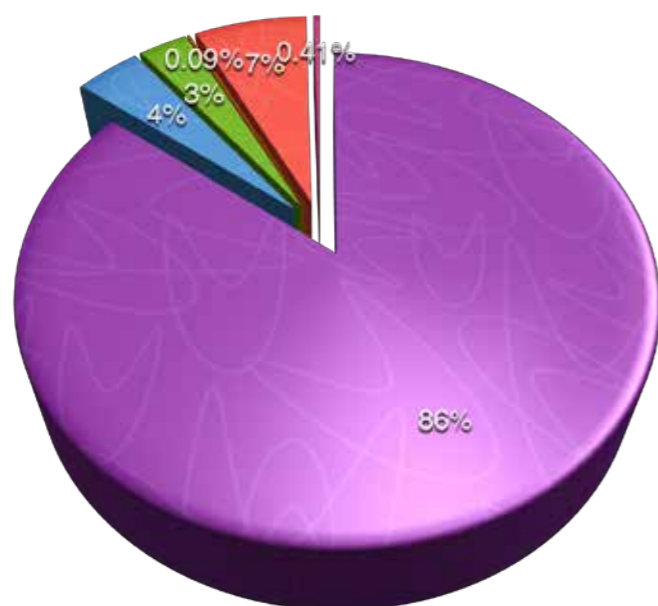
KBC ký kết thành công nhiều hợp đồng lớn, với tỷ suất lợi nhuận gộp cao, đạt 55%. Tăng trưởng về tỷ suất lợi nhuận gộp là do giá cho thuê tăng cao từ 60\$/m² lên 70\$/m², trong khi đó giá vốn không tăng do các KCN đã có sẵn hạ tầng. Một số hợp đồng lớn như hợp đồng thuê đất thứ 2 với LG thuê gần 40 ha, Dongyang 6,7 ha, Youngbo Vina 3,2 ha, hợp đồng bán nhà xưởng AAC Technology mua nhà xưởng trị giá 61 tỷ đồng... Ngoài ra, chi phí lãi vay giảm đáng kể so với năm 2013 do lãi suất giảm và dư nợ gốc giảm. Đó là những nguyên nhân chính dẫn đến lợi nhuận sau thuế tăng trưởng gấp đôi so với kế hoạch và gấp gần 4 lần so với năm 2013.

3. Tình hình đầu tư

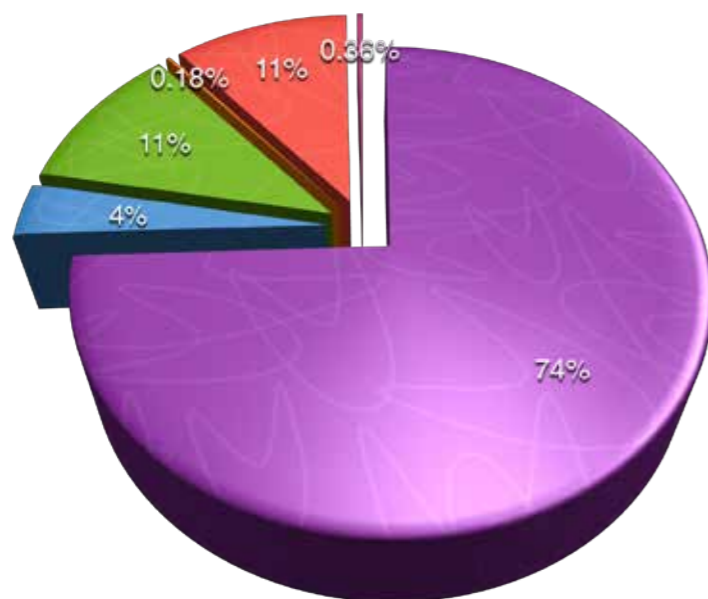
Năm 2014 KBC đã thực hiện tái cơ cấu lại các danh mục đầu tư, chuyển nhượng các dự án ngoài ngành và không có khả năng sinh lời như là: Danh mục đầu tư vào Thủy điện Sông Trang 4, Nhà máy điện Sài Gòn- Bình Thuận, Xi măng Tân kỳ, KCN Sài Gòn – Cần Thơ, KCN Sài Gòn Bình Phước. Đồng thời tăng sở hữu cổ phần tại KCN Sài Gòn – Chân Mây (Huế). Hoạt động này, đã làm cho cơ cấu đầu tư của KBC vào các lĩnh vực thay đổi tích cực hơn so với năm 2013.

Dưới đây là biểu đồ cơ cấu các lĩnh vực đầu tư trong năm 2013 và 2014.

2014



2013



- KCN
- Khoáng sản
- BĐS thương mại
- Tài chính
- Năng lượng
- Khác

Tổng mức đầu tư lũy kế đến 31/12/2014 đạt 9.444 tỷ đồng, trong đó đầu tư KCN chiếm 86% tương đương 8.145 tỷ đồng. Các khoản mục đầu tư khác đều giảm tỷ trọng so với năm 2013.

4. Tình hình tài chính

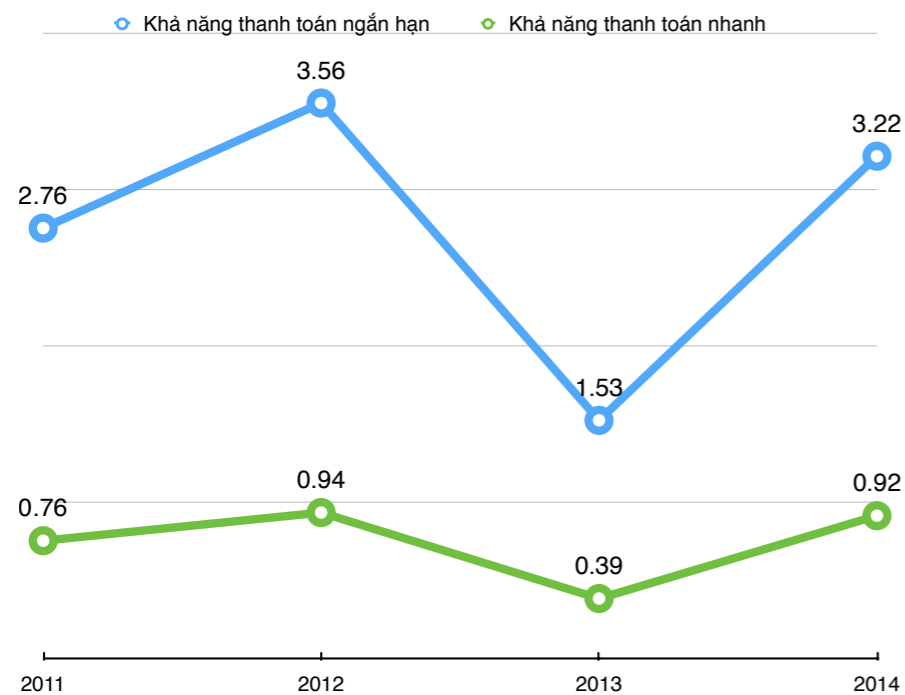
Chỉ tiêu	Đơn vị	2012	2013	2014
Khả năng thanh toán				
Khả năng thanh toán ngắn hạn	lần	3,6	1,53	3,22
Khả năng thanh toán nhanh		0,9	0,39	0,92
Cơ cấu vốn				
Hệ số nợ/tổng tài sản		0,59	0,61	0,52
Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu (1)		1,75	1,88	1,26
Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu hợp nhất (2)		1,44	1,55	1,09
Năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho	lần	0,03	0,08	0,06
Doanh thu thuần/Tổng tài sản		0,02	0,09	0,08
Khả năng sinh lời				
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-171,98%	7,35%	29,18%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu		-12,16%	1,95%	5,81%
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ/ Vốn chủ sở hữu (ROE) **		-10,09%	1,79	6,06
Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản		-4,11%	0,63%	2,39%
Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần		38,32%	46,19%	54,97%

(1) Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu = Nợ hợp nhất / Vốn chủ sở hữu (Mục B- Bảng cân đối kế toán)

(2) Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu = Nợ hợp nhất/ Vốn chủ sở hữu hợp nhất bao gồm lợi ích cổ đông thiểu số (Mục B+Mục C)

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất 2014

KHẢ NĂNG THANH TOÁN



Bức tranh tái cấu trúc tài chính của KBC ngày càng được lành mạnh, tốt lên gấp nhiều lần so với thời kỳ đầu tư dàn trải, suy giảm kinh tế. Các chỉ số thanh toán năm 2014 đã cải thiện đáng kể trong khi hệ số nợ đã giảm mạnh. Nguyên nhân chính là trong năm 2014, KBC đã hoàn tất các kế hoạch cơ cấu lại 3.000 tỷ đồng nợ đến hạn, các khoản nợ ngắn hạn được chuyển sang dài hạn, dư nợ gốc giảm, v.v

CƠ CẤU VỐN

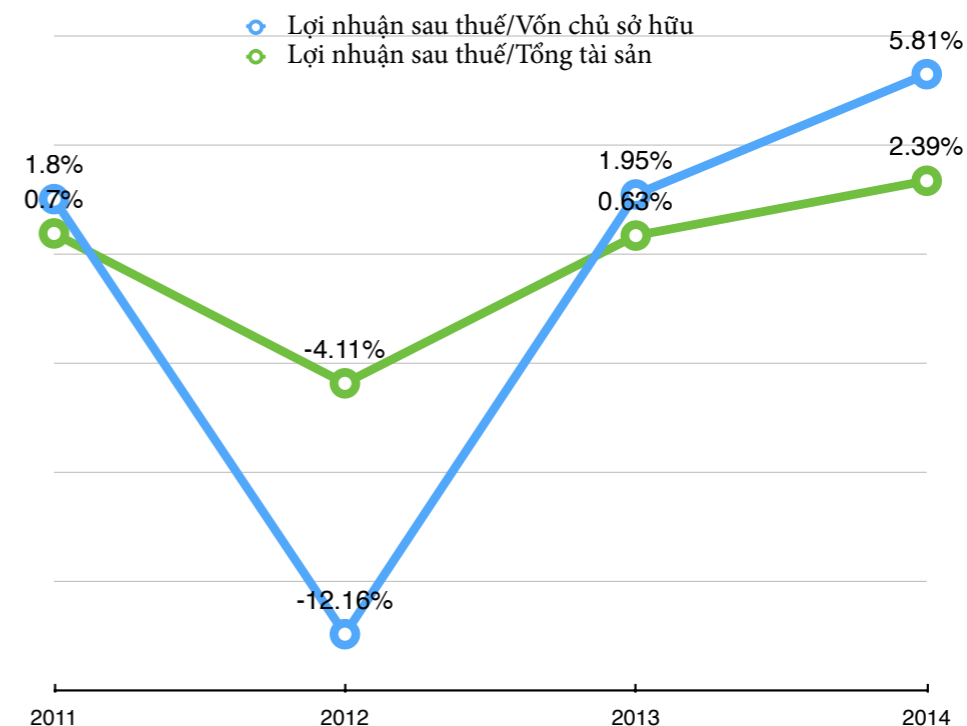
Nhờ có quá trình tái cơ cấu tích cực, trong 3 năm vừa qua KBC không vay nợ mới đối với ngân hàng, chỉ dựa trên năng lực tài chính nội tại để phát triển. Vì vậy, hệ số nợ đang dần được cải thiện ở mức phù hợp với một doanh nghiệp BĐS quy mô lớn. Kết thúc 2014, hệ số nợ của KBC cũng giảm mạnh do khoản lợi nhuận giữ lại tăng 30% và nguồn vốn tăng 1.000 tỷ. Hệ số nợ/Nguồn vốn chủ sở hữu (bao gồm lợi ích của cổ đông thiểu số) giảm đáng kể so với năm 2013, từ 1,55 xuống còn 1,09 lần. Đây là mức chỉ số an toàn về cơ cấu vốn của Tập đoàn, giảm thiểu rủi ro về thanh khoản, rủi ro tài chính, giảm chi phí lãi vay cho Tập đoàn trong năm 2014, tăng lợi nhuận sau thuế và đóng góp vào lợi nhuận chưa phân phối cho cổ đông của Tập đoàn.

NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

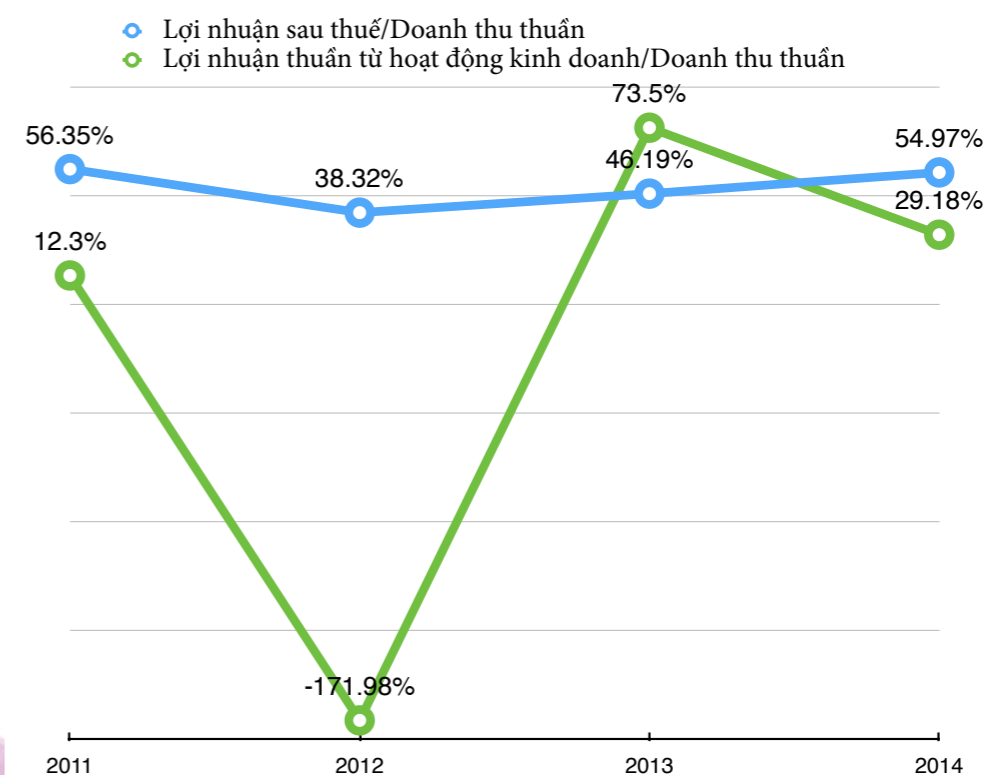
KBC không đánh giá năng lực hoạt động theo chỉ số vòng quay hàng tồn kho. Bởi vì, trên thực tế số tiền đầu tư vào các dự án năm 2014 của KBC ước tính khoảng 163,8 tỷ đồng, trong khi đó giá vốn ghi nhận trong năm 487, 6 tỷ đồng bằng 2,89 lần giá trị đầu tư trong năm. Điều này có nghĩa là hàng tồn kho của công ty thực sự được giải phóng nhanh, đầu ra lớn gần gấp 3 lần đầu vào. Tuy nhiên, do cách ghi chép kế toán, ví dụ như khoản mục vốn hóa lãi vay trong năm là 203 tỷ đồng là một trong những nguyên nhân đẩy giá trị hàng tồn kho trong báo cáo tài chính tăng lên. Vì vậy, việc đánh giá chỉ số vòng quay hàng tồn kho theo công thức không phản ánh thực chất việc giảm hàng tồn kho trong năm của KBC.

Bên cạnh đó, chỉ số doanh thu thuần/tổng tài sản giảm nhẹ. Giá trị tổng tài sản tăng 4,1% trong khi doanh thu thuần chỉ bằng 98,7% so với năm 2013. Nguyên nhân chính ở đây, do trong năm tổng tài sản tăng do KBC thu được 900 tỷ đồng từ phát hành trái phiếu chuyển đổi vào 23/12/2014. Đến 31/12/2014 thời điểm lập báo cáo tài chính thì nguồn vốn chưa được đưa vào sử dụng để tạo ra dòng tiền cho doanh nghiệp.

KHẢ NĂNG SINH LỜI

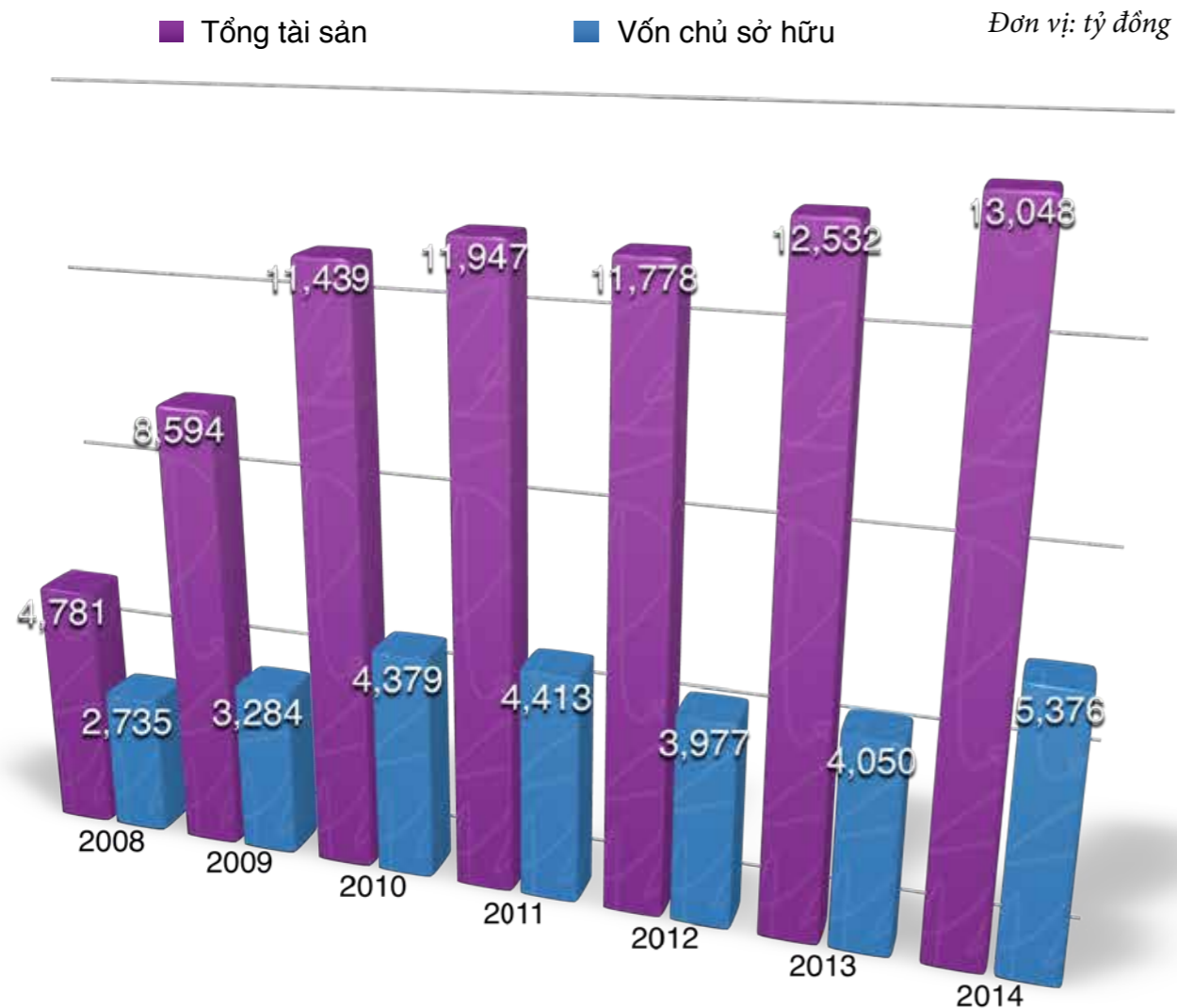


TỶ SUẤT LỢI NHUẬN



Tất cả các chỉ số về khả năng sinh lời đã phục hồi rất mạnh so với năm 2013. Có thể thấy, lợi nhuận gộp trên doanh thu của KBC luôn duy trì ở mức cao qua các năm, năm 2014 đạt mức cao nhất đạt 55%. Đây cũng là một lợi thế của KBC hiện nay, khi các KCN chính đã có sẵn đất đến bù với chi phí thấp, trong khi giá cho thuê đất đều tăng qua các năm. Cụ thể, giá cho thuê năm 2014 là 60\$ - 65\$/m², giá cho thuê năm 2015 tăng lên là 72\$ - 75\$/m², tăng từ 8 đến 10%. Bên cạnh đó, các chỉ số lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu và tổng tài sản đều tăng từ 2-3 lần so với năm 2013 và đạt mức cao nhất trong 4 năm trở lại đây.

TỔNG TÀI SẢN VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU



Trong năm 2014, tổng tài sản của doanh nghiệp tăng 4,1% và nguồn vốn chủ sở hữu tăng 32,7%. Nguyên nhân dẫn đến việc tăng nguồn vốn tới 30% trong kỳ là do việc phát hành 100 triệu cổ phiếu tương đương 1.000 tỷ đồng để cân trừ công nợ nâng nguồn vốn chủ sở hữu lên 3.957.111.670.000 đồng và lợi nhuận chưa phân phối tăng 33%. Nguồn vốn chủ sở hữu sau ngày 31/12/2014 hiện tại đã tăng thêm 1.177,4 tỷ đồng (bao gồm 800 tỷ đồng vốn góp cổ phần và 377,4 tỷ đồng thặng dư vốn). Nhìn lại chặng đường 12 năm thành lập và phát triển với quy mô ban đầu chỉ là 20 tỷ đồng, KBC hiện nay đã tăng trưởng 268,8 lần về vốn chủ sở hữu. So với thời điểm bắt đầu niêm yết 12.2007, quy mô về vốn chủ sở hữu cũng tăng gấp 6 lần.

CƠ CẤU NỢ

Chỉ tiêu	Giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ
Tổng nợ	6.792.340.509.760	100%
1. Khoản Nợ Vay	3.152.871.193.863	46,42%
Vay nợ ngân hàng	3.024.781.596.475	44,74%
Vay nợ bên liên quan và khác	128.089.597.388	1,68%
2. Nợ chuyển thành vốn	900.000.000.000	13,25%
Trái phiếu chuyển đổi	900.000.000.000	13,25%
3. Khoản nợ tạo doanh thu trong tương lai và tái đầu tư.	1.076.896.256.224	15,85%
Chi phí phải trả (trích trước giá vốn)	617.851.226.058	9,10%
Người mua trả tiền trước	408.858.439.492	6,02%
Doanh thu chưa thực hiện	5.616.285.654	0,08%
Đặt cọc thuê nhà xưởng	44.570.305.020	0,66%
4. Các khoản khác (không tạo lên áp lực trả nợ)	1.662.573.059.673	24,48%
Phải trả người bán	55.676.320.830	0,82%
Phải trả người lao động	1.606.801.500	0,02%
Trợ cấp thôi việc	951.967.962	0,01%
Chi phí phải trả khác (lãi vay 782,4 tỷ đồng đã được gia hạn đến năm 2019 và các chi phải trả phí khác)	805.781.371.131	11,86%
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	240.332.662.093	3,54%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.134.279.309	0,11%
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	167.497.455.109	2,47%
Thuế thu nhập hoãn lại (tính trước, được phân bổ cho toàn bộ vòng đời dự án)	383.592.201.739	5,65%

Tại thời điểm 31/12/2014, tổng số Nợ phải trả trên báo cáo hợp nhất là: 6.792.340.509.760 đồng, so với thời điểm 31/12/2013, số nợ trên sổ sách giảm đi 825.223.668.197 đồng. Trong đó, 60% liên quan đến các khoản vay nợ. Tuy nhiên, trong năm 2014 do phát sinh 900.000.000.000 đồng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi, do chưa chuyển đổi nên tạm thời được ghi tăng vào khoản nợ ngắn hạn. Đây là khoản tiền đã chuyển thành vốn nên không còn nợ tại thời điểm 23.1.2015. Như vậy, trên thực tế tổng nợ của KBC trong năm đã giảm 1.725 tỷ đồng.

Trong suốt 3 năm gần đây cho đến ngày 31.12.2014, KBC hoàn toàn không vay thêm Ngân hàng một khoản nào. Do năm 2014 là thời hạn đến hạn trả nợ 3000 tỷ đồng trái phiếu (công ty mẹ là 2.700 tỷ đồng, công ty con 300 tỷ đồng), tại thời điểm đầu năm khoản nợ này được xếp vào Nợ ngắn hạn. Tại thời điểm cuối năm 2014 do các khoản nợ đã được ngân hàng cơ cấu lại kéo dài thời hạn trả nợ từ 3 đến 5 năm, nên khoản nợ lại được chuyển từ ngắn hạn sang dài hạn. Trong số tổng nợ 6.792 tỷ đồng, thực tế Nợ ngân hàng hợp nhất của KBC là: 3.024 tỷ đồng (trong đó của công ty mẹ là 2.291 tỷ đồng). Trong năm, riêng công ty mẹ đã trả nợ gốc vay 1.170 tỷ đồng và 236 tỷ đồng lãi vay và phí liên quan. Theo kế hoạch đã được cơ cấu, năm 2015 KBC sẽ trả 838 tỷ đồng tiền gốc, 102 tỷ đồng

tiền lãi. Tính đến thời điểm 30.3.2015 thì KBC đã thanh toán cho ngân hàng thêm 56 tỷ đồng. Các khoản mục khác còn lại ngoài mục nợ vay ngân hàng trong tổng Nợ phải trả 6.792 tỷ đồng là những khoản mục không tạo ra áp lực trả nợ cho doanh nghiệp. Ví dụ: (1) khoản tiền người mua trả tiền trước 408 tỷ đồng đây là khoản (đặt cọc của khách hàng) sẽ tạo ra doanh thu cho KBC trong tương lai, khoản đặt cọc giả thiết 40% giá trị hợp đồng thì sẽ tạo ra hơn 1000 tỷ đồng doanh thu cho tương lai; (2) khoản chi phí phải trả 1.423 tỷ đồng (trong đó chủ yếu bao gồm: (a) khoản tiền trích trước giá vốn cho phần đất bán đã ghi nhận doanh thu là 617,8 tỷ, khoản tiền này thực chất là khoản tiền được sử dụng tái đầu tư cho doanh nghiệp, đây là đặc thù việc ghi nhận giá vốn đối với kinh doanh KCN; (b) khoản tiền chi phí lãi vay phải trả 782,4 tỷ đồng, đây là khoản tiền lãi phải trả của một số khoản trái phiếu phát sinh trong những năm qua, đã được ngân hàng xem xét cho thanh toán sau khi thanh toán hết nợ gốc trái phiếu, số tiền này được thanh toán kéo dài đến năm 2019). (4) Thuế thu nhập hoãn lại là 383 tỷ đồng, đây là khoản thuế tính trước (do công ty ghi nhận doanh thu 1 lần, nhưng thuế thu nhập được chia đều cho số năm còn lại của vòng đời dự án khoảng trên 40 năm).

5. Các dự án chính - Tình hình kinh doanh các Công ty trong Tập đoàn

5.1. Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Công ty mẹ

Trong năm 2014, Công ty mẹ đạt tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính là 487,6 tỷ đồng, doanh thu từ hoạt động tài chính 129 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế đạt 192,5 tỷ đồng, so với kết quả lỗ 61,5 tỷ đồng năm 2013 là sự khởi sắc trong hoạt động kinh doanh và quản lý chi phí tại Công ty mẹ. Đạt được kết quả khả quan như trên tại Công ty mẹ là do hoạt động cho thuê đất và bán nhà xưởng tại 2 KCN Quế Võ Mở Rộng và Quế Võ hiện hữu đem lại.

Dự án chính bao gồm:

- **KCN Quế Võ** có tổng diện tích 611 ha, trong đó 300 ha thuộc khu Quế Võ Hiện hữu đi vào hoạt động từ năm 2013 và 311 ha thuộc khu Quế Võ mở rộng đi vào hoạt động từ năm 2006. Đây là 2 KCN tạo lập giá trị gia tăng và thương hiệu cho Tập đoàn Kinh Bắc cũng như mở đầu cho quá trình xây dựng các KCN hiện đại của Công ty 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, ngay từ những ngày đầu đã thu hút được nhiều tập đoàn có tên tuổi lớn như Canon, Foxconn, Tokyo Ink, VS Industry, và hàng loạt doanh nghiệp Đài Loan và Hàn Quốc với tổng vốn đầu tư lên tới 22,5 tỷ đô la Mỹ. Đồng thời, tại KCN này KBC đã tiến hành xây

dựng 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. Vì vậy, 39 căn nhà xưởng và văn phòng xây sẵn để cho thuê hiện nay đã được bán và cho thuê 100% đem lại nguồn doanh thu ước tính hơn 1.500 tỷ đồng.

Trong năm 2014, KCN Quế Võ Hiện hữu đã cho thuê mới 3,5 ha đất, bán 19.680 m² nhà xưởng đi kèm 4,9 ha đất. Trong đó có 4 nhà xưởng khu G10 đang trong quá trình xây dựng dở dang trên diện tích 14.000 m² đã được nhà đầu tư nước ngoài mua lại. KCN Quế Võ Mở rộng đã cho thuê mới gần 13ha đất KCN. Hoạt động bán và cho thuê nhà xưởng tại đây cũng hết sức sôi nổi, tổng diện tích nhà xưởng đã bán của khu này trong năm là 37.743 m². KBC cũng đã ký hợp đồng cho thuê mới 3 căn nhà xưởng đang xây dựng với tổng diện tích trên 15.000 m² tại lô L và K tại khu Quế Võ Mở rộng.

Tổng giá trị hợp đồng đã ký kết trong năm 2014 của 2 KCN đạt 419 tỷ đồng. Ngoài ra, lượt khách thăm và tìm hiểu đầu tư tại KCN này không chỉ tăng về số lượng mà còn ngày càng đa dạng hóa về ngành nghề lĩnh vực và quốc tịch.



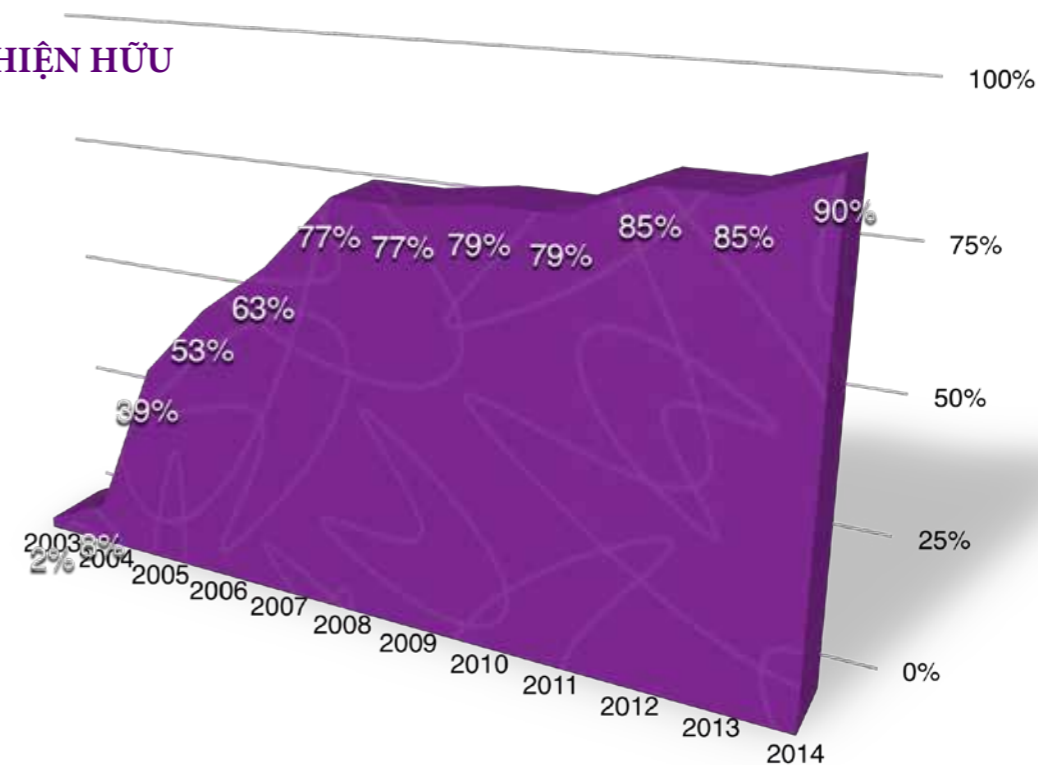


Nhà xưởng KCN Quế Võ

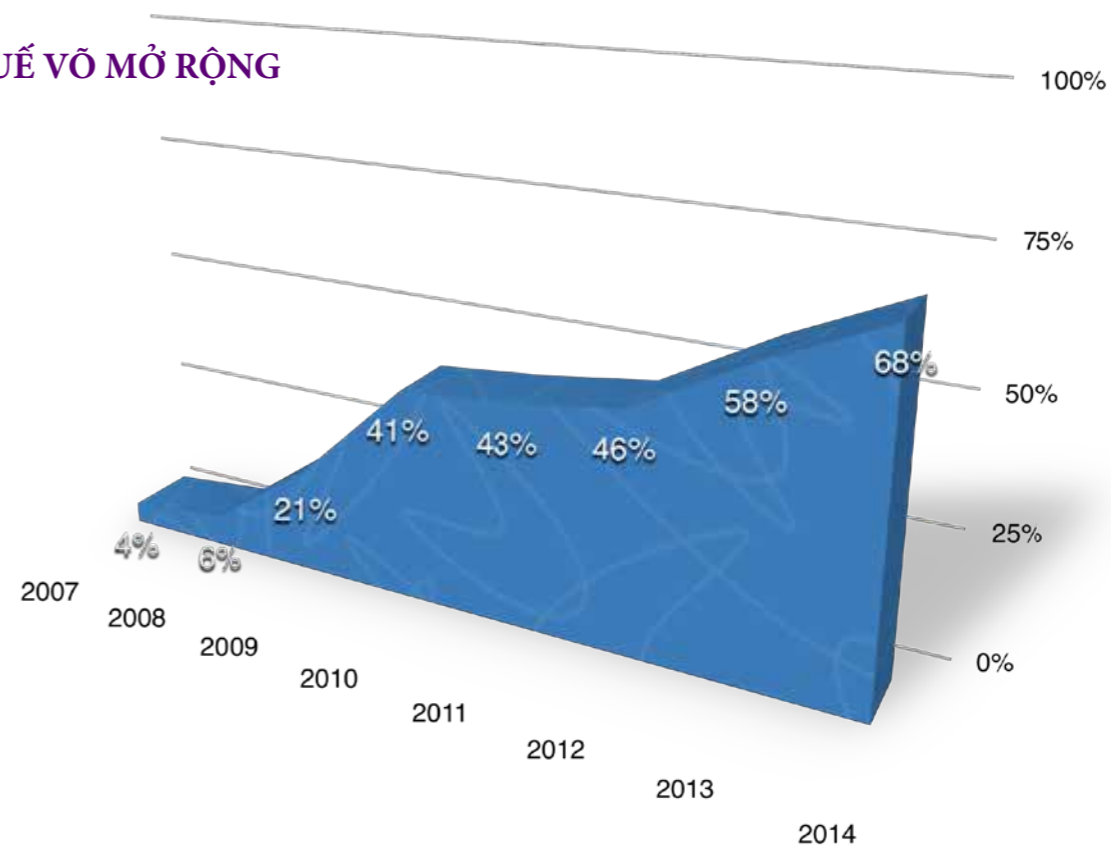
Tỷ lệ lấp đầy: QVHH: 90%; QVMR 68%
 Kế hoạch phát triển 2015 của 2 KCN Quế Võ tập trung phát triển mảng xây dựng nhà xưởng cho thuê và bán. Tính đến thời điểm 3/2015, Tổng

Công ty đang xây dựng 10 căn nhà xưởng tại khu vực QVMR với tổng mức đầu tư xây dựng dự kiến 140 tỷ đồng.

QUẾ VÕ HIỆN HỮU

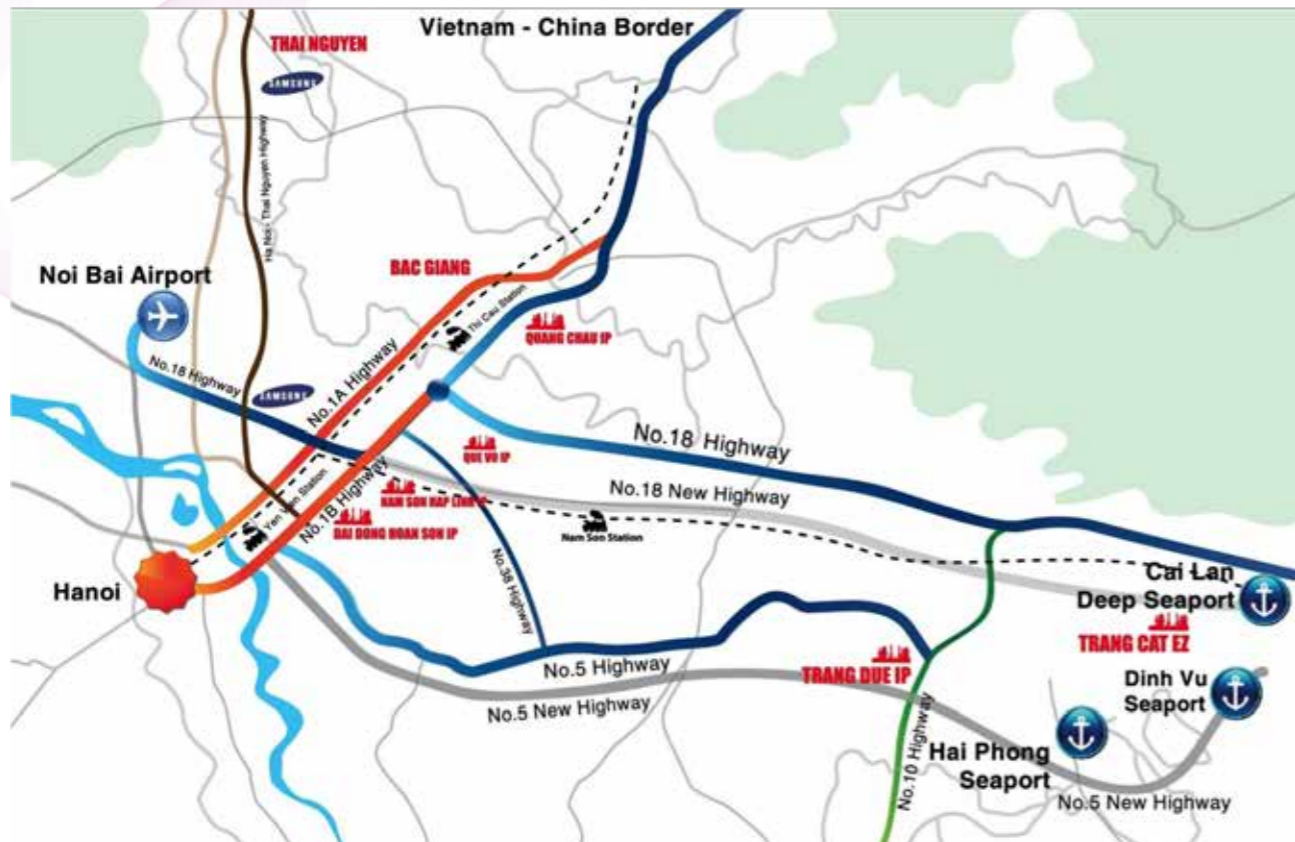


QUẾ VÕ MỞ RỘNG



• KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh với tổng diện tích 402 ha nằm tại tỉnh Bắc Ninh là KCN có tiềm năng phát triển nhất của Công ty khi mà tại tỉnh Bắc Ninh hiện nay diện tích phát triển KCN mới không còn trong khi nhu cầu không ngừng gia tăng. Về tài sản, KCN đã có sẵn 100 ha đất đền bù với chi phí thấp sẵn sàng đưa vào kinh doanh.

Kế hoạch năm 2015, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh được chú trọng việc thu xếp nguồn vốn để triển khai hạ tầng đưa vào khai thác kinh doanh trong phạm vi 100ha đã đền bù, do nhu cầu khách hàng chủ yếu là vệ tinh của Samsung khá tốt, trong khi diện tích còn trống của các KCN trên địa bàn Quế Võ – Bắc Ninh ngày càng bị thu hẹp.



KHU CÔNG NGHIỆP IGS - NAM SƠN HẤP LĨNH - BẮC NINH
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



• Các dự án BĐS thương mại
Tại Hà Nội, KBC có 02 dự án lớn đó là: Dự án Khách sạn Diamond Rice có diện tích 40.000 m2 nằm tại trung tâm hành chính mới của thủ đô, trên đường Phạm Hùng và Dự án Khu ngoại giao đoàn tại Hà Nội có tổng diện tích 20.000 m2 với vị trí vàng tại khu vực đang phát triển nóng của thủ đô tại khu Ngoại giao đoàn, đường Phạm Văn Đồng Hà Nội, nằm ngay sát cạnh Công viên Hòa Bình. Hiện nay cả hai dự án đang trong quá trình chờ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch kiến trúc. Mặt khác, do thị trường BĐS phân khúc cao cấp chưa có dấu hiệu phục hồi, để hạn chế rủi ro trong việc thu xếp sử dụng nguồn vốn hiện nay KBC chưa có kế hoạch chi tiết trong ngắn hạn đối với hai dự án này.

Tại Bắc Ninh, KBC là chủ đầu tư Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh với tổng diện tích 136 ha nằm tại trung tâm Thành phố Bắc Ninh. Dự án này được KBC xác định là một trong những trọng điểm triển khai trong năm 2015. Với vị trí địa lý thuận lợi tại trung tâm thành phố Bắc Ninh, cơ sở hạ tầng xung quanh đã phát triển hoàn thiện, cũng như nhu cầu nhà ở cho công nhân và các chuyên gia đang làm việc trong các KCN tăng lên, các giao dịch BĐS xung quanh dự án này đang tăng lên. Tận dụng cơ hội, từ ngày 30/3/2015 KBC chính thức triển khai trở lại trong phạm vi 6,27 ha để tạo ra sản phẩm đưa vào kinh doanh ngay trong năm 2015. Tính đến cuối năm 2014, toàn bộ dự án đã đền bù 55 % diện tích tương đương 75 ha, và nộp tiền sử dụng đất tương đương với 17,13 ha đất thương phẩm, làm 7.000m² đường, thực hiện san lấp trên 129 nghìn m², xây dựng phần thô 16 căn biệt thự.



Công trường xây dựng KĐT Phúc Ninh tháng 4/2015

HOẠT ĐỘNG CÁC CÔNG TY CON



a. Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng (SHP)



Địa chỉ: KCN Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, Thành Phố Hải Phòng, Việt Nam

Vốn điều lệ: 416 tỷ

Ngành nghề kinh doanh chính: kinh doanh BĐS KCN và khu đô thị

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

Trong kỳ, Công ty SHP đã thực hiện tăng vốn từ 200 tỷ lên 416 tỷ thông qua việc chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối. Vì vậy, tỷ lệ sở hữu của KBC giảm từ 90% năm 2013 xuống còn 86,54%. Trong năm 2014, Công ty SHP đạt doanh thu 451,3 tỷ đồng từ hoạt động kinh doanh chính và 1,2 tỷ đồng từ doanh thu tài chính. Tỷ suất lợi nhuận thuần tại SHP đạt mức cao nhất tập đoàn 67%. Vì vậy, lợi nhuận sau thuế của SHP đạt 232 tỷ đồng trong đó lợi ích thuộc về công ty mẹ chiếm 216 tỷ đồng.

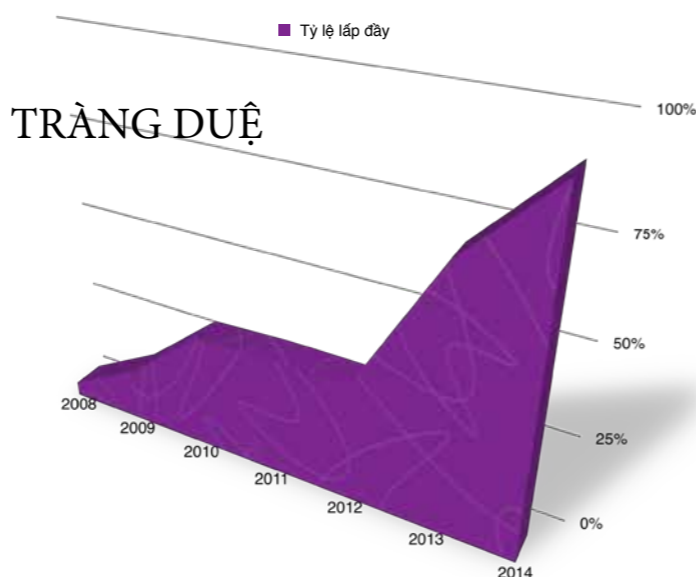
Dự án chính công ty đang thực hiện là dự án KCN Tràng Duệ. Trong năm 2014, công ty SHP gặt hái nhiều thành công trong kinh doanh nhờ nguồn vốn FDI từ các doanh nghiệp Hàn Quốc. Hiện nay tại Hải Phòng chỉ có 5 KCN lớn, trong đó KCN Tràng Duệ với nhiều lợi thế nổi bật như thuộc khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, là một trong những KCN có chính sách ưu đãi cao nhất ở Việt Nam hiện nay, giao thông thuận lợi, giá cả cạnh tranh và mối quan hệ tốt với các cơ quan chức năng, trở thành một điểm sáng thu hút đầu tư công nghệ cao. Trong năm qua, hợp đồng lớn của công ty chính là việc ký kết thành công hợp đồng thứ 2 với tập đoàn LG, nâng tổng diện tích đầu tư của LG tại KCN này lên 80 ha. Toàn bộ giai đoạn 1 KCN này là 186 ha đã được lấp đầy và chỉ còn 10ha đất thương phẩm, toàn bộ diện tích VP, NX 78.137m² đã được bán hết.

Sự thành công của KCN Tràng Duệ đánh dấu

bước ngoặt phát triển của toàn Tổng công ty sau thời kỳ khó khăn. KCN Tràng Duệ được chứng nhận thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, TP Hải Phòng từ năm 2013. Vì vậy, các nhà đầu tư tại KCN này nhận được những ưu đãi tối đa về thuế như miễn 15 năm thuế thu nhập doanh nghiệp, miễn 100% thuế VAT, miễn 50% thuế thu nhập đối với người lao động làm việc trong KCN, miễn 100% tiền thuê đất cùng với các chính sách ưu đãi hỗ trợ của TP. Hải Phòng. KCN Tràng Duệ đã thu hút được các nhà đầu tư lớn đến từ Hàn Quốc như LG Electronics, Dongjin Techwin Vina, Asia Plastic J.S.C.... Trong những năm tới, làn sóng đầu tư của các doanh nghiệp Hàn Quốc vào Việt Nam nói chung và KCN Tràng Duệ nói riêng đang trở nên mạnh mẽ hơn bao giờ hết. Đón đầu làn sóng này, lãnh đạo tập đoàn và lãnh đạo Công ty SHP đã gặp gỡ Hiệp hội các nhà đầu tư Incheon với hơn 1.000 thành viên, đây là nhóm khách hàng tiềm năng của KCN Tràng Duệ trong 5 năm tới.

Tính tới 31/12/2014, KCN Tràng Duệ đã thu hút trên 1,8 tỷ đô giá trị đầu tư FDI. Tổng diện tích đất cho thuê mới trong năm 2014 của KCN này lên tới 55 ha, tỷ lệ lấp đầy giai đoạn 1 đạt 95%. Tổng số các doanh nghiệp đã đầu tư vào KCN Tràng Duệ là 33 doanh nghiệp.

Kế hoạch phát triển 2015 của công ty SHP sẽ tập trung xây dựng cơ sở hạ tầng KCN Tràng Duệ giai đoạn 2 với tổng diện tích 214 ha. Dự án này đã được tài trợ vốn bởi Ngân hàng Vietinbank với gói tín dụng hạn mức 700 tỷ đồng ký kết ngày 6/10/2014. Tính đến đầu tháng 3 năm 2015, dự án Tràng Duệ 2 đã tạm ứng đến bù 80 ha, xây dựng trục đường trung tâm khoảng 840 m. Những ngày đầu năm 2015, KCN này đã ký kết hợp đồng thuê 10 ha với Tập đoàn Haeng Sung, trị giá hơn 160 tỷ đồng.





b. 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

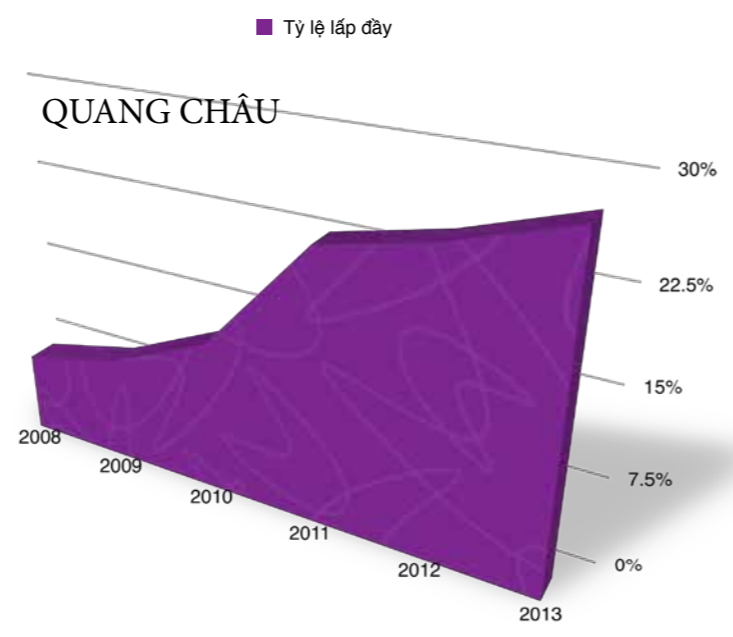
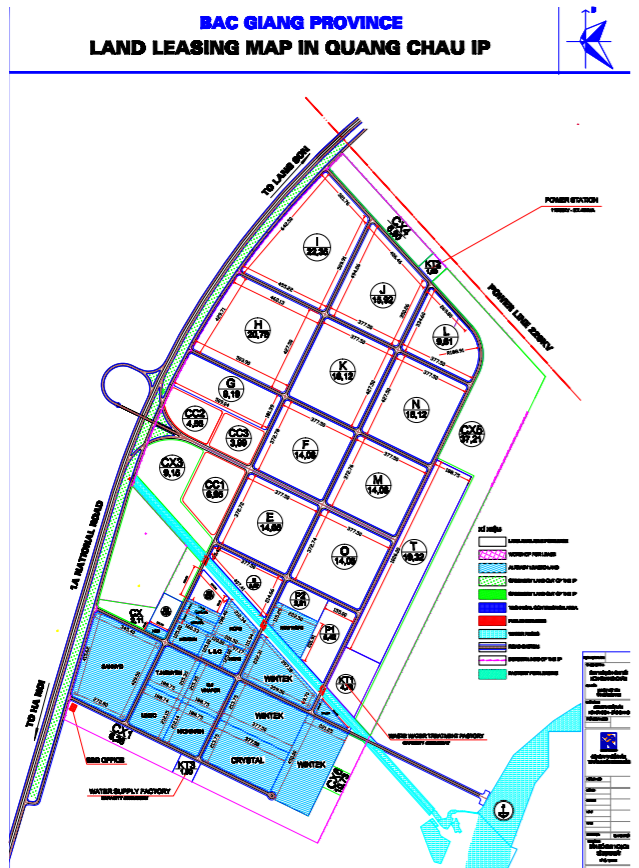
Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SBG hiện tại là 59,5%

Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang thực hiện kinh doanh dự án KCN và KĐT Quang châu. Trong năm 2014, doanh thu chính đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ trong KCN cho các khách hàng hiện hữu, chỉ đạt 19,5 tỷ đồng. Bên

cạnh đó, chi phí tài chính Công ty SBG phải chi trả trong năm 2014 là 71,2 tỷ đồng dẫn đến kết quả kinh doanh của công ty bị lỗ 68,1 tỷ đồng. Tổng tài sản tính đến 31/12/2014 đạt 1.081 tỷ đồng.

Nhận diện những khó khăn, Công ty SBG, Ban Lãnh đạo Tổng công ty và Ban giám đốc SBG ngay từ đầu năm 2015 đã thay đổi toàn bộ chiến lược kinh doanh, cơ cấu lại nhân sự, lấy KCN Quang Châu là tâm điểm chính cho sự phát triển của cả Tập đoàn trong năm 2015. Tính đến hết Quý 1/2015 KCN này đã và đang có chuyển biến tích cực, Ban xúc tiến đầu tư của tập đoàn đang nỗ lực hết mình để đưa nhà đầu tư vào KCN này, bước đầu đã đạt được những thỏa thuận đáng kể. Dự kiến năm 2015 KCN này có thể ký kết thành công các hợp đồng lớn ước tính khoảng 70ha.

Dự án chính: KCN Quang Châu nằm tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, có tổng diện tích 426 ha do Công ty CP KCN Sài Gòn- Bắc Giang làm



chủ đầu tư. Đây là một dự án hết sức tiềm năng với vị trí thuận lợi nằm liền kề với tỉnh Bắc Ninh và trên trục giao thông giữa nhiều khu sản xuất lớn. Các doanh nghiệp tiêu biểu đã đầu tư tại KCN Quang Châu bao gồm Tập đoàn Wintek, Umec Vietnam, Crystal Việt nam ... Khách hàng mục tiêu của KCN Sài Gòn Bắc Giang hướng tới là các doanh nghiệp Hàn Quốc, doanh nghiệp vệ

ting của Samsung, khách hàng Đài Loan, khách hàng Hoa Kỳ đón đầu TPP, v.v. Tỷ lệ lấp đầy hiện tại của KCN này là 28%. KCN này còn khoảng hơn 200ha đất thương phẩm đã đến bù, sẵn sàng đưa vào kinh doanh và 11.250m2 nhà xưởng sẵn sàng cho thuê. Tổng số doanh nghiệp đang đầu tư tại KCN Quang Châu là 11 Công ty.



c. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (STB):

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

Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh BĐS hạ tầng KCN

Vốn điều lệ: 500 tỷ

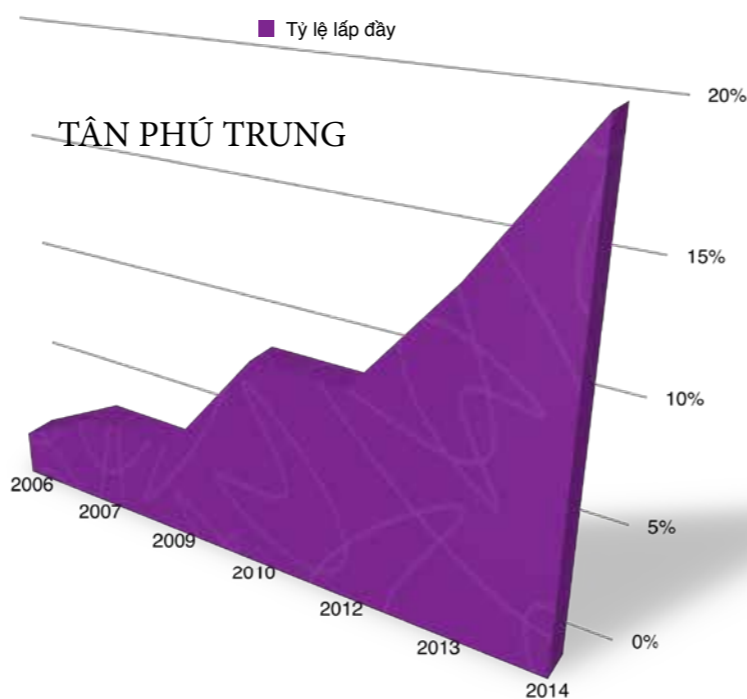
Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại STB hiện tại là 60,52%

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc trở thành công ty con của KBC từ năm 2010, hiện công ty đang đầu tư và phát triển KCN Tân Phú Trung tại huyện Củ Chi, Thành phố HCM. Việc sáp nhập STB thành công ty con của KBC đánh dấu bước chuyển mình của tập đoàn khi mở rộng thị trường ở phía Nam. Khách hàng chính của KCN Tân Phú Trung là các doanh nghiệp chế xuất, chế biến, trong đó có rất nhiều doanh nghiệp sản xuất Việt Nam.

Trong năm 2014, tình hình thu hút đầu tư tại KCN Tân Phú Trung có nhiều khởi sắc nhờ thay đổi chiến lược kinh doanh. KCN Tân Phú Trung đã cho thuê 16,7 ha đất, tổng giá trị hợp đồng đã đạt 213,5 tỷ đồng. Tuy nhiên, trong năm STB mới ghi nhận doanh thu năm 2014 là 110 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 16,7 tỷ đồng do chi phí lãi vay

phải trả vẫn còn cao. Các chiến lược kinh doanh được đẩy mạnh theo chiến lược chung của Tập đoàn đã mang lại hiệu quả rõ rệt cho STB. Tính đến 31/12/2014 tổng tài sản của STB đạt 1.282 tỷ đồng, tăng 10% so với cùng kỳ.

Trong năm 2015, STB đã phê duyệt kế hoạch cho thuê dự kiến là 30,74 ha đất, doanh thu ghi nhận dự kiến là 255 tỷ đồng. Khách hàng mục tiêu của STB bên cạnh khách hàng truyền thống, STB đang nỗ lực xúc tiến đầu tư với doanh nghiệp là



vệ tinh của SamSung , do tập đoàn SamSung đã được cấp phép đầu tư dự án đầu tư mới sản xuất sản phẩm điện tử gia dụng có vốn đăng ký 1,4 tỷ đô tại TP. Hồ Chí Minh mở ra một xu hướng phát triển mới cho các KCN lân cận.

Dự án chính

KCN Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh có tổng diện tích 542 ha, nằm cách trung tâm thành phố 25 km. Trong những năm qua, tình hình kinh doanh của KCN này chưa có nhiều tiến triển do sự phát triển không đồng đều giữa các vùng lân cận TP. Hồ Chí Minh. Cho đến 2014, sau những thay đổi chiến lược kinh doanh và quản lý KCN này đã có những bước nhảy vọt. Tổng số doanh nghiệp đầu

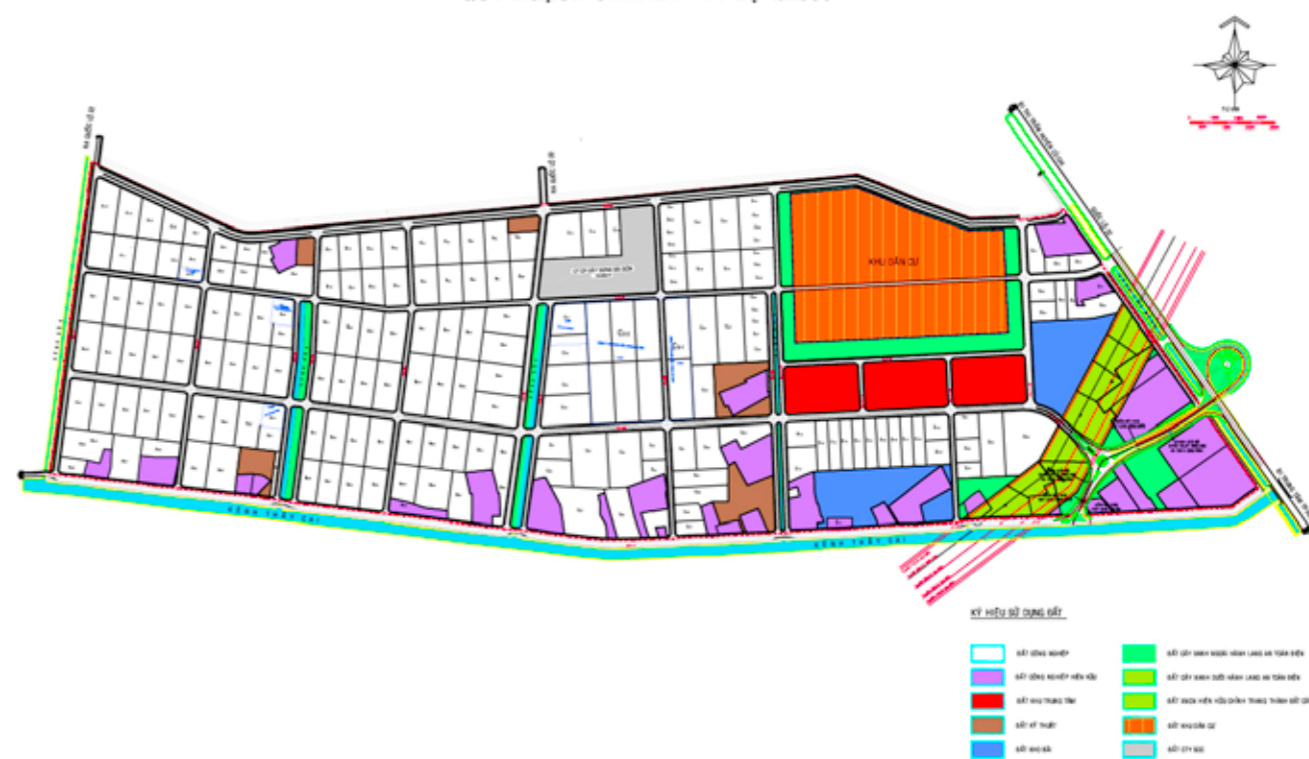
tư tại KCN Tân Phú Trung hiện nay là 27 doanh nghiệp.

Ngoài ra, bên cạnh KCN, STB còn là chủ đầu tư dự án khu nhà ở công nhân quy mô 47,36 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.

Tỷ lệ lấp đầy của KCN này đạt 20%. Tại KCN này, diện tích đất sạch và sẵn sàng cho thuê khá lớn với 162 ha đã đền bù, trong đó 30 ha đã có cơ sở hạ tầng hoàn thiện sẵn sàng cho thuê. Đây chính là lợi thế của KCN Tân Phú Trung khi luôn sẵn sàng có đất để cho thuê, đáp ứng nhu cầu khách hàng, đón đầu làn sóng đầu tư mới.

BẢN ĐỒ TỔNG THỂ KHU CÔNG NGHIỆP TÂN PHÚ TRUNG

QUY HOẠCH CHI TIẾT - TỶ LỆ 1/2000



d. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát (TCC):

Địa chỉ: Khu Bãi Triều, Phường Tràng Cát, Quận Hải An, Khu KT Đình Vũ - Cát Hải, Thành phố Hải Phòng

Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh BĐS hạ KCN và KĐT

Vốn điều lệ: 1.500 tỷ

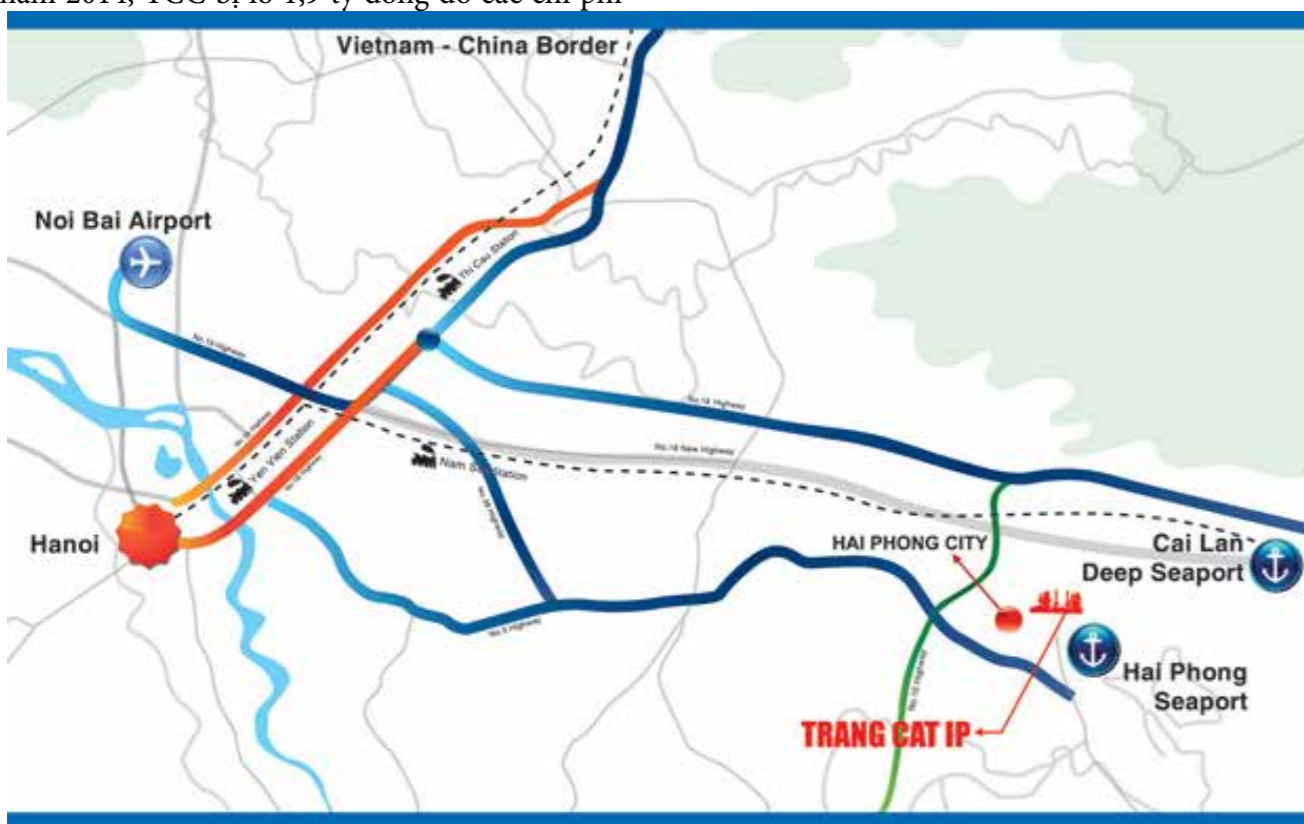
Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại TCC hiện tại là 100%
 Công ty TCC thực hiện đầu tư dự án KĐT Tràng Cát thuộc Khu kinh tế đình vũ Cát Hải. Đây là dự án có quy mô lớn, KBC đang trong quá trình xây dựng kế hoạch chi tiết để xây dựng cơ sở hạ tầng cho dự án khi đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng mới đi vào hoạt động vào cuối năm 2015. Trong năm 2014, TCC bị lỗ 1,9 tỷ đồng do các chi phí

quản lý phát sinh trong kỳ.

Dự án chính: Khu Đô thị và Dịch vụ Tràng Cát
 Tổng mức đầu tư dự kiến: 6.300.000.000 đồng (Sáu nghìn ba trăm tỷ đồng)

Tổng tài sản là 3.430 tỷ đồng, trong đó tổng giá trị hàng tồn kho và chi phí xây dựng cơ bản dở dang đã thực hiện tại KĐT này là 3.180 tỷ đồng, chủ yếu là chi phí đền bù đã thực hiện.

Đây là một dự án tiềm năng của Tập đoàn khi nằm tại điểm cuối của đường 5 mới, dự kiến thông xe toàn tuyến vào cuối 2015. Khi đó, KĐT Tràng Cát sẽ nằm ngay bên cạnh con đường mới này, hứa hẹn một vị trí chiến lược cả về giao thông và cảnh quan. Hiện nay KĐT Tràng Cát với tổng diện tích 581 ha đã thực hiện đền bù 540 ha đất.



Khu Đô thị và Dịch vụ Tràng Cát



68

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

69

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014



a. 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

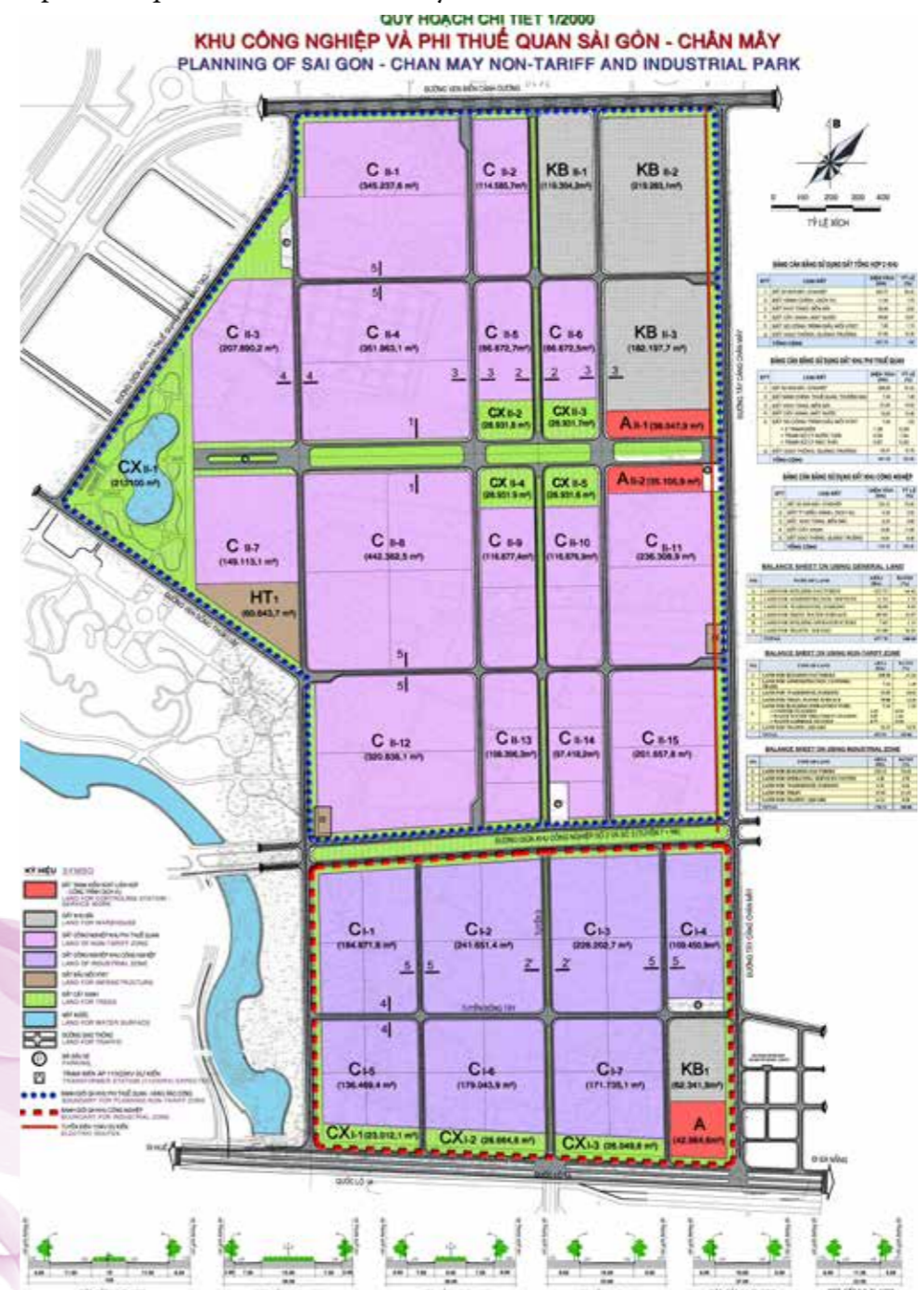
Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SGH hiện tại là 28,14%

Trong năm 2014, KBC đã hoàn thành việc mua thêm 21,36% cổ phần của SGH để nâng mức sở hữu công ty này từ danh mục đầu tư dài hạn lên công ty liên kết

Dự án chính: Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN và Khu phi thuế quan Sài - Gòn Chân Mây.

KCN có tổng diện tích 650 ha nằm tại xã Lộc Tiến, Lộc Vinh, 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 trong 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. Trong năm tài khóa 2014, lỗ sau thuế của SGH là 287 triệu, phần lỗ ảnh hưởng đến tập đoàn là 97,7 triệu đồng

HOẠT ĐỘNG CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT



b. Công ty Cổ phần Công nghệ 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.

Vốn điều lệ: 740 tỷ đồng

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính: mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán lắp đặt thiết bị truyền dẫn đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính, xây dựng KCN, dân dụng, giao thông, cầu đường thủy lợi
Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SGT hiện tại là 21,48%
Dự án chính: Dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn

thuộc địa bàn tỉnh Bắc Ninh có tổng diện tích giai đoạn 1 là 268 ha, tỷ lệ lấp đầy đã đạt 90%. Hiện còn 11 ha đất được định hướng tập trung phát triển nhà xưởng xây sẵn để cho thuê và bán. Nhờ có vị trí chiến lược, chỉ cách Hà Nội 18 km và nằm ngay trên quốc lộ 1B, KCN đã thu hút được nhiều nhà đầu tư uy tín đến từ Nhật Bản như Hayakawa, YG Tech, Tabuchi Electric ...

Trong năm 2014, hoạt động kinh doanh của công ty SGT có nhiều chuyển biến tích cực nhờ kết quả kinh doanh tốt tại KCN Đại Đồng Hoàn Sơn thuộc sự quản lý của chi nhánh phía Bắc- Công ty SGT. Lợi nhuận sau thuế mà SGT đạt được là 52,7 tỷ đồng, lãi sau thuế đóng góp vào kết quả của tập đoàn là 11,3 tỷ đồng

c. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn

Địa chỉ: Lô 6-1, tòa nhà REE, số 364 đường Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

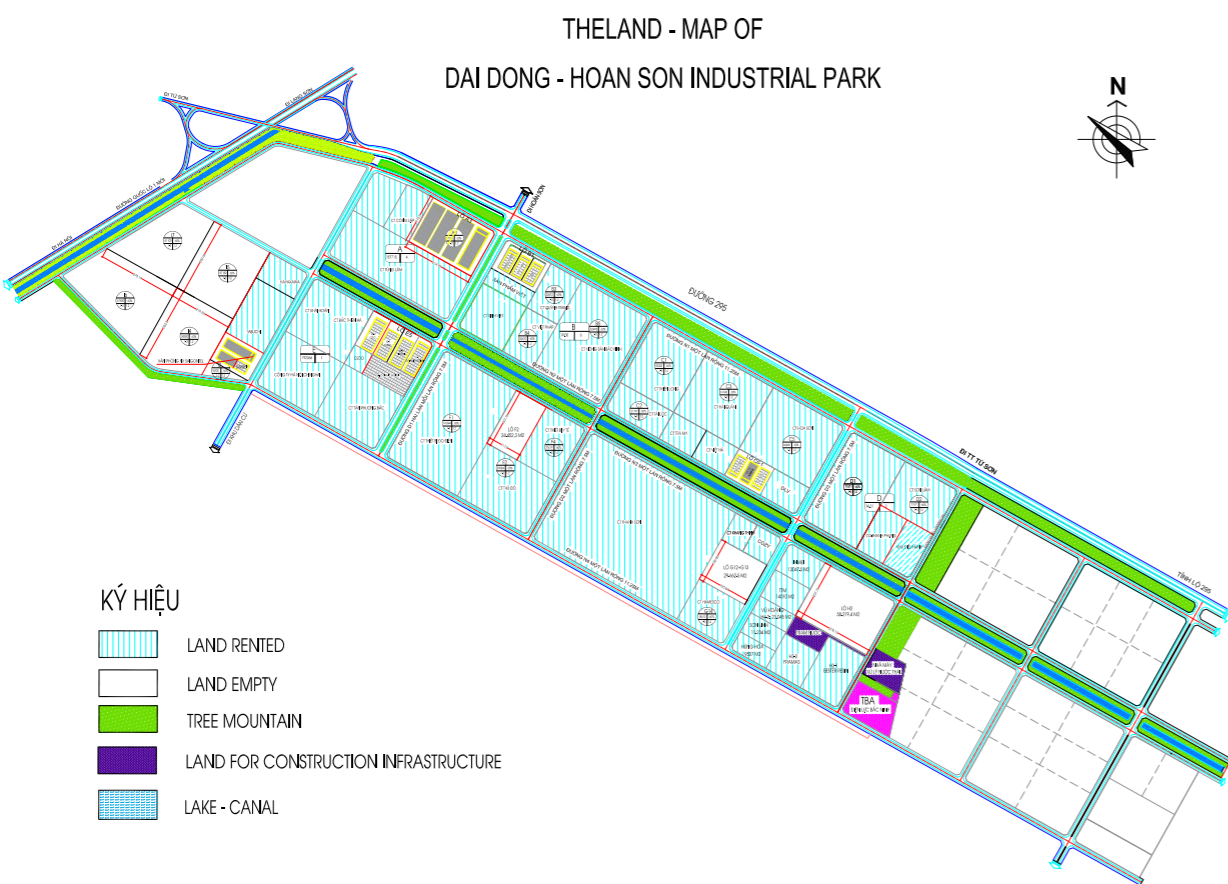
Vốn điều lệ: 300 tỷ đồng

Tỷ lệ sở hữu của KBC là 27,44%

Hoạt động kinh doanh chính: đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật,

căn hộ để bán và cho thuê, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại dịch vụ; thi công xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, dân dụng, cầu đường, thủy lợi; kinh doanh vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách; tư vấn đầu tư, quản lý doanh nghiệp, tư vấn xây dựng; môi giới thương mại, ...

Trong năm 2014, Công ty lỗ 74,1 triệu đồng, lỗ ảnh hưởng tới KBC là 21,1 triệu đồng.





GÓC NHÌN QUẢN TRỊ



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2014 là một năm kinh doanh tăng trưởng vượt bậc, tạo bước ngoặt lớn cho KBC, với kết quả kinh doanh hợp nhất đạt 311,9 tỷ đồng gần gấp đôi kế hoạch và gấp bốn lần so với kết quả năm 2013. Kết quả này là quá trình nỗ lực hết mình của toàn bộ Ban lãnh đạo và tập thể cán bộ nhân viên KBC.

Điểm nổi bật năm 2014 phải kể đến thành công trong việc thu hút đầu tư FDI và nhiều dự án lớn được ký kết. Tình hình thu hút FDI vào các KCN của KBC đi theo xu hướng FDI vào Việt Nam. Cụ thể, Hàn Quốc hiện là nhà đầu tư lớn nhất tại Việt Nam với tổng vốn đăng ký 37,72 tỷ USD, chiếm 14% FDI vào Việt Nam, đồng thời các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào KCN của KBC hiện nay chủ yếu là nhà đầu tư Hàn Quốc, điển hình như LG giai đoạn 2, các vệ tinh của LG, vệ tinh của Samsung, và các doanh nghiệp vừa và nhỏ khác, v.v

Bên cạnh sản phẩm kinh doanh cho thuê đất có hạ tầng tại KCN, thì mảng kinh doanh sản phẩm bán và cho thuê nhà xưởng xây sẵn cũng được khách hàng thuê và mua hết 100% nhà xưởng có sẵn và đang xây dở dang. Tổng doanh thu của KCN Quế Võ Hiện Hữu quy mô 310 ha, đã lấp đầy 90% đạt 1.135,7 tỷ đồng, doanh thu KCN Quế Võ mở rộng với quy mô 300 ha, đang kinh doanh trên 250 ha, đã lấp đầy 68% đạt 2.134,6 tỷ đồng, KCN Trảng Duệ giai đoạn 1 với quy mô 186 ha, lấp đầy 95%, đạt 2.075,5 tỷ đồng, KCN Tân Phú Trung với quy mô 590 ha, đã lấp đầy 20%, đạt 777,9 tỷ đồng, KCN Quang Châu với quy mô 420 ha, lấp đầy 28% đạt 595,6 tỷ đồng. Nhìn vào con số này có thể thấy việc đầu tư kinh doanh KCN càng ngày càng gia tăng về giá trị, ví dụ KCN Quế Võ Hiện hữu (đầu tiên) và KCN Quế Võ mở rộng cùng quy mô, nhưng KCN Quế Võ mở rộng mới chỉ lấp đầy 68% đã đem lại doanh thu gấp đôi so với KCN Quế Võ hiện hữu. Như vậy, các KCN của KBC không những đem lại hiệu quả về kinh tế cho doanh nghiệp, đóng góp vào ngân sách nhà nước mà còn tạo ra hàng trăm

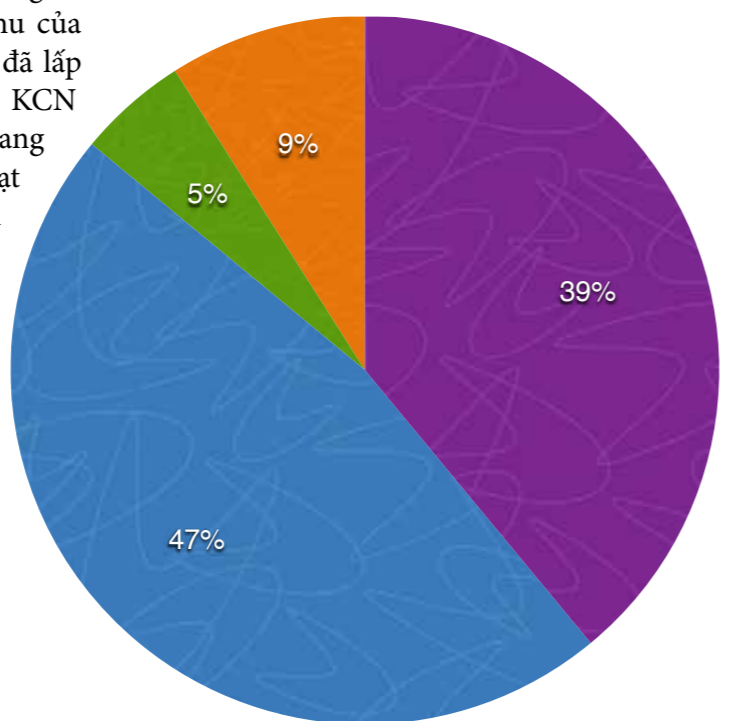
nghìn công ăn việc làm cho người lao động. Ngoài các sản phẩm kinh doanh chính, các dịch vụ phụ trợ đang dần trở thành mảng quan trọng đóng góp vào doanh thu của Tập đoàn. Cùng với dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, thì các hoạt động duy tu, sửa chữa trong KCN nhận được đánh giá cao của khách hàng, đã tạo ra doanh thu cố định hàng năm cho doanh nghiệp từ việc thu phí cơ sở hạ tầng (giá hiện tại là 0.5\$/m2/năm). Năm 2014, doanh thu đến từ các dịch vụ này đạt 60,99 tỷ đồng, tăng gấp 1,7 lần so với năm 2013.

Cơ cấu doanh thu 2014- Công ty mẹ

Năm 2014 hoạt động bán nhà xưởng tại các KCN của Công ty mẹ chiếm ưu thế trong cơ cấu doanh thu. Cụ thể, trong năm qua, tại 2 KCN Quế Võ của KBC đã bán 57.423 m2 nhà xưởng và hiện nay khách hàng đã ký hợp đồng thuê thêm 3 căn nhà xưởng đang xây dựng. Nhìn nhận tiềm năng kinh doanh của sản phẩm nhà xưởng hiện tại ở KCN Quế Võ, KBC đã và đang xây dựng tiếp 10 căn nhà xưởng với quy mô 87.630 m2.

So với cùng kỳ năm 2013, doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà xưởng tăng 14%, trong khi

CƠ CẤU DOANH THU CỦA CÔNG TY MẸ



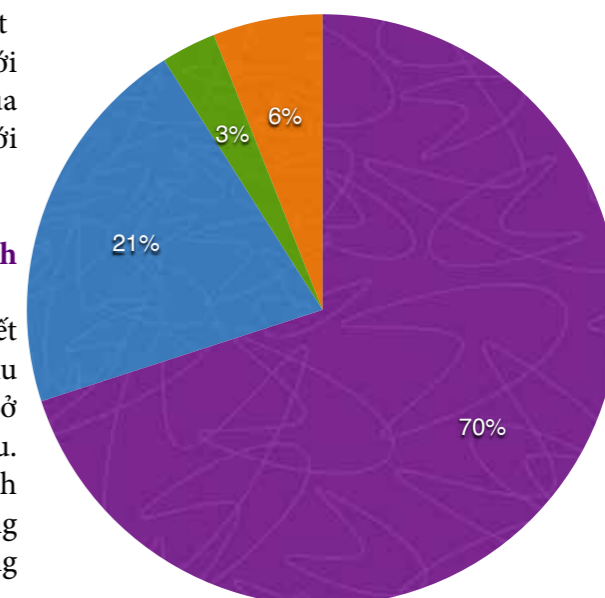
- Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng
- Doanh thu bán nhà xưởng
- Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng
- Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải

hoạt động thuê đất tăng trưởng 35%. Đồng thời, doanh thu từ các hoạt động dịch vụ, phí quản lý bắt đầu áp dụng với các doanh nghiệp đang hoạt động trong KCN tăng trưởng mạnh 63% so với cùng kỳ. Doanh thu từ hoạt động tài chính của công ty mẹ đạt 129 tỷ đồng, tăng gấp 7 lần so với cùng kỳ.

Cơ cấu doanh thu 2014 - Kết quả kinh doanh hợp nhất

Tổng doanh thu hợp nhất giảm nhẹ 1% so với kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2013. Doanh thu chính vẫn đến từ hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại KCN, chiếm trên 70% tổng doanh thu. Doanh thu từ bán nhà xưởng chiếm 21%. Doanh thu từ phí quản lý, dịch vụ hỗ trợ trong KCN tăng trưởng vượt bậc so với cùng kỳ năm ngoái, tăng trưởng 72% so với cùng kỳ 2013

CƠ CẤU DOANH THU THUẦN - HỢP NHẤT 2014

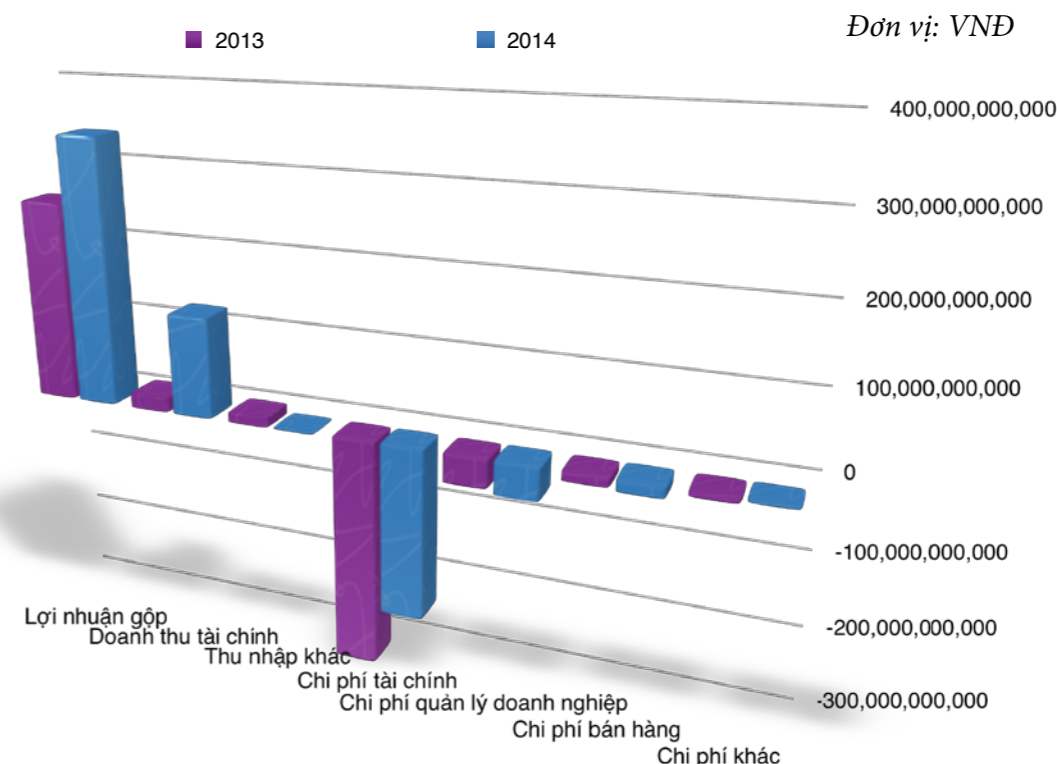


- Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng
- Doanh thu bán nhà xưởng
- Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng
- Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải
- Doanh thu khác

Các yếu tố chi phí ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế- Công ty mẹ

Các yếu tố về chi phí được cải thiện theo hướng tích cực. Chi phí tài chính trong đó phần lớn là chi phí lãi vay giảm 25% so với năm 2013 do KBC đã thực hiện thành công các kế hoạch tái cấu trúc nợ, dư nợ gốc giảm, lãi suất vay giảm. Xu hướng cấu trúc tài chính của KBC trong năm 2015 và các năm tới sẽ ngày càng lành mạnh hóa, KBC sẽ

nỗ lực hết mình để trả trước hạn các khoản nợ đã được cơ cấu lại. Ngoài ra, các chi phí về quản lý doanh nghiệp và bán hàng vẫn giữ tỷ lệ ổn định và phù hợp lần lượt là 8% và 2% trên tổng doanh thu.

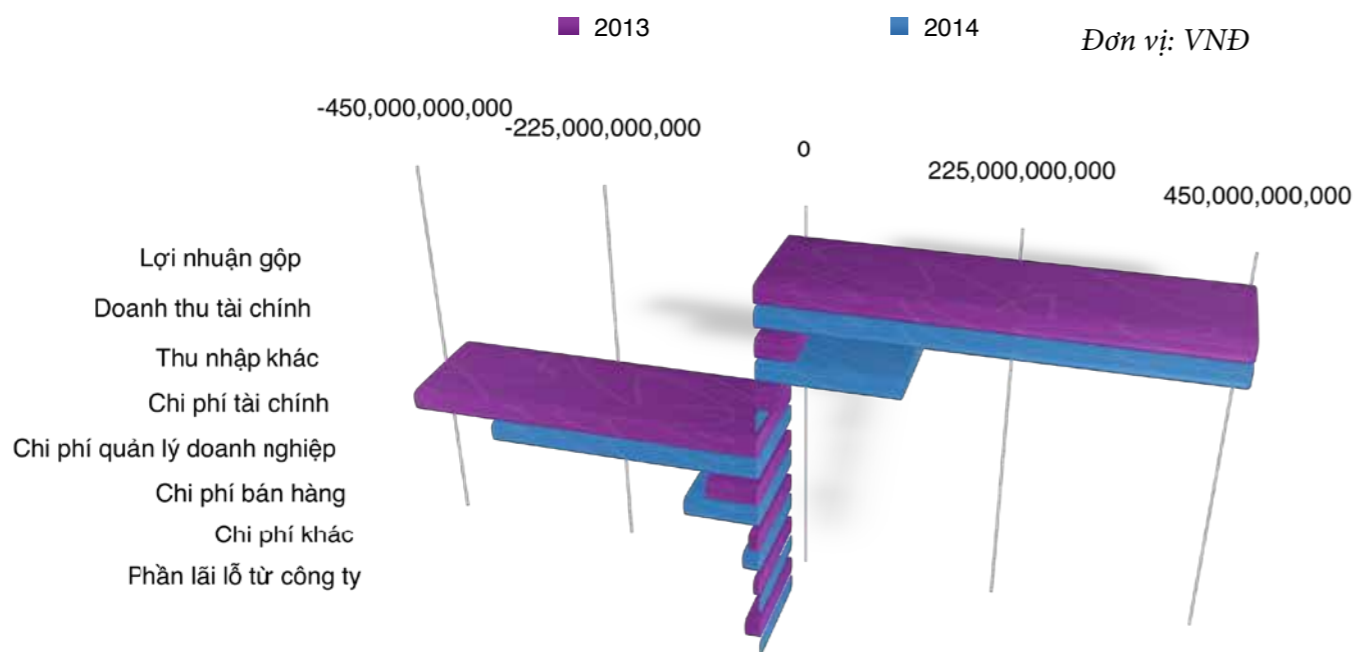


CƠ CẤU CHI PHÍ ẢNH HƯỞNG ĐẾN LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CÔNG TY MẸ



Các yếu tố chi phí ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế - Hợp nhất

Các yếu tố ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế chủ yếu là do tỷ suất lợi nhuận gộp tăng cao và doanh thu từ hoạt động tài chính tăng gấp 3,7 lần so với cùng kỳ 2013 do trong năm công ty thực hiện các hoạt động chuyển nhượng các khoản đầu tư ngoài ngành hết sức tích cực. Bên cạnh đó, chi phí tài chính giảm chỉ còn 77% so với cùng kỳ do các kế hoạch cơ cấu nợ được thông qua, giảm áp lực lên hoạt động kinh doanh của toàn tập đoàn. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp không có sự biến đổi mạnh qua các năm. Khởi sắc hơn cả là yếu tố ảnh hưởng từ hoạt động của công ty liên kết sau tái cơ cấu, ảnh hưởng lỗ từ các danh mục công ty liên kết giảm chỉ còn tương đương 3% phần lỗ của năm 2013 cho thấy hoạt động của các công ty liên kết đang được cải thiện đáng kể.



CƠ CẤU CHI PHÍ ẢNH HƯỞNG ĐẾN LỢI NHUẬN SAU THUẾ - HỢP NHẤT

Ngoài ra, phân bổ chi phí theo yếu tố hoạt động hợp nhất có thể thấy chi phí phát triển đất, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ chiếm 52% tổng chi phí của doanh nghiệp; chi phí dịch vụ mua ngoài chiếm 37,04%, còn các chi phí về nhân công và khấu hao tài sản cố định chiếm 5% tổng chi phí; chi phí trích lập dự phòng hợp nhất không phát sinh thêm trong năm. Như vậy, so với năm 2013 các chi phí đều giảm tương đối, điều này đã giúp tăng tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu tăng từ 7,35% năm 2013 tăng lên 29,18.% năm 2014.



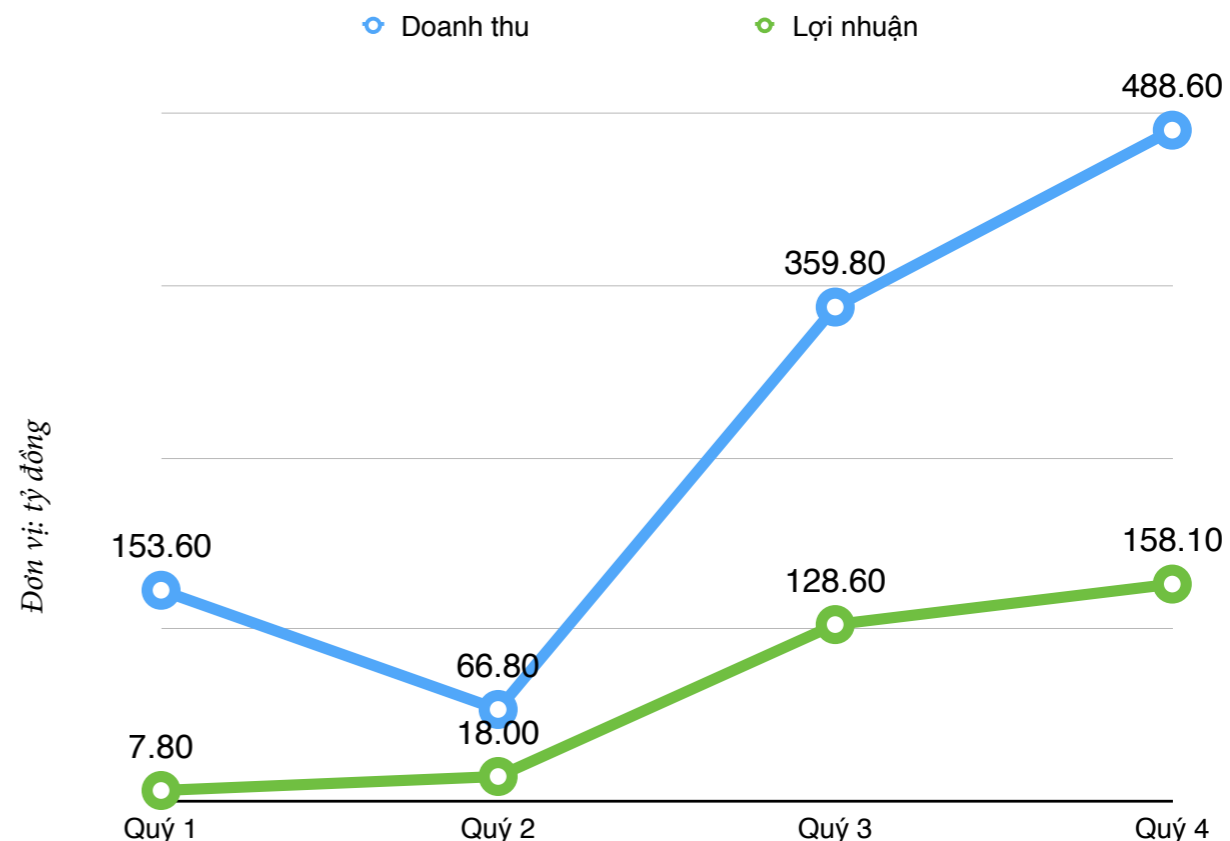
Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận qua các quý trong năm 2014

Tình hình tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận của các quý trong năm 2014 thể hiện đặc thù kinh doanh của các doanh nghiệp. Thông thường một hợp đồng có quy mô vừa và nhỏ từ 1ha-5ha, đối với những khách hàng mới từ khi ký kết biên bản ghi nhớ đến khi bàn giao đất cho khách hàng mất từ 3 - 6 tháng. Do đó, thời điểm đủ điều kiện để ghi nhận doanh thu thường tập trung ở Quý 3 - Quý 4 hàng năm.

Năm 2014, ngoài hai KCN đạt thành tích thu hút đầu tư xuất sắc là KCN Trảng Duệ, KCN Quế Võ thì KCN Tân Phú Trung (thuộc công ty con), KCN Đại Đồng Hoàn Sơn (thuộc công ty liên kết) đã đạt được thành tích nổi bật nhờ sự thay đổi toàn diện chiến lược kinh doanh. Tuy nhiên, KCN Quang Châu mặc dù là KCN có nhiều lợi thế về tài sản đất có hạ tầng và vị trí thuận lợi nhưng lại không thu hút được thêm nhà đầu tư nào trong suốt năm 2014. Do đó, ngay từ đầu năm 2015 Ban lãnh đạo cấp cao của Tập đoàn đã triệu tập cuộc họp khẩn cấp với toàn bộ lãnh đạo và các phòng ban của Tập

đoàn để xây dựng chiến lược kinh doanh riêng biệt cho KCN Quang Châu. Ban Tổng Giám đốc đã cam kết năm 2015 KCN Quang Châu sẽ ký kết được những hợp đồng lớn, dự kiến tổng số diện tích có thể ký kết thành công trong năm ở KCN này đạt khoảng 70 ha.

Ngoài ra, một số KCN thuộc công ty liên kết, thuộc các khoản đầu tư dài hạn trong năm 2014 vẫn chưa có tiến triển so với năm 2013. Đối với các KCN này Ban Tổng Giám đốc sẽ tổ chức đánh giá lại, và xây dựng chiến lược phát triển cho từng khu riêng biệt, KCN nào tiềm năng nhất sẽ được KBC nâng dần tỷ lệ sở hữu để đưa vào kinh doanh khai thác quản lý trực tiếp. KCN nào thực sự không có khả năng phát triển do thay đổi chính sách thu hút địa phương, do chi phí đến bù cao, v.v, thì Ban Tổng Giám đốc sẽ xem xét để xuất phương án rút vốn, thay vào đó sẽ lập các dự án mở rộng tại các KCN đang phát triển ví dụ như KCN Trảng Duệ để trình các cơ quan chức năng phê duyệt.



TĂNG TRƯỞNG DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN QUA CÁC QUÝ

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản và nguồn vốn

Tình hình tài sản:

Tổng tài sản:

Công ty mẹ đạt 9.267.691.733.660, tăng 3,05 %

Hợp nhất đạt: 13.048.822.042.246 tăng 4,1%

Các khoản mục quan trọng cấu thành lên tài sản đáng chú ý như là:

Khoản phải thu khách hàng ngắn hạn và dài hạn, đối với riêng công ty mẹ là 735,1 tỷ đồng (phải thu ngắn hạn 273,3 tỷ đồng, phải thu dài hạn chậm nhất đến thời điểm 31/12/2016 là 461,7 tỷ đồng). Đối với cả tập đoàn khoản phải thu khách hàng ngắn hạn và dài hạn lên tới 1.172,3 tỷ đồng (phải

thu ngắn hạn là 710,6 tỷ đồng, phải thu dài hạn là 461,7 tỷ đồng). So với năm 2013, tổng số phải thu khách hàng tăng 19,2%. Như vậy, đây là dòng tiền đảm bảo năng lực tài chính cho KBC trong cả ngắn hạn và dài hạn để thực hiện các kế hoạch đầu tư và thanh toán các khoản nợ đến hạn.

Yếu tố trích lập dự phòng đối với riêng công ty mẹ tổng chi phí trích lập tăng lên 30 tỷ đồng so với năm 2013, chủ yếu là do công ty cổ phần KCN Sài Gòn – Bắc Giang là công ty con bị lỗ trong năm là 68,1 tỷ đồng. Tuy nhiên, đối với cả Tập đoàn năm 2014 chi phí dự phòng giảm 22% so với năm 2013, còn 93.8 tỷ đồng, yếu tố này cũng giúp cải thiện giá trị Tổng tài sản của Tập đoàn.

Đơn vị: tỷ đồng

Dự phòng rủi ro	2014	2013
Dự phòng đầu tư ngắn hạn	4,9	5,4
Dự phòng phải thu khó đòi	19,3	18,3
Dự phòng đầu tư dài hạn	69,6	95,3
Tổng	93,8	119,0

Tình hình Nguồn vốn chủ sở hữu:

Tính đến 31/12/2014: Tổng nguồn vốn chủ sở hữu đạt 5.376.097.657.684 đồng, tăng 32,7% so với cùng kỳ 2013, chủ yếu là do Vốn góp cổ phần tăng lên 1.000 tỷ đồng từ việc phát hành 100 triệu cổ phiếu riêng lẻ để cản trở công nợ cho một số tổ chức và các nhân, vì vậy, tại thời điểm 31/12/2014, nguồn vốn cổ phần đã góp tăng lên 3.957.111.670.000 đồng.

Ngoài ra lợi nhuận chưa phân phối trong năm tăng lên 325 tỷ đồng, tăng 38,5 % so với năm 2013,

cũng là yếu tố quan trọng góp phần tăng Nguồn vốn chủ sở hữu.

Quá trình tăng vốn góp cổ phần của KBC từ ngày đầu thành lập:

Trong 10 năm qua, KBC đã tiến hành 1 lần tăng vốn góp cổ phần, 3 lần phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức, chia thưởng cho cả cổ đông hiện hữu, 1 lần phát hành cho cả cổ đông hiện hữu và cổ đông chiến lược và 3 lần phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược.



Trong năm, Tổng Công ty đã thực hiện thành công kế hoạch phát hành đợt trái phiếu chuyển đổi trị giá 1.200 tỷ đồng cho cổ đông chiến lược. Kế hoạch này đã được Đại Hội đồng cổ đông thông qua ngày 26/10/2014. Tính đến thời điểm 23/01/2015, toàn bộ số trái phiếu chuyển đổi này đã được chuyển đổi thành 80 triệu cổ phiếu mới với giá chuyển đổi

15.000 đồng/cổ phiếu. Vì vậy, tính đến thời điểm 23/1/2015, số vốn cổ phần của KBC đã tăng lên 4.757.111.670.000 đồng. Nguồn tiền phát hành trái phiếu được sử dụng với mục đích tái cơ cấu các khoản nợ và đầu tư phát triển các KCN trong hệ thống.



b. Tình hình nợ

Năm 2014, Ban Tổng giám đốc tập trung vào mục tiêu cơ cấu lại 3.000 tỷ đồng nợ đến hạn của Tập đoàn (chủ yếu là các trái phiếu doanh nghiệp phát hành năm 2009). Trong đó, các khoản trái phiếu đến hạn của Công ty mẹ là 2.700 tỷ đồng, của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn-Tây Bắc (công ty con) là 300 tỷ đồng. Nhờ có các chính sách, chủ trương hỗ trợ doanh nghiệp của Chính phủ và triển vọng kinh doanh của doanh nghiệp, KBC đã đàm phán thành công với các trái chủ về kế hoạch cơ cấu nợ, kéo dài thời hạn Trái phiếu thêm 2 đến 3 năm. Các Trái phiếu thuộc nhóm Ngân hàng TMCP Vietinbank, BIDV kéo

dài thời hạn trả đến năm 2017, các trái phiếu của Ngân hàng PVcombank phân bổ thời hạn trả đến năm 2019, trái phiếu của Ngân hàng NCB kéo dài đến 2019.

Trong năm 2014, tại công ty mẹ nhờ vào kết quả kinh doanh tốt và phát hành thành công trái phiếu chuyển đổi đã giúp KBC chi trả 1.170 tỷ đồng nợ gốc và 236 tỷ đồng nợ lãi vay và phí liên quan. Chính vì thế các chỉ số nợ và mức tín nhiệm của KBC được cải thiện đáng kể đối với các tổ chức tín dụng. Các khoản nợ ngân hàng, chỉ số Nợ Ngân hàng/Vốn chủ sở hữu qua các năm đã cải thiện đáng kể được thể hiện bằng số liệu dưới đây:

Chỉ tiêu	2012	2013	2014
Vay, Nợ ngân hàng hợp nhất (VNĐ)	3.860.741.980.348	3.729.789.823.342	3.024.781.596.475
Vay, Nợ Ngân hàng Công ty mẹ (VNĐ)	3.022.183.160.138	2.935.358.446.908	2.291.902.222.232
D/E hợp nhất	0,80	0,76	0,48
D/E Công ty mẹ	0,92	0,91	0,52

D/E hợp nhất = Nợ hợp nhất / (Vốn chủ sở hữu + Lợi ích cổ đông thiểu số)

D/E công ty mẹ = Nợ Công ty mẹ / Vốn chủ sở hữu (Báo cáo riêng)



3. Kế hoạch phát triển năm 2015

a. Các kế hoạch đầu tư kinh doanh trọng điểm

Đẩy mạnh đầu tư hạ tầng, xây dựng nhà xưởng có sẵn tại KCN Quang Châu, KCN Quế Võ Mở rộng, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Tràng Duệ Hải Phòng và KĐT Phúc Ninh. KCN Quang Châu được chú trọng thay đổi toàn diện về chiến lược kinh doanh, chiến lược sản phẩm phù hợp với triển vọng thu hút đầu tư.

KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh được chú trọng việc thu xếp nguồn vốn để triển khai hạ tầng đưa vào khai thác kinh doanh trong phạm vi 100ha đã đền bù, do nhu cầu khách hàng chủ yếu là vệ tinh của Samsung khá tốt, trong khi diện tích còn trống của các KCN trên địa bàn Quế Võ – Bắc Ninh ngày càng bị thu hẹp.

KCN Tràng Duệ tập trung triển khai đầu tư hạ tầng sau khi hoàn tất công tác đền bù giai đoạn 2. Đặc biệt đẩy nhanh công tác lập, trình dự án mở rộng thêm 800ha để có quỹ đất đưa vào khai thác kinh doanh sau năm 2015, do nhu cầu thuê đất của khách hàng đối với KCN Tràng Duệ hiện tại vượt qua tổng diện tích của KCN đang có.

KCN Tân Phú Trung với hạ tầng sẵn có, đầu tư tổng thể hiện đại là lợi thế kinh doanh cần phát huy. Do đó năm 2015 KCN này sẽ được chú trọng thay đổi chiến lược thu hút đầu tư, đặc biệt là thu hút đầu tư nước ngoài (vệ tinh của Samsung tại khu vực phía Nam), nhằm thúc đẩy hoạt động kinh doanh của KBC ở khu vực phía nam lên tầm cao mới đồng thời làm nền tảng phát triển một số KCN khác thuộc tập đoàn.

KĐT Phúc Ninh nhanh chóng đầu tư xây dựng

hạ tầng, tận dụng cơ hội thị trường BĐS đang có nhiều cải thiện tích cực. Ngay trong Quý 1 KĐT này chính thức khởi công trở lại, tiến hành hoàn thiện hạ tầng giai đoạn 1 (6,27 ha). Dự kiến đưa sản phẩm đất nền của KĐT này vào kinh doanh ngay trong năm 2015.

Thiết lập các chương trình xúc tiến đầu tư nước ngoài, thu hút FDI vào các KCN của KBC. Nhóm khách hàng quan trọng của KBC năm 2015 tập trung vào khách hàng đến từ Hàn Quốc, Đài Loan, Nhật Bản, Hoa Kỳ (đón đầu các hiệp định thương mại TPP, Việt Nam – EU). Đảm bảo mục tiêu KBC sẽ là lựa chọn số 1 khi các Tập đoàn nước ngoài có kế hoạch đầu tư xây dựng nhà máy ở Việt Nam.

Thiết lập các mối quan hệ với các tổ chức, các quỹ đầu tư nước ngoài có năng lực tài chính, kinh nghiệm trong lĩnh vực BĐS để cùng hợp tác triển khai các dự án có quy mô lớn.

Tiếp tục thực hiện tái cơ cấu đối với danh mục đầu tư ngoài ngành: Đàm phán với một số tập đoàn đầu tư nước ngoài để chuyển nhượng một số dự án nhà ở công nhân, dự án năng lượng, v.v.

b. Kế hoạch thu xếp nguồn vốn

Hiện nay, có nhiều tổ chức tín dụng lớn đều mong muốn được tài trợ cho các dự án đang đưa vào triển khai của KBC. Ban TGD dự kiến xem xét đề xuất của các ngân hàng để lựa chọn phương án huy động vốn tối ưu nhất, với chi phí vốn rẻ nhất để đầu tư hạ tầng các KCN, tiếp tục tái cấu trúc các khoản nợ đã được cơ cấu nếu chi phí vốn cạnh tranh hơn. Dự kiến trong năm 2015 KBC thực hiện vay khoảng 600 tỷ đồng từ các tổ chức tín dụng để triển khai xây dựng 10 căn nhà xưởng tại KCN Quế Võ, xây dựng Hạ tầng cho KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, xây dựng hạ tầng KCN Quang Châu.

Trong năm 2015, tiếp tục tìm kiếm các tổ chức tài chính, các quỹ đầu tư để thực hiện kế hoạch

phát hành riêng lẻ 1.200 mệnh giá cổ phiếu theo nghị quyết ĐHĐCĐ số 2610/2014/KBC-NQDHDĐCD ngày 26 tháng 10 năm 2014 đã được phê duyệt để tiếp tục giảm nhanh các khoản nợ, nâng cao năng lực tài chính cho doanh nghiệp.

c. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2014

Căn cứ vào tình hình thu hút FDI của Việt Nam trong năm 2014; Căn cứ vào nhu cầu thuê đất và nhà xưởng của các khách hàng tiềm năng đã và đang đàm phán với KBC trong Quý 4/2014 và Quý 1/2015; Căn cứ vào triển vọng thu hút FDI của Việt Nam trong năm 2015 được dự báo rất khả quan; Căn cứ vào các kế hoạch xúc tiến đầu tư của KBC đã và đang tổ chức tại nước ngoài, v.v, Ban Tổng Giám đốc KBC đánh giá cao triển vọng kinh doanh của Tổng Công ty trong năm 2015 và kính trình ĐHĐCĐ kế hoạch doanh thu lợi nhuận hợp nhất của Tổng công ty trong năm 2015 là như sau:

- Tổng doanh thu hợp nhất: 1.979 tỷ đồng
 - Tổng lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 739 tỷ đồng
- Doanh thu đóng góp vào kế hoạch dự kiến này chủ yếu đến từ KCN Tràng Duệ, KCN Quang Châu, KCN Quế Võ Mở rộng, KCN Tân Phú Trung.

4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trên suốt chặng đường xây dựng giá trị doanh nghiệp, ban điều hành KBC luôn nỗ lực nâng cao trình độ quản lý và cơ cấu tổ chức để đem lại hiệu quả cao nhất trong hoạt động kinh doanh. KBC là doanh nghiệp dẫn đầu trong ngành BĐS KCN, đặc biệt trong khu vực miền Bắc bởi sự đa dạng hóa sản phẩm đón đầu xu hướng đầu tư. KBC đề cao những giá trị sáng tạo trong sản phẩm dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đáp ứng những nhu cầu đa dạng của khách hàng. Để đáp ứng những yêu cầu khó tính của khách hàng FDI, KBC tập trung chuyên môn hóa trong chuỗi cung ứng. Các phòng ban phụ trách những mảng đặc thù như kỹ thuật, an ninh, quy hoạch, xây dựng kết hợp với

nhau để tạo nên những KCN không chỉ đẹp về cảnh quan mà còn đa chức năng và với nhiều tiện ích phù hợp với các doanh nghiệp sản xuất. Trong năm qua, công ty đẩy mạnh quá trình chuyên môn hóa khi chuyển giao một số mảng như dịch vụ KCN, an ninh, bảo vệ sang dịch vụ thuê ngoài từ các công ty cung ứng dịch vụ chuyên nghiệp

Hoạt động marketing và xúc tiến thương mại của KBC cũng mang tính đồng bộ trong tập đoàn. Khách hàng đến với KBC sẽ được giới thiệu về mô hình kinh doanh và sản phẩm của tất cả các KCN trong tập đoàn cũng như thông tin khảo sát quy mô toàn thị trường và chuỗi cung ứng. Bên cạnh đó, KBC cũng luôn cố gắng hỗ trợ các doanh nghiệp FDI trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý để khách hàng nhanh chóng đi vào ổn định hoạt động sản xuất.

Ngoài ra, trong thời gian gần đây, nhờ những nỗ lực và phát triển trong nội tại doanh nghiệp, KBC được các ngân hàng, các quỹ đầu tư nhiều nhà đầu tư tài chính trong và ngoài nước đánh giá cao, nâng mức tín nhiệm, sẵn sàng tài trợ vốn cho các dự án và tham gia là cổ đông lớn của KBC. KBC sẵn sàng cung cấp công thông tin 2 chiều cho các nhà đầu tư quan tâm và mong muốn được mở rộng hợp tác đầu tư vào các dự án mới và dài hạn của KBC. Trong năm qua, KBC đã tiếp đón khoảng 60 quỹ đầu tư trong và ngoài nước, tham gia nhiều chương trình xúc tiến đầu tư tại Singapore và Hàn Quốc.

1. Quyền hạn và nghĩa vụ của hội đồng quản trị (HĐQT):

Căn cứ điều 25, Điều lệ Công ty sửa đổi lần thứ 17, HĐQT Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc có trách nhiệm định hướng, giám sát hoạt động kinh doanh của công ty, chỉ đạo cơ cấu bộ máy quản lý của công ty và theo dõi quản lý các mặt hành chính, pháp lý của Công ty tuân thủ yêu cầu của pháp luật. Bên cạnh đó, HĐQT phải báo cáo Đại Hội đồng cổ đông về những hoạt động

mới của công ty, những thay đổi trọng yếu, các kế hoạch với quy mô lớn ảnh hưởng đến chiến lược lâu dài của toàn Công ty.

2. Thành viên HĐQT

Trong năm 2014, HĐQT Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã duy trì hoạt động theo quy định tại Điều lệ với 4 thành viên cho đến ngày 26/04/2015, tổng số thành viên nâng lên 5 thành viên theo kết quả bầu cử tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2014 của Tổng Công ty

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ sở hữu CP
1	Đặng Thành Tâm	Chủ tịch	25	100%	12,83%
2	Huỳnh Phát	Thành viên	25	100%	0%
3	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	25	100%	0,06%
4	Ngô Mạnh Hùng	Thành viên	25	100%	0,05%
5	Phạm Phúc Hiếu	Thành viên	16	100%	0,005%

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

3. Hoạt động của HĐQT

Năm 2014, HĐQT KBC đã đồng tâm hiệp lực cùng Ban điều hành đưa ra các quyết nghị nhằm giải quyết các vấn đề của doanh nghiệp, xoay quanh các vấn đề hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư KCN và xử lý các khoản nợ đến hạn trong năm 2014 như sau:

- Lập kế hoạch, theo dõi sát sao và thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014. HĐQT điều chỉnh và cân đối kế hoạch kinh doanh là phù hợp với diễn biến của thị trường nhằm nắm bắt các cơ hội thuận lợi.
- Chỉ đạo tiến hành các công tác chuẩn bị và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013.
- Thực hiện kế hoạch phát hành 100 triệu cổ phiếu riêng lẻ để cản trừ công nợ
- Đàm phán và thực hiện các phương án cơ cấu lại các khoản Trái phiếu đến hạn trong năm 2014. Tích cực đẩy mạnh thu xếp nguồn vốn trả một phần nợ gốc và lãi cho các ngân hàng liên quan
- Xây dựng phương án phát hành trái phiếu, cổ phiếu riêng lẻ nhằm giải quyết các khó khăn về nợ và vốn của doanh nghiệp. Được sự đồng ý của Đại Hội đồng cổ đông, HĐQT đã tích cực triển khai phương án phát hành riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi.
- Mở rộng và đẩy mạnh các hoạt động xúc tiến thương mại, tập trung vào thu hút nguồn vốn

FDI là các doanh nghiệp công nghệ cao của Hàn Quốc; đẩy mạnh tiến độ dự án nhằm đảm bảo tiến độ bàn giao đất cho LG với hợp đồng thứ 2 với quy mô gần 40 ha. Ngoài ra, không ngừng tìm kiếm các nhà đầu tư mới vào các KCN trọng điểm như Quế Võ, Quang Châu, Tân Phú Trung và Trảng Duệ

- Soát xét và cải tiến hệ thống quản lý nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ đồng nhất trong toàn tập đoàn, cải thiện tình hình kinh doanh, mở rộng thị trường và nâng cao thị phần.
- Tiến hành tái cấu trúc các khoản đầu tư với mục tiêu tập trung vào ngành kinh doanh KCN, thoái vốn khỏi các khoản đầu tư ngoài ngành, tiến hành nâng cao tỷ lệ sở hữu tại các KCN tiềm năng phát triển trong thời gian tới, tiến tới quản lý hiệu quả danh mục đầu tư.
- 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 trong bối cảnh nền kinh tế vẫn gặp nhiều khó khăn và bất thường, đảm bảo các chỉ tiêu tài chính ở mức an toàn, cân bằng giữa dòng tiền tài trợ cho các hoạt động sản xuất, tái đầu tư và trả nợ trong năm 2014.
- Đảm bảo môi trường làm việc và thăng tiến, tăng lương thưởng và các chế độ phụ cấp cho cán bộ công nhân viên.

HĐQT không có tiểu ban trực thuộc.

DANH SÁCH CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT TRONG NĂM 2014

STT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
1	0201/2014/KBC/NQ-HĐQT	02/01/2014	V/v Phê duyệt Tổng mức đầu tư còn lại vào KCN Quế Võ hiện hữu và KCN Quế Võ mở rộng.
2	0201/2014/KBC/NQ-HĐQT/02	02/01/2014	V/v Thông qua việc lập kế hoạch hoạt động năm 2014 (để trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2014).
3	2802/2014/KBC/NQ-HĐQT	28/02/2014	V/v Thông qua cơ cấu lại nợ đến hạn năm 2014 tại Ngân hàng TMCP Đại chúng.
4	2803/2014/KBC/NQ-HĐQT	28/03/2014	V/v Ông Ngô Tuấn Dũng thôi giữ chức vụ PTGD Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP.
5	2803/2014/KBC/NQ-HĐQT/02	28/03/2014	V/v Thông qua phương án cơ cấu lại nợ đến hạn năm 2014 đối với trái phiếu KBCbond001.
6	3103/2014/KBC/NQ-HĐQT	31/03/2014	V/v Thông qua tiêu chí lựa chọn đối tượng chào bán cổ phiếu riêng lẻ và danh sách các đối tượng được chào bán.
7	104/2014/KBC/NQ-HĐQT	01/04/2014	V/v thông qua việc hợp tác kinh doanh với CTCP Cơ điện tử và Tin học Cholimex.
8	0804/2014/KBC/NQ-HĐQT	08/04/2014	V/v Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2014 và bầu bổ sung TV HĐQT nhiệm kỳ 2012-2017.
9	1904/2014/KBC/NQ-HĐQT	19/04/2014	V/v Thay đổi đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ của Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP.
10	0705/2014/KBC/NQ-HĐQT	07/05/2014	V/v Thực hiện thay đổi niêm yết bổ sung 100 triệu cổ phiếu phát hành riêng lẻ và bộ hồ sơ thay đổi đăng ký niêm yết cổ phiếu, mã chứng khoán KBC.
11	0805/2014/KBC/NQ-HĐQT	08/05/2014	V/v Thông qua phương án điều chỉnh kỳ hạn trái phiếu và một số điều khoản và điều kiện của trái phiếu KBCbond001 phát hành ngày 08/05/2009.
12	1005/2014/KBC/NQ-HĐQT	10/05/2014	V/v Phê duyệt đầu tư xây dựng nhà xưởng Lô G10, E3 tại KCN Quế Võ, Bắc Ninh.
13	1606/2014/KBC/NQ-HĐQT/ST4	16/06/2014	V/v Thông qua việc chuyển nhượng 5.130.000 cp do Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4 phát hành cho bà Hoàng Thị Kim Hiên.
14	1606/2014/KBC/NQ-HĐQT/DONV	16/06/2014	V/v Thông qua việc chuyển nhượng 2.000.000 cp do Công ty CP Địa ốc Nam Việt phát hành cho ông Hoàng Minh Hường.

15	0207/2014/KBC/NQ-HĐQT	02/07/2014	V/v Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Quế Võ.
16	0307/2014/KBC/NQ-HĐQT	03/07/2014	V/v Bổ sung Điều 2 NQ HĐQT số 0805/2014/KBC/NQ-HĐQT ngày 08/05/2014.
17	1507/2014/KBC/NQ-HĐQT	15/07/2014	V/v Thông qua việc dự kiến mua cp Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Huế.
18	1808/2014/KBC/NQ-HĐQT	18/08/2014	V/v Chuyển nhượng cổ phần cho Công ty CP cơ điện tử và tin học Cholimex
19	2608/2014/KBC/NQ-HĐQT	26/08/2014	V/v cử người đại diện góp vốn vào Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng.
20	2909/2014/KBC/NQ-HĐQT/SGH	29/09/2014	V/v Thông qua việc mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Huế.
21	1711/2014/KBC/NQ-HĐQT	17/11/2014	V/v Triển khai phương án chào bán riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi, phương án sử dụng vốn và trả nợ tiền thu từ đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi và Danh sách các nhà đầu tư được chào mua trái phiếu.
22	0311/2014/KBC/NQ-HĐQT	03/11/2014	V/v Phê duyệt phương án điều chỉnh kỳ hạn trái phiếu và một số điều khoản và điều kiện của trái phiếu tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng
23	2811/2014/KBC/NQ-HĐQT	28/11/2014	V/v Thông qua phương án điều chỉnh kỳ hạn trái phiếu và một số điều khoản và điều kiện của trái phiếu KBCbond005 phát hành ngày 28/12/2009.
24	1212/2014/KBC/NQ-HĐQT	12/12/2014	V/v Điều chỉnh phương án chào bán riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi.
25	18/12/2014/KBC/NQ-HĐQT	18/12/2014	V/v Phê duyệt Danh sách các Nhà đầu tư mua Trái phiếu chuyển đổi và Ngày phát hành Trái phiếu chuyển đổi

Trong năm 2014, tất cả các thành viên HĐQT đều tham gia các chương trình về quản trị công ty.



4. Đánh giá công tác quản trị năm 2014

KBC đã tập trung vào các giải pháp quản trị minh bạch, rõ ràng và mang tính hiệu quả cao trong năm 2014 nhằm ứng phó với những thay đổi của thị trường cũng như đáp ứng chiến lược xây dựng những giá trị bền vững của tập đoàn. Về quy mô tại Tổng công ty cũng như các công ty con, bộ máy quản lý được tập trung mục tiêu chuyên môn hóa để tinh giản đồng thời nâng cao hiệu quả nguồn nhân lực. Ban điều hành Tổng Công ty đã chỉ đạo xây dựng và hoàn thiện quy trình làm việc cụ thể đối với từng phòng ban, từng cá nhân nhằm mục đích chuyên nghiệp hóa quy trình cung ứng cũng như cải tiến hệ thống đánh giá hiệu quả và rà soát rủi ro ngày một chính xác hơn. Bên cạnh đó, Công ty luôn tham gia đầy đủ các chương trình đào tạo mới, trao đổi và cập nhật thông tin không chỉ với các sở ban ngành như Ủy ban chứng khoán Nhà

6. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm
			Số lượng	Tỷ lệ**	Số lượng	Tỷ lệ***	
1	Nguyễn Thị Kim Thanh	Vợ Chủ tịch HĐQT	12.272.770	4,24%	4.252.770	0,91%	Bán
2	Đặng Thị Hoàng Phụng	Em Chủ tịch HĐQT	2.907.649	1%	2.907.649	0,62%	Bán
3	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh (*)	Con Chủ tịch HĐQT	0	0%	10.000.000	2,13%	Mua
4	Đặng Quang Hạnh	Em trai Chủ tịch HĐQT	168.750	0,06%	0	0%	Bán
2	Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	101.250.000	34,24%	60.250.000	12,83%	Bán
3	CTCP Tư vấn Đầu tư Kinh bắc	Cổ đông lớn	0	0%	71.368.500	15,19%	Mua
5	Nhóm các cổ đông: Vietnam Enterprises Investments Limited, Grinling International Limited	Nhóm Cổ đông lớn	0	0%	29.150.333	6,21%	Mua
6	ERIKOISSIJOITUSRA HASTO ELITE (MUTUAL FUND ELITE (NON-UCITS))	Cổ đông lớn	9.105.840	3,14%	30.914.430	6,58%	Mua

(*) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông Đặng Nguyễn Quỳnh Anh diễn ra từ 12/02/2014 đến 12/03/2014
 (**) Tỷ lệ sở hữu cổ phần đầu kỳ được tính tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 01/04/2014. Tại thời điểm này tỷ lệ được tính trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành là 289.760.189 cp.
 (***) Tỷ lệ sở hữu cổ phần cuối kỳ được tính tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 18/03/2014. Tại thời điểm này, tỷ lệ sở hữu được tính trên tổng số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành là 469.760.189cp

Nước và Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Cục thuế các địa phương mà còn đối với các doanh nghiệp chuyên ngành như Deloitte, Earnings&Young, ...

5. Thù lao, lương thưởng và các lợi ích khác

Đối với Ban giám đốc: Tổng quỹ lương thưởng của Ban Điều hành hợp nhất 6,57 tỷ đồng. Trong đó, Lương và thưởng Công ty mẹ là 3,67 tỷ đồng.

Đối với HĐQT: Thù lao HĐQT năm 2014 là 1,3 tỷ đồng.

Ban Kiểm soát hiện không nhận thù lao.

Ngoài ra, thành viên ban Giám đốc và HĐQT được hưởng các lợi ích khác bao gồm: ô tô riêng đưa đón, sử dụng điện thoại, chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các loại hình bảo hiểm khác và một số chế độ khác áp dụng cho các chuyên công tác và khám sức khỏe định kỳ.

7. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Ông Đặng Thành Tâm	Công ty tạm ứng	38.297.901.111
	Công ty nhận hoàn ứng	33.688.647.105
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Huế	Cho vay không lãi	400.000.000
Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn khác	31.492.687.097
Tạm ứng		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.960.772.420
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	6.638.125.088
Bà Nguyễn Chung Thủy	Tạm ứng	180.000.000
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000
Vay ngắn hạn các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn – Chi nhánh Bắc Ninh		17.160.000
Chi phí phải trả		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	235.894.743

8. Đánh giá của HĐQT đối với hoạt động của ban Tổng Giám đốc

Trải qua một năm với nhiều thách thức không nhỏ, HĐQT đánh giá cao kết quả hoạt động của Ban điều hành đã đưa KBC vượt qua chặng đường khó khăn nhất trong 12 năm qua. Theo chỉ đạo của HĐQT, Ban điều hành đã phân bổ nguồn vốn hợp lý giữa đầu tư và trả nợ vay ngân hàng, đóng góp cho thành công chung của tập đoàn. Mỗi thành viên Ban Tổng giám đốc đều đã thực hiện tốt vai trò người lãnh đạo trong mảng chuyên môn phụ trách như tài chính, kinh doanh và kỹ thuật. Chính vì vậy, KBC đã đạt được những kết quả vượt bậc, cụ thể như sau:

Về hoạt động kinh doanh và đầu tư

Hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch đã được HĐQT và Đại Hội Đồng cổ đông đặt ra và

phê duyệt

Xây dựng các đề án tái đầu tư tại các KCN trọng điểm đáp ứng với nhu cầu của thị trường. Tiến hành triển khai các dự án nhanh chóng, kịp thời, song song với các hoạt động thu hút đầu tư đầy nhanh vòng quay bán hàng.

Tích cực xúc tiến các hoạt động quảng bá thương hiệu, xúc tiến thương mại, quan hệ đối ngoại, quan hệ cổ đông trong và ngoài nước. Thường xuyên cập nhật tình hình biến đổi của thị trường, cung ứng những dịch vụ tốt nhất tới khách hàng

Về hoạt động tài chính

HĐQT đánh giá cao Ban Tổng giám đốc đã hoàn thành xuất sắc kế hoạch thu xếp nguồn vốn để trả nợ cũng như thực hiện các phương án cơ cấu nợ và tăng vốn

Về công tác tài chính kế toán, Công ty đã tuân thủ

thủ theo đúng chuẩn mực chế độ kế toán hiện hành, thực hiện đầy đủ công tác báo cáo tài chính, công bố thông tin tài chính định kỳ theo quy định của Pháp luật đối với công ty niêm yết.

Ngoài ra, Ban Tổng giám đốc đã hết sức nỗ lực cải thiện đời sống và môi trường làm việc của toàn tập đoàn, ngày một chuyên nghiệp và chất lượng hơn.

9. Định hướng hoạt động 2015

- Thực hiện giám sát, phê duyệt các kế hoạch đầu tư của Ban Tổng Giám đốc vào các dự án KCN trọng điểm, triển khai tích cực đối với 2 dự án là KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh và KĐT Phúc Ninh.
- Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc 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 đáp ứng kế hoạch tái cơ cấu tài chính
- Tăng cường giám sát công tác quản trị rủi ro, đảm bảo các chỉ số tài chính ở mức trung bình của ngành hoặc tốt hơn. Giám sát việc thực thi các quy trình, quy chế nội bộ của Tổng công ty, 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 Giám đốc để đưa ra các chiến lược, chính sách mới phù hợp với tình hình mới.
- Xây dựng, phê duyệt các chiến lược tái cơ cấu danh mục đầu tư của doanh nghiệp với mục

tiêu tập trung nguồn lực phát triển hoạt động kinh doanh cốt lõi. Tiếp cận các tập đoàn lớn trong và ngoài nước để chuyển nhượng một số dự án năng lượng.

- Tăng cường công tác quảng bá, xúc tiến đầu tư thương mại, cử đại diện tham gia các cuộc họp của diễn đàn kinh tế thế giới, các hội nghị kinh tế cấp cao..., đón tiếp và làm việc với các đoàn đầu tư nước ngoài.
- Giao Ban Tổng Giám đốc 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. 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.

Với những nền tảng bền vững đã xây dựng trong văn hóa công ty, HĐQT sẽ tiếp tục phát huy vai trò lãnh đạo của mình trong các vấn đề chiến lược từ ngắn hạn đến dài hạn



SUPERVISORY BOARD

BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

1. Thành viên Ban kiểm soát

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Chung Thủy	Trưởng ban	0,01%
2	Phan Anh Tuấn	Thành viên	0%
3	Lê Thị Thu Hằng	Thành viên	0%

Ngày 26/4/2014, ĐHCĐ đã bổ nhiệm ông Phan Anh Tuấn làm thành viên Ban Kiểm soát thay thế cho ông Bùi Ngọc Quân .

2. Hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2014

Trong năm 2014, Ban Kiểm soát Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã thực hiện các nhiệm vụ chính bao gồm:

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; Phối hợp hoạt động, 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 Tổng Giám đốc, 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;

Tham dự các cuộc họp định kỳ hoặc đột xuất của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc để theo dõi và đóng góp ý kiến;

Tiến hành kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc; Tập trung hỗ trợ sát sao

HĐQT và Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện các Nghị quyết.

Kết luận của Ban Kiểm soát về:

Kết quả kinh doanh: Với vai trò soát xét đánh giá hoạt động của Tổng công ty, Ban Kiểm soát xin cam kết các kết quả kinh doanh của Tổng Công ty công bố đã được kiểm tra tính đúng đắn, hợp pháp và phù hợp với chế độ báo cáo tài chính hiện hành. Các số liệu đều đảm bảo tính trung thực và chính xác. Hoạt động tài chính của Tổng Công ty trong năm 2014 diễn ra minh bạch và hoàn toàn tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ Tổng Công ty.

Quản lý tài chính: Quy trình quản lý dòng tiền, vốn và tài sản của doanh nghiệp đều đảm bảo độ an toàn cao nhất, hạn chế tối đa các rủi ro cho doanh nghiệp. Các Báo cáo tài chính (có hay không có sự đánh giá của Kiểm toán độc lập) đều phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty một cách minh bạch, đúng đắn và hợp lý. Các Báo cáo tài chính đều được phát hành và công bố định kỳ theo đúng quy định công bố thông tin đối với một doanh nghiệp niêm yết.

Hoạt động của HĐQT: Trong năm đã tiến hành các hoạt động quản lý điều hành doanh nghiệp theo kế hoạch và mục tiêu. Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc phân công nhiệm vụ rõ ràng cho các



thành viên HĐQT và thành viên Ban điều hành để đảm bảo tiến độ công việc. Kết quả công việc được báo cáo, chỉnh lý và kiểm soát theo từng giai đoạn thông qua các cuộc họp thường niên của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

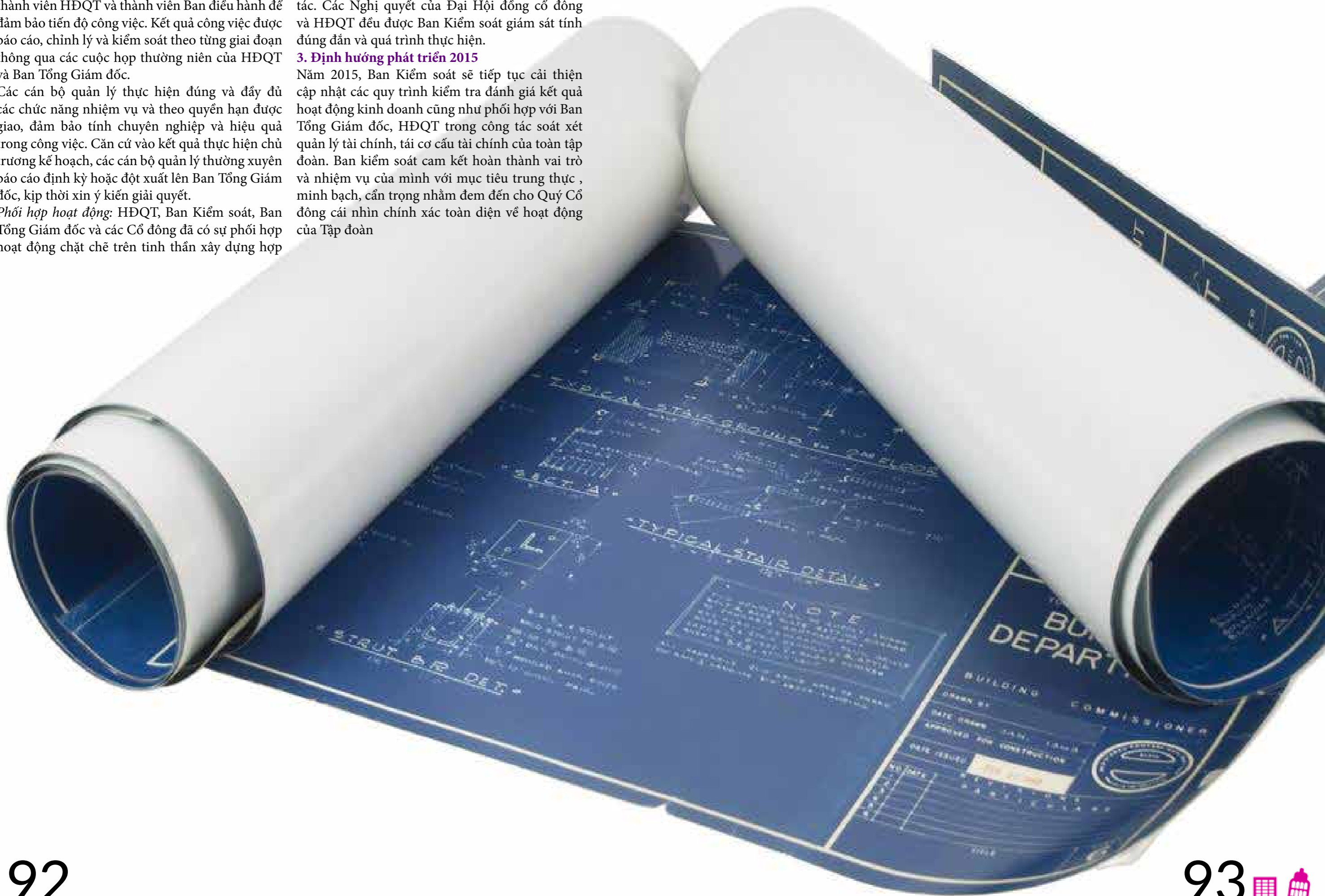
Các cán bộ quản lý thực hiện đúng và đầy đủ các chức năng nhiệm vụ và theo quyền hạn được giao, đảm bảo tính chuyên nghiệp và hiệu quả trong công việc. Căn cứ vào kết quả thực hiện chủ trương kế hoạch, các cán bộ quản lý thường xuyên báo cáo định kỳ hoặc đột xuất lên Ban Tổng Giám đốc, kịp thời xin ý kiến giải quyết.

Phối hợp hoạt động: HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các Cổ đông đã có sự phối hợp hoạt động chặt chẽ trên tinh thần xây dựng hợp

tác. Các Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông và HĐQT đều được Ban Kiểm soát giám sát tính đúng đắn và quá trình thực hiện.

3. Định hướng phát triển 2015

Năm 2015, Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục cải thiện cập nhật các quy trình kiểm tra đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh cũng như phối hợp với Ban Tổng Giám đốc, HĐQT trong công tác soát xét quản lý tài chính, tái cơ cấu tài chính của toàn tập đoàn. Ban kiểm soát cam kết hoàn thành vai trò và nhiệm vụ của mình với mục tiêu trung thực, minh bạch, cẩn trọng nhằm đem đến cho Quý Cổ đông cái nhìn chính xác toàn diện về hoạt động của Tập đoàn



Cổ phiếu KBC - Hoạt động quan hệ cổ đông và Quan hệ nhà đầu tư

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 các địa phương, luật đất đai, luật đầu tư, chính sách tiền tệ, thu hút FDI, lãi suất, tình hình chính trị, quan hệ ngoại giao giữa các nước, 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 về bối cảnh hoạt động và đặc thù kinh doanh của doanh nghiệp.

Năm 2014, cổ phiếu KBC được đánh giá cao của các tổ chức đầu tư nước ngoài. Hiện nay có 03 tổ chức nước ngoài luôn duy trì tỷ lệ sở hữu là cổ đông lớn của KBC như là: Quỹ Mutual Fund Elite đang nắm giữ 7,1 % theo báo cáo tại ngày 6.4.2014; Nhóm cổ đông Deutsche Bank AG nắm giữ 5,17 % theo báo cáo ngày 27/3/2015 (đây là nhóm cổ đông luôn duy trì tỷ lệ sở hữu cao qua nhiều năm); Nhóm cổ đông Vietnam Enterprise Investments Limited nắm giữ 5,49% . Ngoài ra một số tổ chức trong nước luôn duy trì tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu KBC từ 3% đến 4,9% trong nhiều năm qua.

Được sự quan tâm của các tập đoàn và nhà đầu tư lớn, HĐQT và Ban lãnh đạo KBC cam kết nỗ lực hết mình vì sự tăng trưởng bền vững cho doanh nghiệp, đem lại lợi ích cho cổ

đồng, tạo niềm tin cho nhà đầu tư.

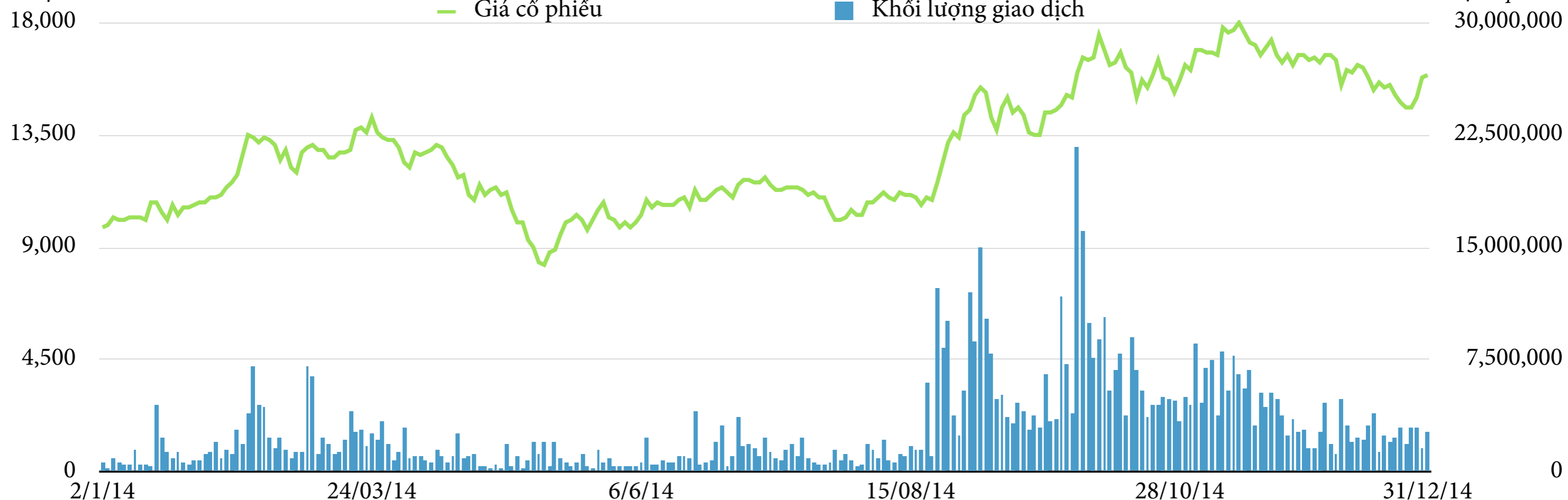
Hoạt động quan hệ cổ đông, quan hệ nhà đầu tư luôn được KBC coi trọng. Chúng tôi sẵn sàng trả lời mọi thắc mắc, lắng nghe mọi sự góp ý của Cổ đông và Nhà đầu tư . Trong năm 2014, chúng tôi đã tổ chức khoảng 60 cuộc họp mặt với các quỹ đầu tư và giới phân tích. Trong đó có 02 buổi họp mặt với khoảng hơn 30 nhà đầu tư trong và ngoài nước diễn ra tại Hà Nội và Hải Phòng. Ngoài ra, KBC nhiều lần được mời tham gia sự kiện “Ngày doanh nghiệp Việt Nam” tại Singapore do Daiwa tổ chức; mới đây 26/3/2015 KBC đồng thời tổ chức Hội nghị nhà đầu tư với sự tham dự khoảng 20 nhà đầu tư và tham gia sự kiện Vietnam Access Day do Công ty Chứng khoán Bản Việt tổ chức tại Thành phố Hồ Chí Minh

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 đợi 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 Công ty, kính mong quý cổ đông và các nhà đầu tư hãy liên lạc với chúng tôi qua cổng thông tin điện tử :

Email: info@kinhbaccity.com; kinhbac.kbc@gmail.com

KBC

Đơn vị: VNĐ




94

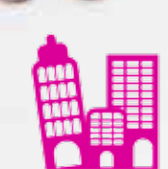
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

95

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014



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



96

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

97



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

Số tham chiếu: 60774739/16389593

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý 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 27 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 6 đến trang 64, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Tập đoàn 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.


Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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
CHI NHANH
CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
ERNST & YOUNG
VIỆT NAM
TẠI HÀ NỘI

Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1


Nguyễn Quang Trung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1938-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2015

BẢN CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.649.032.690.560	9.989.721.218.349
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	149.105.090.802	103.092.930.135
111	1. Tiền		93.733.757.469	32.210.042.635
112	2. Các khoản tương đương tiền		55.371.333.333	70.882.887.500
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	2.497.416.000	2.060.368.200
121	1. Đầu tư ngắn hạn		7.490.461.369	7.490.461.369
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(4.993.045.369)	(5.430.093.169)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.830.013.504.121	2.367.769.666.320
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	710.633.068.859	702.069.845.959
132	2. Trả trước cho người bán	7	1.334.536.831.350	1.482.397.884.873
135	3. Các khoản phải thu khác	8	804.193.496.379	201.597.419.361
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1,8	(19.349.892.467)	(18.295.483.873)
140	IV. Hàng tồn kho	9	7.616.350.104.559	7.473.006.269.886
141	1. Hàng tồn kho		7.616.350.104.559	7.473.006.269.886
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		51.066.575.078	43.791.983.808
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.588.293.334	47.960.000
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.269.129.928	3.137.979.582
154	3. Thuế và các khoản phải thu khác từ Nhà nước	10	8.655.756.459	10.350.865.367
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	36.553.395.357	30.255.178.859

BẢN CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.399.789.351.686	2.542.618.067.494
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		461.843.137.391	282.133.824.327
211	1. Phải thu dài hạn khách hàng	6.2	461.757.137.391	281.833.824.327
218	2. Phải thu dài hạn khác	12	86.000.000	300.000.000
220	II. Tài sản cố định		375.591.958.648	390.486.548.846
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	138.923.585.647	144.314.562.464
222	Nguyên giá		241.743.465.160	225.389.150.811
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(102.819.879.513)	(81.074.588.347)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	1.039.958
228	Nguyên giá		72.075.500	69.765.625
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(72.075.500)	(68.725.667)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	236.668.373.001	246.170.946.424
240	III. Bất động sản đầu tư	15	22.182.071.105	129.011.096.823
241	1. Nguyên giá		27.405.394.467	143.955.325.658
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.223.323.362)	(14.944.228.835)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	17	1.517.791.599.580	1.715.016.464.634
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	445.993.554.433	745.228.428.541
258	2. Đầu tư dài hạn khác	17.2	1.141.492.700.000	1.065.084.700.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	17	(69.694.654.853)	(95.296.663.907)
260	V. Tài sản dài hạn khác		22.380.584.962	25.970.132.864
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	22.320.584.962	25.970.132.864
268	2. Tài sản dài hạn khác		60.000.000	-
269	VI. Lợi thế thương mại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.048.822.042.246	12.532.339.285.843



100

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

101

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014



BẢN CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		6.792.340.509.760	7.617.564.197.957
310	I. Nợ ngắn hạn		3.302.950.406.511	6.520.855.395.714
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	998.211.850.989	3.304.410.886.400
312	2. Phải trả người bán	20	55.676.320.830	393.777.044.013
313	3. Người mua trả tiền trước	21	408.858.439.492	432.218.422.762
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	167.497.455.109	100.107.252.183
315	5. Phải trả người lao động		1.606.801.500	26.396.001
316	6. Chi phí phải trả	23	1.423.632.597.189	1.229.257.881.172
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	240.332.662.093	1.053.923.233.874
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.134.279.309	7.134.279.309
330	II. Nợ dài hạn		3.489.390.103.249	1.096.708.802.243
331	1. Phải trả dài hạn khác	25	45.522.272.982	131.537.192.591
334	2. Vay và nợ dài hạn	26	3.054.659.342.874	553.468.534.330
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	383.592.201.739	403.616.704.539
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		5.616.285.654	8.086.370.783
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.376.097.657.684	4.050.480.428.177
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	5.376.097.657.684	4.050.480.428.177
411	1. Vốn cổ phần đã góp		3.957.111.670.000	2.957.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		611.603.430.000	611.603.430.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
415	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.169.625.513.861	844.008.284.354
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	28	880.383.874.802	864.294.659.709
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.048.822.042.246	12.532.339.285.843

BẢN CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢN CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại	Số cuối năm	Số đầu năm
- Đô la Mỹ (USD)	14.377	8.323

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Vũ Thanh Dịu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2015



102

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

103



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.069.035.499.895	1.082.071.723.679
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	9.250.302.351
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.069.035.499.895	1.072.821.421.328
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	481.366.165.270	577.261.858.138
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		587.669.334.625	495.559.563.190
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	143.894.837.330	38.553.684.722
22	7. Chi phí tài chính	31	292.150.961.413	378.719.932.836
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		251.673.017.974	310.697.062.935
24	8. Chi phí bán hàng		17.688.233.075	10.586.285.411
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		80.645.935.431	55.631.950.704
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		341.079.042.036	89.175.078.961
31	11. Thu nhập khác	32	797.669.217	19.866.438.385
32	12. Chi phí khác	32	90.689.835	6.242.770.187
40	13. Lợi nhuận khác	32	706.979.382	13.623.668.198
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết	17.1	(513.929.038)	(17.000.777.800)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		341.272.092.380	85.797.969.359
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	49.327.460.540	53.482.443.447
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	20.024.502.799	46.500.339.795
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		311.969.134.639	78.815.865.707
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	28	(13.648.094.868)	6.316.813.807
62	18.2. Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	27.1	325.617.229.507	72.499.051.900
70	19. Lãi trên cổ phiếu			
	- Lãi cơ bản	36	904	250
	- Lãi suy giảm		903	250

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Vũ Thanh Dịu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2015



104

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		341.272.092.380	85.797.969.359
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		32.881.714.180	34.248.291.291
03	Các khoản (hoàn nhập)/trích lập dự phòng		(4.984.648.260)	53.867.805.419
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	31	3.588.622.690	360.698.030
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(130.804.474.566)	(3.655.459.465)
	Lỗ do giảm tỉ lệ sở hữu ở công ty con	31	35.333.255.565	-
06	Chi phí lãi vay	31	251.673.017.974	310.697.062.935
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		528.959.579.963	481.316.367.569
09	Tăng các khoản phải thu		(130.370.442.798)	(361.314.931.082)
10	Giảm hàng tồn kho		19.927.631.511	157.252.243.773
11	Tăng các khoản phải trả		361.034.537.926	250.775.697.311
12	Giảm chi phí trả trước		1.109.214.568	14.923.105.083
13	Tiền lãi vay đã trả		(265.143.438.037)	(357.029.679.334)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	34.2	(3.239.921.072)	(1.198.864.115)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	11.828.369.470
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.085.312.450)	(1.539.969.148)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		500.191.849.611	195.012.339.527
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(24.291.863.634)	(21.490.844.804)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		227.272.727	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(839.226.983.978)	(87.300.000.000)
28	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		209.110.000.000	-
29	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.112.285.445	3.200.005.709
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(649.069.289.440)	(105.590.839.095)

105
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014



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

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		900.000.000.000	127.798.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(705.109.371.518)	(183.686.392.758)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng) vào hoạt động tài chính		194.890.628.482	(55.888.392.758)
50	Tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		46.013.188.653	33.533.107.674
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		103.092.930.135	69.559.822.461
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỉ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.027.986)	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	149.105.090.802	103.092.930.135

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Vũ Thanh Dịu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2015



106

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014



LEADING WITH SAIGON INVEST GROUP

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP
MÃ CHỨNG KHOÁN: KBC

QUÝ CỔ ĐÔNG VÀ QUÝ NHÀ ĐẦU TƯ CÓ THỂ XEM TOÀN BỘ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHI TIẾT ĐƯỢC CÔNG BỐ TRÊN WEBSITE
<http://www.kinhbaccity.com> VÀ <http://www.hsx.vn>
XIN CHÂN THÀNH CẢM ƠN