



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013





BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

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

Mục lục

I.	Thông tin chung.....	1
1.	Thông tin khái quát.....	1
2.	KBC- Con đường xây dựng giá trị doanh nghiệp Việt Nam.....	1
3.	Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....	5
4.	Mô hình quản trị.....	6
5.	Cơ cấu bộ máy quản lý.....	7
6.	Công ty con, công ty liên kết.....	7
7.	Định hướng phát triển.....	10
8.	Trách nhiệm cộng đồng và xã hội.....	12
9.	Quản lý rủi ro.....	12
II.	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013:.....	14
1.	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	14
2.	Tổ chức nhân sự.....	17
3.	Tình hình đầu tư.....	19
4.	Tình hình tài chính.....	21
5.	Cơ cấu cổ đông và thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:.....	23
III.	Báo cáo đánh giá của Ban Tổng giám đốc:.....	24
1.	Đánh giá hoạt động kinh doanh.....	24
2.	Tình hình tài chính.....	25
3.	Tình hình kinh doanh của công ty con và công ty liên kết:.....	27
4.	Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.....	29
5.	Kế hoạch phát triển trong tương lai.....	30
IV.	Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Tổng công ty.....	31
1.	Đánh giá của hội đồng quản trị về hoạt động của công ty và định hướng phát triển 2014:.....	31
2.	Hoạt động của HĐQT trong năm 2013.....	33
3.	Dự kiến chương trình hoạt động của HĐQT trong năm 2014.....	34
V.	Quản trị công ty.....	35
1.	Hội đồng quản trị.....	35
2.	Ban Kiểm soát.....	35
3.	Thù lao và lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát.....	36
VI.	Quan hệ cổ đông:.....	37
VII.	Báo cáo tài chính.....	38

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch:
 - Tên giao dịch bằng tiếng Việt: TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP.
 - Tên giao dịch bằng tiếng Anh: KINHBAC CITY DEVELOPMENT HOLDING CORPORATION
 - Tên viết tắt: KINHBAC CITY GROUP
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2300233993, do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 03 năm 2002, thay đổi lần thứ 13 ngày 25 tháng 10 năm 2011
- Vốn điều lệ đăng ký: 3.000.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 2.957.111.670.000 đồng
- Địa chỉ: Lô B7, Khu công nghiệp 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**

2. KBC- Con đường xây dựng giá trị doanh nghiệp

❖ Giai đoạn xây dựng nền tảng 2002-2004

Được thành lập từ ngày 27/3/2002 với vốn điều lệ 20 tỷ đồng, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP (KBC) mà tiền thân là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã trải qua 12 năm xây dựng và phát triển, KBC đã nắm bắt được nhiều cơ hội, cũng như phải đối mặt với nhiều thách thức và cũng đã vượt qua những thăng trầm của nền kinh tế Việt Nam.

Hoạt động chính của công ty là đầu tư, xây dựng và phát triển các khu công nghiệp (KCN) trên khắp cả nước. Được khai sinh trong thời kỳ đất nước tiến hành công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa, KBC đã đi đúng xu hướng phát triển, tập trung xây dựng hạ tầng cơ sở KCN hiện đại quy chuẩn thu hút nguồn vốn FDI đầu tư vào Việt Nam. Bên cạnh đó, phát triển KCN đã mang lại những lợi ích to lớn về các mặt kinh tế xã hội, như tạo công ăn việc làm, thay đổi cơ cấu kinh tế cho địa phương nói riêng và đóng góp vào sự phát triển đất nước nói chung.

Khởi đầu là dự án KCN Quế Võ tại tỉnh Bắc Ninh được khởi công xây dựng năm 2003, là khu công nghiệp đầu tiên làm nên thương hiệu của Kinhbaccity Group ngày nay. Trong ba năm đầu tiên, KBC đã xây dựng được nền tảng vững chắc cho

doanh nghiệp, hội tụ đầy đủ các yếu tố thiên thời, địa lợi, nhân hòa.

- ✓ Xây dựng được một bộ máy quản lý, đội ngũ nhân viên có trình độ, kinh nghiệm đặc biệt trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh và phát triển KCN và khả năng thu hút đầu tư FDI vào KCN của mình.
- ✓ Xây dựng chiến lược phát triển mang tính dài hơi cho cả giai đoạn 10 năm, 20 năm phù hợp với định hướng phát triển chung của Chính phủ, của địa phương và đặc biệt luôn được sự đồng thuận nhất chí cao của người dân, cụ thể là người dân tỉnh Bắc Ninh, nơi khởi đầu của KBC, là nơi đặt trụ sở chính của KBC tại KCN Quế Võ – Bắc Ninh.

Sau 3 năm, KCN Quế Võ đầu tiên với diện tích 311 ha đã chính thức đi vào thu hút đầu tư, hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp bắt đầu trở nên sôi động, mảnh đất nông nghiệp năng suất thấp đã bắt đầu được lấp đầy bởi những nhà máy của các tập đoàn công nghệ cao, không ồng khói và không ô nhiễm môi trường

❖ *Giai đoạn xây dựng nền tảng phát triển*

Từ một nền tảng đã được xây dựng hội tụ đầy đủ yếu tố nhân lực, chiến lược, dự án đầu tiên đã đưa vào kinh doanh, cho nên giai đoạn ba năm kế tiếp 2005 -2007 chúng tôi đã rất chú trọng xây dựng hình ảnh, uy tín của mình không chỉ với các cấp, các ban ngành và các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Con đường mà chúng tôi đã lựa chọn là **“Đưa hình ảnh của doanh nghiệp đến với các nhà đầu tư quốc tế”**. Các dự án KCN của chúng tôi định hướng tập trung thu hút hầu hết các tập đoàn công nghệ cao, thông qua thu hút FDI vào Việt Nam để xây dựng những KCN trù phú, đem lại hàng trăm công ăn việc làm cho người dân, đóng góp đáng kể vào việc tăng trưởng của địa phương v.v.

Như vậy, bằng năng lực của mình chúng tôi đã rất thành công trong việc thu hút các tập đoàn công nghệ cao. Các KCN của chúng tôi có hơn 90% là nhà đầu tư nước ngoài, hầu hết là các tập đoàn lớn và các công ty vệ tinh đi kèm đến từ Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc, Singapore v.v. Những tập đoàn lớn phải kể đến như là Cannon, Foxconn, MITAC, Panasonic, Wintek, UMEC, Tenma, Mitsui, VS, Sentec, Toyo Ink, Yamato Industries, v.v. Hiện nay, đã có hàng trăm tập đoàn công nghệ cao đã xây dựng nhà máy trong các KCN của KBC.

❖ *Giai đoạn sáng tạo ra giá trị từ 2008 đến nay*

Trong giai đoạn này chúng tôi chủ yếu tập trung vào việc tạo lập giá trị doanh nghiệp về quy mô tài sản, sản phẩm kinh doanh, xây dựng mạng lưới thu hút đầu tư, tạo lập quỹ đất, nâng cao vị thế, thu xếp nguồn vốn, v.v. Những điểm sáng phải kể đến trong giai đoạn này như là:

- ✓ KBC đã phát triển thêm nhiều KCN để đưa vào hoạt động kinh doanh, mỗi KCN đều có quy mô từ hơn 300ha trở lên, tập trung ở Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng và TP.Hồ Chí Minh. Trong đó, tính đến thời điểm hiện

tại KCN Quế Võ đầu tiên (hiện hữu) đã lấp đầy hơn 90% diện tích. Các KCN đã đưa vào kinh doanh như là: KCN Quế Võ mở rộng 300ha, KCN Quang Châu 426 ha, KCN Trảng Duệ Hải Phòng 400 ha (giai đoạn 1 là 150 ha), KCN Tân Phú Trung – HCM 590ha. Ngoài ra, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh 402,5 ha sẽ bắt đầu đưa vào kinh doanh trong năm 2014.

- ✓ KBC đã tạo lập được một quỹ đất đô thị tại các tỉnh thành phố như KĐT Phúc Ninh – Bắc Ninh 136,47ha, KĐT Quang Châu 120 ha, Khu nhà ở cho người thu nhập thấp ở Bắc Ninh 6,3ha, Dự án Diamond Rice Tower – Mỹ Đình – Hà Nội diện tích 4ha, Dự án Khu Ngoại giao đoàn Từ Liêm – Hà Nội 2ha, v.v.
- ✓ Trong suốt quá trình hình thành và phát triển chúng tôi đã hội tụ được một đội ngũ các cán bộ chủ chốt gắn bó lâu dài với doanh nghiệp, và tập hợp được một đội ngũ cán bộ có năng lực tốt để duy trì vị thế là một trong những doanh nghiệp có khả năng thu hút đầu tư nước ngoài lớn nhất Việt Nam, làm nên thương hiệu Kinhbaccity nổi tiếng trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh KCN cũng như trong lĩnh vực bất động sản nói chung ở Việt Nam.

Tính đến thời điểm 31/12/tổng giá trị tài sản hợp nhất của KBC là: **12.532.339.285.843** đồng, vốn chủ sở hữu là **4.050.480.428.177** đồng. Với mô hình phát triển quần thể khu công nghiệp gắn liền khu đô thị tiên tiến, hiện đại, thân thiện với môi trường. Định hướng phát triển của chúng tôi luôn đi sát với định hướng phát triển công nghiệp hóa, hiện đại hóa, đặc biệt là chiến lược phát triển KCN của Chính phủ, góp phần không nhỏ trong việc đóng góp ngân sách nhà nước, xây dựng cơ sở hạ tầng và gián tiếp tạo công ăn việc cho địa phương.

❖ Trở thành công ty đại chúng

Ngày 18/12/2007, mã cổ phiếu KBC của CTCP Phát triển Đô thị Kinh Bắc chính thức được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội với tổng số 88.000.000 cổ phiếu, nhanh chóng trở thành một trong những mã chứng khoán có khối lượng giao dịch lớn trên sàn này. Cổ phiếu KBC đã từng lọt vào Top 10 cổ phiếu tiêu biểu nhất của Việt Nam do tổ chức Standard & Poor bình chọn năm 2008.

Sau 2 năm niêm yết, CTCP Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã phát triển cả về chiều sâu lẫn chiều rộng, đổi tên thành Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP. Ngày 18/12/2009, KBC chuyển sàn niêm yết từ HNX sang HOSE với số lượng cổ phiếu là 199.124.330 cổ phiếu. Tính đến 31/12/2013, tổng số lượng cổ phiếu của công ty là 295.711.167 cổ phiếu.

❖ Vượt qua khó khăn năm 2013 – Tăng trưởng trở lại

Giai đoạn 2009-2012, các doanh nghiệp bất động sản rơi vào tình trạng vô cùng khó khăn, khi cả thị trường chứng khoán và thị trường bất động sản sụt giảm

cùng với cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu. Đây là giai đoạn khó khăn nhất mà KBC đã trải qua, các dự án KCN hầu như không thu hút được FDI, các dự án bất động sản thương mại phải giãn tiến độ đầu tư do thị trường BĐS gần như đóng băng, trong giai đoạn này KBC hoàn toàn không tiếp cận được với nguồn vốn ngân hàng.

Năm 2013 mặc dù nền kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn, tuy nhiên, đối với KBC lại là một năm có sự tăng trưởng vượt bậc so với giai đoạn 2011-2012. KBC là 1 trong những đơn vị dẫn đầu về thu hút FDI của Việt Nam nói chung và là doanh nghiệp đứng đầu thu hút FDI tỉnh Bắc Ninh và Hải Phòng nói riêng. Trong suốt chặng đường phát triển 12 năm các KCN của KBC vẫn được đánh giá là những KCN có uy tín và chất lượng, luôn hấp dẫn các nhà đầu tư quốc tế. Trong năm 2013, hầu hết các KCN của KBC đều ký kết được các hợp đồng cho thuê đất, thuê nhà xưởng, bán nhà xưởng, trong đó nổi bật là KCN Tràng Duệ Hải Phòng và KCN Quế Võ Mở Rộng – Bắc Ninh. Một trong những thành quả đáng kể nhất của KBC phải kể đến là KBC đã thu hút được tập đoàn LG và các vệ tinh của LG vào KCN Tràng Duệ Hải Phòng (do KBC nắm giữ 90%), đồng thời KCN Tràng Duệ Hải Phòng đã được đưa vào khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải và được hưởng tất cả các ưu đãi đối với khu kinh tế, đây là lợi thế lớn nhất của KCN này, sẽ dễ dàng thu hút đầu tư FDI trong những năm tới.

❖ Các sự kiện tiêu biểu của KBC

- ✓ Được tặng Giấy khen của Chủ tịch Ủy ban chứng khoán Nhà nước với kết quả nhiều năm liên tục đạt giải Báo cáo thường niên xuất sắc và tốt nhất.
- ✓ 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.
- ✓ Ông Đặng Thành Tâm làm diễn giả tại phiên toàn thể “Thế hệ tài năng tiếp theo của châu Á” của Diễn đàn Kinh tế Thế giới về Đông Á 2010
- ✓ Thương hiệu quốc gia Việt Nam, Doanh nghiệp ASEAN, TOP 100 Sao Vàng Đất Việt
- ✓ KBC liên tục nhận được tặng Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ từ năm 2004 đến nay.
- ✓ Ông Đặng Thành Tâm- Chủ tịch Hội đồng quản trị vinh dự được bầu chọn 1 trong 5 doanh nhân xuất sắc nhất nhận giải thưởng “Ernst&Young- Bản lĩnh doanh nhân lập nghiệp Việt Nam 2011”.
- ✓ Giải thưởng Doanh nghiệp doanh nhân tiêu biểu ba nước Lào – Campuchia - Việt Nam.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

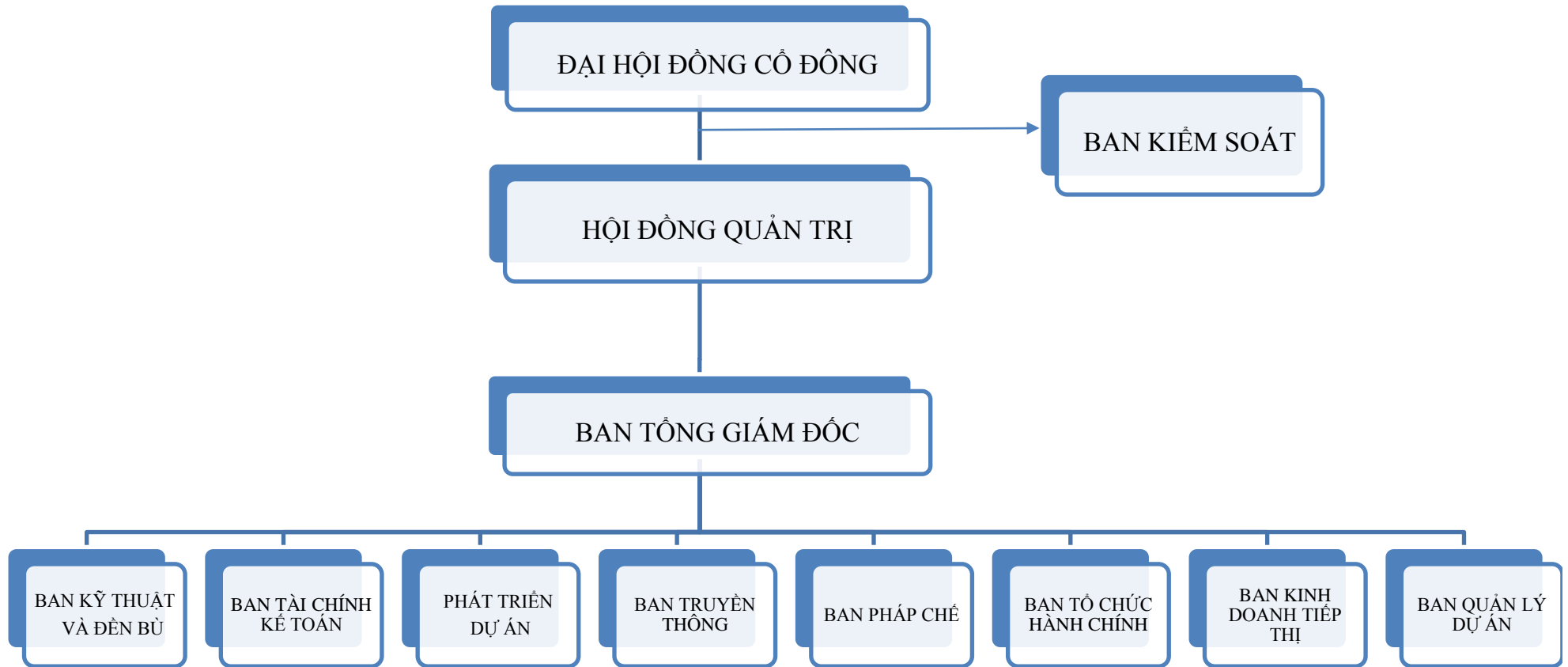
Ngành nghề kinh doanh chính của KBC là kinh doanh bất động sản KCN và dịch vụ đô thị bao gồm cho thuê đất, cho thuê và bán nhà xưởng văn phòng, cơ sở hạ tầng trong KCN. Hoạt động đầu tư kinh doanh KCN có tỷ lệ doanh thu hàng năm chiếm trên 70% doanh thu hàng năm của Tổng công ty.

Dựa trên ưu thế về quỹ đất và kinh nghiệm dày dặn trong mảng bất động sản KCN Việt Nam, KBC luôn giữ vững là doanh nghiệp dẫn đầu trong mảng thị trường này và đặc biệt là doanh nghiệp thu hút mạnh mẽ nguồn vốn đầu tư FDI trong những năm vừa qua, có những thời điểm tổng giá trị đầu tư của FDI vào các KCN của KBC chiếm ¼ tổng FDI đầu tư vào Việt Nam. Các KCN của KBC luôn tập trung thu hút các DN công nghệ cao, không khói với mục tiêu góp phần vào sự nghiệp phát triển bền vững của đất nước.

Với tổng số gần 20 KCN và KĐT trải rộng từ Bắc vào Nam. Các KCN này đều có vị trí địa lý chiến lược, là trung tâm của khu vực kinh tế và chuỗi cung ứng, có đường giao thông liên tỉnh và gần các sân bay, cảng biển lớn của Việt Nam. Trong những năm gần đây, 6 KCN chính với diện tích trên 2000 ha, mỗi KCN đều có quy mô lớn hơn 300 ha là những KCN có đóng góp vào doanh thu của KBC gồm có:

- ✓ Khu Công nghiệp Quế Võ – tỉnh Bắc Ninh
- ✓ Khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng – tỉnh Bắc Ninh
- ✓ Khu Công nghiệp Quang Châu – tỉnh Bắc Giang
- ✓ Khu Công nghiệp Trảng Duệ - TP Hải Phòng
- ✓ Khu Công nghiệp Tân Phú Trung – Tp Hồ Chí Minh

4. Mô hình quản trị



5. Cơ cấu bộ máy quản lý hiện tại

Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Đặng Thành Tâm	Chủ tịch
2	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên
3	Ngô Mạnh Hùng	Thành viên
4	Huỳnh Phát	Thành viên

Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Chung Thủy	Trưởng ban
2	Bùi Ngọc Quân	Thành viên
3	Lê Thị Thu Hằng	Thành viên

Ban giám đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
2	Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
3	Phan Anh Dũng	Phó Giám đốc

6. Công ty con, công ty liên kết

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

STT	Công ty con	Địa chỉ	Lĩnh vực	Vốn ĐL đăng ký	Vốn thực góp (tỷ đồng)	KBC sở hữu
1	CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang	KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Kinh doanh BDS, KCN	220	119	59,5%
2	CTCP KCN Sài Gòn- Hải Phòng	KCN Tràng Duệ, xã Lê Lợi, Huyện An Dương, TP Hải Phòng	Kinh doanh BDS, KCN	200	180	90%
3	CTCP Phát triển Đô thị Sài Gòn- Tây Bắc	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 2, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP HCM	Kinh doanh BDS, KCN	500	205	60,52%
4	CTCP Đầu tư và Phát triển công nghiệp Sài Gòn Long An	Áp 4 xã Tân Đông, huyện Thạch Hóa, tỉnh Long An	Kinh doanh BDS, KCN	2,76	0,3	51%
5	Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển	Khu Bĩ Triều, p. Tràng Cát, Quận Hải An, Khu KT Đình Vũ - Cát Hải, Hải Phòng	Kinh doanh BDS, KCN và Khu đô thị	1500	1500	100%
6	CTCP Nhiệt điện Bắc Giang	KCN Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Sản xuất kinh doanh nhiệt điện	3000	11,44	51%

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

STT	Công ty liên kết	Địa chỉ	Lĩnh vực	Vốn ĐL đăng ký	Vốn thực góp (tỷ đồng)	KBC sở hữu
1	CTCP Thủy điện SGI Lào	20 Mạc Đĩnh Chi, p Trúc Bạch, TP Hà Nội	Sản xuất kinh doanh thủy điện	1000	190	34,3%
2	CTCP Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	Lô 46, CV Phần mềm Quang Trung, p. Tân Chánh Hiệp, quận 12, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư kinh doanh hạ tầng các thiết bị viễn thông	740	423.5	21,48%
3	CTCP Đầu tư Phát triển Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lô 6-1, Tòa nhà Ree, số 364 đường Cộng Hòa, p.13, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS thương mại	288,87	82,33	27,44%
4	CTCP Địa ốc Nam Việt	26 Mai Thị Lựu, p Đakao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS thương mại	100	20	20%
5	CTCP Hạ tầng Sài Gòn- Cà Mau	KCN phường 8, đường Lê Hồng Phong, TP Cà Mau.	Kinh doanh BĐS KCN	70	10	20%
6	CTCP Đầu tư Phát triển Sài Gòn- Dung Quất	340 Phan Đình Phùng, TP Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh BĐS KCN	4.75	2	40%

7. Định hướng phát triển

Tầm nhìn chiến lược: KBC phấn đấu giữ vững vai trò dẫn đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản KCN kết hợp với đô thị dịch vụ; cung cấp các sản phẩm và dịch vụ cho các nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam.

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 khu công nghiệp, khu đô thị được lấp đầy bởi các nhà máy công nghệ cao không ồng khói, không ô nhiễm môi trường.

Mục tiêu dài hạn mà KBC hướng đến là sự phát triển bền vững thông qua quá trình tích lũy giá trị và tài nguyên doanh nghiệp cho chu trình phát triển 20 năm, bắt kịp sự phát triển thời kỳ hậu khủng hoảng.

Để đạt được mục tiêu trên, KBC đã đề ra chiến lược phát triển dựa trên những giá trị cốt lõi của doanh nghiệp như sau:

7.1 Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực:

Có thể nói, qua hơn 12 năm phát triển, KBC có được sự lớn mạnh như ngày hôm nay là nhờ sự đóng góp của toàn thể cán bộ công nhân viên trong Tổng công ty. Nhận thức được tài nguyên con người đóng vai trò chủ đạo, ban lãnh đạo KBC đã xây dựng chính sách đãi ngộ hấp dẫn với nguồn nhân lực chất lượng cao. Đặc biệt, trong những thời điểm khó khăn nhất giai đoạn 2011 -2012, Tổng công ty vẫn luôn đảm bảo đời sống cho cán bộ công nhân viên, không cắt giảm nhân sự, chính điều này đã tạo nên sức mạnh đoàn kết chung trong toàn bộ tổ chức. Trong quản lý điều hành KBC cũng luôn đề cao phương châm “Đúng người, đúng việc” và “Thưởng phạt phân minh” nhằm phát huy tối đa sức mạnh của trí lực con người trong con đường phát triển chung.

7.2 Tái cấu trúc doanh nghiệp

Tái cơ cấu doanh nghiệp là chủ đề mà mọi nhà quản trị quan tâm trong 3 năm gần đây, khi nền kinh tế phải đương đầu với những cơn sóng lớn, sự suy giảm của nhiều đầu tàu kinh tế bởi sự đầu tư dàn trải từ thời kỳ phát triển nóng. Nhạy bén với sự thay đổi của thị trường và nền kinh tế vĩ mô, KBC nhận định quá trình tái cơ cấu doanh nghiệp cần thời gian và sự linh hoạt nhưng phải hết sức kiên quyết mới có thể thành công.

Trong những năm tới đây, KBC sẽ đẩy mạnh quá trình này, nhằm tập trung nguồn lực để phát triển lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là KCN - KĐT. Dựa trên những lợi thế cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp mà KBC đang có cũng như những dấu hiệu chuyển biến của nền kinh tế vĩ mô, chính sách nhà nước và dòng vốn FDI, Tổng công ty định hướng năm 2014 và các năm tới đây sẽ dồn mọi nguồn lực để phát triển các KCN trọng điểm bao gồm: Quế Võ mở rộng, Nam Sơn Hạp Lĩnh, Trảng Duệ, Quang Châu, Tân Phú Trung.

Đối với các khoản đầu tư ngoài ngành, chủ trương của Tổng công ty xác định sẽ hạn chế và thu hẹp, tái cấu trúc đối với khoản đầu tư thuộc lĩnh vực không phải thế mạnh kinh doanh của KBC. Hiện nay, công ty đã thoái vốn thành công các khoản đầu tư tài chính ngân hàng và tiếp tục giảm vốn đầu tư tại các dự án năng lượng.

7.3 Quỹ đất

KBC đã tích lũy được quỹ đất lên tới gần 8.000 ha do KBC và các công ty con, công ty liên kết, các công ty mà KBC góp cổ phần sở hữu đủ để triển khai kinh doanh cho 10 đến 20 năm tới. Theo chỉ thị số 07/CT-TTg của Thủ tướng chính phủ tạm dừng cấp phép xây dựng KCN, quỹ đất mà KBC đang sở hữu là một tài sản lớn nhất đối với doanh nghiệp BĐS, đảm bảo các mục tiêu trung và dài hạn của doanh nghiệp vẫn được thực hiện như kế hoạch cũng như trở thành lợi thế cạnh tranh số 1 của KBC đối với các đối thủ tiềm tàng sẵn sàng gia nhập thị trường bất động sản KCN khi mảng thị trường này đang dần ấm lên.

Bên cạnh đó, KBC cũng tích lũy quỹ đất cho mảng xây dựng và phát triển khu đô thị, bất động sản thương mại, bất động sản hỗ trợ KCN. Đầu tư vào xây dựng khu nhà ở cho người lao động và các KĐT cao cấp dành cho chuyên gia là xu hướng đầu tư đang được ưa chuộng tại các nước khu vực Đông Nam Á như Thái Lan và Singapore. Việt Nam được dự đoán không nằm ngoài xu hướng này.

7.4 Thương hiệu

Trong thế kỷ 21, thương hiệu chính là tài sản vô giá của doanh nghiệp, có tác động rất lớn đến lợi thế kinh doanh. Những danh hiệu, giải thưởng nổi bật như là những điểm sáng khẳng định cố gắng của toàn thể Tổng công ty nhằm xây dựng thương hiệu KBC trên thị trường bất động sản KCN. Những khách hàng là các tập đoàn nổi tiếng đến với KBC như Cannon, Foxconn, Wintek và mới nhất là LG Electronics... đã minh chứng cho chất lượng sản phẩm của KBC, nâng cao niềm tin đối với các khách hàng khác. Điều này đã đóng góp rất lớn vào quá trình quảng bá kinh doanh của doanh nghiệp; để khách hàng có thể luôn nhớ đến KBC như sự tin tưởng về chất lượng và đại diện cho thành công.

7.5 Chiến lược kinh doanh và phát triển sản phẩm

Trải qua những năm khó khăn của nền kinh tế Việt Nam cũng như thế giới, KBC càng nhìn nhận rõ sự cần thiết của một chiến lược kinh doanh bền vững. Với những lợi thế vốn có, KBC tiếp tục tập trung kinh doanh mô hình KCN- KĐT hiện đại, thân thiện với môi trường. Để nâng cao chất lượng dịch vụ, Tổng công ty có sự phân công, hỗ trợ giữa các công ty con và công ty liên kết để tăng cường mức độ chuyên môn hóa của các loại hình dịch vụ khác nhau. Song hành với sự chuyên sâu trong dịch vụ, KBC cũng đa dạng hóa về sản phẩm như cho thuê đất KCN, cho thuê và bán sẵn nhà xưởng diện tích tiêu chuẩn, các dịch vụ điện, nước, viễn thông, các dịch vụ hỗ trợ khác v.v

Chiến lược PR và marketing của Tổng công ty được mở rộng ngay khi dự án bước vào những giai đoạn đầu, điển hình có dự án Nam Sơn Hạp Lĩnh đang ở giai đoạn đền bù và san lấp mặt bằng, đã được giới thiệu và đã được sự quan tâm của các doanh nghiệp Hàn Quốc. Đồng thời, duy trì mối quan hệ tốt đối với những khách hàng lớn đã đầu tư trong KCN sẵn có của KBC cũng là một chiến lược marketing thông minh. Chính những khách hàng này sẽ là cầu nối tới những khách hàng mới như các công ty đối tác và công ty vệ tinh của họ.

8. Trách nhiệm cộng đồng và xã hội

Một điểm đáng chú ý trong sứ mệnh của KBC chính là tập trung thu hút các tập đoàn công nghệ cao, ít khói thải. Bên cạnh đó, các dịch vụ tiện ích trong KCN của KBC cũng luôn chú ý đến công tác xử lý nước thải ô nhiễm đúng quy chuẩn, cảnh quan cây xanh và không gian mở nhằm hạn chế những tác động xấu đến môi trường xung quanh. Chính vì vậy, chúng tôi tự hào đã xây dựng thành công mô hình KCN không ô nhiễm môi trường điển hình tại Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh ngày càng vững mạnh của KBC cũng gián tiếp mang đến những giá trị xã hội như thu hút nguồn vốn FDI vào Việt Nam đóng vai trò quan trọng trong quá trình hiện đại hóa đất nước, tạo thêm hàng nghìn công ăn việc làm cho người dân, đóng góp hàng tỷ đồng tiền thuế cho nhà nước và thực hiện các mục tiêu phát triển của Chính phủ. Chính vì vậy, các dự án của KBC luôn giành được sự ủng hộ của Đảng và Nhà nước.

Ý thức được vai trò của một doanh nghiệp đối với xã hội trong 12 năm hoạt động, KBC luôn chủ động đóng góp, hỗ trợ cho các chương trình từ thiện, hoạt động xã hội như đóng góp nhiều tỷ đồng ủng hộ đồng bào bão lũ, các quỹ đền ơn đáp nghĩa, quỹ hoạt động vì môi trường và xây dựng các công trình mang tính xã hội như cải tạo Hồ Trung Văn, đóng góp cho sự nghiệp giáo dục...

9. Quản lý rủi ro

a. Rủi ro chung của nền kinh tế

Toàn cầu: Nền kinh tế 2013 trên toàn thế giới đối mặt với nhiều biến động không lường trước được. Về vĩ mô, các nền kinh tế lớn như Hoa Kỳ, Eurozone và Trung Quốc đều gặp phải những khó khăn chồng chéo dẫn tới sự tăng trưởng chậm chạp trên toàn thế giới, trung bình 1% với các nước phát triển và 5% với các nền kinh tế mới nổi. Điều này dẫn đến sự thắt chặt trong đầu tư toàn cầu, gián tiếp ảnh hưởng đến các đối tác của KBC, chủ yếu là các doanh nghiệp nước ngoài. Từ sự suy giảm tại nước nhà, chính sách đầu tư của các doanh nghiệp FDI có thể bị thay đổi như thu hẹp đầu tư hoặc thậm chí rút khỏi một số thị trường sinh lời thấp. Tuy nhiên, với thống kê tại các KCN của KBC, 90% các doanh nghiệp FDI đang đầu tư đều có kế hoạch giữ vững sản xuất.

Việt Nam:

❖ **Rủi ro chính sách:** Nền kinh tế Việt Nam cũng gặp phải những khó khăn riêng, World Bank nhận định nền kinh tế Việt Nam dù đã kiểm soát được lạm phát, thị trường vàng và ngoại tệ những vẫn còn nhiều rủi ro như hệ lụy từ thay đổi chính sách vĩ mô. Trong khi đó, hầu hết các hợp đồng của KBC ký với các doanh nghiệp FDI đều dựa trên đồng ngoại tệ mạnh (đô la) vì vậy khi tỷ giá không ổn định ảnh hưởng đến doanh thu của doanh nghiệp.

Năm 2012, Thủ tướng chính phủ ra chỉ thị số 07/CT-TTg về việc tạm dừng cấp phép mới các KCN ảnh hưởng đến mục tiêu mở rộng quỹ đất kinh doanh của KBC. Chính phủ thắt chặt quản lý đối với các dự án bất động sản, các dự án chậm triển khai trong năm 2013. Điều này là rủi ro mà KBC phải lưu ý, đặc biệt đối với các dự án khu đô thị và bất động sản thương mại bởi các dự án này thường gặp khó khăn trong việc xin cấp phép, thu xếp nguồn vốn và giải phóng mặt bằng gây chậm tiến độ.

❖ **Rủi ro thị trường BĐS:** KBC có thể gặp phải những rủi ro từ sự thiếu tính thanh khoản của các dự án đầu tư do thị trường đóng băng, rất khó cho việc ra quyết định đẩy nhanh đầu tư vào dự án BĐS thương mại hay tiếp tục giãn tiến độ đầu tư.

b. Rủi ro từ nội tại doanh nghiệp

❖ **Rủi ro huy động vốn và quản lý tài chính**

Được phân loại là 1 doanh nghiệp BĐS, trong thời gian qua, KBC gần như không tiếp cận được với nguồn vốn vay mới. Tuy nhiên rủi ro về thay đổi lãi suất vẫn được KBC xem xét như một rủi ro tiềm tàng bởi tỷ lệ nợ/tổng tài sản của công ty còn khá cao.

Khi có biến động về lãi suất, KBC sẽ gặp phải nhiều khó khăn trong huy động vốn, triển khai dự án, ảnh hưởng đến giá vốn hàng bán và lợi nhuận của công ty. Bên cạnh đó việc sử dụng nguồn vốn vay cũng cần được tính toán hợp lý bởi rủi ro dòng tiền và gánh nặng trả nợ gốc và lãi vay đã đến hạn trong năm 2014 lên tới hơn 3.000 tỷ đồng.

Đối với danh mục đầu tư tài chính như cổ phiếu, đầu tư công ty con, công ty liên kết, KBC cũng đang phải đối mặt với việc thua lỗ, trích lập dự phòng lớn do sự biến động của thị trường chứng khoán, danh mục đầu tư vào SGT của KBC đã phải trích lập xuống mức còn 2.000 đồng/cổ phiếu. Một số công ty liên kết của KBC hiện nay chỉ là những dự án trong thời kỳ đầu triển khai, chưa có lợi nhuận, chưa có doanh thu, thậm chí còn bị lỗ cũng đã ảnh hưởng đến khoản đầu tư của KBC vào các công ty này.

Công ty cũng phải đối mặt với rủi ro thanh khoản khi một số khách hàng rơi vào tình trạng phá sản hoặc ngừng sản xuất do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế. Mặc dù số lượng này là rất hạn chế (chỉ có 1 công ty trong năm 2013). Do đó Công ty luôn phải chú trọng đến tính ràng buộc trong hợp đồng kinh tế cũng như có biện pháp thu hồi tài sản và dự phòng cho các hợp đồng có nguy cơ.

❖ **Rủi ro từ hoạt động sản xuất kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh của KBC chủ yếu phụ thuộc vào dòng vốn FDI đầu tư vào Việt Nam. Mặc dù trong năm 2013, tình hình thu hút vốn FDI vào Việt Nam nói chung và vào các KCN của KBC nói riêng là tương đối khả quan, trong những năm tới, rủi ro này vẫn là mối quan tâm hàng đầu của ban lãnh đạo KBC. Hiện nay, các doanh nghiệp FDI đối tác của KBC chủ yếu là các khách hàng Hàn Quốc. Trong thời gian tới, KBC kỳ vọng thu hút đầu tư FDI đa dạng hơn từ các nền kinh tế lớn như Nhật Bản, các nước châu Âu, Hoa Kỳ... dựa trên các chương trình hợp tác quốc gia. Sự đa dạng hóa trong cơ cấu khách hàng cũng giúp KBC giảm thiểu 1 phần rủi ro khi một nền kinh tế hay một khu vực gặp khó khăn đặc thù.

❖ **Rủi ro từ cạnh tranh**

Mảng thị trường BĐS KCN đang ngày càng thu hút thêm các đối thủ cạnh tranh nặng ký trong nước và nước ngoài. Theo ông Richard Leech- Giám đốc điều hành công ty tư vấn BĐS CBRE Việt Nam cho rằng: “Trong năm 2014, phân khúc thị trường BĐS có triển vọng nhất là đất KCN” bởi những chuyển biến của nền kinh tế, sự hợp tác toàn cầu và các lợi thế cạnh tranh của thị trường Việt Nam. Chính điều này thu hút không ít doanh nghiệp tham gia vào phân khúc này, sự cạnh tranh chắc chắn sẽ khốc liệt hơn trong thời gian tới. Trong nước, đối thủ chính của KBC hiện nay là công ty Viglacera, Tổng công ty Phát triển Khu công nghiệp và một số công ty như Tổng công ty Sông Đà, Vinaconex, Hanel, ... Một số công ty nước ngoài tham gia vào phân khúc thị trường này như là Kizuna JV (Nhật Bản), Nomura, VSIP... Điều này là thử thách với KBC, yêu cầu KBC phải luôn đảm bảo chất lượng công trình, chiến lược giá cạnh tranh, và xây dựng mối quan hệ với khách hàng để giữ vững và mở rộng thị phần trên thị trường này, đặc biệt với các KCN tại các tỉnh phía Nam.

Ngoài ra, phân khúc kinh doanh bất động sản thương mại và khu đô thị còn gặp nhiều khó khăn bởi sự phong phú đa dạng của các đối thủ cạnh tranh có nguồn lực và kinh nghiệm dày dặn trong lĩnh vực này hơn KBC.

II. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013

Tổng quan: Không chỉ riêng đối với KBC, năm 2013 vừa qua với cả nền kinh tế chứng kiến nhiều thăng trầm biến động khó lường trước. KBC đã vươn mình vượt qua khó khăn, tổng doanh thu hợp nhất của KBC trong năm 2013 đã đạt là 1.131,1 tỷ đồng tăng 16% so với kế hoạch, bằng 342% so với năm 2012. Trong đó, doanh thu thuần của hoạt động kinh doanh chính (cho thuê đất, nhà xưởng, cung cấp dịch vụ trong khu công nghiệp) hợp nhất đạt 1.072,8 tỷ đồng. Kết quả này được kỳ vọng sẽ đánh dấu bước phát triển vững chắc của Tổng công ty trong năm tới và lợi ích của cổ đông nhờ đó cũng tiếp tục tăng trưởng dương. Bên cạnh đó, trải qua quá trình tái cơ cấu tích cực, cải cách bộ máy quản lý và rà soát lại các dự án, KBC đã cắt giảm thành công chi phí trong kinh doanh bao gồm chi phí quản lý và chi phí bán hàng xuống còn 66,2 tỷ đồng.

Tuy nhiên, do áp lực phải trả chi phí tài chính của KBC lên tới 378,7 tỷ đồng mà chủ yếu là chi phí lãi vay là 310 tỷ đồng đã làm giảm tổng mức lợi nhuận của Công ty.

Phần lỗ từ công ty liên kết dù đã giảm đáng kể, chỉ còn 17 tỷ đồng, bằng 22% so với 2012 nhưng cũng ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh chung. Do vậy, tổng nhuận sau thuế của KBC năm 2013 là 78,8 tỷ đồng, vượt mức kế hoạch đề ra 16%, và bằng 116% so với năm 2012. Chúng tôi hy vọng rằng kết quả khá khả quan này của KBC sẽ mở ra một giai đoạn mới, hướng tới sự phát triển bền vững hơn của Tập đoàn.

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

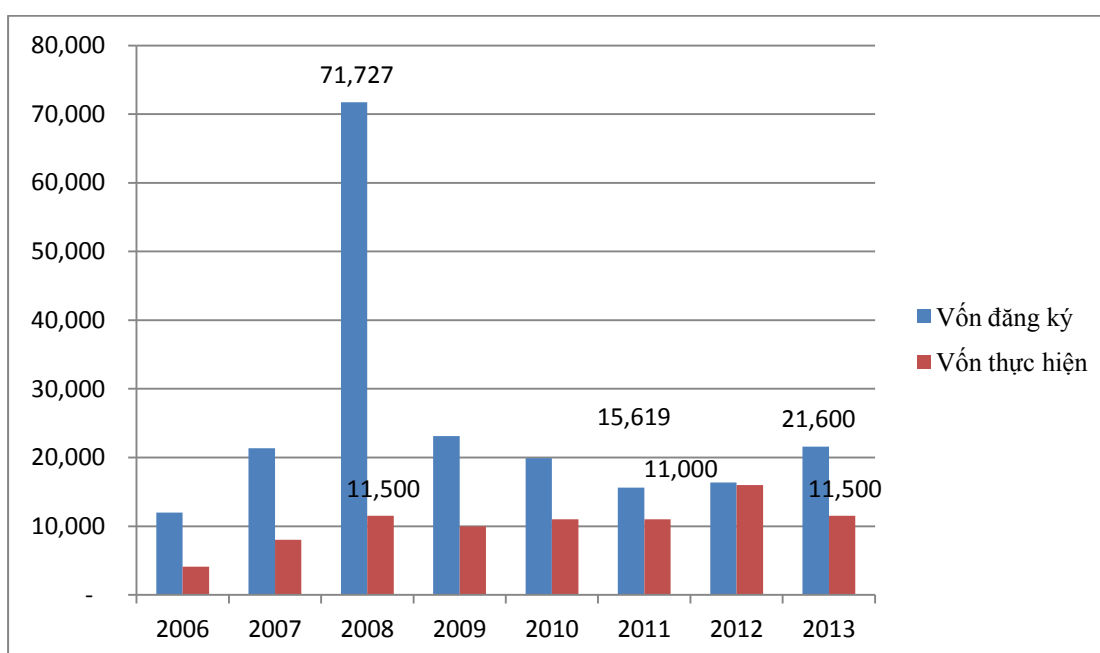
1.1. Biến động thị trường

Ban Tổng Giám đốc xin đưa ra một vài con số vĩ mô để Quý cổ đông, nhà đầu tư có cái nhìn toàn diện về các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của KBC, từ đó, thấu hiểu được những thử thách trên thị trường, cũng như những cố gắng của doanh nghiệp trong năm vừa qua.

Yếu tố mang tính quyết định đến kết quả kinh doanh của KBC chính là nguồn vốn FDI, bởi 90% khách hàng của KBC là các doanh nghiệp FDI.

Xu hướng đầu tư FDI phụ thuộc vào tình hình kinh tế thế giới và các khu vực đầu tư là chủ đầu tư vào Việt Nam. Vào giai đoạn phát triển nóng 2007-2008 nguồn vốn FDI tăng đột biến, tuy nhiên vào giai đoạn khủng hoảng toàn cầu, FDI gần như ngay lập tức sụt giảm từ 2010 đến 2012. Tuy nhiên, ngay khi có dấu hiệu phục hồi tại một số nền kinh tế, đặc biệt là của những con rồng châu Á như Hàn Quốc, Nhật Bản cũng là những nước có nguồn vốn FDI đầu tư vào Việt Nam lớn nhất thì dòng tiền này cũng tăng lên đáng kể trong năm 2013. Tiến sĩ Lê Đăng Doanh, nguyên Viện trưởng Viện nghiên cứu kinh tế cho rằng “nguồn vốn FDI chính là điểm sáng của nền kinh tế Việt Nam trong năm qua”

Biểu đồ: Vốn FDI đầu tư vào Việt Nam giai đoạn 2006-2008



Nguồn: Tổng cục thống kê

Từ những tín hiệu khả quan này, khách hàng của KBC cũng tăng trưởng rõ rệt, đặc biệt rất nhiều Tập đoàn lớn muốn tham gia đầu tư và mở rộng sản xuất tại Việt Nam như LG, Samsung... Sản phẩm bất động sản KCN cũng được thị trường quan tâm hơn.

Ngoài ra nền kinh tế vĩ mô và các chính sách kinh tế cũng có ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình kinh doanh của KBC. Là năm thứ 6 liên tiếp nền kinh tế Việt Nam rơi vào trì trệ, tăng trưởng dưới tiềm năng. Đứng trước nhiều chính sách thắt chặt của chính phủ cho ngành BĐS nói chung như ngừng cấp giấy phép xây dựng KCN, yêu cầu thu hồi các dự án BĐS hoạt động không hiệu quả, thắt chặt vốn vay với các nhà đầu tư BĐS là những yếu tố ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của KBC. Vì thế, mảng thị trường BĐS thương mại chưa có nhiều khởi sắc trong năm qua.

Kết quả kinh doanh

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	2011	2012	2013	Tỷ lệ tăng trưởng 2013/2012
Tổng doanh thu	891.694.945.852	330.699.506.070	1.131.241.544.435	342%
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	633.628.337.768	281.433.009.280	1.072.821.421.328	381%
Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ	35.730.016.956	(435.644.344.014)	72.499.051.092	117%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	77.791.211.288	(483.912.418.102)	78.815.864.899	116%
Lãi trên cổ phiếu	123	(1.503)	250	117%

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2013

Chúng tôi xin chia sẻ với quý cổ đông những số liệu cụ thể về tình hình hoạt động kinh doanh của KBC trong năm vừa qua. Tổng doanh thu tăng 3,5 lần so với năm 2012 và 1,3 lần so với năm 2011, trong đó doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính có cùng xu hướng tăng mạnh, đúng theo như chiến lược phát triển của công ty. Lợi

nhuận sau thuế hợp nhất của Tổng Công ty đạt 78,8 tỷ đồng, đưa KBC thoát khỏi tình trạng bị lỗ liên tiếp 6 Quý.

So với kế hoạch năm 2013, KBC đã vượt mục tiêu mà Tổng Công ty đặt ra.

			Đơn vị: tỷ đồng
Chỉ tiêu	Thực hiện	Kế hoạch	% THAY ĐỔI
Tổng doanh thu	1.131	979	116%
Lợi nhuận sau thuế	78,8	68	116%

Lường trước những khó khăn mà KBC phải đối mặt trong năm 2013, Ban Tổng Giám đốc công ty đã có sự điều chỉnh kế hoạch kịp thời để phù hợp với tình hình chung của nền kinh tế. Sau một năm thực hiện nhiều chính sách linh hoạt, kết quả thực hiện đã vượt mức mong đợi, cả 2 chỉ số hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp vượt mức 16%. Đây là một kết quả đáng mừng, và cũng là động lực để Ban Tổng Giám đốc tiếp tục thực hiện những kế hoạch dài hạn cho những năm tới, nhằm giữ vững và phát triển những giá trị doanh nghiệp. Ngoài ra, kết quả này cũng tăng cường lòng tin cho nhà đầu tư, các tổ chức tín dụng và Quý cổ đông vào hoạt động kinh doanh của KBC đang trong quá trình hồi phục.

2. Tổ chức nhân sự

Trong năm qua, tổ chức nhân sự của KBC đã đi vào ổn định không có nhiều thay đổi.

2.1. Danh sách Ban điều hành

Tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng giám đốc	0,1%
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng giám đốc	0,003%
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng	0,007%
Ông Ngô Tuấn Dũng	Phó Tổng Giám đốc	0%

Bà Nguyễn Thị Thu Hương sinh năm 1971 được bổ nhiệm làm Tổng giám đốc thay ông Đặng Thành Tâm kể từ ngày 21/11/2012. Bà có bằng Tiến sĩ Kinh tế và bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã từng là Phó Tổng giám đốc

thường trực của KBC trong 10 năm, bà đã cùng ông Đặng Thành Tâm hiện giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị chèo lái con tàu KBC đi qua nhiều chặng đường. Với khả năng đối ngoại của mình, bà đã có những đóng góp quan trọng trong hoạt động thu hút đầu tư nước ngoài của KBC và thành lập hàng loạt các dự án lớn. 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.

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 vấn đề kỹ thuật của dự án, trước đây ông đã từng giữ chức Giám đốc kỹ thuật của KBC và được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 1/6/2011. Ông Phan Anh Dũng có bằng Thạc sĩ quản trị kinh doanh và bằng kỹ sư xây dựng.

Ông Phạm Phúc Hiếu sinh năm 1978, được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc, đồng thời giữ chức Kế toán trưởng thay ông Trần Ngọc Điệp kể từ ngày 8/12/2012. 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. Qua 10 năm gắn bó với KBC, ông là người am hiểu sâu về lĩnh vực tài chính và các hoạt động kinh doanh của KBC. Với kinh nghiệm, trình độ cùng thời gian gắn bó với KBC, việc lựa chọn Ông Phạm Phúc Hiếu trở thành một trong những thành viên quan trọng trong ban lãnh đạo để giúp KBC vượt qua giai đoạn khó khăn.

Ông Ngô Tuấn Dũng sinh năm 1969, được bổ nhiệm là Phó Tổng Giám đốc từ ngày 26/03/2013. Ông Ngô Tuấn Dũng tốt nghiệp Đại học Cambridge chuyên ngành thạc sĩ Nghiên cứu phát triển. Ông là người phụ trách phát triển các dự án của KBC. Tuy nhiên, Ông Ngô Tuấn Dũng đã thôi giữ chức danh Phó Tổng giám đốc của KBC từ ngày 01/04/2014

2.2. Thay đổi

Trong năm 2013, Ban Tổng Giám đốc có sự bổ sung nhân sự cho ban điều hành như sau: Ông Ngô Tuấn Dũng được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc của Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP từ ngày 26/3/2013 .

2.3. Chính sách nhân sự

Hiện nay tổng số lao động tại Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP là 208 người.

❖ 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 và chi phí thấp nhất. Tính đến 31/12/2013, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 208 người, tăng 5 người so với năm 2012. 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. 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:**

Hiện tại mức lương trung bình của của cán bộ công nhân viên là 9.050.000 VNĐ/tháng, tăng 0,5% so với 2012. Việc xét tăng lương cho mỗi nhân viên dựa trên đánh giá quá trình công tác trong năm cũng như sự đề bạt của cán bộ quản lý nhân viên đó. Mặt khác mức lương sẽ được điều chỉnh cho phù hợp khi các cán bộ nhân viên được bổ nhiệm giữ chức vụ cao hơn ngay khi có quyết định. Mỗi năm nhân viên Công ty được hưởng tối thiểu 14 tháng lương, việc xét thưởng thêm ngoài mức lương này được tính dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty, thành quả đóng góp của từng cá nhân hay đơn vị, thưởng các dịp lễ, Tết.

❖ **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... 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. 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.

3. Tình hình đầu tư

3.1. Tình hình thực hiện các dự án lớn

Như đã liệt kê ở trên, hiện nay các dự án mà KBC đang tập trung đầu tư phát triển bao gồm:

❖ *Khu công nghiệp Quế Võ và Quế Võ Mở rộng* được triển khai xây dựng từ năm 2003 nay đã đưa vào hoạt động kinh doanh, diện tích 311,6 và 300 ha. Với giá thành cạnh tranh so với các KCN lân cận, Quế Võ và Quế Võ mở rộng đã thu hút đầu tư tốt, đem lại dòng tiền cho KBC trong những năm qua. Hiện KCN Quế Võ hiện hữu nay đã lấp đầy hơn 90%. Trong năm tới tiếp tục đầu tư xây dựng thêm một số khu văn phòng nhà xưởng nhằm đáp ứng nhu cầu thuê của các nhà đầu tư trong KCN. Cùng lúc, KBC tiếp tục đẩy nhanh đầu tư hạ tầng và thu hút đầu tư vào KCN Quế Võ mở rộng. KCN còn 23 ha phải đền bù, san lấp. Tỷ lệ lấp đầy đạt trên 72%, riêng trong năm 2013 cho thuê thêm 19,7 ha đất. Tình hình cho thuê và bán nhà xưởng có sẵn tại KCN này rất sôi động, hiện toàn bộ 39 căn nhà xưởng tại 2 KCN này đã bán và cho thuê hết.

❖ *KCN Quang Châu* nằm trên địa bàn tỉnh Bắc Giang có diện tích 420 ha, mới thực hiện cho thuê 26%. Trong năm 2013 cho thuê thêm 5,2 ha đất đạt doanh thu 66 tỷ đồng. Một số tập đoàn lớn và nổi tiếng đang triển khai tại KCN như Umex và Wintek.

❖ *KCN Trảng Duyệt- Hải Phòng* là KCN đạt kết quả kinh doanh tốt nhất trong năm vừa qua. KCN này hội tụ nhiều lợi thế như vị trí gần cảng nước sâu Cái Lân, cảng biển Hải Phòng, giao thông đường bộ hoàn thiện, thuận lợi, đặc biệt KCN nằm trong khu Kinh tế Đình Vũ – Cát Hải sẽ có nhiều lợi thế về thuế quan cho các doanh nghiệp đầu tư tại đây. KCN này có tổng diện tích 400 ha, hiện đang thực hiện giai đoạn 1 kinh doanh trên 150 ha đã có cơ sở hạ tầng và giai đoạn 2 sẽ được tiến hành đền bù và xây dựng cơ sở hạ tầng trong năm 2014. LG là khách hàng lớn của KCN đã hoàn thành ký kết hợp đồng vào tháng 12/2013 và hai bên đang đàm phán tiếp tục để ký kết hợp đồng thứ 2 có quy mô khoảng 40ha nữa.

❖ *KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh* có tổng diện tích 402,5 ha đã đền bù được 100 ha, đã san lấp 10ha. Năm 2014 KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh sẽ là KCN trọng điểm của KBC cả về đầu tư hạ tầng, và thu hút FDI. Hiện nay, KCN này cũng đang thu hút được sự quan tâm của các khách hàng tiềm năng, một số là vệ tinh của Samsung cũng như các nhà đầu tư góp vốn. Trước mắt, KCN này sẽ dự kiến xây dựng 10 căn nhà xưởng và hạ tầng đi kèm để nhanh chóng đưa vào kinh doanh.

❖ *KCN Tân Phú Trung* nằm tại huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh, có tổng diện tích 590 ha, KCN đã có hạ tầng hoàn thiện, đền bù hơn 70%, hiện đã cho thuê 44.89 ha đất thương phẩm. Trong năm qua KCN này đạt doanh thu 146 tỷ đồng. Có thể thấy, diện tích đất sẵn sàng cho thuê tại KCN này còn tương đối lớn và giá cả cạnh tranh so với các KCN lân cận.

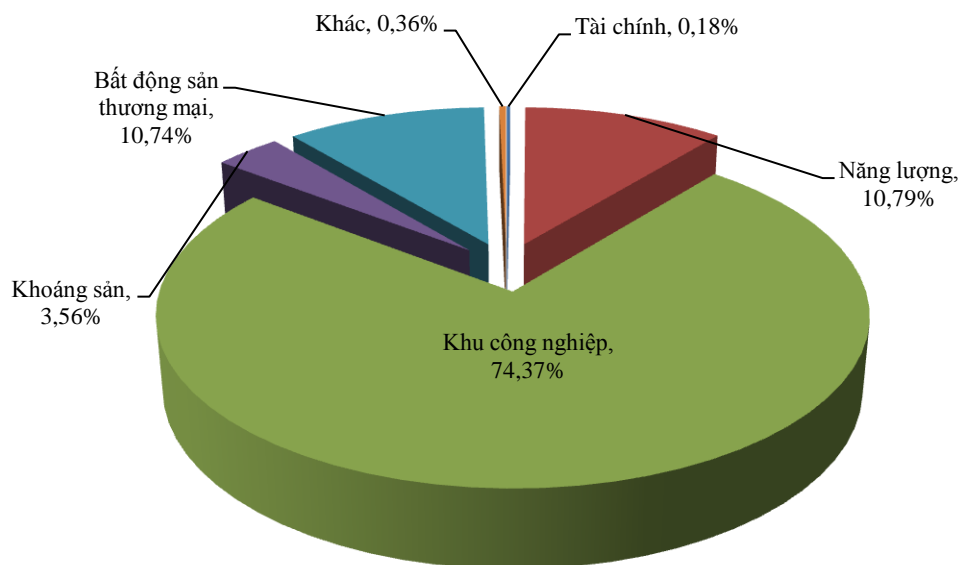
❖ *KCN và KĐT Trảng Cát Hải Phòng* có vị trí quan trọng trong tam giác kinh tế Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh, KCN – KĐT này nằm tại điểm cuối của đường quốc lộ 5 Hà Nội- Hải Phòng mới (con đường dự kiến khánh thành năm 2015 và nằm sát cảng biển). KCN - KĐT Trảng Cát có tổng diện tích 860ha, trong đó 300 ha KCN và 561 ha KĐT này đã được đền bù 90% của KĐT, đang chờ san lấp. KCN - KĐT này được định hướng là khu chuyên sâu Việt Nam – Nhật Bản theo thỏa thuận ký kết giữa 2 nước, Vì vậy, KCN đã nhận được nhiều sự quan tâm từ phía các nhà đầu tư Nhật Bản.

❖ *Khu nhà công nhân 6,3 ha* đối diện với KCN Quế Võ hiện nay đang trong quá trình đàm phán với đối tác nước ngoài để chuyển nhượng toàn bộ dự án.

❖ *Khách sạn Diamon Rice Flower, Khu Ngoại giao đoàn* hiện đang xúc tiến hoàn thiện các thủ tục pháp lý; *Khu Đô thị Quang Châu, Phúc Ninh* hiện đang thu xếp nguồn vốn đẩy mạnh đầu tư hạ tầng, triển khai kinh doanh.

3.2. Cơ cấu đầu tư

KBC hiện đang trong quá trình tái cơ cấu các lĩnh vực đầu tư, đã thu hẹp tối đa đầu tư vào lĩnh vực tài chính. Tính đến thời điểm 31/12/2013, cơ cấu các lĩnh vực đầu tư của KBC được phân bổ như sau:



Trong năm 2013, hầu hết các hoạt động đầu tư mới tập trung đầu tư vào hạ tầng các KCN, KĐT và thủy điện SGI Lào, tổng giá trị đầu tư năm 2013 tăng lên so với năm 2012 là 253,2 tỷ đồng. Trong đó đầu tư vào các KCN là 111,6 tỷ đồng, đầu tư vào dự án KĐT Phúc Ninh là 64,8 tỷ đồng, đầu tư vào dự án SGI Lào là 76,8 tỷ đồng.

Mặt khác, trong năm 2013 việc đầu tư trong năm nhanh chóng chuyển thành hàng hóa và ghi nhận doanh thu ngay trong năm làm các hạng mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang, hàng tồn kho giảm mạnh so với năm 2012. Trong đó hàng tồn kho của các KCN Trảng Duyệt Hải phòng giảm 44,5% so với năm 2012, tương đương với giảm đi 137,1 tỷ đồng; hàng tồn kho của KCN Quế Võ mở rộng giảm 70%, tương đương với 163,9 tỷ đồng.

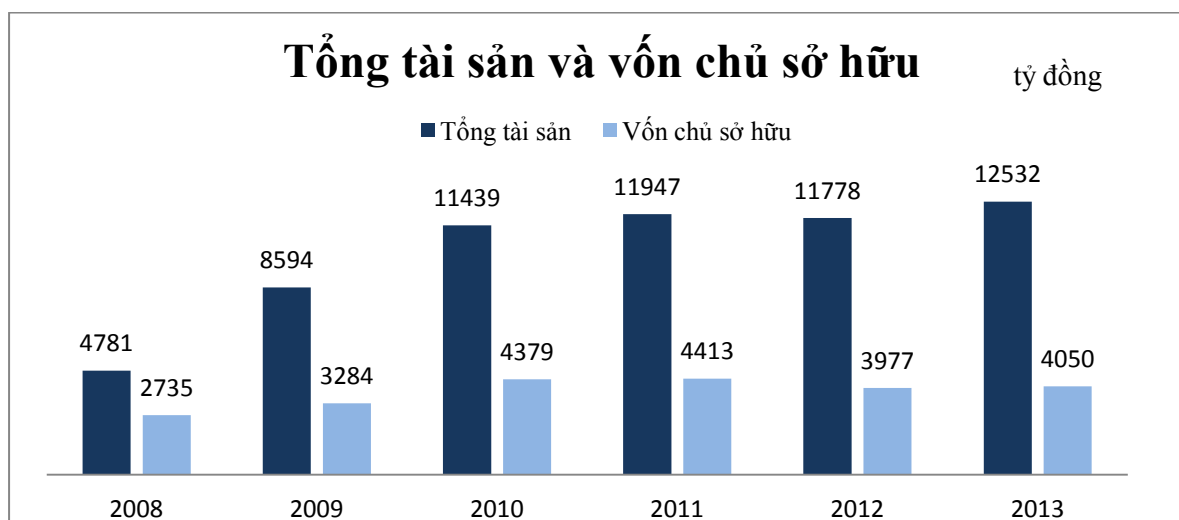
Ngoài ra, trong năm KBC đã ký các hợp đồng mua lại lô các đất KĐT Phúc Ninh đã bán trước đây cho một số khách hàng cá nhân làm tăng giá trị hàng tồn kho của KĐT Phúc Ninh lên 574 tỷ đồng.

4. Tình hình tài chính

4.1 Quy mô tăng trưởng tài sản và vốn

Hai chỉ số tổng tài sản và vốn chủ sở hữu năm 2013 tăng lần lượt 6,4% và 1,7 % so với năm 2012, cụ thể tổng tài sản nâng lên trên 12.532 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu hơn 4.050 tỷ đồng. Phần gia tăng của vốn chủ sở hữu là phần lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Tổng công ty.

Biểu đồ: Tăng trưởng tài sản và nguồn vốn



4.2 Khả năng sinh lời

Chỉ tiêu	Đơn vị	2012	2013
Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần	%	38,3	46
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-171.98	7.35
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng doanh thu	%	-124.52	8.31
Lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản (ROA)	%	-4,1	1.95
Lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	-12,2	0.63

4.3 Khả năng thanh toán và cơ cấu nguồn vốn

Chỉ tiêu	Đơn vị	2012	2013
Cơ cấu nguồn vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	59	60
Hệ số nợ/Nguồn vốn chủ sở hữu	%	174	188
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	3,56	1.53
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,94	0.39

Các chỉ số về khả năng sinh lời đã phục hồi so với năm 2012. Có thể thấy, lợi nhuận gộp trên doanh thu của KBC là rất cao, đạt 46%, tăng gần 10% so với 2012. Tuy nhiên, các chỉ số liên quan đến lợi nhuận sau thuế lại thấp hơn kỳ vọng do chi phí tài chính và các chi phí khác làm suy giảm lợi nhuận sau thuế.

Các chỉ số thanh toán nhanh và ngắn hạn giảm lần lượt còn 0,39 và 1,53. Nguyên nhân chính là do các khoản nợ dài hạn đến hạn trả chuyển sang nợ ngắn hạn, làm cho các khoản nợ ngắn hạn tăng gấp 3 lần lên 6.520 tỷ đồng, trong đó các khoản nợ dài hạn đến hạn thanh toán trong năm 2014 là 3.177 tỷ đồng.

Hệ số Nợ/Tổng nguồn vốn là 60%, vẫn được xem là phù hợp với những công ty bất động sản có quy mô lớn, đảm bảo khả năng về vốn đối ứng theo tiêu chuẩn của các tổ chức tín dụng.

5. Cơ cấu cổ đông và thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1 Cơ cấu cổ phần

Tại thời điểm 31/12/2013 số lượng cổ phiếu của KBC như sau:

Chỉ tiêu	2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	295,711,167
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	295,711,167
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	5,950,978
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	5,950,978
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	289,760,189
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	289,760,189
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/ cổ phiếu.

5.1. Cơ cấu cổ đông

(Theo danh sách chốt cổ đông ngày 01/04/2014, biến động so với danh sách chốt ngày 20/9/2013)

Cổ đông	Cổ Phần	Tỷ lệ	Tăng/giảm
Tổ chức:	95.051.693	32,14%	9,67%
<i>Tổ chức trong nước</i>	<i>58031.646</i>	<i>19,62%</i>	<i>5,43%</i>
<i>Tổ chức nước ngoài</i>	<i>37.020.042</i>	<i>12,52%</i>	<i>4,24%</i>
Cá nhân:		65,84%	-9,66%
<i>Cá nhân trong nước</i>	<i>179.539.423</i>	<i>60,71%</i>	<i>0,37%</i>
<i>Cá nhân nước ngoài</i>	<i>15.169.073</i>	<i>5,13%</i>	<i>-10,03%</i>

<i>Cổ phiếu quỹ</i>	5.950.978	2,01%	0%
Tổng cộng	295.711.167	100%	0%

5.2. *Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Trong năm 2013, Công ty không có hoạt động nào làm thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

5.3. *Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có*

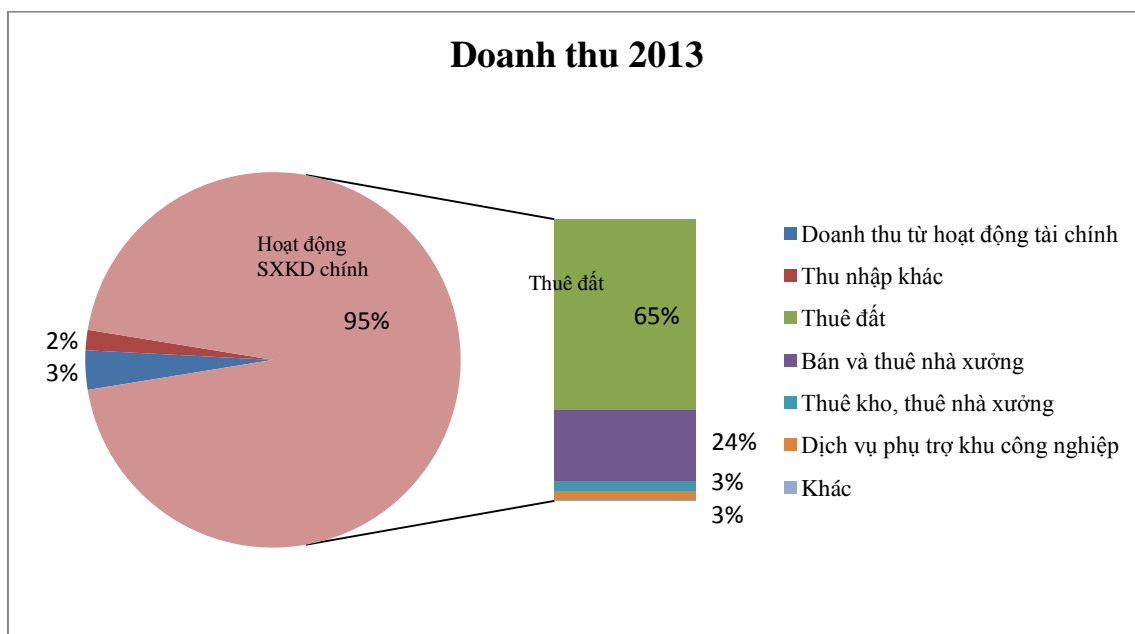
III. Báo cáo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

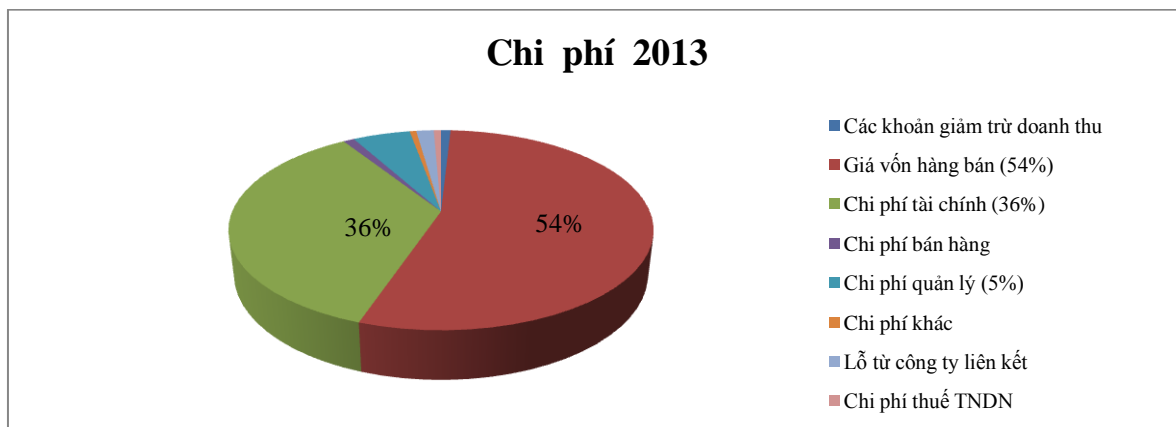
1. Đánh giá hoạt động kinh doanh

1.1 Đánh giá doanh thu và chi phí

Với đặc thù kinh doanh KCN, từ khi đàm phán đến khi ký kết và ghi nhận được doanh thu thường kéo dài từ 3 tháng đến 1 năm. Vì sau khi ký Thỏa thuận về nguyên tắc nhà đầu tư được Công ty hỗ trợ xin giấy phép, trong quá trình này KBC sẽ tiến hành hoàn thiện cơ sở hạ tầng để bàn giao đất cho khách hàng. Vì vậy, việc ghi nhận doanh thu với những hợp đồng lớn thường dồn về Quý 4 của năm. Đó là lý do tại sao doanh thu và lợi nhuận Quý 4 của KBC hàng năm, đặc biệt là năm 2013 tăng đột biến.

Tổng doanh thu 1.131,1 tỷ đồng đánh dấu những nỗ lực của công ty trong năm qua, tăng trưởng vượt kế hoạch 16%. Nhìn vào cơ cấu doanh thu năm 2013 cho thấy dòng tiền của Công ty đều đến từ hoạt động kinh doanh chính, đó là tín hiệu đáng mừng để Quý cổ đông, nhà đầu tư tin tưởng vào sự tăng trưởng bền vững của KBC.





Bên cạnh đó, cơ cấu chi phí cũng tác động đáng kể vào lợi nhuận sau thuế của Tổng công ty, đặc biệt là chi phí tài chính chiếm 36% tổng chi phí đã làm giảm lợi nhuận sau thuế của Tổng công ty còn 78,8 tỷ đồng ứng với tổng doanh thu 1.131,1 tỷ đồng.

2. Tình hình tài chính

2.1 Đánh giá tài sản

Nhìn chung cơ cấu tài sản năm 2013 không có nhiều thay đổi so với năm 2012, trong khi cơ cấu nguồn vốn lại có sự biến chuyển lớn do các khoản nợ dài hạn của trái phiếu KBC đều đáo hạn trong năm 2014. Đây là một trong những vấn đề khó khăn nhất mà KBC phải đối diện trong năm 2014. Vì vậy, nhiệm vụ chính của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2014 tập trung tạo ra dòng tiền, thu xếp nguồn vốn để thanh toán gốc và lãi trái phiếu đến hạn, đồng thời Ban Tổng giám đốc đã và đang xây dựng các phương án xin cơ cấu nợ trình các Ngân hàng xem xét.

Đơn vị: tỷ đồng

Chi tiêu	2013	2012	Thay đổi
Nợ ngắn hạn	6.520	2.688	242%
Nợ dài hạn	1.096	4.255	26%

Một trong những nỗ lực giảm thiểu rủi ro trong các hoạt động tài chính của công ty là trích lập dự phòng qua các năm. Trong đó, các khoản dự phòng ngắn hạn được tính vào chi phí tài chính của công ty

Đơn vị: tỷ đồng

Dự phòng rủi ro	2013	2012	2011
Dự phòng đầu tư ngắn hạn	5,4	6,1	6
Dự phòng phải thu khó đòi	18,3	16,9	3,4
Dự phòng đầu tư dài hạn	95,3	42	20
Tổng	119,0	65,0	29,4

Khoản dự phòng đầu tư ngắn hạn giảm so với các năm, chiếm 72% giá trị đầu tư ngắn hạn. Dự phòng phải thu khó đòi cũng tăng 8% do KBC đã cơ cấu lại các phải thu với khách hàng, dự phòng này chiếm 0.7% tổng giá trị các khoản phải thu. Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn lũy kế tiếp tục tăng hơn 2 lần so với năm 2012. Hiện KBC đã dự phòng 8.9% trên tổng giá trị các khoản đầu tư dài hạn, đối với 1 số khoản đầu tư đã có giao dịch cổ phiếu trên sàn GDCK đã được dự phòng dưới giá giao dịch và một số khoản đầu tư chưa có giao dịch đã được dự phòng toàn bộ. Mặc dù các khoản dự phòng này làm giảm con số lợi nhuận thực tế của KBC nhưng Ban giám đốc nhận định đây là một phương pháp cần thiết nhằm đảm bảo giảm thiểu rủi ro cho Công ty. Hơn nữa, khi có những sự biến chuyển thích hợp trên thị trường, ban điều hành kỳ vọng sẽ thu hồi được giá trị đầu tư cao hơn mức dự phòng trên.

2.2 Khả năng trả nợ

Năm 2014 khoản nợ trái phiếu đáo hạn lên tới 3.000 tỷ đồng . Vì vậy, Ban Tổng Giám đốc sẽ nỗ lực đẩy mạnh hoạt động kinh doanh chính để tạo ra dòng tiền thanh toán một phần nợ gốc và lãi đến hạn. Phần còn lại Ban Tổng Giám đốc đã lập các phương án trình Ngân hàng kéo dài thanh toán các khoản nợ đến hạn thêm 2 đến 3 năm. Hiện nay, các Ngân hàng đều đã nhận được đề xuất của KBC, và đã đồng ý về mặt chủ trương tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp hoạt động và phát triển, thậm chí Ngân hàng bắt đầu xem xét tài trợ thêm nguồn vốn mới cho Công ty đầu tư hạ tầng các dự án, khác hẳn với hai năm trước đây Công ty không thể tiếp cận với nguồn vốn tín dụng.

Trong năm 2013, KBC đã thanh toán đầy đủ các khoản lãi, gốc các khoản tín dụng đến hạn cho Ngân hàng.

2.3 Đánh giá dòng tiền

Năm 2013, dòng tiền của KBC đã có sự thay đổi rõ rệt, cân đối thu chi và có hiệu quả hơn so với năm 2012. Dòng tiền vào đều đến từ hoạt động kinh doanh chính, đủ đáp ứng cho các hoạt động chi phí đầu tư, chi trả gốc, lãi tín dụng, v,v,

Dòng tiền chi cho hoạt động đầu tư ngoài lĩnh vực kinh doanh chính giảm rõ rệt. Trong năm công ty chỉ tiếp tục góp vốn vào công ty con như đã cam kết.

Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái lên dòng tiền:

Với đặc thù kinh doanh tập trung vào nguồn vốn FDI, các hợp đồng được ký kết theo giá trị ngoại tệ nên việc ghi nhận doanh thu của KBC được đánh giá có thể chịu nhiều ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái. Năm 2013, tỷ giá USD tăng trung bình 1.09% cùng với các chính sách ổn định thị trường tiền tệ của nhà nước nên ảnh hưởng của tỷ giá đối với KBC là không đáng kể. Cụ thể, KBC ghi nhận lỗ 360 triệu từ chênh lệch tỷ giá hối đoái.

Ảnh hưởng thay đổi lãi suất tín dụng năm 2013:

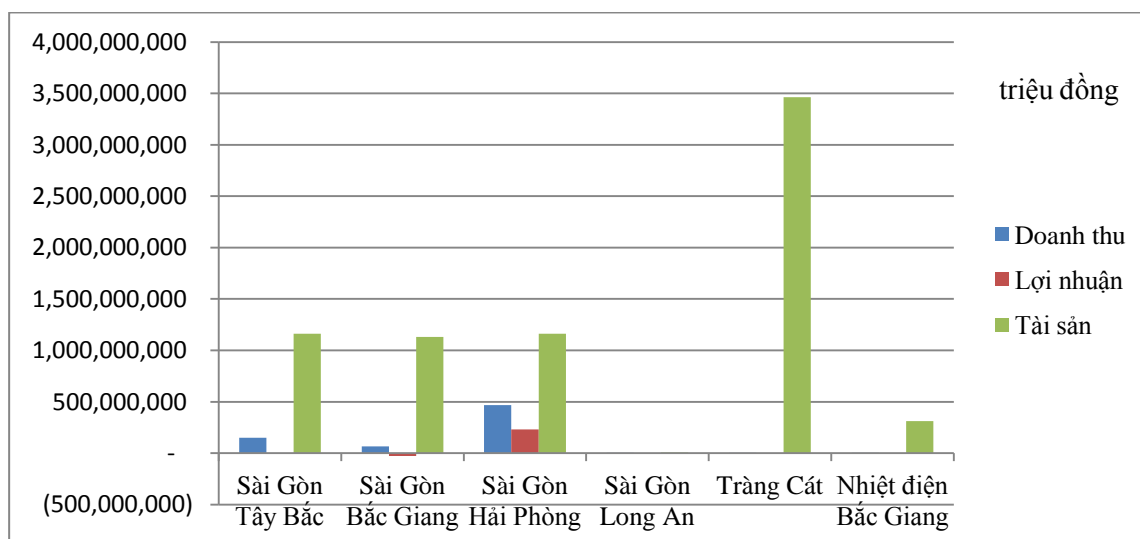
KBC không phát sinh khoản nợ vay ngân hàng trong những năm gần đây. Dòng tiền tài trợ cho hoạt động của KBC đều là dòng tiền luân chuyển giữa các công ty con, công ty liên kết trong tập đoàn và các bên liên quan. Những khoản này không bị ảnh hưởng bởi lãi vay. Các khoản nợ dài hạn của KBC đang chịu mức lãi suất khá cao so với mức lãi suất thị trường hiện nay và dự tính khoảng cách còn tiếp tục gia tăng trong năm tới. Ban giám đốc đang quan tâm đến việc xử lý dần các khoản nợ vay này.

3. Tình hình kinh doanh của công ty con và công ty liên kết:

3.1. Công ty con:

Hiện KBC đang sở hữu 6 công ty con:

Biểu đồ: Tình hình kinh doanh của các công ty con



❖ *CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn Bắc Giang*

CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn Bắc Giang hiện đang ghi nhận doanh thu chính từ việc kinh doanh KCN Quang Châu. Hiện KBC đang nắm giữ 59.5% cổ phần của công ty này. Năm 2013, KBC phải chịu phần lỗ từ công ty này là 10.08 tỷ đồng. Mặc dù trong năm công ty SG- BG đã cải thiện doanh thu đạt 66 tỷ đồng, tăng 57% so với 2012, công ty này vẫn chịu khoản lỗ do chi phí tài chính cao (68.7 tỷ đồng). Phần vốn KBC cam kết còn phải góp 10,1 tỷ đồng.

❖ CTCP Sài Gòn Hải Phòng

CTCP Sài Gòn Hải Phòng là chủ đầu tư dự án KCN Tràng Duệ hiện đang là dự án giàu tiềm năng nhất. Trong năm vừa qua, Sài Gòn – Hải Phòng đã đạt doanh thu 466 tỷ đồng tăng gấp 20 lần so với 2012 và lợi nhuận sau thuế công ty đạt 232 tỷ đồng. Hiện KBC nắm giữ 90% quyền sở hữu tại công ty con này, vì thế KBC được hưởng phần lớn lợi ích từ thành công của Sài Gòn Hải Phòng. Giá trị tài sản của SG-HP cũng tăng 35% so với 2012.

❖ CTCP Phát triển đô thị Sài Gòn – Tây Bắc

CTCP Phát triển đô thị Sài Gòn – Tây Bắc là công ty gia nhập tập đoàn năm 2009, hiện đang vận hành khu công nghiệp Tân Phú Trung tại Tp. Hồ Chí Minh. Tình hình hoạt động năm 2013 của công ty Sài Gòn – Tây Bắc chưa có nhiều khởi sắc so với 2012, doanh thu đạt 150 tỷ đồng, đã tăng mạnh so với 2012 nhưng Ban Giám đốc đánh giá mức doanh thu này vẫn chưa tương xứng với ưu thế của Sài Gòn Tây Bắc. Hiện công ty con này vẫn lỗ sau thuế là 2,6 tỷ đồng.

❖ Công ty đầu tư và Phát triển Sài Gòn Long An

Công ty đầu tư và Phát triển Sài Gòn Long An có ngành nghề hoạt động kinh doanh chính đầu tư phát triển xây dựng và kinh doanh bất động sản KCN, hiện đang trong quá trình góp vốn đầu tư, chưa đi vào hoạt động. Tổng tài sản năm 2013 đạt 6.45 tỷ đồng tăng trưởng 8% so với 2012.

❖ Công ty TNHH 1 thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát

Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát là chủ đầu tư của dự án xây dựng KCN và KĐT Tràng Cát. Hiện dự án đã được đầu tư lớn lên tới 3.000 tỷ đồng, hoàn thành đền bù trên 90%. Năm 2013, dự án chưa có triển khai thêm, vì chưa đi vào hoạt động nên Công ty con vẫn chịu khoản lỗ 1.7 tỷ đồng từ chi phí quản lý vận hành doanh nghiệp.

❖ CTCP Nhiệt điện Bắc Giang

CTCP Nhiệt điện Bắc Giang dự kiến xây dựng và đưa vào kinh doanh nhà máy nhiệt điện tại tỉnh Bắc Giang. Hiện dự án vẫn đang trong giai đoạn hoàn tất thủ tục đầu tư và góp vốn chưa đi vào hoạt động và ghi nhận doanh thu. Tổng tài sản của công ty con là 312 tỷ đồng và chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm là 1 tỷ đồng.

3.2. Công ty liên kết

Hoạt động của công ty liên kết trong năm vừa qua khá trầm lắng. Danh mục công ty liên kết bao gồm 6 công ty sau:

❖ CTCP thủy điện SGI Lào:

Tập đoàn nắm giữ trực tiếp 19% tỷ lệ biểu quyết và nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang 15,3% tỷ lệ quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là sản xuất, truyền tải, phân phối bán buôn và bán lẻ điện. Năm 2013 công ty vẫn chưa đi vào kinh doanh, hiện tổng tài sản trị giá 2013 KBC đầu tư thêm 76,3

tỷ đồng vào hoạt động của SGI. Tuy nhiên hiện công ty liên kết này tiếp tục lỗ 10 tỷ đồng trong năm 2013.

❖ *Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn:*

Hoạt động kinh doanh của SGT trong năm 2013 đã tích cực trở lại, ghi nhận lợi nhuận sau thuế năm 2013 là 4,74 tỷ đồng và tính vào lợi nhuận của KBC là 1,02 tỷ đồng.

❖ *Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn*

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn có mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng. Trong năm 2013, hoạt động kinh doanh của công ty này đóng góp 28 triệu tiền lãi vào kết quả kinh doanh của KBC.

❖ *Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt*

Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt được thành lập ngày 16 tháng 10 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 100 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản. Trong năm 2013 công ty chưa phát sinh hoạt động kinh doanh đem lại doanh thu.

❖ *Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau*

Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau được thành lập ngày 18 tháng 12 năm 2006. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 4 tỷ đồng (đã góp 10 tỷ đồng). Phần lỗ ảnh hưởng trong năm của công ty liên kết là 61,3 triệu đồng

❖ *Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất*

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất được thành ngày 11 tháng 10 năm 2007 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, phần vốn cam kết KBC còn phải góp vào công ty này là 78 tỷ đồng. Hoạt động kinh doanh của công ty liên kết trong năm 2013 chưa phát sinh, phần lãi của công ty liên kết đóng góp là 3.8 triệu đồng

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. Chúng tôi 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. KBC là doanh nghiệp dẫn đầu trong ngành bất động sản KCN, đặc biệt trong khu vực miền Bắc bởi chúng tôi đang đa dạng hóa sản phẩm đón đầu xu hướng đầu tư, như nhà xưởng xây sẵn để bán và cho thuê, hỗ trợ miễn phí cho khách hàng để hoàn thiện thủ tục đầu tư.

Để đáp ứng những yêu cầu khó tính của khách hàng FDI chúng tôi 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 khu công

nghiệp không chỉ đẹp về cảnh quan mà còn đa chức năng và tiện dụng với các doanh nghiệp sản xuất.

Hoạt động marketing và xúc tiến thương mại của KBC cũng mang tính đồng bộ trong tập đoàn. Khách hàng đến với chúng tôi 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 thị trường và chuỗi cung ứng. Bên cạnh đó, KBC cũng luôn cố gắng hỗ trợ các doanh nghiệp FDI trong quá trình thủ tục giấy tờ 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 đánh giá cao bởi các ngân hàng, quỹ đầu tư tài chính trong và ngoài nước. 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.

5. Kế hoạch phát triển trong tương lai

5.1 Kế hoạch thu xếp nguồn vốn

Hiện nay, do tình hình kinh tế vĩ mô trong nước đang có những chuyển biến tích cực, lãi suất có xu hướng giảm mạnh. KBC đã tiếp cận được với một số tổ chức tín dụng lớn, cũng đã được sự ủng hộ của các tổ chức tín dụng về việc tài trợ vốn cho các dự án của KBC trong năm 2014, đồng thời các tổ chức tín dụng cũng đã và đang tạo điều kiện cho KBC trình các phương án cơ cấu lại nợ đến hạn trong năm 2014.

Mặt khác, do TTCK đang có xu hướng ổn định và tăng trưởng tốt. Do đó, thực hiện chỉ đạo của HĐQT, Ban Tổng giám đốc đã hoàn thiện phương án phát hành riêng lẻ trình HĐQT phê duyệt hồ sơ phát hành riêng lẻ 100.000.000 (*Một trăm triệu*) cổ phiếu để cản trừ công nợ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 0411/2013/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/11/2013. Phương án này đã được UBCK Nhà Nước chấp thuận tại công văn số 1419/UBCK-QLPH ngày 10 tháng 4 năm 2014.

Như vậy, trong năm 2014, ngoài dòng tiền thu được từ hoạt động kinh doanh để tái đầu tư và thanh toán các khoản nợ đến hạn, KBC đã lập các phương án vay vốn ngân hàng để đầu tư hạ tầng các KCN, KĐT, đầu tư xây nhà xưởng để bán và cho thuê. Phương án vay vốn đang được các tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính xem xét phê duyệt

5.2 Kế hoạch kinh doanh năm 2014

- Tập trung thu hút đầu tư vào các KCN như: KCN Quế Võ mở rộng, KCN Quang Châu, KCN Trảng Duệ và KCN Tân Phú Trung. Nhóm khách hàng tiềm năng được chú trọng là các doanh nghiệp Hàn Quốc, Nhật Bản, Đài Loan, v.v. Trong đó, chú trọng đàm phán ký kết thành công hợp đồng thứ 2 với tập đoàn LG với quy mô thuê hơn 40ha vào KCN Trảng Duệ Hải Phòng; Thu hút các nhà đầu tư lớn tương đương với LG, Samsung vào KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh để đưa KCN này trở thành KCN trọng điểm của KBC trong năm 2014. Chú trọng thu hút các công ty vệ tinh của Samsung vào KCN này.

- Đẩy mạnh công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng KCN Trảng Duê giai đoạn 2, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KĐT Phúc Ninh, KCN - KĐT Quang Châu.
- Thúc đẩy các hoạt động đầu tư ở khu vực miền Trung và miền Nam, đặc biệt là KCN Tân Phú Trung và một số KCN thuộc các công ty liên kết khác tại Đà Nẵng, Huế, v.v, nhằm tạo dựng hình ảnh của KBC lớn mạnh hơn ở khu vực miền Trung và miền Nam.
- Thiết lập các chương trình xúc tiến đầu tư nước ngoài, thu hút FDI vào các KCN của KBC. 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.
- Các dự án KCN và KĐT Trảng Cát – Hải Phòng, dự án Diamond Rice, dự án 2ha Khu Ngoại giao đoàn, triển khai theo lộ trình phù hợp với biến động của thị trường Bất động sản.
- 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.
- Chú trọng đẩy mạnh 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 thủy điện để nâng cao năng lực tài chính cho công ty, đưa danh mục đầu tư về lĩnh vực kinh doanh chính là KCN và KĐT.

5.3 Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2014

Căn cứ vào triển vọng về 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 4/2013 và Quý 1/2014; Căn cứ vào các đánh giá tiềm năng phát triển của các KCN trong những năm tới của các chuyên gia BĐS trong nước và quốc tế; Căn cứ vào các chương trình 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 2014 và đã đặt ra kế hoạch doanh thu lợi nhuận hợp nhất của Tổng công ty sau khi đã được cơ cấu lại các khoản nợ đến hạn trong năm 2014 là như sau:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất: 1.800 tỷ đồng (Một nghìn tám trăm tỷ đồng)
- ✓ Tổng lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 160 tỷ đồng (Một trăm sáu mươi tỷ đồng)

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Tổng công ty

1. Đánh giá của hội đồng quản trị về hoạt động của công ty và định hướng phát triển 2014:

Trong bối cảnh năm 2013 mặc dù nền kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn và thách thức, HĐQT đã luôn điều chỉnh các chiến lược phát triển chung cho Tổng Công ty, giám sát chặt chẽ các kế hoạch kinh doanh của Ban Tổng giám đốc để đảm bảo mục tiêu ổn định, và phát triển bền vững cho Tổng Công ty

Về hoạt động đầu tư và kinh doanh: Trong năm 2013, nhờ tình hình thu hút FDI vào Việt Nam cải thiện đáng kể đạt 21,6 tỷ USD tăng 32% so với năm 2012, tập trung nhiều ở các lĩnh vực công nghệ cao. Đồng thời, Việt Nam hiện là một trong những nước có tình hình chính trị ổn định, ưu đãi thuế quan, quan hệ ngoại giao giữa Việt Nam và một số nước trong khu vực Châu Á được nâng lên tầm chiến lược, như quan hệ Việt Nam – Hàn Quốc. Ngoài ra, Việt Nam có vị trí địa lý là cửa ngõ Đông Nam Á tạo nên lợi thế đưa Việt Nam trở thành điểm sáng đầu tư so với các nước láng giềng như Trung Quốc và Thái Lan. Trong năm 2013, trong lĩnh vực công nghệ cao FDI của Việt Nam đã thu hút được những tập đoàn có tên tuổi như là tập đoàn LG (đầu tư 1,5 tỷ USD), Samsung (đầu tư 2 tỷ USD) và các vệ tinh đi theo, v.v, là yếu tố chính tác động tích cực đến hoạt động kinh doanh cốt lõi của Tổng Công ty phát triển Đô thị Kinh Bắc năm 2013, với sự tăng trưởng vượt bậc, gần gấp đôi so với giai đoạn 2011 – 2012.

Trong năm 2013, nhờ sự nỗ lực của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc cùng các Cơ quan ban ngành, KCN Trảng Duệ của KBC đã được đưa vào khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải- Hải Phòng và KCN này đã được hưởng tất các các ưu đãi của một khu kinh tế. Đây là lợi thế lớn nhất của KBC, nhờ vậy KBC đã ký kết thành công với tập đoàn LG một hợp đồng trị giá gần 400 tỷ đồng, đồng thời các vệ tinh của LG cũng liên tục đầu tư vào KCN này.

Cùng với KCN Trảng Duệ, các KCN khác của KBC cũng có những tăng trưởng đáng kể so với năm 2012 như KCN Quế Võ mở rộng, KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung. Đặc biệt, các vệ tinh của tập đoàn Samsung đã và đang có nhu cầu khá lớn đối với các KCN của KBC tại tỉnh Bắc Ninh. HĐQT đánh giá cao kết quả về doanh thu và lợi nhuận mà Tổng Công ty đạt được trong năm 2013 theo báo cáo của Ban Tổng Giám đốc. Đặc biệt, HĐQT đánh giá cao các hoạt động đầu tư mà Ban Tổng giám đốc thực hiện đã được chú trọng đầu tư trọng điểm, không dàn trải, và nhanh chóng chuyển từ hạng mục xây dựng cơ bản dở dang, hạng mục hàng tồn kho thành hàng hóa, sản phẩm đã chuyển giao cho khách hàng và ghi nhận doanh thu ngay trong năm.

Về hoạt động tài chính: HĐQT đánh giá cao nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc về việc tạo ra dòng tiền đáng kể từ hoạt động kinh doanh chính, giúp doanh nghiệp thanh toán đúng hạn, thanh toán trước các khoản nợ gốc và lãi trong năm 2013. Nhờ vậy, hiện nay các tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đã nâng mức tín nhiệm cho KBC và tạo cơ hội cho KBC tiếp cận được với các nguồn vốn tín dụng trong năm 2014 để đầu tư hạ tầng các KCN. Ngoài ra, HĐQT đã thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ số 0411/2013/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/11/2013 về việc phát hành riêng lẻ 100.000.000 (Một trăm triệu) cổ phiếu để cân trừ công nợ và được UBCK Nhà Nước chấp thuận tại công văn số 1419/UBCK-QLPH ngày 10 tháng 4 năm 2014.

Khép lại 1 năm với sự phục hồi bước đầu trong hoạt động sản xuất kinh doanh, HĐQT cho rằng chúng ta cần hướng tới những kế hoạch dài hạn cho năm 2014 và giai

đoạn phát triển hậu suy thoái. KBC cần có sự cải tiến liên tục để thích nghi với những hoàn cảnh mới và xây dựng sự phát triển bền vững.

2. Hoạt động của HĐQT trong năm 2013

Thay đổi nhân sự

- Ông Chung Chí Phong thôi làm thành viên HĐQT của KBC từ ngày 14/6/2013
- Ông Huỳnh Phát được bổ nhiệm làm thành viên HĐQT độc lập của KBC từ ngày 14/6/2013
- Bà Đặng Thị Hoàng Phượng thôi làm thành viên HĐQT KBC từ ngày 31/7/2013
- HĐQT đã nhất trí trình ĐHCĐ thường niên 2014 về việc bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT

Hoạt động đối ngoại, đối nội

Hoạt động đối ngoại trong năm 2013 tiếp tục được HĐQT ưu tiên hàng đầu. HĐQT đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện hàng loạt các chương trình xúc tiến thương mại tại nước ngoài, thiết lập chặt chẽ mối quan hệ với các Tập đoàn lớn trên thế giới và trong khu vực để đảm bảo mục tiêu KBC là địa chỉ lựa chọn đầu tiên của các Tập đoàn nước ngoài khi đầu tư vào Việt Nam.

Bên cạnh đó, KBC cũng chú trọng đến các hoạt động quan hệ cổ đông, quan hệ với nhà đầu tư tiềm năng. KBC sẵn sàng giải đáp thắc mắc của các nhà đầu tư cá nhân, tổ chức dưới nhiều hình thức. Trong năm 2013, KBC đã thu hút rất nhiều sự quan tâm của các quỹ đầu tư lớn nhỏ, trong và ngoài nước đến làm việc, tìm hiểu cơ hội đầu tư trực tiếp tại Văn phòng Tổng Công ty. Bên cạnh đó, KBC hết sức chú trọng đến việc cập nhật thông tin hai chiều, ghi nhận ý kiến đóng góp của các quỹ đầu tư chuyên nghiệp nhằm nâng cao công tác quản trị cho doanh nghiệp, tạo sức hấp dẫn cho cổ phiếu KBC.

Hoạt động giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý:

HĐQT luôn đồng hành cùng Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý trong vận hành và quản lý doanh nghiệp; Thường xuyên tổ chức các cuộc họp với Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cán bộ quản lý chủ chốt để đưa ra các quyết sách phù hợp nhất với tình hình hoạt động của Tổng Công ty tại từng thời điểm cũng như đảm bảo việc theo đuổi chiến lược lâu dài một cách đúng hướng.

HĐQT cũng đánh giá cao những kết quả đã đạt được của Ban Tổng Giám đốc trong công tác kiểm soát chặt chẽ các chi phí đầu vào, chi phí hoạt động đem lại hiệu quả tối ưu trong hoạt động kinh doanh và vẫn đảm bảo tốt đời sống cho cán bộ công nhân viên.

Về hoạt động tài chính kế toán, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện theo chuẩn mực chế độ kế toán hiện hành và công bố đầy đủ thông tin theo hướng dẫn của UBCK và Sở GDCK.

3. Dự kiến chương trình hoạt động của HĐQT năm 2014

- ✓ Thực hiện giám sát, phê duyệt các kế hoạch đầu tư của Ban Tổng Giám đốc vào các dự án KCN Quế Võ, KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Tân Phú Trung, KCN Trảng Duệ, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh. Đặc biệt HĐQT sẽ sát sao đẩy nhanh tiến độ đầu tư KCN Trảng Duệ giai đoạn 2 với quy mô 200 ha và Nam Sơn Hạp Lĩnh trên diện tích 100 ha đã đền bù, đáp ứng kịp thời nhu cầu đầu tư của các doanh nghiệp FDI.
- ✓ Giao Ban Tổng Giám đốc hoàn thiện các thủ tục pháp lý đối với các dự án BĐS thương mại như xin chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho dự án khách sạn Diamond Rice Flower, tiếp tục đền bù, giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng cho dự án KĐT Phúc Ninh.
- ✓ Giao Ban Tổng Giám đốc lập các phương án cân đối dòng tiền, phương án cơ cấu các khoản nợ đến hạn năm 2014 để HĐQT xem xét thống nhất phê duyệt trình các Ngân hàng.
- ✓ HĐQT sẽ cùng Ban Tổng giám đốc tiến hàng tiếp cận các Tập đoàn lớn trong và ngoài nước để đàm phán chuyển nhượng các dự án năng lượng, dự án nhà ở công nhân. Giao Ban Tổng Giám đốc lập các phương án chi tiết.
- ✓ Giao Ban Tổng Giám đốc lập các phương án thu xếp nguồn vốn, tiếp cận các tổ chức tín dụng để vay vốn đầu tư hạ tầng cho KCN của KBC, đặc biệt KCN Trảng Duệ Hải Phòng, KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KĐT Phúc Ninh.
- ✓ 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.
- ✓ 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. Thực hiện tốt việc

công bố thông tin theo yêu cầu của UBCK, Sàn giao dịch chứng khoán và các cơ quan ban ngành có liên quan.

- ✓ 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.
- ✓ Tổ chức các cuộc họp HĐQT định kỳ, bất thường thông qua hình thức trực tiếp, email, điện thoại (trong phạm vi của HĐQT) để chỉ đạo kịp thời việc triển khai các nội dung của Nghị quyết ĐHCĐ thường niên, hoặc bất thường và phê duyệt kịp thời các kế hoạch đầu tư kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

1.1 Thành viên hội đồng quản trị

Danh sách HĐQT được cập nhật đến ngày 31/03/2014:

Thành viên	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Số lượng chức danh thành viên HĐQT tại các công ty khác
Đặng Thành Tâm	Chủ tịch- không điều hành	34.24%	3
Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên điều hành	0.1%	5
Ngô Mạnh Hùng	Thành viên không điều hành	0.08%	5
Huỳnh Phát	Thành viên không điều hành	0	0

1.2 Các tiểu ban: KBC không thành lập các tiểu ban thuộc HĐQT.

2. Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
Nguyễn Thị Chung Thủy	Trưởng Ban kiểm soát	0.02%
Bùi Ngọc Quân	Thành viên	0.02%
Lê Thị Thu Hằng	Thành viên	0%

Ban Kiểm soát trực thuộc và do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, đóng vai trò kiểm soát tính hợp lý và hợp pháp các hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc để đảm bảo đầy đủ các lợi ích của cổ đông. Ban Kiểm soát có 3 thành viên, trong năm qua đã thực hiện đầy đủ chức năng nhiệm vụ bao gồm thực hiện trao đổi thông tin với HĐQT và Ban Điều hành để có kiến nghị kịp thời trước các quyết sách của ban lãnh đạo; soát xét các báo cáo về mặt tài chính kế toán của doanh nghiệp; xem xét các hoạt động của HĐQT và Ban Giám đốc chuẩn bị cho Đại hội đồng cổ đông.

Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT và Ban Giám Đốc trong năm qua hiệu quả và hợp lý. Trong năm 2014, Ban Kiểm soát đưa ra các kiến nghị cố vấn cho ban điều hành tiếp tục tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh chính là kinh doanh KCN, mở rộng thị trường, thu hút đầu tư mới để ổn định nguồn doanh thu. Bên cạnh đó, bối cảnh chung của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong giai đoạn tới vẫn còn phải đương đầu với rất nhiều khó khăn, vì vậy Tổng công ty cũng cần có những chính sách tài khóa linh hoạt, hợp lý và có tính hiệu quả cao trong công tác tái đầu tư vào các KCN mới, sao cho các khoản đầu tư này có chi phí thấp và mang tính cạnh tranh trong thị trường.

Ngoài ra, căn cứ vào đơn từ nhiệm của Ông Bùi Ngọc Quân thành viên Ban kiểm soát, ngày 8/4/2014 Ban Kiểm soát đã thảo luận, thống nhất trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 về việc miễn nhiệm chức danh Thành viên BKS đối với Ông Bùi Ngọc Quân theo đơn từ nhiệm đồng thời trình ĐHĐCĐ bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2012 - 2017

3. Thù lao và lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

3.1. Lương thưởng và lợi ích

Đối với Ban Tổng Giám đốc: Tổng quỹ lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc tại Công ty mẹ năm 2013 là 3.177.090.358 đồng; Tổng quỹ lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc hợp nhất cả các công ty con là 3.530.756.831 đồng. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc còn có các chế độ ưu đãi như xe ô tô riêng, trang bị công cụ dụng cụ làm việc bao gồm điện thoại và máy tính xách tay.

Đối với Hội đồng quản trị & Ban Kiểm soát tại Công ty mẹ hiện không nhận thù lao; Thù lao các thành viên HĐQT của riêng các công ty con là 693.076.669 đồng

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Người thực hiện giao dịch	Cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do thay đổi
		Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	
Ngô Mạnh Hùng	TV HĐQT	317.007	0.11%	242.077	0.08%	Bán

VI. Quan hệ cổ đông:

Trên đây, toàn bộ những thông tin chi tiết về hoạt động của Tổng Công ty trong năm 2013 được Ban lãnh đạo KBC trình bày trong bản báo cáo này. Ngoài ra, Ban lãnh đạo sẵn sàng chia sẻ với Quý cổ đông, Quý nhà đầu tư bất cứ thông tin nào mà Quý Cổ đông, Quý nhà đầu tư cần làm rõ.

Mục tiêu của Công ty là lợi ích của cổ đông, của các nhà đầu tư và sự phát triển bền vững của Công ty luôn coi là quan trọng nhất. Vì vậy, khi có bất cứ sự quan tâm nào về tình hình của Công ty, xin quý cổ đông và các nhà đầu tư hãy liên lạc với chúng tôi qua công thông tin điện tử

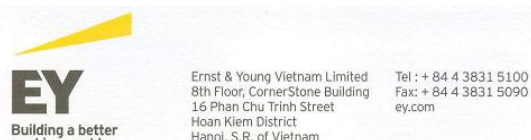
Email: info@kinhbaccity.com; kinhbac.kbc@gmail.com

Chúng tôi rất mong được chia sẻ thông tin với Quý cổ đông và nhà đầu tư, cũng như nhận được những ý kiến đóng góp cho sự thay đổi ngày một tốt hơn cho Tổng Công ty.



Nhà máy LG đang xây dựng tại KCN Trảng Duyệt - Hải Phòng

VII. Báo cáo tài chính



Số tham chiếu: 60774739/16389593

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 25 tháng 3 năm 2014 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 2013, 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 Chuẩn mực kế toán, 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 2013, 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 Chuẩn mực kế toán, 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.



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 2013

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.989.721.218.349	9.582.850.064.453
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	103.092.930.135	69.559.822.461
111	1. Tiền		32.210.042.635	64.059.822.461
112	2. Các khoản tương đương tiền		70.882.887.500	5.500.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	2.060.368.200	1.333.855.300
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		(5.430.093.169)	(6.156.606.069)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.367.769.666.320	2.390.847.305.009
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	702.069.845.959	720.106.508.678
132	2. Trả trước cho người bán	7	1.482.397.884.873	1.365.090.808.807
135	3. Các khoản phải thu khác	8	201.597.419.361	322.598.365.616
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1 8	(18.295.483.873)	(16.948.378.092)
140	IV. Hàng tồn kho	9	7.473.006.269.886	7.052.955.381.900
141	1. Hàng tồn kho		7.473.006.269.886	7.052.955.381.900
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		43.791.983.808	68.153.699.783
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		47.960.000	228.862.586
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.137.979.582	2.272.127.897
154	3. Thuế và các khoản phải thu khác từ Nhà nước	10	10.350.865.367	10.637.334.406
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	30.255.178.859	55.015.374.894

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.542.618.067.494	2.195.455.009.935
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		282.133.824.327	44.795.000
211	1. Phải thu dài hạn khách hàng	6.2	281.833.824.327	-
218	2. Phải thu dài hạn khác	12	300.000.000	44.795.000
220	II. Tài sản cố định		390.486.548.846	399.168.337.891
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	144.314.562.464	146.678.780.610
222	Nguyên giá		225.389.150.811	208.158.774.973
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(81.074.588.347)	(61.479.994.363)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.039.958	28.044.133
228	Nguyên giá		69.765.625	126.075.160
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(68.725.667)	(98.031.027)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	246.170.946.424	252.461.513.148
240	III. Bất động sản đầu tư	15	129.011.096.823	56.597.837.798
241	1. Nguyên giá		143.955.325.658	63.275.975.089
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(14.944.228.835)	(6.678.137.291)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	17	1.715.016.464.634	1.698.264.454.973
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	745.228.428.541	675.129.206.341
258	2. Đầu tư dài hạn khác	17.2	1.065.084.700.000	1.065.184.700.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	17.2	(95.296.663.907)	(42.049.451.368)
260	V. Tài sản dài hạn khác		25.970.132.864	40.732.066.629
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	25.970.132.864	40.712.335.365
268	2. Tài sản dài hạn khác		-	19.731.264
269	VI. Lợi thế thương mại		-	647.517.644
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.532.339.285.843	11.778.305.074.388

<i>Mã số</i>	<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		7.617.564.197.957	6.944.002.852.209
310	I. Nợ ngắn hạn		6.520.855.395.714	2.688.457.393.905
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	3.304.410.886.400	316.642.671.560
312	2. Phải trả người bán	20	393.777.044.013	61.526.489.472
313	3. Người mua trả tiền trước	21	432.218.422.762	350.080.562.741
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	100.107.252.183	70.955.815.149
315	5. Phải trả người lao động		26.396.001	513.582.567
316	6. Chi phí phải trả	23	1.229.257.881.172	1.137.291.238.469
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	1.053.923.233.874	744.312.754.637
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.134.279.309	7.134.279.310
330	II. Nợ dài hạn		1.096.708.802.243	4.255.545.458.304
331	1. Phải trả dài hạn khác	25	131.537.192.591	127.083.174.770
334	2. Vay và nợ dài hạn	26	553.468.534.330	3.701.521.689.464
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	403.616.704.539	418.767.958.424
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		8.086.370.783	8.172.635.646
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.050.480.428.177	3.977.981.376.277
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	4.050.480.428.177	3.977.981.376.277
411	1. Vốn điều lệ đã góp		2.957.111.670.000	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		844.008.284.354	771.509.232.454
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	28	864.294.659.709	856.320.845.902
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.532.339.285.843	11.778.305.074.388

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	8.323	117.222
- Yên Nhật Bản (JPY)	-	874.644

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 2013

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.082.071.723.679	281.433.009.280
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	9.250.302.351	62.712.320
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.072.821.421.328	281.370.296.960
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	577.261.858.138	173.539.678.364
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		495.559.563.190	107.830.618.596
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	38.553.684.722	44.475.294.521
22	7. Chi phí tài chính	31	378.719.932.836	345.413.104.260
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		310.697.062.935	322.678.313.608
24	8. Chi phí bán hàng		10.586.285.411	11.507.454.026
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		55.631.950.704	207.178.405.822
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		89.175.078.961	(411.793.050.991)
31	11. Thu nhập khác	32	19.866.438.385	4.791.202.269
32	12. Chi phí khác	32	6.242.770.187	2.879.093.449
40	13. Lợi nhuận khác	32	13.623.668.198	1.912.108.820
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết	17.1	(17.000.777.800)	(76.769.682.455)
50	15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		85.797.969.359	(486.650.624.626)
51	16. Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hiện hành	34.1	53.482.443.447	(1.498.208.465)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.1	46.500.339.795	1.239.998.059

60	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		78.815.865.707	(483.912.418.102)
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	28	6.316.813.807	(48.268.074.088)
62	18.2. Lợi nhuận/(lỗ) thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		72.499.051.900	(435.644.344.014)
70	19. Lãi/(lỗ) trên cổ phiếu			
	- Lãi/(lỗ) cơ bản	36	250	(1.503)
	- Lãi/(lỗ) suy giảm		250	(1.503)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 2013

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		85.797.969.359	(486.650.624.626)
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		34.248.291.291	23.039.254.374
	Phân bổ lợi thế thương mại		-	50.838.398.121
03	Các khoản dự phòng		53.867.805.419	35.652.965.238
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	31	360.698.030	-
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.655.459.465)	42.400.050.587
06	Chi phí lãi vay	31	310.697.062.935	322.678.313.608
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		481.316.367.569	(12.041.642.698)
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(361.314.931.082)	316.037.888.981
10	(Giảm)/tăng hàng tồn kho		157.252.243.773	(1.212.268.319.462)
11	Tăng các khoản phải trả		250.775.697.311	546.155.805.572
12	Giảm chi phí trả trước		14.923.105.083	9.627.178.367
13	Tiền lãi vay đã trả		(357.029.679.334)	(90.615.019.631)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	34.2	(1.198.864.115)	(25.446.199.191)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		11.828.369.4710	34.680.124.215
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.539.969.148)	(51.400.001)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		195.012.339.527	(433.921.583.848)
	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		(21.490.844.804)	(63.787.801.412)

24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	91.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(87.300.000.000)	(213.000.000.000)
	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		-	213.152.364.313
28	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	565.501.320.000
29	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.200.005.709	543.700.896.143
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(105.590.839.095)	1.136.566.779.044
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		127.798.000.000	132.712.596.004
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(183.686.392.758)	(799.433.218.672)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(55.888.392.758)	(666.720.622.668)
50	Tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		33.533.107.674	35.924.572.528
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		69.559.822.461	33.635.249.933
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	103.092.930.135	69.559.822.461

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Vũ Thanh Dịu

Phạm Phúc Hiếu

Nguyễn Thị Thu Hương

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP

**Quý cổ đông có thể xem thêm báo cáo tài chính 2013 đầy đủ của
chúng tôi đã được công bố trên website**

<http://www.kinhbacity.vn>

XIN CHÂN THÀNH CẢM ƠN!

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đặng Thành Tâm