

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2010



**Cơ Hội Trong Tâm Tay**



## **Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP**

### **Trụ sở:**

Lô 7B KCN Quế Võ – Tỉnh Bắc Ninh  
ĐT: (84-241) 3634034 - (84-241) 2214688  
Fax: (84-241) 3634035  
Email: kinhbaccity@hn.vnn.vn  
www.kinhbaccity.com.vn

### **VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN**

#### **Hà Nội:**

Số 34 Phan Đình Phùng,  
Quận Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam  
Tel: (84 4) 37346889  
Fax : (84 4) 37346891

#### **Đài Loan:**

12F-1, No10, Sec1,  
Jilung Road Taipei, Taiwan, ROC  
Tel: (886 2) 27666317  
Fax: (886 2) 27533377

#### **Quảng Ninh:**

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

#### **Nhật Bản:**

Osaka: Lipponbashi Asahi  
Building 5F-5AB, 1-18-3  
Lipponbashi, Chuo - ku,  
Osaka 542- 0073 Japan  
Tel: 06 6636 6868

w w w . k i n h b a c c i t y . c o m . v n

*Cộng hưởng để mang lại giá trị vượt trội cho nhà đầu tư*



## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2010**

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

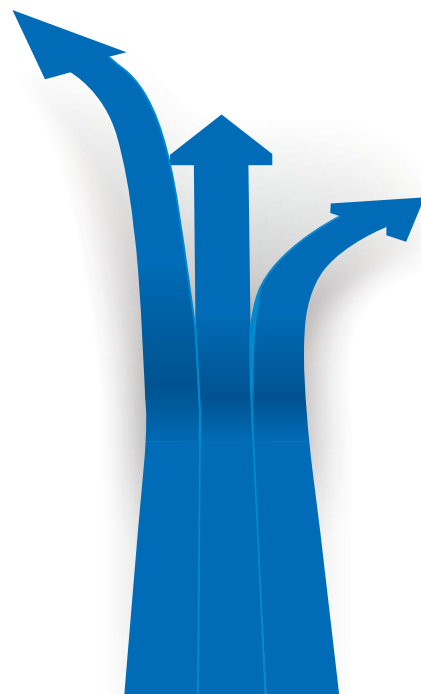
*KBC - Nền tảng cho sự phát triển bền vững*

## MỤC LỤC

LỜI NGỎ .....	0
LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG .....	1
THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ .....	2
GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP .....	3
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG .....	7
CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN .....	11
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ .....	15
CHIẾN LƯỢC QUẢN LÝ RỦI RO.....	21
TRIỂN VỌNG KINH DOANH .....	26
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC .....	31
CƠ CẤU TỔ CHỨC .....	48
BAN ĐIỀU HÀNH .....	49
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ .....	53
BAN KIỂM SOÁT .....	57
TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI .....	59
CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT.....	60
QUAN HỆ CỔ ĐÔNG .....	64
PHỤ LỤC BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
Các từ viết tắt:	
KCN: Khu công nghiệp	
KĐT: Khu đô thị	
KBC: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	
HĐQT: Hội đồng quản trị	
HĐKT: Hoạt động kinh doanh	

## LỜI NGỎ

Bản báo thường niên năm 2010 là cuốn báo cáo nối tiếp những thành tựu mà Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng giới thiệu cùng Quý vị Cổ đông, Quý Nhà đầu tư và Quý khách hàng. Tuy nhiên, các Báo cáo thường niên năm 2008, 2009 đã được đăng tải trên website kinhbaccity.com như một phần không tách rời, là những cuốn báo cáo giúp Quý vị hiểu sâu sắc hơn về lịch sử phát triển và những câu chuyện sáng tạo giá trị doanh nghiệp mà chúng tôi không chú trọng trình bày lại, v.v. Vì vậy, trong bản báo cáo này chúng tôi chỉ tập trung phân tích những kết quả kinh doanh năm 2010, những sự kiện đáng ghi nhớ, những việc còn chưa làm được và những kế hoạch cho tương lai, v.v.



## LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG

Sau 9 năm hoạt động và phát triển KBC đã được Chính phủ Việt Nam đánh giá rất cao, là đơn vị duy nhất ở Việt Nam được nhận cờ thi đua xuất sắc của Chính phủ liên tiếp 6 năm liền. KBC cũng đã vinh dự được nhận Huân chương Lao động Hạng 3 của Chủ tịch nước, cùng nhiều giải thưởng uy tín trong và ngoài nước. Tên tuổi KBC đã được biết đến trên phạm vi Quốc tế, được đánh giá là doanh nghiệp có khả năng hội nhập Quốc tế cao.

## THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông Đặng Thành Tâm**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Kiêm Tổng giám đốc

**Kính thưa Quý vị cổ đông, Quý nhà đầu tư tiềm năng**

**“Nền tảng cho sự phát triển bền vững”** là tôn chỉ cho sự phát triển của Kinhbaccity Group, cũng là thông điệp mà chúng tôi gửi tới các Quý vị cổ đông, Quý nhà đầu tư, Quý khách hàng và các đối tác.

Trước hết, thay mặt HĐQT và tập thể Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc tôi xin chân thành cảm ơn các Cơ quan hữu quan của Nhà nước, các Quý vị cổ đông, Quý nhà đầu tư, Quý khách hàng đã tin tưởng, ủng hộ, hợp tác để Kinhbaccity ngày một phát triển bền vững. Tôi xin chúc các Quý cơ quan, các Quý vị cùng gia đình lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

Như Quý vị đã biết, năm 2010 là một năm hết sức khó khăn, thị trường tài chính diễn biến thất thường, đặc biệt các yếu tố như lãi suất cho vay lên tới 17% - 20%/năm, dòng vốn thu hút FDI sụt giảm, thị trường chứng khoán không có những bước đột phá, v.v là những yếu tố có ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động phát triển kinh doanh của doanh nghiệp. Vì vậy, nếu được Quý vị cổ đông tiếp tục chia sẻ những khó khăn, đóng góp những ý kiến quý báu đối với các kế hoạch phát triển kinh doanh của doanh nghiệp trong năm tới thì tôi tin rằng KBC của Quý vị sẽ ngày càng đi lên và phát triển bền vững hơn nữa.

**Kính thưa Quý vị !** Tôi rất vui mừng báo cáo với Quý vị những thành công quan trọng trong năm qua.

Thứ nhất, Là chủ đầu tư KCN nên trong năm qua KBC đã mua thêm 2 KCN và một dự án bất động sản lớn: (1) Mua được lượng lớn cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc (chủ đầu tư dự án KCN Tân Phú Trung – Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 590 ha) trở thành công ty con của KBC. Thương vụ này đã mang lại lợi thế thương mại cho KBC khoảng 395 tỷ đồng (con số này đã được tổ chức định giá uy tín thế giới Knight Frank định giá lại KCN Tân Phú Trung tại thời điểm KBC mua có giá trị hiện tại lớn gần gấp 5 lần giá trị sổ sách). Đây là bước tiến rất quan trọng của KBC đến với Thành phố mang tên Bác. Tôi tin rằng, bằng sự nỗ lực, kinh nghiệm dày dặn của Ban lãnh đạo trong tương lai gần KBC sẽ tiếp tục trở thành chủ đầu tư những dự án có quy mô lớn ở phía nam. (2) KBC đã mua lại 100% dự án KCN Nam Sơn Hạ Lĩnh – Bắc Ninh 402,5 ha (dự án đã có sẵn 100ha đất được đền bù).

Thứ hai, chúng ta đã báo cáo UBND thành phố Hà Nội, Bộ xây dựng về việc điều chỉnh thiết kế dự án Khách Sạn Hoa Sen trở thành dự án Diamond Rice Tower, với chiều cao 400m theo kiến trúc hình bông lúa và đã được sự đồng thuận nhất trí cao của các Sở ban ngành. Đây là dự án có tầm cỡ Quốc gia, có ý nghĩa chính trị và tầm vóc của KBC.

Thứ ba, chúng ta đã đạt được kết quả kinh doanh khả quan trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, duy trì được tốc độ tăng trưởng lợi nhuận bền vững qua các năm từ 50% trở lên tương ứng với tốc độ tăng trưởng về vốn. Việc duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững qua các năm, đặc biệt trong những năm khó khăn vừa qua và những năm sắp tới luôn được Hội đồng quản trị KBC đặt lên hàng đầu. Vì vậy, sự tăng trưởng đột biến có thể chưa xuất hiện trong một vài năm tới thì mong Quý vị đừng nản lòng. Bởi vì, trên thực tế thời kỳ khó khăn nhất đã qua, KBC của Quý vị hiện giờ đã có đủ dự án để phát triển cho 10 năm, 20 năm sau. Do đó bằng khả năng của mình KBC sẽ chủ động triển khai dự án, hoặc liên doanh với các tập đoàn lớn trên thế giới để cùng triển khai vì mục tiêu tăng trưởng bền vững.

Như vậy sau 9 năm hoạt động và phát triển, KBC đã trở thành một tập đoàn lớn mạnh, với 4 công ty con, hơn 20 công ty liên kết và là chủ đầu tư sở hữu một chuỗi các KCN trên khắp cả nước cùng với các dự án đô thị thương mại ở những vị trí vàng tại Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng và thành phố Hồ Chí Minh.

Thành công này ngày càng khẳng định KBC có tầm nhìn chiến lược, có khát vọng và xây dựng được một hệ thống quản lý chuyên nghiệp, cùng với một môi trường văn hóa thân thiện.

Làm thỏa mãn mọi yêu cầu khắt khe đối với từng khách hàng riêng biệt, cung cấp sản phẩm, dịch vụ trọn gói cho nhà đầu tư, phát triển các KCN trở thành khu công nghiệp công nghệ cao, không ống khói, không ô nhiễm môi trường, đem lại lợi ích cho cộng đồng, cho Chính phủ là sứ mệnh của Ban lãnh đạo và tập thể nhân viên Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc, là cam kết đối với Cổ đông.

**Cuối cùng, xin chúc Quý vị một năm đầu tư thành công!**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Kiêm Tổng giám đốc



Đặng Thành Tâm

# GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

## SỰ KHỞI ĐẦU

- Thành lập 27/3/2002
- Vốn điều lệ ban đầu 20 tỷ đồng
- Khởi đầu từ KCN Quế Võ – Bắc Ninh.
- Thu hút hơn 50 doanh nghiệp nước ngoài vào KCN Quế Võ.
- 80% khách hàng là nhà đầu tư nước ngoài trong các KCN
- Hiện nay, KBC đang đầu tư tập trung tại các tỉnh Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, Quảng Ninh, TP. Hồ Chí Minh.

## DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

- Các KCN: Quế Võ 311,6 ha, Quế Võ mở rộng 300ha, Nam Sơn Hạp Lĩnh 630ha, Quang Châu 709 ha, KCN & KĐT Trảng Duệ 402,5ha, Phương Nam 569ha, Tân Phú Trung 590 ha; Các KĐT Phúc Ninh 146ha, Quang Châu 120ha, Khu nhà ở cho người thu nhập thấp 6,3ha v.v.
- Dự án đang hoàn thiện thủ tục pháp lý: KCN- Công nghệ cao
- Trảng Cát – Hải Phòng 860ha; KCN Yên Phong - Bắc Ninh 400ha; Dự án Khách sạn Hoa sen Hà Nội 4ha; Dự án Khu Ngoại giao đoàn 2ha; v.v.

## QUY MÔ DOANH NGHIỆP 31/12/2010

Tổng giá trị tài sản: 11.439 tỷ đồng  
Vốn chủ sở hữu: 4.379 tỷ đồng  
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh: 1.664 tỷ đồng  
Lợi nhuận sau thuế: 1.109 tỷ đồng  
Lấy hoạt động đầu tư kinh doanh KCN, KĐT làm chủ đạo, mở rộng đầu tư vào các lĩnh vực hỗ trợ phát triển KCN như Năng lượng, các ngành dịch vụ liên quan.

## SỰ KIỆN VỀ CỔ PHIẾU KBC

18/12/2007 KBC chính thức trở thành công ty đại chúng, niêm yết lần đầu tại HNX, với vốn điều lệ 880.000.000.000 đồng.  
18/12/2009 KBC chuyển niêm yết tại HOSE, với số vốn điều lệ 1.991.243.300.000 đồng  
KBC lọt vào Top 10 mã chứng khoán tiêu biểu do Standard & Poor bình chọn  
Là một trong những mã chứng khoán ưa thích của nhà đầu tư nước ngoài.  
Vốn hóa thị trường 31/12/2010: gần 10.000 tỷ đồng

3

## LỢI THẾ CỦA KBC

- KBC là một doanh nghiệp hàng đầu về thu hút đầu tư nước ngoài của Việt Nam.
- KBC đảm bảo tạo lập quỹ đất đủ để phát triển cho kế hoạch 10 năm, 20 năm.
- Quỹ đất sạch chiếm khoảng 50%- 80% trong mỗi KCN, có chi phí đền bù thấp hơn nhiều so với giá đền bù hiện nay.
- Đáp ứng mọi yêu cầu khẩn trương, riêng biệt của từng khách hàng để có thể thuyết phục khách hàng đặt bút ký hợp đồng

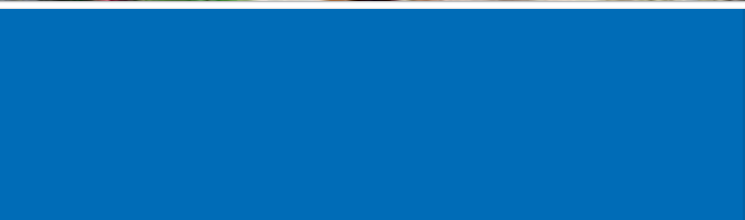
## 3



# GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

## TẠO LẬP QUỸ ĐẤT

Tạo dựng uy tín và hình ảnh với chính quyền và người dân địa phương  
Biến những mảnh đất nghèo thành KCN trù phú  
Thành lập công ty con, công ty liên kết làm chủ các dự án ở các vị trí chiến lược trên khắp cả nước  
Thu gom các dự án tiềm năng, giá rẻ trong bối cảnh kinh tế suy giảm.  
Nâng cao năng lực và tính cạnh tranh về mọi mặt để nắm bắt các cơ hội đầu tư.



## THU HÚT ĐẦU TƯ

Am hiểu văn hóa doanh nghiệp các nước, mang hình ảnh Việt Nam, chính sách đầu tư của Việt Nam đến với các nhà đầu tư quốc tế thông qua các diễn đàn kinh tế, các chương trình xúc tiến thương mại trong và ngoài nước.  
Thiết lập mạng lưới khách hàng rộng lớn đến từ Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc, v.v, đang bắt đầu với tập đoàn lớn từ Châu Âu và Hòa Kỳ .  
KBC luôn là lựa chọn số 1 khi doanh nghiệp nước ngoài đầu tư vào Việt Nam.

## HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

KBC có khả năng biến khó khăn trở thành cơ hội: Ví dụ, tạo ra các sản phẩm sẵn có đón đầu sự phục hồi kinh tế; Sản phẩm kinh doanh đa dạng: Cho thuê đất, xây dựng nhà xưởng bán và cho thuê, cung cấp dịch vụ trọn gói cho nhà đầu tư trong KCN: điện nước, xử lý chất thải, tài chính, viễn thông, v.v  
Giá cho thuê khá cạnh tranh  
Hoạt động kinh doanh theo mô hình chân vịt dễ mang hiệu ứng lan tỏa.

## THU XẾP NGUỒN VỐN

Hoạt động đầu tư KCN, KBC luôn sẵn sàng có đủ nguồn vốn tài trợ  
Năm 2009, thu hút 2.700 tỷ đồng thông qua phát hành trái phiếu doanh nghiệp với lãi suất cố định ở mức thấp từ: 11,5% - 12,5%  
Tạo lập uy tín với các ngân hàng như Vietinbank, BIDV, Navibank, Westernbank và các tổ chức tín dụng khác.  
Chú trọng việc thu hút nguồn vốn từ các tổ chức quốc tế thông qua phát hành trái phiếu chuyển đổi.

## VỊ TRÍ CỦA KBC

Thương hiệu Kinhbaccity đã trở nên nổi tiếng trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh KCN ở Việt Nam  
Tên tuổi KBC đã được biết đến trên phạm vi quốc tế  
KBC và các công ty con, công ty liên kết có quỹ đất chiếm khoảng 20% quỹ đất KCN trên cả nước.  
Rất khó xác định đối thủ cạnh tranh tương xứng về mọi mặt trong lĩnh vực quản lý KCN.  
Tất cả các KCN của KBC đều có diện tích rộng lớn, thuận tiện về giao thông

4

# SỰ KIỆN

## ➤ CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

- Vinh dự nhận Huân chương lao động hạng ba năm 2007
- Liên tục 6 năm liền nhận cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ
- Liên tục lọt vào Top doanh nghiệp đạt giải Sao vàng đất Việt; Top 10 năm 2009, Top 100 năm 2010
- Liên tục đạt giải thưởng thương hiệu chứng khoán uy tín từ năm 2008
- Liên tục đạt giải thưởng Báo cáo thường niên xuất sắc & tốt nhất năm 2008, 2009
- Ngôi sao kinh doanh cho doanh nghiệp hội nhập thành công nhất năm 2007
- Giải thưởng doanh nghiệp doanh nhân tiêu biểu ba nước Lào – Campuchia – Việt Nam
- Giải thưởng Quả cầu vàng cho doanh nghiệp xuất sắc từ năm 2008
- Giải thưởng doanh nghiệp xuất sắc về thương mại dịch vụ từ năm 2008
- Nhận Cup vàng ISO 2009
- Giải thưởng doanh nghiệp ASEAN xuất sắc
- Giải thưởng Thương hiệu quốc gia năm 2010, v.v



## ➤ SỰ KIỆN TIÊU BIỂU NĂM 2010

- Ngày 16/4/2010 KBC được UBND tỉnh Bắc Ninh giao làm chủ đầu tư KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh
- Ngày 27/4/2010 KBC khởi công KCN Phương Nam huyện Đông Bình tỉnh Quảng Ninh
- Ngày 25/5/2010 Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng đến thăm và làm việc với KBC tại KCN Quế Võ
- Ngày 27/5/2010 Đồng chí Trương Tấn Sang, Ủy viên Bộ Chính trị, Thường trực Ban Bí thư đã đến thăm và làm việc tại KCN Phương Nam, Thị xã Đông Bình, tỉnh Quảng Ninh do KBC làm chủ đầu tư.
- Ngày 6/6/2010 Ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC) là diễn giả tại Diễn đàn Kinh tế Thế giới về Đông Á 2010 (VEF về Đông Á) lần thứ 19 do Chính phủ Việt Nam và VEF tổ chức tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngày 28/8/2010, tại Khu Công nghiệp Quế Võ Bắc Ninh, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã tổ chức đón nhận danh hiệu Chiến sĩ thi đua Toàn quốc của Thủ tướng Chính phủ dành cho Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Tổng Công ty, huân chương lao động Hạng 3 của Chủ tịch nước dành cho Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Phó Tổng Giám đốc thường trực Tổng Công ty
- Ngày 2/9/2010 KBC nhận giải thưởng Sao vàng Đất Việt 2010
- Ngày 12/9/2010 KBC nhận giải thưởng Thương hiệu chứng khoán uy tín lần thứ 3
- Ngày 19/9/2010 KBC nhận giải thưởng “Thương hiệu nổi tiếng quốc gia và doanh nhân xuất sắc đất Việt 2010”
- Ký kết Thỏa thuận cho Tập đoàn Wintek – Đài Loan thuê lại đất tại KCN Quang Châu, ngày 12/12/2010

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

## ĐƯỜNG DẪN TỚI THÀNH CÔNG

Sau 9 năm hoạt động và phát triển, tên tuổi KBC đã được biết đến trên phạm vi quốc tế, được đánh giá là doanh nghiệp có khả năng hội nhập quốc tế cao. Liên tục trong những năm qua, KBC đã nhận được nhiều giải thưởng cao quý và danh giá do Nhà Nước, UBND các tỉnh, thành phố và các tổ chức uy tín trao tặng.

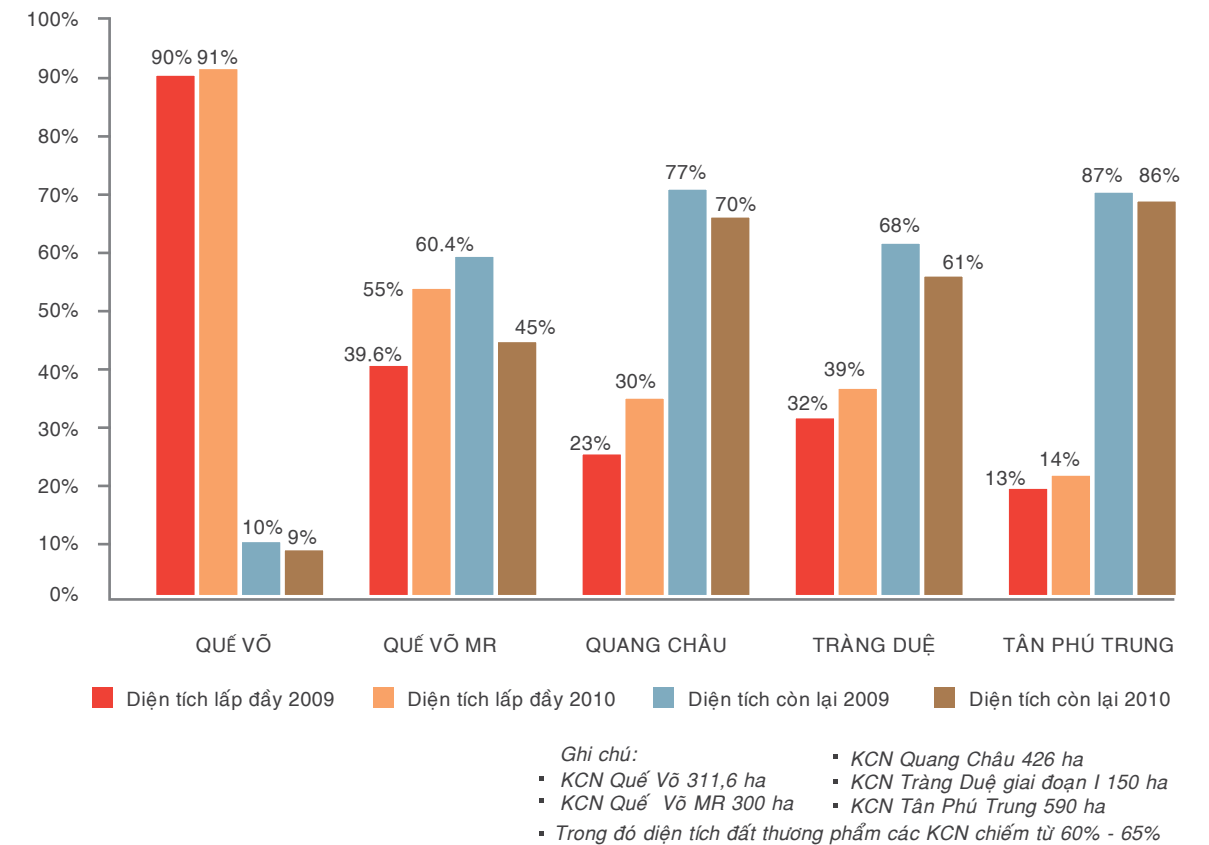
KBC đã vượt qua nhiều chặng đường khó khăn, thử thách để tạo dựng một thương hiệu lớn trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đặc biệt là lĩnh vực quản lý phát triển KCN như ngày nay. Các KCN của KBC được khách hàng nước ngoài lựa chọn như điểm đến đầu tiên khi họ có quyết định đầu tư vào Việt Nam. Vì vậy, khách hàng mục tiêu của KBC được chú trọng là các tập đoàn lớn trong lĩnh vực công nghệ cao, thân thiện với môi trường. Cho đến thời điểm hiện nay, các KCN của KBC đã và đang rất thành công với mục tiêu của mình, hơn 80% khách hàng trong KCN là nhà đầu tư nước ngoài. Nhờ có sự nỗ lực thường xuyên trong công tác xúc tiến đầu tư và tham gia vào các diễn đàn kinh tế của Việt Nam với các nước mà KBC đã trở thành doanh nghiệp thân thiện với các doanh nghiệp đến từ Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc, v.v. Hiện nay, KBC đang mở rộng thu hút các tập đoàn lớn đến từ Châu Âu và Hoa Kỳ. Sự thành công này ngày càng khẳng định KBC là một công ty số 1 ở Việt Nam có năng lực thu hút đầu tư nước ngoài, đó là một trong những yếu tố quan trọng nhất góp phần thành công vào quá trình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Song song với những thành công về thu hút đầu tư, KBC cũng rất thành công trong quá trình tạo lập quỹ đất. Hiện tại KBC đang có 7 KCN đi vào hoạt động với tổng diện tích trên 3000 ha, trong đó quỹ đất sạch chiếm khoảng 70% với chi phí đền bù ở mức giá khá rẻ từ năm 2008 -2009, chỉ bằng 1/2 mức giá đền bù trong thời điểm hiện tại. Đây là một lợi thế rất lớn đối với KBC trong việc tạo ra lợi nhuận trong tương lai. Bên cạnh đó, quỹ đất tiềm năng của KBC có thể lên tới 15.000 ha bằng chiến lược sáp nhập dần các công ty liên kết hiện đang là chủ đầu tư các dự án KCN, KĐT trên khắp cả nước. Chiến lược này KBC đã và đang thực hiện khá thành công, ví dụ năm 2009, KBC đã nâng tỷ lệ sở hữu lên 90% vào Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng (chủ đầu tư KCN-KĐT Trảng Duệ - Hải Phòng, diện tích 600ha); năm 2010 KBC nâng tỷ lệ sở hữu lên 60.52% vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc (chủ đầu tư KCN Tân Phú Trung, 590 ha ).

Hiện nay, KBC thường xuyên được các đối tác nước ngoài sẵn sàng bắt tay để trở thành đối tác chiến lược trong việc thực hiện các dự án lớn, tài trợ nguồn vốn, tư vấn thiết kế các dự án cao cấp như: Foster, Foxconn, KumHo, Credit Suisse, Surbana, Aeon, DTZ, Marubeni, International Power, v.v.

Như vậy, nhìn lại chặng đường lịch sử trong suốt 9 năm qua, chúng tôi tự hào để nói rằng KBC là doanh nghiệp đã rất thành công trong việc vượt qua nhiều gian nan, thử thách, đặc biệt tận dụng triệt để các cơ hội từ khủng hoảng như thu gom các dự án giá rẻ, thu xếp nguồn vốn vài nghìn tỷ đồng với mức lãi suất thấp, nắm bắt cơ hội tạo ra các sản phẩm có chi phí vốn rẻ nhằm đón đầu sự phục hồi của nền kinh tế, v.v. Vì vậy, chúng ta có thể nhận thấy KBC ngày càng phát triển một cách bền vững và sẽ có tốc độ tăng trưởng mạnh khi nền kinh tế có dấu hiệu tích cực...

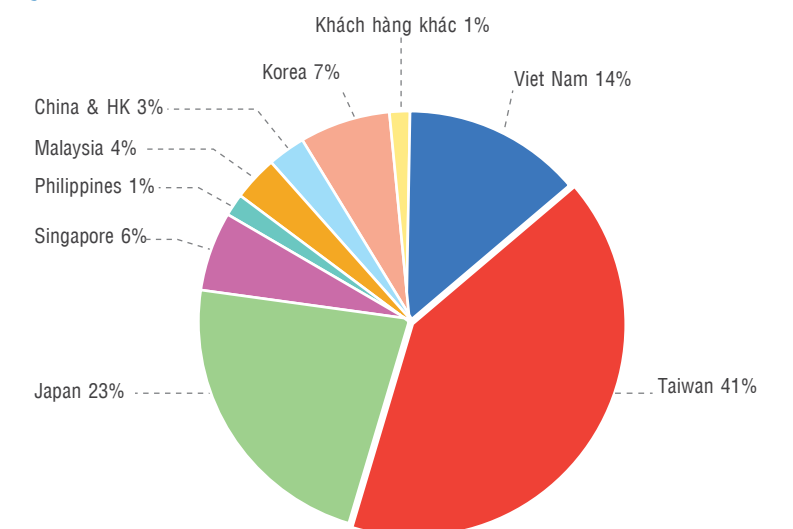
## TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ



### ĐÁNH GIÁ:

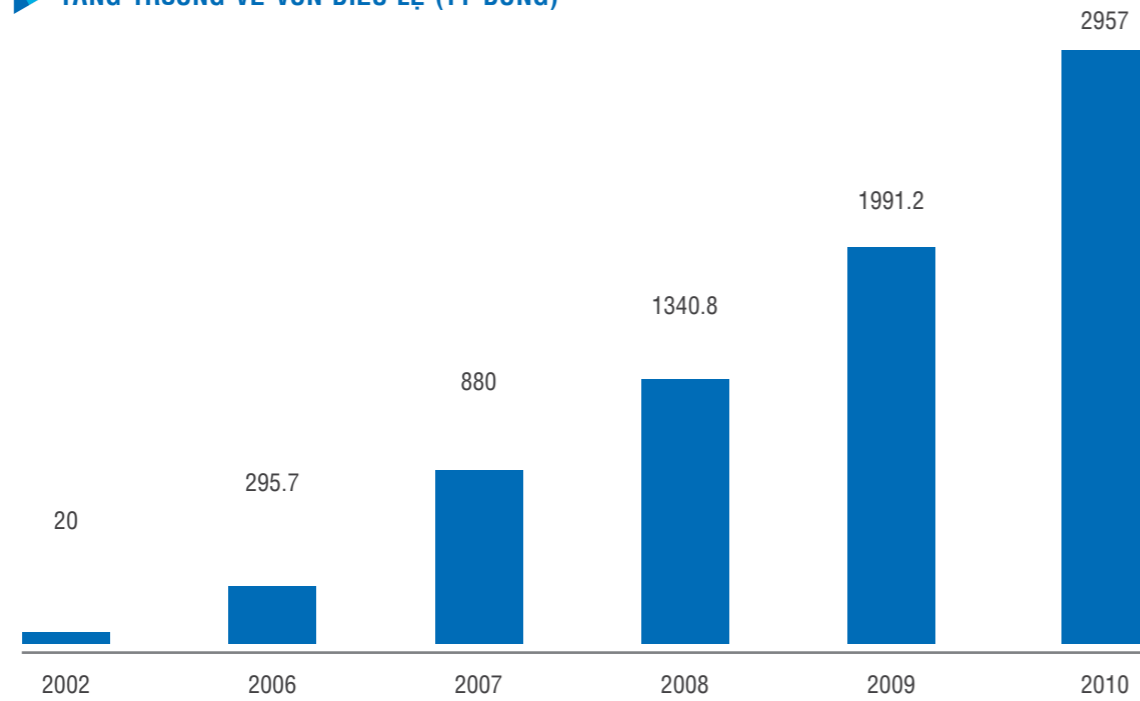
Mặc dù gặp khá nhiều khó khăn trong việc thu đầu tư trong những năm gần đây do ảnh hưởng từ cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới từ năm 2008. Song bằng mọi nỗ lực của mình tình hình thu hút vào các KCN của KBC vẫn đạt được kết quả được xem là khá tốt trong bối cảnh khó khăn chung. Hàng năm KBC vẫn đưa thêm KCN mới vào kinh doanh và thu hút đầu tư, hoặc sáp nhập thêm các KCN tiềm năng để trở thành công ty con. Trong năm 2010 KBC có thêm KCN Tân Phú Trung được sáp nhập trở thành công ty con. Trong mọi hoàn cảnh chúng tôi luôn cố gắng biến khó khăn thành cơ hội để duy trì sự phát triển của Tổng công ty về mọi mặt.

## VỀ CƠ CẤU KHÁCH HÀNG



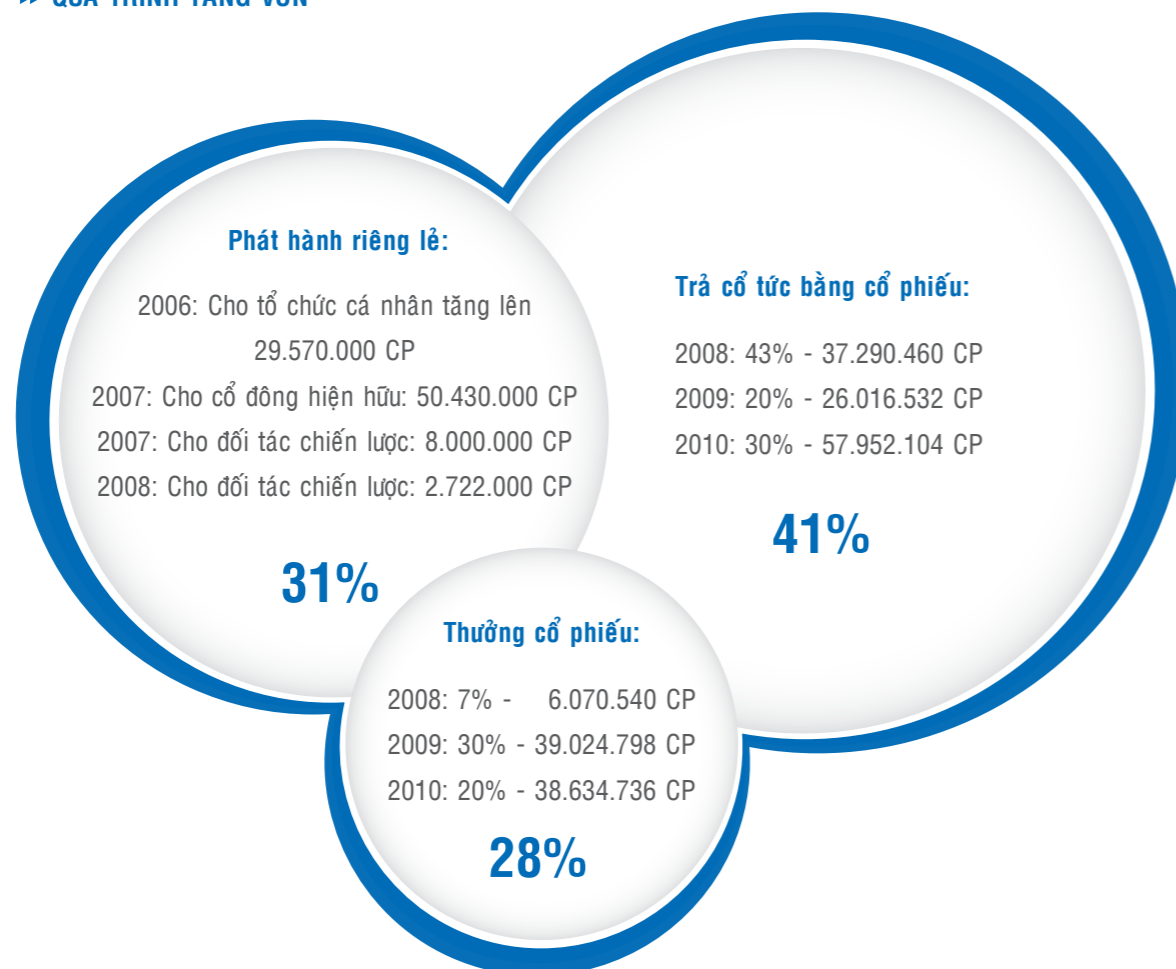
Về cơ cấu khách hàng của KBC vẫn tập trung vào thị trường tiềm năng là Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan. Bước đầu đã thu hút được khách hàng đến từ Mỹ như: Emerson Network Power Co.,Ltd

► **TĂNG TRƯỞNG VỀ VỐN ĐIỀU LỆ (TỶ ĐỒNG)**



Sự tăng trưởng về quy mô vốn điều lệ giúp KBC tăng cường năng lực tài chính, đảm bảo đủ điều kiện để thực hiện các dự án có quy mô hàng ngàn tỷ đồng.

► **QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN**



**TÂM NHÌN**

Trở thành công số 1 ở Việt Nam và là một trong những công ty hàng đầu ở khu vực trong việc cung cấp không gian làm việc, sống và sinh hoạt văn minh, hiện đại và phát triển bền vững.

**SỨ MỆNH**

KBC góp phần cung cấp cho xã hội một môi trường làm việc, sống và sinh hoạt tốt đẹp hơn thông qua việc cung cấp những mặt bằng, nhà xưởng trong các khu công nghiệp xanh và hiện đại; những cao ốc và khu thương mại đẹp và thông minh, và quần thể những ngôi nhà mơ ước trong những khu đô thị mới. KBC thông qua việc áp dụng những thông lệ tốt về quản trị công ty và những hệ thống quản trị doanh nghiệp hiện đại, tối đa hóa giá trị cho các cổ đông và tạo dựng một môi trường làm việc hài hòa và phát huy tính sáng tạo cho người lao động.

**MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN**

**Mục tiêu về tăng trưởng:** Duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững về quy mô vốn, tài sản, doanh thu, lợi nhuận hàng năm.

**Mục tiêu về sản phẩm và thị trường:** Là nhà cung cấp mặt bằng và dịch vụ tiện ích KCN số 1 tại Việt Nam, trở thành một trong 5 công ty hàng đầu về BĐS dân dụng tại Việt Nam, tham gia đầu tư vào những lĩnh vực hỗ trợ phát triển KCN như Năng lượng, các ngành dịch vụ liên quan.

**Mục tiêu về khách hàng doanh nghiệp:** Là nhà cung cấp được các nhà đầu tư nước ngoài lựa chọn đầu tiên khi họ có nhu cầu đầu tư vào Việt Nam. Chú trọng các doanh nghiệp trong lĩnh vực công nghệ cao, thân thiện với môi trường.

**Mục tiêu về khách hàng cá nhân:** Tạo cơ hội cho nhà đầu tư cá nhân được thỏa mãn nhu cầu khi sử dụng các căn hộ và chung cư tại các khu đô thị do KBC phát triển và quản lý.

**Mục tiêu về hệ thống quản trị và con người:** Liên tục cải tiến một cách có hệ thống phương thức quản trị nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động điều hành, thu hút và sử dụng nguồn nhân lực có chất lượng, xây dựng một môi trường làm việc sáng tạo và thân thiện.





## ► CHIẾN LƯỢC CHUNG

KBC là doanh nghiệp phát triển KCN ở Việt Nam với nhiều năm kinh nghiệm, lấy phát triển KCN là chủ đạo, thực hiện các dự án có vị trí tốt ở những địa phương đang kêu gọi đầu tư vào lĩnh vực công nghiệp, đồng thời được Chính phủ hỗ trợ cao. Hiện nay, cùng với việc phát triển KCN KBC còn tập trung phát triển các dự án bất động sản đô thị, trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp. Ngoài ra KBC đang mở rộng đầu tư vào các lĩnh vực hỗ trợ phát triển KCN, nâng cao các sản phẩm dịch vụ cung cấp cho hoạt động KCN như Năng lượng để cung cấp nguồn điện ổn định cho các KCN và các sản phẩm dịch vụ khác mà KBC hiện đang cung cấp miễn phí (thu phí cơ sở hạ tầng, tư vấn các dịch vụ cấp phép đầu tư).

KBC là doanh nghiệp có năng lực, kinh nghiệm thu hút đầu tư nước ngoài lớn nhất Việt Nam. Đặc biệt KBC tập trung thu hút các doanh nghiệp đầu tư công nghệ cao thì càng được Chính phủ ủng hộ và tạo nhiều ưu đãi. Mặt khác, theo đánh giá của chúng tôi nguồn FDI vào Việt Nam trong những năm tới là tương đối tốt, đây là cơ hội lớn đối với doanh nghiệp như KBC.

KBC sẵn sàng thu hút các tập đoàn lớn, điển hình về công nghệ cao đầu tư vào KCN mà không đặt mục tiêu tối đa hoá lợi nhuận. Thay vào đó, KBC sẽ được Chính phủ hỗ trợ nhiều chính sách ưu đãi như thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và cả hỗ trợ giá bằng nhiều hình thức khác nhau. Với định hướng này KBC luôn được Chính phủ và Chính quyền địa phương ủng hộ.

## ► VỀ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT KCN

Trong những năm qua, KBC đã tận dụng cơ hội từ khủng hoảng để mua lại được nhiều dự án lớn, đã có đất sạch, với giá rẻ. Ví dụ, năm 2010 KBC được làm chủ đầu tư KCN Nam Sơn Hạ Lĩnh (402ha) đã có sẵn 20% diện tích đã đền bù, KCN Tân Phú Trung (590ha) đã đền bù được khoảng 80%. Ngoài ra nhờ uy tín của mình, KBC còn được cấp một số dự án mới như KCN Phương Nam (709ha), KCN Yên Phong đang hoàn thiện thủ tục pháp lý. Chiến lược của KBC là tạo lập quỹ đất đủ để phát triển cho giai đoạn 10 năm - 20 năm.

## ► VỀ PHƯƠNG PHÁP ĐẦU TƯ

KBC thực hiện đầu tư theo phương pháp cuốn chiếu, chi phí đền bù được ưu tiên trước, còn cơ sở hạ tầng được đầu tư song song với việc thu hút đầu tư để tận dụng vốn ứng trước của khách hàng. Tuy nhiên, tùy vào tình hình kinh tế vĩ mô, KBC sẽ điều chỉnh chiến lược đầu tư: Ví dụ tận dụng các cơ hội thu xếp nguồn vốn lớn với lãi suất thấp KBC có thể tiến hành xây dựng nhà xưởng, tạo ra sản phẩm sẵn có để sẵn sàng đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh ngay lập tức của khách hàng.

# CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

## ► VỀ PHÁT TRIỂN SẢN PHẨM

Về cơ cấu phát triển sản phẩm: Do quỹ đất là hạn chế vì vậy chiến lược của KBC thường dành 50% quỹ đất để cho thuê, 50% quỹ đất để xây dựng nhà xưởng để bán và cho thuê. Chiến lược này nhằm duy trì nguồn thu ổn định và tạo thêm giá trị gia tăng cho doanh nghiệp. Ví dụ giá cho thuê nhà xưởng trong vòng 3 năm trở lại đây tăng từ 2.5 USD/1m<sup>2</sup> lên 6 USD/1m<sup>2</sup>, có nghĩa là nguồn thu cho KBC ngày một tăng thêm từ các KCN đã đi vào khai thác.

KBC đặc biệt chú trọng phát triển mô hình KCN, KĐT đi kèm, tiên tiến, hiện đại và thân thiện với môi trường. KBC xây dựng các KĐT phát triển bên cạnh KCN nhằm tạo ra quỹ nhà ở cao cấp thu hút các chuyên gia nước ngoài đang làm việc trong các KCN và cho người dân địa phương. Chiến lược này, tạo thêm giá trị gia tăng không những cho doanh nghiệp mà cho cả tỉnh/thành phố nơi mà KBC đang phát triển KCN.

Ngoài ra, KBC luôn thiết lập các mối quan hệ tốt với những đối tác là các khách hàng lớn trong KCN như: Foxconn, Canon, Panasonic, Lucky Gold Stars, v.v. Họ là cầu nối KBC với các khách hàng mới, ví dụ họ có thể đưa các công ty vệ tinh của họ đầu tư vào KCN của KBC; đồng thời họ cũng trở thành các đối tác cùng với KBC để xây dựng các dự án có quy mô lớn ví dụ: KBC sẽ liên doanh với Foxconn để đầu tư dự án Trảng Cát – Hải Phòng. Dự án này nằm tại điểm cuối của đường cao tốc Hà Nội, Hải Phòng, có diện tích 860 ha (bao gồm KCN công nghệ cao, khu vui chơi giải trí và biệt thự lấn biển); KBC sẽ cùng với Aeon phát triển các dự án trung tâm thương mại, v.v.

## ► MỤC TIÊU VÀ LỢI ÍCH

Chiến lược phát triển của KBC không phải chỉ tính riêng cho doanh nghiệp, mà còn tính đến lợi ích cho cả Chính phủ, địa phương, cộng đồng. Từ đó được sự đồng thuận và hỗ trợ từ cả Chính phủ và người dân địa phương, đảm bảo tất cả các bên cùng phát triển bền vững. Thu hút nhiều lao động tập trung vào các KCN, góp phần gián tiếp vào nguồn nộp ngân sách rất lớn từ các KCN. Vì vậy mà KBC được Chính phủ ưu tiên giao cho các dự án đô thị, khu công nghiệp lớn, có giá trị cao với chi phí bình quân rất thấp.

## ► CHIẾN LƯỢC PR HIỆN NAY

Thực hiện gom dần các dự án về để đủ quỹ đất cho chiến lược phát triển 10 năm, 20 năm. Sau đó tính toán từng dự án cụ thể có triển vọng phát triển nhanh thì đưa vào triển khai trước rồi mới tập trung PR cho dự án đó. Cho nên, hiện nay KBC còn nhiều dự án ít được biết đến. Các dự án trọng điểm gây sự chú ý dẫn dắt, đến khi triển khai, bán hàng thì PR mạnh khi đã có hàng triệu người biết đến.



## ► KẾ HOẠCH CỦA KBC TRONG VÒNG 3 NĂM TỚI

Tập trung thu hút dòng tiền vào các dự án KCN, KĐT Phúc Ninh. Đặc biệt là dự án Phúc Ninh nếu bán theo giá thị trường có thể bán bất cứ lúc nào, đảm bảo dòng tiền ổn định. Trong trường hợp, không có dòng tiền từ chủ đầu tư, hay phát hành trái phiếu, cổ phiếu sẽ còn giải pháp lựa chọn đối tác nước ngoài tham gia vào dự án. Hiện nay, đã có một số tập đoàn bất động sản lớn của Singapore, Đài Loan, Nhật Bản sẵn sàng tham gia nếu được mời.

Cơ sở thu hút thêm đầu tư: Việt Nam đang nổi lên là môi trường đầu tư hấp dẫn cho nhà đầu tư nước ngoài, do đó các KCN đô thị tiếp tục phát triển, ngoài ra các doanh nghiệp trong các KCN đang hoạt động cũng có nhu cầu mở rộng nhà máy.

Các dự án mà KBC hiện đang phát triển và là những dự án sẽ tạo dòng tiền cho doanh nghiệp trong một vài năm tới bao gồm 7 KCN: KCN Quế Võ 311,6 ha, Quế Võ mở rộng 300ha, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh 402,5 ha, KCN Quang Châu 426 ha, KCN & KĐT Trảng Duệ 600ha, KCN Phương Nam 709 ha, KCN Tân Phú Trung 590 ha; 3 khu đô thị và nhà ở: KĐT Phúc Ninh 146ha, KĐT Quang Châu 120ha, khu nhà ở cho người thu nhập thấp 6,3ha v.v.

Ngoài ra, các dự án mới đang trong quá trình thành lập quy hoạch 1/2000, 1/500 hoặc đang hoàn thiện nốt các thủ tục đầu tư, hứa hẹn tạo ra hàng nghìn ha đất. Ví dụ, KCN&KĐT Yên Phong, diện tích khoảng 400ha; KCN&KCN cao Trảng Cát – Hải Phòng, diện tích 860ha; Dự án Khách sạn Hoa sen Hà Nội 4ha; Dự án Khu ngoại giao đoàn Hà Nội 2ha v.v.

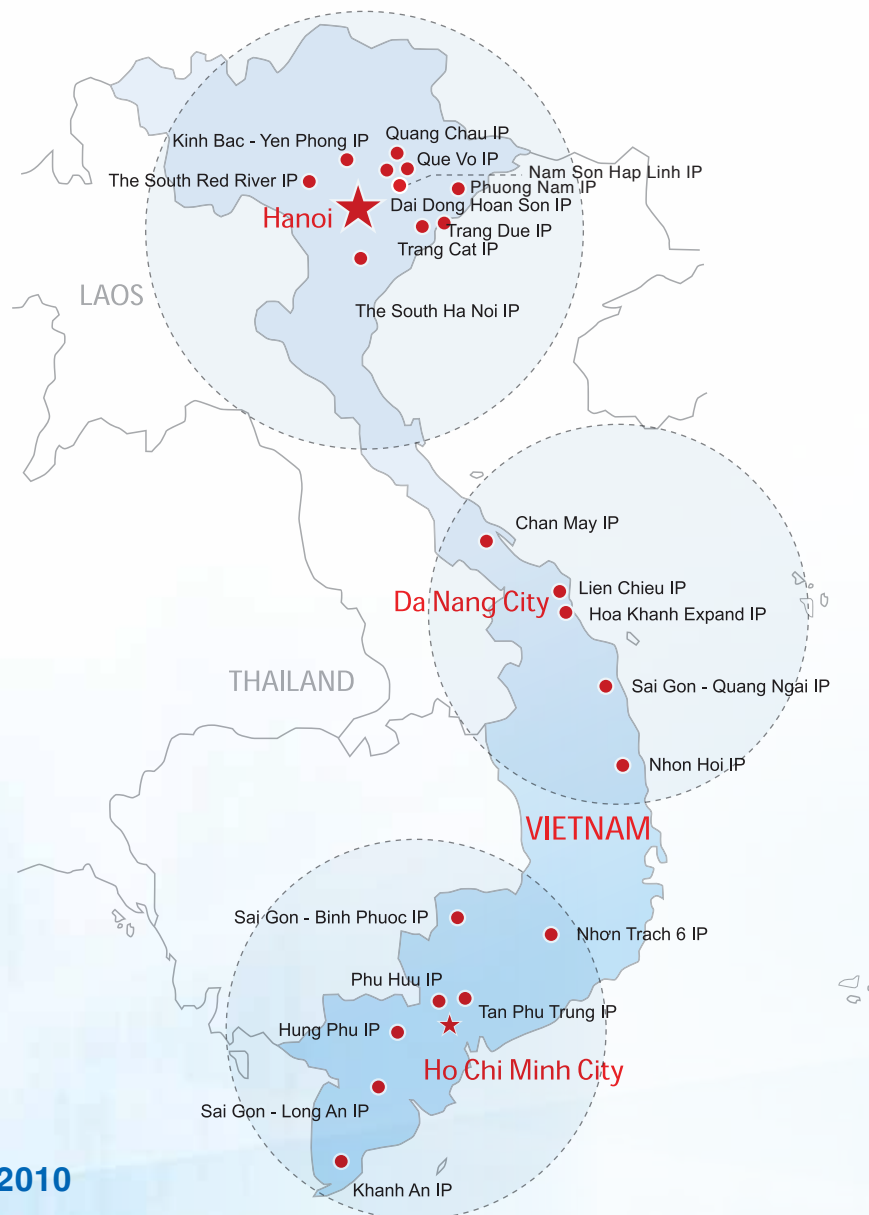
## ĐÁNH GIÁ VỀ MÔI TRƯỜNG HOẠT ĐỘNG

Hiện nay, cả nước có 254 khu công nghiệp, tổng diện tích khoảng 69 nghìn ha, trong đó diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê 45 nghìn ha, đã có 171 KCN đã đi vào hoạt động và 83 KCN đang trong giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ bản. Trong đó, tỷ lệ lấp đầy bình quân các KCN đạt 51%, chỉ khoảng gần 30 KCN đạt tỷ lệ lấp đầy 100%, khoảng gần 40 KCN đạt tỷ lệ lấp đầy 80%. (Nguồn: Tổng hợp từ internet)

Mặt khác, do ảnh hưởng từ cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu và suy giảm kinh tế trong nước từ cuối năm 2008 đến nay, luồng vốn thu hút FDI vào Việt Nam giảm mạnh, nhiều dự án đầu tư từ vốn FDI lại nằm ngoài Khu công nghiệp. Do đó, nhìn một cách tổng thể thì cung đối với thị trường cho thuê KCN hiện nay vẫn lớn hơn cầu. Tuy nhiên, theo quan điểm của chúng tôi quỹ đất sẽ ngày càng hạn hẹp, kinh tế Việt Nam sẽ vẫn tăng trưởng, hợp tác quốc tế sẽ ngày càng phát triển trong những năm tới. Dự kiến trong vòng 10 năm tới thì cung cho thuê trong các KCN sẽ bị thu hẹp. Lợi thế sẽ thuộc về các công ty có quỹ đất lớn và có khả năng thu hút đầu tư. Trong đó KBC là một công ty có đầy đủ những ưu thế này. Theo tính toán của chúng tôi trong 254 KCN của cả nước nhưng chỉ có khoảng 90 KCN có diện tích từ 300ha trở lên, ước tính khoảng 30.000 ha. Trong đó, các KCN của KBC đều có diện tích từ 300ha trở lên, tổng diện tích đất KCN đang đưa vào khai thác khoảng 3400 ha. Như vậy, quỹ đất đang đưa vào khai thác của KBC chiếm khoảng 10% diện tích KCN có diện tích từ 300ha trở lên trên cả nước. Chúng tôi chưa kể đến quỹ đất tiềm năng mà KBC sẽ chính thức trở thành chủ đầu tư đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý và sáp nhập quỹ đất của các công kết, liên doanh với KBC mà trong tương lai có thể trở thành công ty con của KBC.

Ngoài ra, đối với phát triển kinh doanh KCN thường phụ thuộc vào chu kỳ phát triển của nền kinh tế, thậm chí phát triển trước hàng năm so với chu kỳ tăng trưởng trở lại của nền kinh tế. Cho nên, đối với KBC trong bối cảnh hiện tại cũng gặp không ít khó khăn, song chúng tôi vẫn duy trì các hoạt động xúc tiến thương mại, kêu gọi đầu tư, tạo lập quỹ đất để sẵn sàng đáp ứng nhu cầu khách hàng khi nền kinh tế có dấu hiệu tích cực.

Xem bản đồ các KCN của KBC và các công ty liên kết.



## ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY TRONG NĂM 2010

Duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững trong bối cảnh nền kinh tế chung còn gặp nhiều khó khăn.

### Doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2010 so với năm 2009

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2010	2009*	Thay đổi
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh	1.664	1.160	143%
Tổng lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	1.095	600,6	182%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	3.780	2.063	183%
Cổ tức và cổ phiếu thưởng	15%	50%	-

### Doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2010 so với kế hoạch

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện	Kế hoạch	Thay đổi
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh	1.664	2.300	72%
Tổng lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	1.095	1.200	91%

Trong bối cảnh tình hình kinh tế chung gặp nhiều khó khăn, diễn biến thị trường tài chính không ổn định, tình hình lạm phát, lãi suất tăng cao, tốc độ thu hút FDI sụt giảm, v.v. Tất cả những yếu tố này đã làm ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Mặc dù vậy, kết quả kinh doanh của doanh nghiệp vẫn đảm bảo mục tiêu tăng trưởng, lợi nhuận đến từ hoạt động kinh doanh chính chiếm khoảng 70%. Tổng doanh thu và tổng lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty lần lượt bằng 143% và 182% so với năm 2009 mặc dù so với kế hoạch doanh thu và lợi nhuận sau thuế của Tổng công ty chỉ lần lượt đạt 72%, 91%, tương đương với 1.664 tỷ đồng, 1.095 tỷ đồng.

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

### Xét riêng công ty mẹ:

#### 1. Mua bán sáp nhập doanh nghiệp

Trong năm 2010 Công ty mẹ đã thực hiện thành công thương vụ mua lại Công ty CP phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc, là chủ đầu tư dự án KCN

Tại thời điểm 31/12/2010 tỷ lệ sở hữu cổ phần vào Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc là 60.52%, tổng giá trị đầu tư là 662 tỷ đồng.

KCN Tân Phú Trung cách thành phố Hồ Chí Minh 19km, giao thông thuận tiện kết nối dễ dàng: Theo hướng Bắc Nam:(Thành Phố Hồ Chí Minh – Tây Ninh – Cửa khẩu Mộc Bài – Campuchia); Theo đường xuyên Á (quốc lộ 22); Theo hướng Đông Tây:(Long An – Thành phố Hồ Chí Minh – Bình Dương). KCN Tân Phú Trung đã bắt đầu đi vào thu hút đầu tư, hiện đang có những đối tác lớn như Viettel, Fujifilm, Cadivi, v.v. Đây là chiến lược đầu tư quan trọng đánh dấu chính thức việc KBC đã đặt chân đến Thành phố Hồ Chí Minh. Quan trọng hơn dự án này có nhiều tiềm năng và lợi thế đem lại lợi nhuận lớn cho KBC trong tương lai. Dự án đã được tổ chức uy tín Knight Frank định giá lại có giá trị lớn gấp 5 lần giá trị sổ sách.



## 2. Đầu tư dự án mới

### DỰ ÁN KCN PHƯƠNG NAM-QUẢNG NINH(709 ha)

Đây là dự án lớn, là dự án đầu tiên của KBC tại tỉnh Quảng Ninh, thuộc xã Phương Đông, Phường Nam thị xã Uông Bí. Có vị trí thuận lợi nằm trong bùng tam giác kinh tế phía bắc Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh. Khu công nghiệp Phương Nam dự tính sẽ thu hút 1 – 2 Tỷ USD đầu tư nước ngoài và tạo ra trên 50.000 công ăn việc làm cho nhân dân lao động địa phương. Đây là điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước tiếp tục đầu tư vào khu vực trọng điểm của Tỉnh Quảng Ninh. Dự án đã được khởi công vào ngày 27-4-2010



THE LAND - MAPS OF USE PLANNING INDUSTRIAL PARK SOUTH TOTAL AREA 709,01HA



THE LAND - MAP OF NAM SON - HAPLINH INDUSTRIAL PARK TOTAL AREA 402,5HA



Tổng giá trị đầu tư năm 2010 của Tổng công ty tăng lên so với năm 2009 theo số liệu trên báo cáo tài chính thì lên tới 2.760 tỷ đồng. Song thực tế chỉ khoảng 703 tỷ đồng (do đã loại trừ đi phần chênh lệch giữa giá trị đánh giá lại của KCN Tràng Duệ & KCN Tân Phú Trung so với giá trị sổ sách của hai KCN này tại thời điểm KBC mua lại). Như vậy khoản đầu tư năm 2010 chủ yếu tập trung đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho các KCN, chi phí ban đầu cho dự án Khách sạn Hoa sen. Tính theo tổng giá trị đầu tư lũy kế đến ngày 31/12/2010 của Tổng Công ty lên tới 5.438 tỷ đồng. Trong đó đầu tư vào KCN vẫn chiếm chủ đạo 71%. Các lĩnh vực đầu tư khác như Năng lượng 9%, cổ phiếu niêm yết SGT 7%,

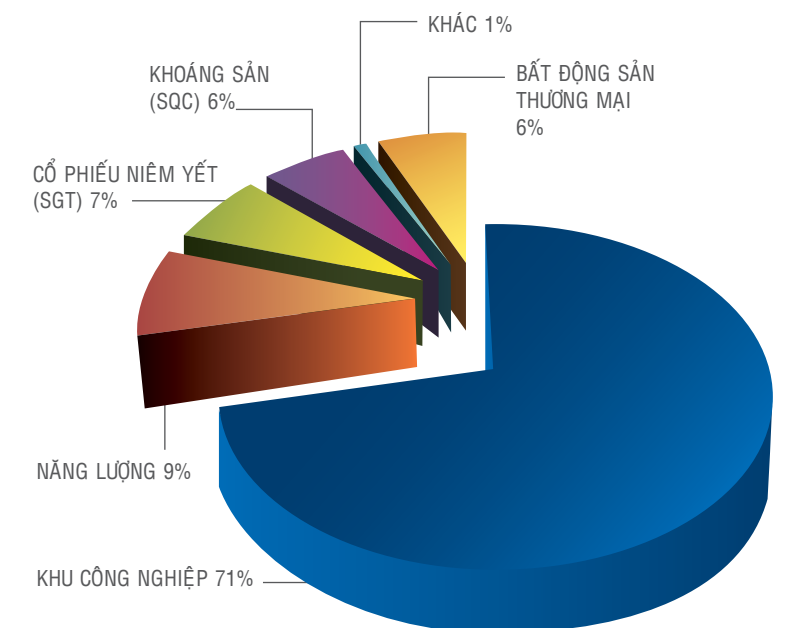
## DỰ ÁN KCN NAM SƠN – HẠP LĨNH – BẮC NINH (402,5HA)

Khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh do KBC làm chủ đầu tư, với diện tích 402,5 ha nằm trong quy hoạch các khu công nghiệp đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Với vị trí chiến lược, nằm ngay bên cạnh KCN Quế Võ mà KBC đã đầu tư hết sức thành công, có nhiều lợi thế để thu hút các tập đoàn lớn của thế giới. Dự án này đã hoàn thiện đến bù hơn 100ha và giải phóng mặt bằng 10ha với chi phí giá rẻ. Mục tiêu hiện tại của chúng tôi là thu hút các Tập đoàn công nghệ cao đến từ Hàn Quốc, Nhật Bản.

### Xét về Tổng công ty:

Hoạt động đầu tư chủ yếu tập trung đầu tư xây dựng cơ bản, giải phóng, đền bù, tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án dở dang.

### 1. Cơ cấu các lĩnh vực đầu tư lũy kế tại thời điểm 31/12/2010



khoáng sản SQC 6%, bất động sản thương mại 6% so với tổng giá trị đầu tư của toàn Công ty. KBC vẫn thực hiện chiến lược đầu tư cốt lõi là KCN&KĐT và đầu tư vào các lĩnh vực hỗ trợ lĩnh vực kinh doanh cốt lõi như Năng lượng nhằm cung cấp năng lượng ổn định cho các KCN trong tương lai; hay đầu tư vào SGT thì ngoài việc SGT cung cấp dịch vụ tiện ích cho KCN như viễn thông, internet, v.v thì SGT còn có những dự án bất động sản liên quan đến hoạt động kinh doanh cốt lõi của KBC.

# SƠ ĐỒ MÔ TẢ CHI TIẾT CÁC DANH MỤC ĐẦU TƯ

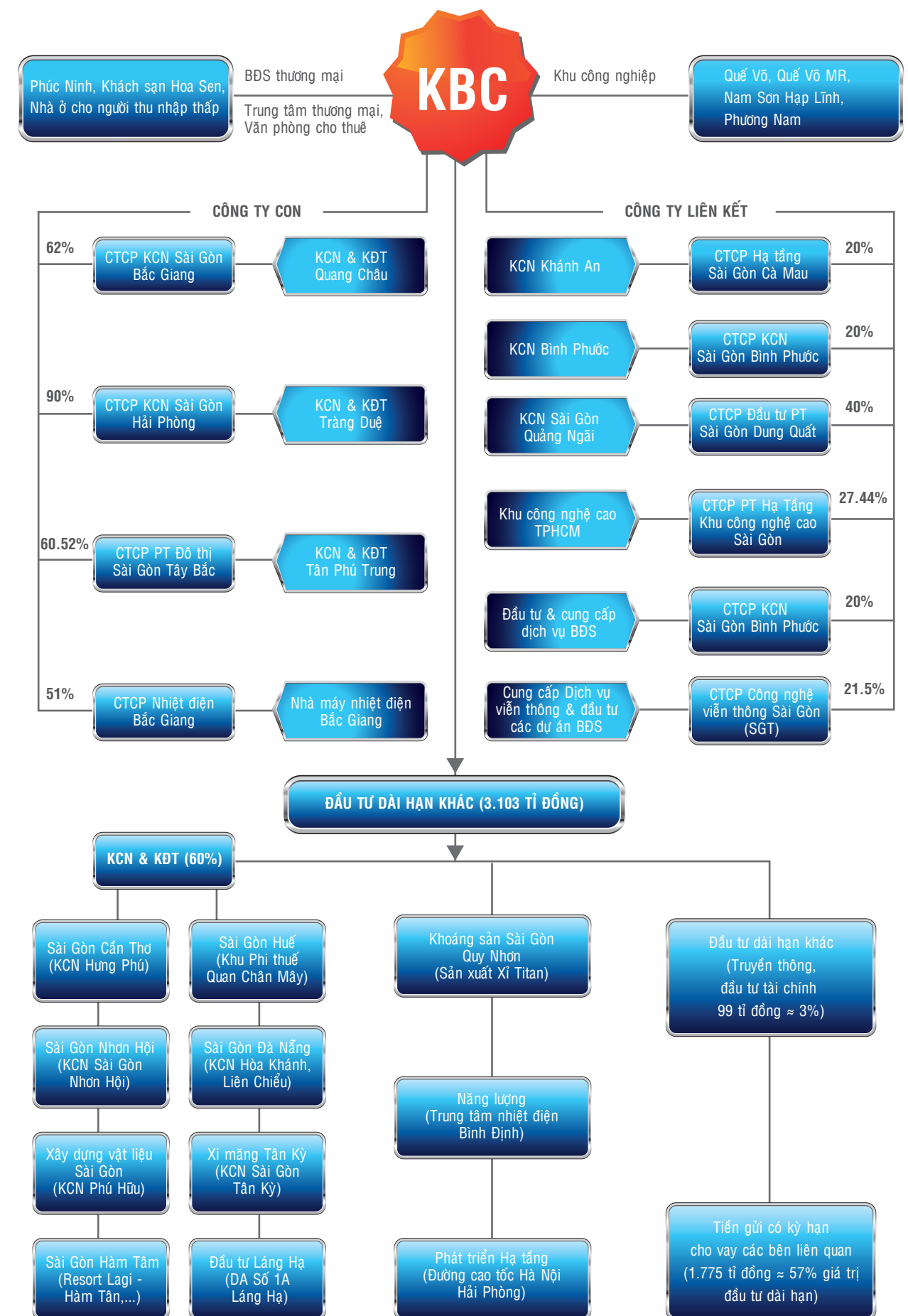
## 1. Cơ cấu các lĩnh vực đầu tư lũy kế tại thời điểm 31/12/2010 (tiếp theo)

Ngoài ra đối với khoản đầu tư vào SQC mặc dù trước mắt chưa đem lại lợi nhuận cho KBC song đây là khoản đầu tư được HĐQT đánh giá là tiềm năng, bởi vì chúng ta đang đầu tư vào dự án sản xuất xi titan lớn nhất Việt Nam, cho dù trong năm 2010 SQC đang gặp một số khó khăn do lượng hàng tồn kho lớn chưa xuất khẩu được vì ảnh hưởng bởi mức thuế xuất khẩu xi ti tan và sản phẩm titan tinh chế khá cao ở mức 15%/năm và 18%/năm. Tuy nhiên theo Thông tư số 184/2010/TT-BTC ngày 15/11/2010 của Bộ Tài chính quy định bắt đầu từ ngày 01/01/2011 mặt hàng xi titan (TiO2 # 85%) áp dụng mức thuế suất thuế xuất khẩu là 10% . Mặt khác, hiện nay giá xi titan đã tăng khoảng 50% so với năm 2010. Do đó, chúng tôi dự báo năm 2011 hoạt động kinh doanh của SQC sẽ tốt hơn, sẽ đem lại lợi ích đáng kể cho KBC. Như vậy, về chiến lược đầu tư KBC đã và đang thực hiện xuyên suốt trong những năm qua, lấy đầu tư kinh doanh Khu công nghiệp làm chủ đạo, tiếp tục phát triển các dự án KĐT gắn liền với KCN như dự án KĐT Phúc Ninh, KĐT Quang Châu, chú trọng phát triển dự án siêu cao cấp như dự án Khách sạn Hoa sen Hà Nội. Hiện nay, tổng mức đầu tư vào các dự án bất động sản thương mại vẫn chỉ chiếm phần nhỏ so với tổng giá trị đầu tư của Tổng công ty do các dự án này trong năm 2010 chủ yếu tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý, quy hoạch chi tiết 1/500, thiết kế cơ sở, v.v

## 2. Các danh mục đầu tư

Các số liệu phản ánh trên báo cáo tài chính về các khoản đầu tư có thể làm nhiều nhà đầu tư quan ngại. Vì vậy, dưới đây chúng tôi xin mô tả chi tiết các danh mục đầu tư của mình để giúp nhà đầu tư hiểu rõ hơn. Ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết đã thể hiện khá rõ ràng được phân tích ở trên, chúng tôi xin đi vào chi tiết các khoản đầu tư tài chính dài hạn với tổng mức đầu tư khoảng 3.103 tỷ đồng. Trong số này, thực tế có khoảng 1.775 tỷ đồng dạng tiền gửi có kỳ hạn và cho vay các bên liên quan. (Các bên liên quan chủ yếu là các công ty liên kết, là chủ đầu tư các dự án BĐS tiềm năng và là các công ty mà KBC có thể dễ dàng nâng tỷ lệ sở hữu cổ phần để sáp nhập thành công ty con khi thấy cần thiết). Vì vậy, thực tế tổng mức đầu tư cho các danh mục đầu tư dài hạn mới chỉ giải ngân 1.328 tỷ, trong đó hầu hết là đầu tư vào BĐS, một phần nhỏ cho năng lượng, khoáng sản, cơ sở hạ tầng. Trong đó, Năng lượng, Khoáng sản đã được chúng tôi phân tích trước đó. Còn về danh mục đầu tư vào cơ sở hạ tầng (đầu tư vào Tổng Công ty Phát triển Hạ Tầng và đầu tư tài chính Việt Nam - Vidifi) chính là dự án đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng. Theo báo cáo của Chính phủ dự án này được vận hành vào năm 2013, song song với việc thực hiện dự án BOT thì chủ đầu tư được triển khai các dự án khác như dự án KĐT Gia Lâm, 5 KCN thuộc tỉnh Hưng Yên, 3KCN tại Hải Dương, 1 số KĐT và cụm công nghiệp tại Hải phòng. Đây là lợi thế của Vidifi cũng là lợi thế của KBC.

(Xem chi tiết sơ đồ mô tả các danh mục đầu tư).



## ► CHIẾN LƯỢC CHUNG

Công tác tổ chức quản trị rủi ro của Tổng công ty được tập trung vào kiểm soát các rủi ro về hoạt động kinh doanh, rủi ro về tài chính. Vì vậy, các bộ phận chức năng liên quan có trách nhiệm kiểm soát, nhận diện các loại rủi ro bao gồm cả rủi ro hệ thống (rủi ro thị trường, rủi ro lãi suất, rủi ro do sức mua); Rủi ro phi hệ thống (rủi ro kinh doanh, rủi ro tài chính, v.v) đối với các hoạt động của mình.

**Đối với hoạt động kinh doanh:** Công tác quản trị rủi ro được chú trọng trong quá trình thương lượng với khách hàng và lập các điều khoản của hợp đồng kinh tế. Thông thường công tác này được kết hợp với Ban pháp chế, soạn thảo các điều khoản hợp đồng đảm bảo tính chặt chẽ, không gây thiệt hại cho khách hàng và Tổng Công ty.

**Đối với hoạt động quản lý tài chính:** Theo sự chỉ đạo từ HĐQT và ban Tổng giám đốc, tùy tình hình thực tế mà các bộ phận chức năng liên quan cùng lập ra phương án sử dụng và huy động nguồn vốn: Mỗi dự án đều được lập ngân sách dựa trên tiến độ dự kiến đã được phê duyệt, cơ cấu nguồn vốn thông thường 30% vốn tự có, 70% vốn vay. Vì vậy, Tổng công ty luôn tận dụng tối đa các cơ hội để thu hút được nguồn vốn ở những thời điểm lãi suất thấp, và cố gắng đàm phán với các tổ chức tín dụng, ngân hàng mức lãi suất vay cố định thấp nhất có thể (KBC đã rất thành công trong năm 2009, thu hút 2.700 tỷ đồng trái phiếu, trong đó 2200 tỉ đồng với lãi suất cố định từ 11.5% - 12.5%). Để đảm bảo tối đa lợi ích sinh lời của tiền vay, KBC sẽ ưu tiên đầu tư vào các mảng kinh doanh sớm đem lại lợi nhuận như xây sẵn nhà xưởng để bán và cho thuê, v.v. Đồng thời, lượng tiền mặt hàng tuần, hàng tháng đều được duy trì ở mức tối thiểu dựa theo các chi phí được báo cáo từ các phòng ban và được giữ ở dạng tiền gửi thanh toán hay tiền gửi tiết kiệm rút gốc linh hoạt với lãi suất cao tại nhiều ngân hàng khác nhau. Quá trình quản lý rủi ro về hoạt động tài chính của KBC luôn bám sát những biến động phức tạp của thị trường tài chính có ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp như vấn đề lãi suất, tỷ giá, chính sách cho vay, thu hút nguồn vốn của các tổ chức tín dụng v.v.



## ► CÁC RỦI RO LỚN NHẤT CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

### RỦI RO MANG TÍNH HỆ THỐNG

#### THU HÚT FDI SỤT GIẢM

Hoạt động kinh doanh của KBC đối với lĩnh vực phát triển KCN phụ thuộc vào tình hình thu hút FDI của Việt Nam, vì khách hàng mục tiêu của KBC vẫn là nhà đầu tư nước ngoài. Trong năm 2010 FDI vào Việt Nam dự tính 18.1 USD, vốn đăng ký, vốn thực hiện khoảng 11 USD. Cơ cấu vốn FDI năm nay chủ yếu dịch chuyển sang Bất động sản thương mại chiếm khoảng 74.5%. Trong khi đó, các KCN của KBC chủ yếu thu hút các tập đoàn công nghiệp công nghệ cao. Ngoài rủi ro về sự sụt giảm FDI chung cùng với việc chuyển dịch chủ yếu của FDI sang các dự án Bất động sản thương mại cũng là một rủi ro đối với hoạt động kinh doanh của KBC.

Tuy nhiên, trên thực tế con số giải ngân FDI năm 2010 lại chủ yếu tập trung chủ yếu vào các nhà máy trong KCN. Vì vậy chúng tôi chưa thấy đáng ngại trầm trọng nào, chúng tôi vẫn tin tưởng Việt Nam vẫn là nơi hấp dẫn thu hút FDI và kinh tế càng phát triển thì FDI đầu tư vào các KCN để xây dựng các nhà máy càng cao, còn nếu thực sự tình trạng này trở nên trầm trọng thì KBC sẽ là doanh nghiệp cuối cùng trong lĩnh vực phát triển KCN bị ảnh hưởng...

#### BIẾN ĐỘNG LÃI SUẤT CHO VAY TĂNG CAO

Lãi suất cho vay trong năm 2010 tăng cao so với năm 2009, đặc biệt đối với các ngành phi sản xuất thì lãi suất cho vay lên tới 17% – 20%/năm tùy theo từng Ngân hàng. Với mức lãi suất cao như thế đang gây khó khăn rất nhiều cho doanh nghiệp. Về lâu dài, lãi suất quá cao trong bối cảnh kinh tế ảm đạm sẽ khiến cho doanh nghiệp thu hẹp sản xuất, ngừng mở rộng, các doanh nghiệp mới cũng cân nhắc chưa thành lập, thậm chí có doanh nghiệp phải đóng cửa. Với vai trò là doanh nghiệp cho thuê đất sản xuất thì những điều này dự kiến sẽ gây trở ngại lớn cho KBC trong việc thu hút khách hàng, đặc biệt là các khách hàng nội địa. Bản thân KBC cũng sẽ gặp khó khăn trong việc tiếp tục triển khai các dự án để mở rộng quy mô hoạt động.



#### SỰ BẤT ỔN ĐỊNH CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Thị trường bất động sản có thể trải qua những thời kỳ dao động mạnh (có lúc mạnh hơn cả dao động của nền kinh tế) và nhiều khi không trùng lặp với chu kỳ phát triển kinh tế. Ngoài những giai đoạn khủng hoảng, suy thoái của nền kinh tế, còn tồn tại chu kỳ dao động tự nhiên với sự phản ứng chậm hơn của thị trường BĐS so với chu kỳ kinh tế chung. Tương tự, khi nền kinh tế phát triển mạnh thì sự tăng trưởng của thị trường BĐS cũng xảy ra chậm hơn. Sự bất ổn này sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của hầu hết các doanh nghiệp bất động sản nói chung, của KBC nói riêng.

*“Đối với hoạt động phát triển KĐT là một mảng kinh doanh mới của KBC, nên chúng tôi cho rằng rủi ro lớn nhất mà KBC sẽ bị ảnh hưởng nếu thị trường bất động sản của Việt Nam rơi vào tình trạng đóng băng”.*

## THAY ĐỔI VỀ PHÁP LUẬT

Các chính sách đang trong giai đoạn hoàn thiện, hành lang pháp lý không đồng bộ và chưa đủ mạnh là những yếu tố ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động đầu tư, kinh doanh của Tổng Công ty. Chúng tôi xin dẫn chiếu một vài ví dụ cụ thể:

### 1. Ảnh hưởng trực tiếp

**Chính sách về đất đai:** Giá đền bù giải phóng mặt bằng theo chính sách của Chính phủ có xu hướng ngày càng tăng (Ngày 13 tháng 08 năm 2009 Chính phủ ban hành nghị định 69/2009/NĐ-CP theo đó giá đền bù đất nông nghiệp tăng khoảng 4 lần kể từ khi nghị định có hiệu lực) vì vậy giá cho thuê lại đất trong các khu công nghiệp của Tập đoàn cũng tăng lên đáng kể, điều này gây ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động thu hút đầu tư của Tập đoàn.

**Chính sách về hoạt động kinh doanh bất động sản:** Theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 20 Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 1/9/2010 thì doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là chủ đầu tư của khu đô thị mới có trách nhiệm phải ký vào văn bản xác nhận chuyển nhượng hợp đồng và giao lại cho bên chuyển nhượng, chủ đầu tư không được thu bất kỳ một khoản phí nào từ việc chuyển nhượng hợp đồng này. Như vậy, khách hàng có quyền chuyển nhượng nhà hình thành trong tương lai không hạn chế số lần và đối tượng chuyển nhượng. Điều này gây rất nhiều phiền hà trong việc tổ chức nhân lực và thời gian cho việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà hình thành trong tương lai theo yêu cầu của khách hàng, theo dự tính thì khối lượng công việc này là rất lớn.

Chính sách, quy định không nhất quán bất ngờ xảy ra: Ví dụ vào thời điểm tháng 6 năm 2010 các dự án xây nhà cao tầng ở 4 Quận nội thành Hà Nội đều bị dừng cấp phép xây dựng, rồi đến tháng 12/2010 lại có hướng cởi trói cho những dự án khả thi. Trong đó KBC đã từng có dự án chịu ảnh hưởng từ rủi ro này (dự án số 1A Láng Hạ), điều này đã thực sự ảnh hưởng đến tiến độ triển khai, thay đổi kế hoạch đầu tư vào dự án này của KBC.

### 2. Ảnh hưởng gián tiếp:

Theo xu hướng từ năm 2005 đến nay, chính sách miễn- giảm thuế đã dần dần bị loại bỏ trong các văn bản pháp luật của VN, điều này có ảnh hưởng gián tiếp tới hoạt động thu hút đầu tư của tập đoàn. Cụ thể:

### Chính sách về thuế Xuất nhập khẩu:

Theo quy định trong Nghị định 149/2005/NĐ-CP ngày 06/12/2005, các máy móc thiết bị nhập khẩu tạo TSCĐ sẽ được miễn thuế nhập khẩu. Nguyên vật liệu nhập khẩu sản xuất hàng xuất khẩu sẽ được miễn thuế nhập khẩu. Tuy nhiên, theo quy định trong Nghị định 87/2010/NĐ-CP ngày 13/8/2010 thì chỉ có những chi tiết trong máy móc, thiết bị tạo tài sản cố định mà Việt Nam chưa sản xuất được mới được miễn thuế nhập khẩu và những nguyên vật liệu trong nước chưa sản xuất được mới được miễn thuế nhập khẩu. Điều này ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các Tập đoàn trong khu công nghiệp của KBC.

### Chính sách về thuế Thu nhập doanh nghiệp:

Theo quy định trong Nghị định 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 ban hành kèm theo Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 thì doanh nghiệp đầu tư vào địa bàn đặc biệt khó khăn, địa bàn khó khăn, lĩnh vực ưu đãi đầu tư, lĩnh vực ưu đãi đầu tư sẽ được miễn giảm thuế TNDN trong một thời gian quy định.

Tuy nhiên, đến Nghị quyết số 54/NQ-CP ngày 11/11/2009 thì Chính phủ đã đề ra các giải pháp giảm bội chi ngân sách nhà nước năm 2010 bằng giải pháp tăng thu ngân sách và đề ra các chính sách pháp lý theo hướng "dừng thực hiện các chính sách miễn, giảm thuế đã áp dụng trong năm 2009). Mặc dù biện pháp này được xây dựng trên cơ sở đề xuất và chưa được áp dụng, tuy nhiên qua đó có thể thấy được xu hướng xây dựng các chính sách pháp lý của Chính phủ là có gây ảnh hưởng đến lợi ích của Tập đoàn.

## RỦI RO PHI HỆ THỐNG

### RỦI RO DO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Trong quá khứ do ảnh hưởng khủng hoảng tài chính toàn cầu, suy giảm kinh tế trong nước năm 2008, KBC đã từng bị ảnh hưởng bởi rủi ro do hoạt động kinh doanh do Nhà đầu tư trả lại đất thuê. Tuy nhiên, để không còn xảy ra trường hợp tương tự, hoạt động kinh doanh của KBC hiện nay đã rất chú trọng trong việc thương lượng với và lập các điều khoản hợp đồng kinh tế. Việc này thường được phối hợp chặt chẽ với Ban Pháp chế của Tổng Công ty để đảm bảo lợi ích cho cả công ty và cho khách hàng.

### RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH

Thông thường các hoạt động đầu tư vào các dự án của KBC được tài trợ vốn theo cơ cấu 30% vốn chủ, 70% vốn thu hút từ khách hàng, vay tín dụng, phát hành cổ phiếu, trái phiếu riêng lẻ trong nước và quốc tế. Tuy nhiên, hoạt động này luôn luôn được công ty kiểm soát chặt chẽ, hầu hết các dự án đối với KCN của KBC thường dùng từ vốn ứng trước của khách hàng và vốn vay ngắn hạn của ngân hàng khi cần thiết cho nên gặp rất ít rủi ro. Còn đối với các dự án có quy mô lớn, KBC thường huy động nguồn vốn dài hạn thông qua các kênh phát hành trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi cho nên việc tài trợ vốn cho những dự án có quy mô lớn cũng hạn chế tối đa các rủi ro có thể xảy ra.

"Việc tính toán nguồn vốn cho các dự án đều có kịch bản từ trước nên doanh nghiệp không bị động. Lập các phương án huy động vốn từ nhiều nguồn, chỉ tài trợ cho các dự án có tính khả thi cao, có khả năng đem lại dòng tiền nhanh nhất, đảm bảo khả năng thanh toán dài hạn.





Thiết kế Dự án Diamond Rice

### ► XÂY DỰNG MỘT NỀN TẢNG VỮNG CHẮC

KBC đã xây dựng cho mình một nền tảng phát triển khá vững chắc, là một công ty có thương hiệu ở Việt Nam, được biết đến trên trường quốc tế. KBC được xem là doanh nghiệp có triển vọng nhất trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh KCN ở Việt Nam, có uy tín cao với các nhà đầu tư Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc, Singapore, v.v. KBC đã và đang trở thành doanh nghiệp đứng đầu về cung cấp các dịch vụ tiện ích trong KCN và phát triển các KĐT đi kèm KCN, tạo ra quỹ nhà ở cho các chuyên gia nước ngoài đang làm việc trong KCN, cho công nhân, và cho cả người dân kèm theo các dịch vụ hỗ trợ khác như: phòng khám đa khoa, nhà hàng, trường học, hải quan, ngân hàng, viễn thông, v.v.

Sự thành công của KBC trong quá trình xây dựng và phát triển trước hết phải kể đến Ban lãnh đạo, đội ngũ nhân sự cao cấp có tầm nhìn và khả năng điều hành quản lý trong mọi điều kiện khó khăn để đưa doanh nghiệp đi từ thành công này đến thành công khác. Ngoài ra, KBC còn hội tụ được đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, trình độ cao, chuyên cần và có trách nhiệm cao nhất trong công việc. Mặt khác, KBC cũng thu hút được nhiều nhân sự di chuyển từ những công ty được xem là hàng đầu về đây, bởi họ tìm thấy ở KBC là nơi cho họ những cơ hội nghề nghiệp xứng đáng với tài năng và sự đóng góp của họ cho doanh nghiệp. Chính vì vậy, KBC luôn duy trì được tốc độ tăng trưởng bền vững qua các năm từ 50% trở lên, được Chính phủ Việt Nam đánh giá rất cao liên tục được nhận cờ thi đua xuất sắc, ngoài ra được các tổ chức uy tín trong và ngoài nước xếp hạng. Vì vậy, KBC đã trở thành doanh nghiệp có hệ số tín nhiệm cao đối với tổ chức tài chính trong nước và quốc tế, luôn được các tổ chức này tạo điều kiện thuận lợi trong việc cho vay và hỗ trợ vốn kinh doanh (Ví dụ, Vietinbank, BIDV, Credit Suiss)

Với hàng loạt các lợi thế của mình như khả năng tạo lập quỹ đất, khả năng thu hút đầu tư, được các tổ chức tín dụng luôn luôn sẵn sàng hỗ trợ kế hoạch tài trợ vốn cho các dự án. Vì vậy mà hoạt động kinh doanh chính của KBC luôn duy trì ổn định ngay cả trong bối cảnh tình hình kinh tế vĩ mô còn gặp nhiều khó khăn, cho nên dòng tiền của KBC cũng rất tốt.



## TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN

Mặc dù trong bối cảnh kinh tế còn gặp nhiều khó khăn kể từ năm 2008 đến nay nhưng KBC đã tận dụng triệt để những cơ hội trong khủng hoảng từ việc thu xếp nguồn vốn với lãi suất thấp, triển khai đầu tư xây dựng chi phí thấp, tận dụng mua lại các dự án tiềm năng giá rẻ, nâng cao sức cạnh tranh để thu hút mạnh mẽ các nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam để đón đầu hậu khủng hoảng. Vì vậy, các KCN của KBC luôn là sự lựa chọn đầu tiên của các tập đoàn lớn đến đầu tư và xây dựng nhà máy. Mặt khác, nhờ uy tín, cũng như việc cung cấp trọn gói chất lượng dịch vụ trong KCN mà hoạt động kinh doanh của KBC luôn luôn sôi động, khi thu hút được các tập đoàn lớn thì sẽ thu hút được các công ty vệ tinh của các tập đoàn này. Trong năm 2011 bên cạnh cơ hội kinh doanh do các tập đoàn lớn trong KCN có nhu cầu mở rộng nhà máy như Canon, Mitac, SanYo còn có nhiều đối tác lớn khác sẽ ký hợp đồng thuê đất trong KCN của KBC như tập đoàn Wintek Đài Loan sẽ xây dựng nhà máy sản xuất màn hình cảm ứng dự kiến vào tháng 6, tháng 7/2011, tập đoàn Emerson Mỹ xây dựng nhà máy linh kiện điện thoại trong năm 2011

Như vậy khi thu hút được các tập đoàn lớn thì tất yếu sẽ thu hút được các công ty vệ tinh của những tập đoàn này đầu tư vào cùng KCN. Bên cạnh đó, các tập đoàn lớn không chỉ là bạn hàng thân thiết của KBC mà họ còn trở thành đối tác của KBC để cùng hợp tác xây dựng các dự án có quy mô lớn như hợp tác với Foxconn để xây dựng quần thể dự án KCN công nghệ cao Trảng Cát, v.v.

Cho đến thời điểm hiện tại KBC có thể nói KBC là doanh nghiệp đi tiên phong trong việc thu hút đầu tư nước ngoài vào các KCN ở Việt Nam, KBC đã và đang trở thành cầu nối giữa Việt Nam và các nhà đầu tư nước ngoài. Vì vậy, triển vọng đối với hoạt động kinh doanh chính của KBC luôn luôn sôi động, hứa hẹn đóng góp lợi nhuận đáng kể cho Công ty. Ngoài ra, một số lĩnh vực đầu tư khác như đầu tư vào khoáng sản (SQC) trong năm 2011 cũng hứa hẹn mang lại khoản lợi nhuận tốt cho KBC sau khi Bộ tài chính đã giảm mức thuế suất thuế xuất khẩu sản phẩm xỉ titan và giá xỉ titan trên thế giới hiện nay tăng 50% so với năm 2010.

Về hoạt động kinh doanh khu đô thị như đô thị Phúc Ninh, đô thị Quang Châu đang hứa hẹn đem lại dòng tiền cho KBC trong năm 2011. Hiện nay đối với khu đô thị Phúc Ninh đang san nền, xây dựng cơ sở hạ tầng, chỉ còn một số hộ cần giải tỏa tiếp, giá đất tại khu vực này đã lên tới 15 triệu đồng/m<sup>2</sup> đến 20 triệu đồng/m<sup>2</sup>, còn KĐT Quang Châu hiện nay đã có tập đoàn Wintek có kế hoạch đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân.

Về tạo lập quỹ đất bằng uy tín và kết quả hoạt động của mình trong suốt những năm qua, cho nên KBC rất nhanh được lòng người dân địa phương và chính quyền nơi KBC triển khai đầu tư các dự án, do đó KBC luôn được tạo điều kiện thuận lợi để có được các dự án về KCN và KĐT ở những vị trí tốt. Những dự án KBC đang có đã được trình bày ở trong bản báo cáo này là một minh chứng, trong tương lai KBC liên tục tiến về các thành phố lớn như Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng và TP. Hồ Chí Minh để trở thành chủ đầu tư các khu đất vàng.

Như vậy, trong bối cảnh kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn chúng tôi vẫn tin tưởng rằng chúng tôi đã và đang đi đúng hướng và xây dựng một KBC ngày càng tăng trưởng bền vững, luôn tận dụng triệt để các cơ hội trong kinh doanh để vượt qua giai đoạn khó khăn này và đi đến thành công.

## ► KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2011

- 1** Tiến hành song song các kế hoạch giải phóng mặt bằng và thu hút đầu tư vào các KCN đang hoạt động của KBC như Quế Võ Mở rộng, Quang Châu, Trảng Duệ, Nam Sơn Hạ Lĩnh, Phương Nam và Tân Phú Trung. Trong đó có hai KCN mới như KCN Nam Sơn Hạ Lĩnh đã đến bù được 100 ha với chi phí giá rẻ và giải phóng mặt bằng được 10 ha có thể cho thuê ngay từ năm 2011; KCN Phương Nam đang được đẩy mạnh công tác đến bù giải phóng mặt bằng, xúc tiến đầu tư. Các KCN mới chú trọng ưu tiên thu hút các tập đoàn lớn để có thể kéo theo các công ty vệ tinh.
- 2** Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, san nền cho KĐT Phúc Ninh – Bắc Ninh (146ha) để nhanh chóng đưa vào khai thác kinh doanh trong năm 2011 với giá bán từ 15 triệu đồng/m<sup>2</sup> đến 20 triệu đồng/m<sup>2</sup>;
- 3** Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý để đưa KĐT Quang Châu – Bắc Giang (120ha) vào khai thác kinh doanh, thu hút các tập đoàn lớn trong KCN đầu tư vào KĐT này để xây dựng nhà ở cho chuyên gia và nhà ở cho công nhân;
- 4** Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho KCN công nghệ cao - KĐT Trảng Cát Hải Phòng (860ha). Thực hiện liên doanh với Foxconn cùng triển khai và phát triển kinh doanh dự án;
- 5** Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý đối với dự án Diamond Rice tại Hà Nội (trước đây là dự án Khách sạn Hoa Sen) để nhanh chóng tiến hành khởi công và xây dựng. Hiện Dự án đã được KBC và đơn vị thiết kế kiến trúc hàng đầu thế giới FOSTER AND PARTNERS - Vương Quốc Anh thiết kế với quy mô và hình ảnh cực kỳ ấn tượng nhằm tạo nên một điểm nhấn có kiến trúc độc đáo. Dự án đã được chấp thuận của Bộ Xây dựng về điều chỉnh chiều cao lên 400m và chức năng tổ hợp của tòa nhà.
- 6** Triển khai dự án Tổ hợp Đa Năng Kinh Bắc trong khu Ngoại giao đoàn với diện tích 2ha. Hiện dự án đang được Tổng công ty Xây dựng Hà Nội gấp rút hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hồ sơ pháp lý để bàn giao cho KBC. Đồng thời KBC cũng đang hoàn thiện thiết kế kiến trúc cho tòa nhà.
- 7** Triển khai dự án Khu đô thị mới Tân Lập – Đan Phượng Hà Nội (26ha). Đây là dự án đã được UBND tỉnh Hà Tây cũ giao cho KBC nghiên cứu khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500. Khi Hà Tây sáp nhập về Hà Nội thì hiện dự án được đưa vào danh mục rà soát các dự án được phép triển khai sau khi điều chỉnh quy hoạch chung của thành phố đang được Chính phủ phê duyệt.
- 8** Xây dựng thêm 1 đến 2 KCN mới; sáp nhập thêm 1 đến 2 KCN vào Tổng Công ty;
- 9** Thực hiện chiến lược tiến về Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh để làm bất động sản, xây dựng các khu phức hợp đa năng; thực hiện góp vốn, mua cổ phần vào các công ty, tổ chức kinh tế đem lại lợi ích cho KBC;
- 10** Thực hiện thường xuyên các kế hoạch xúc tiến đầu tư tại nước ngoài, các chương trình hỗ trợ nhà đầu tư trong KCN.

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### • KHẢ NĂNG SINH LỜI

Chỉ tiêu	Đơn vị	2010	2009	2008
Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần	%	56,6	54,7	61,7
Lợi nhuận trước thuế/Tổng doanh thu HĐKD	%	79,0	57,5	49,4
Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu HĐKD	%	66,6	53,3	31,2
Lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản (ROA)	%	10,0	7,2	6,0
Lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	25,0	19,0	10,5

Theo số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất

Hệ số biên lợi nhuận gộp của KBC luôn duy trì ở mức khá cao qua các năm, với tỷ suất 56,6% tăng lên so với năm 2009, điều đó khẳng định KBC luôn kiểm soát hiệu quả các khoản chi phí phát sinh trong hoạt động kinh doanh. So với các công ty trong ngành có cùng quy mô thì chỉ số của KBC đều tốt hơn, ví dụ ITA(22%), OGC(26%), HAG(51%),v.v.

Các chỉ tiêu ROA, ROE đều cải thiện đáng kể so với năm 2009. Hiện tại chỉ số ROE là 25 % được xem là phù hợp với một công ty có quy mô lớn, đang trong giai đoạn đầu phát triển các dự án như KBC, cũng như những doanh nghiệp khác trong cùng ngành, cùng quy mô thì các chỉ số tài chính của KBC là tương đương hoặc tốt hơn. Chúng tôi cho rằng, với việc duy trì đà tăng trưởng như các năm, khi các dự án đi vào giai đoạn kinh doanh thì các chỉ số này chắc chắn sẽ cải thiện hơn nhiều.

*Nếu xét hệ số biên Tổng lợi nhuận trước thuế (sau thuế)/Tổng doanh thu đạt mức 79% và 66,6%. Chỉ số này tăng đột biến so với hệ số biên lợi nhuận gộp, và đột biến so với năm 2009. Sở dĩ như vậy là do trong cơ cấu lợi nhuận có sự đột biến của khoản thu nhập khác là 395 tỷ đồng, đây là khoản tăng lên do định giá lại KCN Tân Phú Trung khi KBC mua lại để trở thành công ty con. Mặc dù khoản lợi nhuận này không phản ánh dòng tiền vào của KBC, song xét về lợi thế thương mại thì KBC đã thực hiện thành công thương vụ mua bán sáp nhập doanh nghiệp với chi phí rẻ hơn khoảng 50% so với giá trị tài sản được định giá lại. Điều quan trọng đây là dự án rất khả thi, đã đem lại lợi nhuận cho KBC ngay lập tức từ năm 2010 và hứa hẹn dòng tiền thu về trong tương lai.*

Ghi chú:

### • KHẢ NĂNG THANH TOÁN

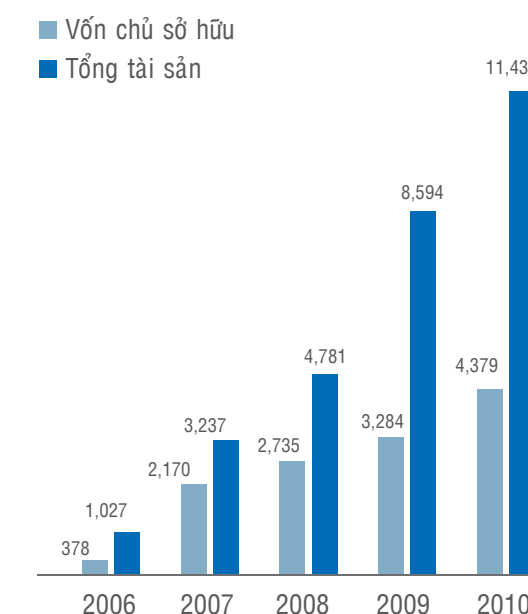
Chỉ tiêu	Đơn vị	2010	2009	2008
<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>				
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	54,22	60,02	40,97
Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	38,29	38,21	57,22
<b>Khả năng thanh toán</b>				
Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	1,85	1,67	2,44
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2,94	2,23	1,22
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,48	1,8	0,82

Theo số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đánh giá khả năng thanh toán cùng với mối quan hệ tăng trưởng vốn và tài sản.

Năm 2010, tốc độ tăng tổng tài sản và vốn chủ sở hữu gần tương đương, lần lượt là 33,1% (2.845 tỷ đồng - tài sản), 33,3% (1.096 tỷ đồng -vốn chủ sở hữu). Sự tăng trưởng tương đương giữa tài sản và vốn cho thấy Tổng công ty đã hạn chế sử dụng đòn bẩy tài chính trong năm 2010. Mặc dù tổng Nợ phải trả tăng 20% (1.044 tỷ đồng) so với năm 2009, thấp hơn mức tăng của vốn chủ sở hữu (tăng 1096 tỷ đồng). Tuy nhiên, tổng các khoản vay thực tế thì nhỏ hơn đáng kể so với tổng nợ, các khoản còn lại trong tổng nợ chủ yếu là những khoản tiền dùng để tái đầu tư cho doanh nghiệp, hoặc tạo ra dòng tiền trong tương lai, nó chỉ tạm thời được ghi trong khoản mục Nợ phải trả.

QUY MÔ TĂNG TRƯỞNG VỐN - TÀI SẢN (tỷ đồng)



# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## ● KHẢ NĂNG THANH TOÁN (tiếp theo)

**Đối với các hệ số về cơ cấu nguồn vốn:** Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn (54,22%) và Vốn chủ sở hữu /Tổng nguồn vốn (38,29%) được xem là phù hợp đối với những công ty Bất động sản có quy mô lớn, đảm bảo khả năng về vốn đối ứng khi cần huy động nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng.

**Đối với các hệ số về khả năng thanh toán** của Tổng công ty trong năm 2010 cải thiện hơn nhiều so với năm 2009, các hệ số này đều lớn hơn 1 vẫn đảm bảo mức độ an toàn cao, trong đó hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn là 2.94, khả năng thanh toán nhanh 1.48 được xem là khá tốt, không gây sức ép lớn cho Tổng công ty đối với các khoản nợ ngắn hạn.

**So với các công ty trong cùng ngành**, có cùng quy mô như ITA, OGC, HAG thì các chỉ số về khả năng thanh toán của KBC là tương đương hoặc tốt hơn.

Tuy nhiên, khi xem xét chi tiết thì các khoản mục trong Tổng Nợ phải trả thì các chỉ số về khả năng thanh toán sẽ tốt hơn rất nhiều.

Đơn vị: tỷ đồng

Cơ cấu các khoản nợ	31/12/2010	31/12/2009	Tăng/giảm	Tỷ lệ 2010
<b>Tổng nợ phải trả</b>	6.202.118.615.129	5.157.956.349.853	20%	100%
Vay và nợ ngắn hạn	543.025.413.490	326.539.714.076	66%	9%
Người mua trả tiền trước	522.489.633.073	615.074.524.472	-15%	9%
Thuế và các khoản phải trả nhà nước	459.230.848.217	423.230.665.495	8,5%	7%
Chi phí phải trả	821.791.589.411	586.893.368.867	40%	13%
Vay dài hạn ngân hàng	421.843.198.601	313.560.546.941	35%	7%
Trái phiếu	3.000.000.000.000	2.700.000.000.000	11%	48%
Thuế hoãn lại phải trả	360.755.403.452	49.895.747.921	623%	6%
Vay và nợ khác	72.982.528.884	142.761.782.081	-49%	1%

Tại thời điểm 31/12/2010 tổng nợ phải trả là hơn 6.202 tỷ đồng, tăng 20% (1.044 tỷ đồng) so với năm 2009. Trong đó sự thay đổi các khoản nợ đáng chú ý là vay ngắn hạn tăng 217 tỷ đồng, phát hành trái phiếu 5 năm tăng 300 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc, vay dài hạn 108 tỷ đồng. So với năm 2009, KBC giảm sử dụng đòn bẩy tài chính, tận dụng năng lực tài chính sẵn có, tập trung đầu tư có trọng điểm.

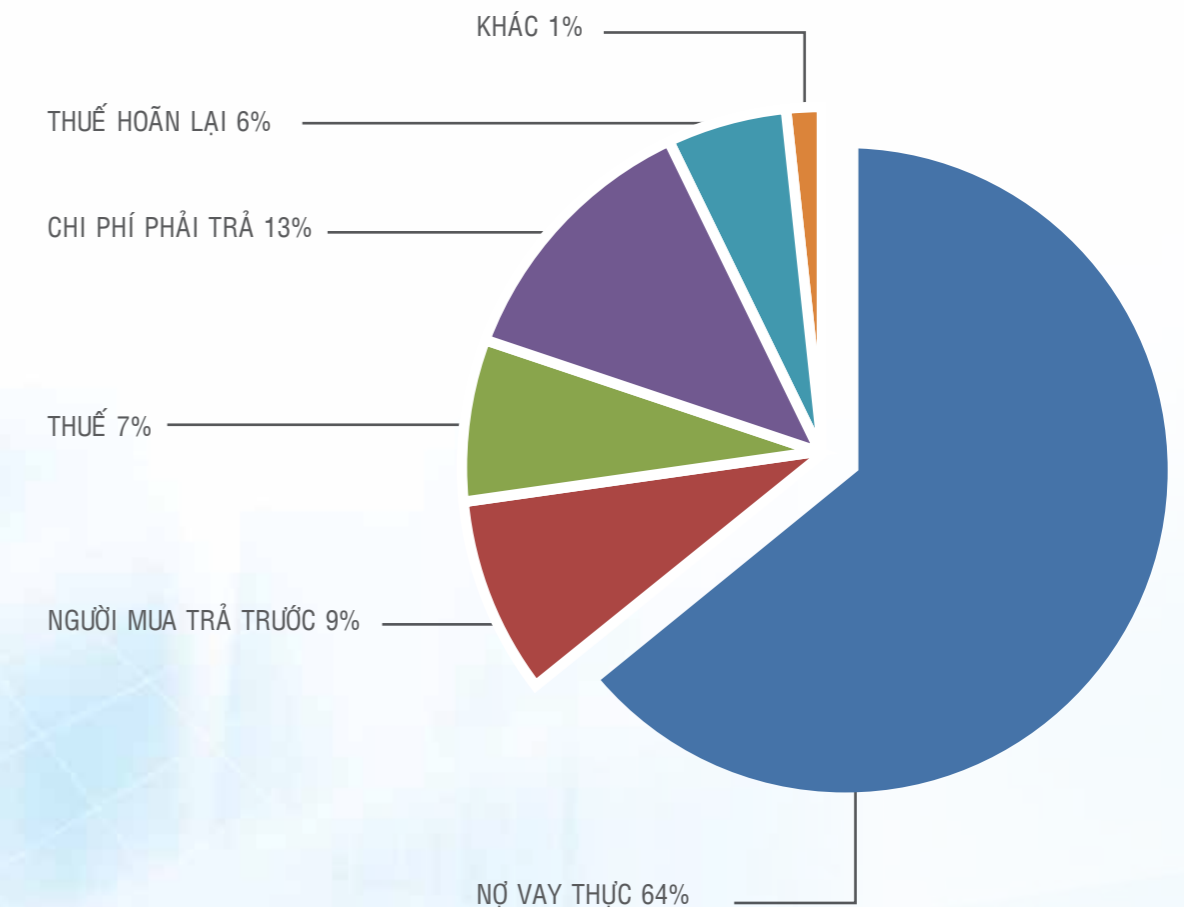
Mặt khác, xét về cơ cấu trong tổng nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2010 thì có 48% là trái phiếu doanh nghiệp có kỳ hạn 5 năm đến năm 2014 -2015, lãi suất cố định trung bình 12% là chủ yếu. Thêm vào đó là khoản vay nợ ngắn hạn chiếm 9%, vay dài hạn 7% trong tổng nợ trên với lãi suất trung bình khoảng 14,5%. Như vậy tổng cộng nợ vay thực của KBC chỉ chiếm khoảng 64% trong tổng nợ (tương đương 3.969 tỷ đồng), trong đó vốn chủ sở hữu là 4.414 tỷ đồng. Điều này có nghĩa là khả năng tài chính của KBC vẫn nằm ở mức an toàn cao. Do đó, nếu chỉ xét đến khả năng

thanh toán nợ vay thực thì các chỉ số về khả năng thanh toán sẽ cải thiện đáng kể, hệ số Nợ vay thực/Tổng nguồn vốn chỉ còn 32%, khả năng thanh toán hiện thời đối với nợ vay thực tăng từ 1.85 lần lên 2.85 lần. Điều đó có nghĩa là trên thực tế sức ép về các khoản nợ giảm đi đáng kể.

Mặt khác, trong cơ cấu nợ có một số khoản lớn như chi phí phải trả 821 tỷ đồng thực chất đây là khoản trích trước giá vốn ứng với doanh thu đã được ghi nhận là khoản được dùng để tái đầu tư; khoản người mua trả tiền trước là 522 tỷ đồng đây là khoản sẽ tạo ra khoảng 2.000 tỷ đồng doanh thu cho doanh nghiệp trong tương lai.

Ngoài ra, đối khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả 360,7 tỷ đồng trên thực tế là một khoản không phát sinh thực, chỉ thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất khi tiến hành hợp nhất các công ty con. Đây là phần thuế thu nhập do đánh giá lại tài sản công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc và Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng khi KBC mua lại trở thành công ty con. Khoản thuế và các khoản phải trả Nhà Nước thực tế chiếm 7% (459 tỷ đồng), khoản thuế này sẽ phải nộp dần cho Nhà nước sau khi cơ quan thuế tiến hành quyết toán.

Như vậy, chúng tôi đã phân tích khá chi tiết về khả năng thanh toán của doanh nghiệp trên cơ sở xem xét các khoản Nợ so với Giá trị tài sản. Mặc dù nhìn tổng quát các chỉ số của KBC vẫn được xem là phù hợp với các chỉ số của công ty cùng ngành, tuy nhiên khi phân tích kỹ hơn thì mọi chỉ số đều cải thiện tốt hơn rất nhiều, khẳng định năng lực tài chính của doanh nghiệp vẫn đảm bảo mức độ an toàn rất cao.



# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## CÁC YẾU TỐ KHÁC ĐỀU PHẢN ẢNH TÌNH TRẠNG TÀI CHÍNH ỔN ĐỊNH, BỀN VỮNG

- ▶ Tính tại thời điểm 31/12/2010, số dư tiền mặt và các khoản tương đương tiền còn 444 tỷ đồng, bằng 80% khoản vay ngắn hạn. Điều này, đảm bảo khả năng thanh toán cao cho các khoản vay ngắn hạn.
- ▶ Các khoản phải thu ngắn hạn khoảng 3.067 tỷ đồng, nhưng trên thực tế các khoản phải thu quan trọng từ khách hàng khoảng 1.099 tỷ đồng. Còn lại khoản phải thu chủ yếu tập trung trả trước cho người bán (đây là bên chuyên làm công tác đền bù cho KBC, việc KBC ứng trước tiền để thuận tiện cho công tác đền bù cho người dân không phụ thuộc kế hoạch của chủ đầu tư, mà thường phụ thuộc vào từng thời điểm mà người dân sẵn sàng nhận tiền đền bù), còn các khoản phải thu của các bên liên quan đều là những khoản phải thu có yếu tố rủi ro rất thấp.
- ▶ Trị giá hàng tồn kho tăng đột biến bằng 394% so với năm 2009, lên tới 3.542 tỷ đồng. Sở dĩ như vậy là do “Phần diện tích đã giải phóng mặt bằng và có quyết định giao đất thuộc KCN Trảng Duệ và KCN Tân Phú Trung được tổ chức Knigh Frank Việt Nam định giá lại theo giá trị hợp lý vào ngày KBC nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng và Công ty CP PT Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc. Trong đó, KCN Trảng Duệ Hải phòng được định giá lại là 345.841.200.000 đồng (giá trị sổ sách là 42.211.429.391), KCN Tân Phú Trung được định giá lại là 2.403.302.400.000 (giá trị sổ sách là 754.736.034.044 đồng). Sự chênh lệch này đã tạo ra lợi thế thương mại khá lớn cho KBC. Do đó, trên thực tế phần giá trị hàng tồn kho chỉ gần 1.590 tỷ đồng, phần giá trị hàng tồn kho này lại chủ yếu là giá trị “đất sạch” của các KCN đã đền bù và giải phóng mặt bằng. Đây là một lợi thế rất lớn đối với KBC khi chi phí đền bù ở thời điểm hiện tại đã bị điều chỉnh tăng lên gấp đôi so với chi phí đền bù mà KBC đã thực hiện.

## THU XẾP NGUỒN VỐN & QUẢN LÝ DÒNG TIỀN

Về cơ cấu Vốn chủ sở hữu bao gồm Vốn điều lệ đã góp, thặng dư vốn cổ phần, lợi nhuận chưa phân phối. Kể từ khi niêm yết, nguồn vốn chủ sở hữu liên tục được bổ sung từ lợi nhuận chưa phân phối thông qua việc trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông, chính sách này tuy chưa hấp dẫn nhà đầu tư, song được xem là phù hợp trong bối cảnh hiện nay đối với một công ty có quy mô tăng trưởng nhanh như KBC. Chúng tôi cho rằng việc tăng vốn từ bổ sung lợi nhuận hợp lý hơn việc phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Cho đến khi các dự án đi vào kinh doanh, công ty tự cân đối được nguồn vốn thì HĐQT sẽ xem xét phương án trả cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông. Vì vậy, sử dụng nội lực để nâng cao năng lực tài chính được ưu tiên số 1 trong bối cảnh còn nhiều dự án đang ở giai đoạn đầu phát triển. Bên cạnh đó, Tổng công ty thường lập kế hoạch ngân sách cho từng dự án dựa trên ngân sách tự có và tiến độ dự kiến đã được phê duyệt của mỗi dự án. Tỷ lệ vốn chủ sở hữu/vốn vay cho mỗi dự án thường là 30:70, đây là nguyên tắc chung của Tổng công ty. Trong đó, phần vốn vay thường huy động dưới nhiều hình thức như phát hành trái phiếu, phát hành cổ phiếu, vay các tổ chức tín dụng, v.v Đặc biệt trong mỗi đợt phát hành trái phiếu Tổng công ty cố gắng đàm phán ở mức lãi suất cố định thấp nhất có thể.

Cho đến thời điểm hiện tại, việc sử dụng các công cụ tài chính của KBC được xem là khá hiệu quả, tận dụng được mọi thời điểm thu xếp nguồn vốn với mức lãi suất thấp, hạn chế sử dụng các công



cụ tài chính ở thời điểm mức lãi suất quá cao, không đem lại hiệu quả đầu tư cho doanh nghiệp. Ví dụ, năm 2009 KBC đã thu xếp được một nguồn vốn khá lớn với mức lãi suất cố định 5 năm khá thấp, thấp hơn cả mức lãi suất tiết kiệm ở thời điểm hiện tại.

Song song với các kế hoạch thu xếp nguồn vốn là kế hoạch quản lý dòng tiền của KBC cũng đạt hiệu quả tối đa, nguồn vốn thu xếp được ưu tiên đầu tư vào các mảng sản phẩm và dịch vụ có khả năng sinh lời sớm nhất, gia tăng dòng tiền, đảm bảo khả năng thanh toán tức thời, tích lũy nền tảng tài chính vững mạnh. Ví dụ, bằng nguồn vốn với lãi suất thấp, Tổng công ty tận dụng xây dựng nhà xưởng khi nhà đầu tư đang trong tình trạng thu hẹp sản xuất, không chú trọng mở rộng nhà máy, nhưng khi nền kinh tế có dấu hiệu phục hồi thì nhà đầu tư lại muốn có luôn cơ sở, nhà xưởng để đi vào sản xuất đón đầu sự phục hồi của nền kinh tế. KBC đã rất thành công với chiến lược quay vòng vốn này. Ngược lại, năm 2010 mọi chi phí đều tăng cao, vốn vay tăng cao, nguyên vật liệu tăng cao, sản phẩm nhà xưởng xây sẵn không phải là trọng tâm, KBC lại tập trung tìm kiếm các dự án tiềm năng, đã đi vào khai thác để mua lại và có khả năng đem lại lợi nhuận ngay lập tức, ví dụ năm 2010 KBC đã mua lại KCN Tân Phú Trung không những chỉ đem lại cho KBC về lợi thế thương mại khoảng 395 tỷ đồng, mà dự án đã đi vào hoạt động, đóng góp vào lợi nhuận của KBC ngay từ năm 2010 và rất tiềm năng trong tương lai.

Chính sách quản lý dòng tiền của KBC luôn linh hoạt, phù hợp với tình hình chung của thị trường, tận dụng công cụ đòn bẩy tài chính khi có lợi thế, sử dụng tiền đầu tư vào các hạng mục có khả năng sinh lời sớm, tận dụng nội lực trong bối cảnh khó khăn, duy trì lượng tiền mặt hàng tuần, hàng tháng ở mức tối thiểu dựa theo các chi phí được báo cáo từ các phòng ban, và được giữ ở dạng tiền gửi thanh toán hay tiền gửi tiết kiệm rút gốc linh hoạt với lãi suất cao tại nhiều ngân hàng khác nhau. Chính vì vậy, KBC đã tạo dựng uy tín rất lớn đối với các tổ chức tín dụng.

## ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### ● KẾT QUẢ KINH DOANH

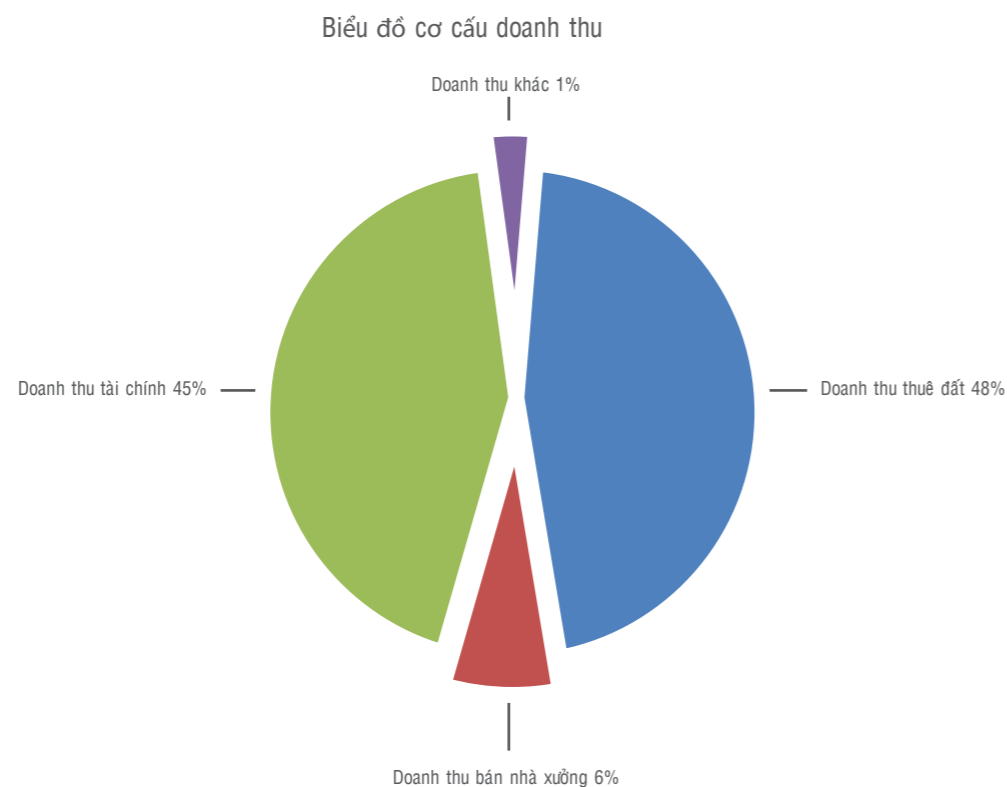
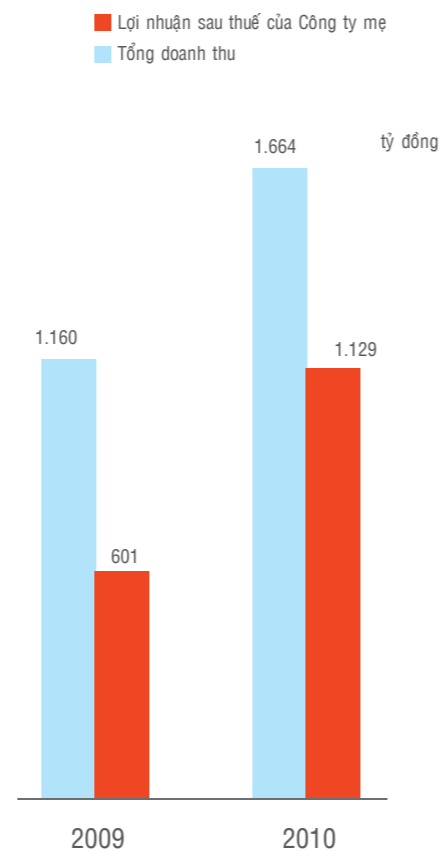
Chỉ tiêu	2010	2009	Thay đổi
<b>Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ</b>	913,9	889,6	103%
- Doanh thu cho thuê đất	794,8	365,4	218%
- Doanh thu bán nhà xưởng	107,3	517,8	21%
- Doanh thu khác	11,8	6,4	184%
Doanh thu hoạt động tài chính	750,1	270,7	278%
Lợi nhuận từ thu nhập khác	395,2	1,15	34.365%
<b>Tổng doanh thu hoạt động kinh doanh</b>	<b>1.664</b>	<b>1.160</b>	<b>143,4%</b>
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ</b>	<b>1.095</b>	<b>600,6</b>	<b>182%</b>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)</b>	<b>3.7080</b>	<b>2.063</b>	<b>189%</b>
<b>Cổ tức và cổ phiếu thưởng</b>	<b>15%</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế, Tổng công ty cũng bị ảnh hưởng trong việc thu hút đầu tư và triển khai các dự án. Mặc dù vậy, kết quả kinh doanh năm 2010 so với năm 2009 vẫn duy trì đà tăng trưởng ở mức cao cụ thể: Tổng doanh thu hoạt động kinh doanh năm 2010 đạt hơn 1,664 tỷ đồng, bằng 143% so với năm 2009; Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ năm 2010 đạt hơn 1.095 tỷ đồng bằng 182% so với năm 2009.

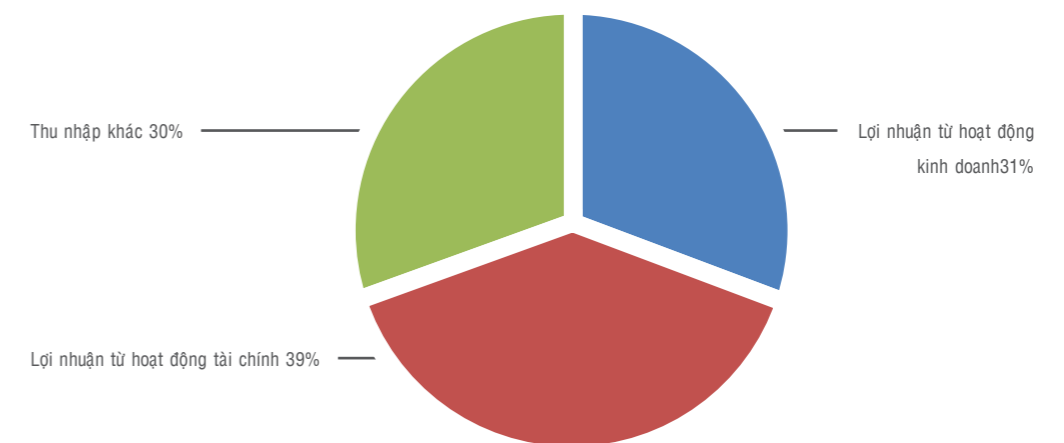
## • XÉT VỀ CƠ CẤU DOANH THU

Như vậy, doanh thu đến từ hoạt động kinh doanh chính là cho thuê đất và bán nhà xưởng vẫn là chủ yếu. Tuy nhiên khoản doanh thu tài chính hơn 750 tỷ, chiếm 45% trong tổng doanh thu và bằng 278% so với năm 2009 chủ yếu là do Tổng công ty đã thực hiện chuyển nhượng 75% quyền khai thác dự án số 1A, Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội. Mặc dù là doanh thu tài chính theo cách ghi nhận của chế độ kế toán, nhưng vẫn có thể được xem là hoạt động kinh doanh thuộc lĩnh vực bất động sản. Việc chuyển nhượng này đã đem lại lợi nhuận lớn cho KBC, mặt khác vừa tránh được một số rủi ro về mặt chính sách bị thay đổi liên tục trong năm 2010 đối với những Quyết định quy định về độ cao của Nhà cao tầng của Chính Phủ nằm trong khu vực của dự án.



## • XÉT VỀ CƠ CẤU LỢI NHUẬN

Biểu đồ cơ cấu lợi nhuận



Như vậy, trong cơ cấu lợi nhuận năm 2010 thì lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chính chiếm 31%, lợi nhuận tài chính 39% (trong đó chủ yếu đến từ thương vụ chuyển nhượng khai thác dự án số 1A Láng Hạ - Hà Nội đã được phân tích trong báo cáo này). Tuy nhiên, phần thu nhập khác cũng chiếm tới 30% (tương đương 395,2 tỷ đồng), đây là khoản thu nhập do đánh giá lại tài sản từ việc Công ty mẹ đã thực hiện thành công thương vụ mua lại Công ty CP phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc, là chủ đầu tư dự án KCN Tân Phú Trung – Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 590 ha với giá rẻ hơn giá trị tài sản đã được đánh giá lại bởi tổ chức định giá Knight Frank, dự án KCN Tân Phú Trung có giá trị lớn gần gấp 5 lần giá trị sổ sách. Điều quan trọng hơn dự án này có nhiều tiềm năng và lợi thế đem lại lợi nhuận lớn cho KBC, dự án đã bắt đầu được thu hút đầu tư mạnh, ngay trong năm 2010 dự án đã đem lại dòng tiền cho KBC.

## TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2010.

Thu hút đầu tư vào các KCN của KBC trong năm 2010 tập trung tại các KCN Quế Võ mở rộng, KCN Quang Châu, KCN Trảng Dục, KCN Tân Phú Trung. Việc tổ chức hoạt động kinh doanh của KBC đều có sự kết hợp chặt chẽ giữa Công ty mẹ và các công ty con. Hệ thống kinh doanh được bố trí giống mô hình chân rết, để mang lại hiệu ứng lan tỏa. Khách hàng luôn luôn được giới thiệu toàn bộ hệ thống các KCN của cả Công ty mẹ và Công ty con cho dù khách hàng đến làm việc ở bất cứ địa điểm nào. Điều này giúp khách hàng lựa chọn vị trí thích hợp nhất. Trong năm 2010, KBC đã tổ chức những đợt xúc tiến đầu tư tại Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan. Trong các đợt xúc tiến đầu tư đều đạt được kết quả cho hiện tại (có những doanh nghiệp đã ký kết các biên bản thỏa thuận về việc thuê đất tại các KCN của KBC) và cho cả tương lai (có những doanh nghiệp sẽ xem xét, coi KBC là địa chỉ đầu tiên để lựa chọn khi đầu tư vào Việt Nam).

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Lễ Ký kết với Tập đoàn Wintek - Đài Loan

Mặc dù, trong bối cảnh hết sức khó khăn của nền kinh tế vĩ mô, thế nhưng hoạt động kinh doanh cho thuê đất và bán nhà xưởng đã chiếm hơn 50% tổng doanh thu của cả công ty. Tuy nhiên, con số này không phản ánh hết được công tác thu hút đầu tư. Bởi vì, từ quá trình đặt cọc đến quá trình bàn giao đất cho nhà đầu tư đến khi được phép ghi nhận doanh thu có thể kéo dài từ 6 tháng đến 1 năm. Do đó, đối với hoạt động đầu tư trong một năm chúng tôi hướng về tương lai, triển vọng hơn là những gì đã ghi nhận bằng số liệu tài chính trong năm đó.

## TRIỂN VỌNG THU HÚT ĐẦU TƯ

Hiện tại KBC đang tập trung vào một số nhóm khách hàng lớn như Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan, v.v. Trong đó, (1) nhóm khách hàng Nhật Bản hiện vẫn đang có những kế hoạch dịch chuyển đầu tư ra một số nước ngoài Trung Quốc, trong đó có Việt Nam. Về cơ bản có hai nhóm đầu tư chính: Nhóm doanh nghiệp lớn và nhóm doanh nghiệp phụ trợ; (2) Nhóm các nhà đầu tư Hàn Quốc từ các tập đoàn lớn đến các doanh nghiệp vừa và nhỏ ngày càng dành nhiều sự quan tâm hơn cho Việt Nam, đặc biệt là sau khi mối quan hệ giữa Việt Nam – Hàn Quốc đã được nâng lên tầm quan hệ đối tác chiến lược. Ngoài ra, Hàn Quốc đang ngày càng dành nhiều vốn ODA hơn cho Việt Nam và các lĩnh vực mà ODA Hàn Quốc tập trung ưu đãi chủ yếu là các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng. Điều này cũng là một tác động tích cực tới dòng vốn FDI từ Hàn Quốc vào Việt Nam, làm

giảm bớt mối lo ngại nhất của các Tập đoàn lớn khi đầu tư vào Việt Nam là cơ sở hạ tầng, nhờ đó nhà đầu tư có thể quyết định đầu tư lâu dài tại Việt Nam; (3) Các doanh nghiệp Đài Loan vẫn là nhóm khách hàng lớn trong các KCN của KBC, khi kinh tế Đài Loan đang dần dần phục hồi và phát triển thì việc tiếp tục đầu tư ra nước ngoài ngày càng khả quan; (4) Xu hướng các quốc gia khác theo đánh giá của chúng tôi hiện tại các tập đoàn, công ty của nhiều quốc gia đang tiến hành cơ cấu lại hệ thống sản xuất- kinh doanh sau khủng hoảng kinh tế và đây cũng là cơ hội để Việt Nam tiếp cận và thu hút đầu tư. Với xu hướng đầu tư như trên, KBC đã có sự chuẩn bị, có những chiến lược thu hút riêng với từng đối tượng khách hàng để có thể đón đầu những nhu cầu trong tương lai.

Dự kiến năm 2011 doanh thu đến từ các KCN vẫn là nguồn thu chủ đạo của KBC. Hiện nay, chúng tôi đã có một số khách hàng tiềm năng như Tập đoàn Wintek, Aichi Tokei denki, Citizen watch, Sanko Seisaku, Motec, Creativoptic, v.v với nhu cầu lên tới 100 ha. Trong đó, một số khách hàng đã ký kết xong các hợp đồng thuê đất, thậm chí tập đoàn Wintek đang đàm phán để ký kết hợp đồng thuê đất tại KĐT Quang châu để xây nhà cho công nhân. Ngoài các KCN Quế Võ, Quang Châu, Trảng Duệ, Tân Phú Trung thì trong năm 2011 KBC sẽ chú trọng thu hút đầu tư vào KCN Nam Sơn Hạ Lĩnh, KCN nghiệp này đặc biệt sẽ chú trọng đến tập đoàn Sam Sung và các Công ty vệ tinh; Đối với KCN Phương Nam, hiện KBC đã xúc tiến thu hút các công ty Trung Quốc như: Công ty TNHH Cơ điện Đông Nhật có vốn đầu tư 70 triệu USD; Công ty TNHH khoa học kỹ thuật điện tử An Thời Long vốn đầu tư 50 triệu USD; Công ty TNHH điện Ai Đức Đặc có vốn 30 triệu USD.



Lễ Ký kết với các Doanh nghiệp Trung Quốc

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## LỢI THẾ CẠNH TRANH CỦA KBC

Trên thực tế, tính đến hiện tại rất khó xác định đối thủ cạnh tranh tương xứng với KBC trong lĩnh vực phát triển KCN ở phía Bắc. Bởi vì, KBC là một tập đoàn có khả năng thu hút đầu tư nước ngoài số 1 Việt Nam, có khả năng tạo ra quỹ đất, với nhiều lợi thế sau.

- ▶ Tạo lập uy tín và thương hiệu về phát triển KCN trong và ngoài nước, được nhiều tỉnh thành chủ động mời về làm các dự án đầu tư phát triển KCN;
- ▶ Các sản phẩm, dịch vụ đa dạng, trọn gói, cung cấp cơ sở hạ tầng hiện đại;
- ▶ Mức giá cho thuê khá cạnh tranh so với một số KCN ở miền Bắc;
- ▶ Có một số ít các đối thủ là chủ đầu tư một số KCN được xem là hiện đại như KCN Thăng Long, KCN Viet Nam – Singapore, thì họ lại có quỹ đất hạn chế và có mức giá cho thuê khá cao.

Ngoài ra, mô hình phát triển KCN của KBC còn gắn liền với phát triển KĐT đây là mô hình chưa có chủ đầu tư nào làm. KBC luôn có cách đi riêng định hướng riêng cho mình để tạo ra các sản phẩm dịch vụ khác với đối thủ cạnh tranh. Đối với lĩnh vực bất động sản dân dụng, cụ thể trong lĩnh vực phát triển đô thị thì hiện nay KBC mới chỉ bắt đầu với một số dự án, mặc dù đó là thách thức với KBC vì có khá nhiều đối thủ cạnh tranh, song lại là cơ hội để khẳng định năng lực của KBC.



## CÁC ĐỐI THỦ CẠNH TRANH TRỰC TIẾP VỚI KBC TRONG LĨNH VỰC KHU CÔNG NGHIỆP CÓ THỂ CHIA THÀNH CÁC NHÓM SAU:

STT	Hạng mục so sánh	KCN của KBC	KCN của đối thủ lớn (Thang Long, VSIP, Yen Phong)	KCN của đối thủ nhỏ
1	Thương hiệu	Có thương hiệu	Thương hiệu mạnh và lâu đời hơn	Ít thương hiệu
2	Vị trí	Thuận lợi cho phát triển, thuận tiện cho giao thông đường bộ, thủy và hàng không	Thuận lợi cho phát triển, giao thông thuận tiện	Không thuận lợi bằng, không nằm ở các trục đường quốc lộ quan trọng
3	Cơ sở hạ tầng trong KCN	Khá	Tốt	Trung bình
4	Giá thuê đất		Cao hơn	Thấp hơn
5	Phí quản lý và bảo dưỡng		Cao hơn	Bằng hoặc thấp hơn
6	Khả năng kết nối giữa nhà đầu tư và cơ quan Nhà nước	Tốt	Tốt	Khá
7	Dịch vụ chăm sóc khách hàng	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Chưa tốt
8	Hỗ trợ đối với khách hàng	Tốt	Tương đối tốt	Bình thường
9	Khả năng thu hút khách hàng lớn	Có khả năng thu hút được nhiều khách hàng lớn kéo theo các DN vệ tinh	Có khả năng thu hút được nhiều khách hàng lớn kéo theo các DN vệ tinh	Ít khả năng thu hút được khách hàng lớn
10	Marketing	Có nhiều đầu mối thu hút khách, có quan hệ để tổ chức các Hội thảo xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước	Có quan hệ với các cơ quan, tổ chức xúc tiến đầu tư của nước ngoài. Có sự hỗ trợ của phía nước ngoài khi tổ chức hội thảo ở nước ngoài	Cần tiếp cận nhà đầu tư một cách trực tiếp, ít có mối quan hệ với tổ chức nước ngoài
11	Lợi thế khác	Có KCN hỗ trợ		
12	Cơ hội lựa chọn cho khách hàng	Nhiều cơ hội lựa chọn cho khách hàng hơn, có nhiều KCN đã đi vào hoạt động	Ít hơn	Ít hơn



### QUẢN TRỊ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

*Đi tiên phong trong việc làm cầu nối giữa Việt Nam với các Tập đoàn quốc tế, là kim chỉ nam cho hoạt động kinh doanh của KBC.*

Sự thành công của KBC trong lĩnh vực quản lý kinh doanh KCN phải kể đến khả năng điều hành của Ban Tổng giám đốc và khả năng triển khai kế hoạch của đội ngũ cán bộ kinh doanh. Mặc dù so với kế hoạch kết quả kinh doanh chỉ đạt 93%. Song chúng tôi cho rằng đó là nỗ lực rất lớn của Ban Tổng giám đốc trong bối cảnh tình hình kinh tế vĩ mô của Việt Nam hết sức khó khăn, thu hút FDI sụt giảm, trong khi KBC lại phụ thuộc phần lớn vào FDI.

Đội ngũ cán bộ kinh doanh của chúng tôi có thâm niên kinh nghiệm tổ chức xúc tiến đầu tư ở nước ngoài, họ chính là cầu nối giữa Việt Nam với các tập đoàn nước ngoài. Họ không chỉ mang hình ảnh của KBC ra nước ngoài mà còn đóng góp một vai trò không nhỏ trong việc truyền tải những chính sách đầu tư, chính sách vĩ mô của Việt Nam đến với các tập đoàn lớn trên thế giới. Chúng tôi tự hào vì đội ngũ cán bộ kinh doanh của mình, có lẽ KBC là một trong những doanh nghiệp tiên phong, đóng góp tích cực trong việc truyền tải hình ảnh Việt Nam, môi trường đầu tư của Việt Nam đến với các tập đoàn, các nhà đầu tư quốc tế.

Mặc dù đứng trước rất nhiều khó khăn trong bối cảnh nền kinh tế trong nước có những diễn biến thất thường, kinh tế toàn cầu chưa có gì sáng sủa. Nhưng chúng tôi vẫn giữ quan điểm, duy trì chiến lược kinh doanh của mình lấy nhà đầu tư nước ngoài làm khách hàng nòng cốt, biến các KCN trở thành các KCN nghệ cao, không ống khói, không ô nhiễm môi trường. Đưa hình ảnh KBC vươn xa ra thế giới.

### CÁC BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT RỦI RO, TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG

- ▶ Tổ chức hoạt động kinh doanh có tính hệ thống, liên kết chặt chẽ với các công ty con, mang đến cho khách hàng nhiều sự lựa chọn về vị trí ở các KCN của Tổng công ty, tạo ra hiệu ứng lan tỏa từ Công ty mẹ đến công ty con.
- ▶ Xây dựng thống nhất chính sách ưu đãi đối với khách hàng, hỗ trợ khách hàng miễn phí trong việc xin cấp phép đầu tư, giúp họ nhanh chóng hoàn thiện thủ tục, hạn chế các rủi ro cho cả khách hàng và cho cả doanh nghiệp.
- ▶ Tổ chức các chương trình xúc tiến công tác đầu tư tại nước ngoài định kỳ hàng Quý hoặc bất thường
- ▶ Tham gia các diễn đàn kinh tế giữa Việt Nam và các nước do các cơ quan của Việt Nam tổ chức.
- ▶ Chú trọng thu hút các Tập đoàn lớn vào các KCN mới để từ đó kéo theo các công ty vệ tinh của họ.
- ▶ Thận trọng trong việc đàm phán các điều khoản hợp đồng, tránh gây thiệt hại cho doanh nghiệp và cho khách hàng
- ▶ Trong hoạt động kinh doanh chú trọng giảm thiểu các chi phí một cách tối đa, duy trì tỷ suất lợi nhuận gộp/doanh thu khoảng 50%.
- ▶ Lựa chọn thời điểm thị trường thích hợp đầu tư phát triển sản phẩm mới đón đầu nhu cầu đầu tư trong tương lai, sớm sinh lợi, quay vòng vốn nhanh.



# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## CÁC YẾU TỐ KHÁC

### Giá trị sổ sách

Tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2010 giá trị sổ sách của Công ty là: **4.379.960.163.305** đồng

### Thay đổi về vốn cổ phần

Năm 2010, Tổng Công ty tiếp tục tăng vốn cổ phần thông qua việc trả cổ tức 2009 (20%) và thưởng cổ phiếu năm 2009 là (30%) bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, nâng tổng số vốn cổ phần từ **1.991.243.300.000** đồng lên **2.957.111.670.000** đồng

### Thông tin về cổ phiếu

Cổ phiếu thường	289.760.188 cổ phiếu
Cổ phiếu quỹ	5.950.979 cổ phiếu
Tổng số cổ phiếu	295.711.167 cổ phiếu
Cổ phiếu đang lưu hành	289.760.188 cổ phiếu

### Chính sách cổ tức

Hiện tại, KBC áp dụng chính sách trả cổ tức bằng cổ phiếu để tái đầu tư vốn góp của các cổ đông vào những dự án mới. Đây là chính sách cổ tức hợp lý với một doanh nghiệp đang trong thời gian đầu triển khai nhiều dự án lớn với mục tiêu phát triển cả về vốn và tài sản để thu hút thêm nhiều nguồn vốn từ các tổ chức đầu tư trong và ngoài nước.

Năm 2011, Tổng Công ty sẽ trả cổ tức năm 2010 cho các cổ đông bằng cổ phiếu với tỷ lệ cổ tức 15%. Phần còn lại phụ thuộc vào tình hình hoạt động kinh doanh của KBC mà đặc biệt là các dự báo cũng như chính sách vĩ mô của Việt Nam vào những tháng cuối năm cũng như những năm tới, HĐQT sẽ cân nhắc kỹ lưỡng và xin ý kiến cổ đông bằng văn bản.

## Trái phiếu KBC

Trái phiếu	Tổng giá trị (tỉ VNĐ)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Lãi suất theo năm
KBCbond001	700	8/5/2009	8/5/2014	11,5%
KBCbond002	300	11/8/2009	11/8/2014	12,5%
KBCbond003	200	1/9/2009	1/9/2014	12,5%
KBCbond004	400	30/11/2009	30/11/2014	12%
KBCbond005	500	28/12/2009	28/12/2014	Thả nổi *
KBCbond006	300	24/12/2009	24/12/2014	12%
KBCbond007	300	30/12/2009	30/12/2014	11,5%

(\*) KBCbond005 có lãi suất thả nổi được tính theo trung bình cộng lãi suất tiết kiệm 12 tháng của (Vietinbank, Vietcombank, BIDVI, Agribank) cộng biên độ 3,5%/năm.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc cũng có 3 hợp đồng phát hành trái phiếu như sau:

Trái phiếu	Tổng giá trị (tỉ VNĐ)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Lãi suất theo năm
001/2009/TPSCD01/HĐMB	86,868	17/9/2009	17/9/2014	12,5%
002/2009/TPSCD01/HĐMB	98,856	18/12/2009	18/12/2014	12,5%
003/2009/TPSCD01/HĐMB	114,276	18/12/2009	18/12/2014	12,5%

## Đổi mới công tác quản trị

Năm 2010 KBC đã có những hoạt động nhằm hoàn thiện bộ máy tổ chức và tăng cường chất lượng quản trị công ty bao gồm:

Bổ nhiệm 2 thành viên Hội đồng quản trị độc lập là người nước ngoài: Ông Mitsuru Okada (Quốc tịch Nhật Bản) và Ông Piet Steel (Quốc tịch Bỉ)

Bổ nhiệm thêm Phó Tổng Giám đốc là Ông Phan Anh Dũng phụ trách quản lý, triển khai các dự án khu đô thị

## Kế hoạch năm 2011

### Doanh thu – Lợi nhuận

Năm 2011, Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty lập kế hoạch doanh thu, lợi nhuận như sau:

Doanh thu dự kiến: 2.000 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 1.000 tỷ đồng

Trong đó:

Nguồn doanh thu chủ yếu tập trung vào các KCN Quế Võ Mở rộng; Quang Châu; Trảng Duệ; Tân Phú Trung, Nam Sơn Hạp Lĩnh, Phường Nam.

Sẽ có một phần doanh thu từ KĐT Phúc Ninh, hoặc công ty con đang triển khai.

### Thu xếp nguồn vốn

Với việc triển khai hàng loạt các dự án có quy mô lớn như dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội, các KCN và đô thị đang và sắp hoạt động. Cho nên, trong năm 2011, nhu cầu vốn của KBC ước tính cần tăng thêm từ 2.000 tỷ đồng đến 3000 tỷ đồng. Nguồn vốn này sẽ được thu xếp thông qua các kênh như:

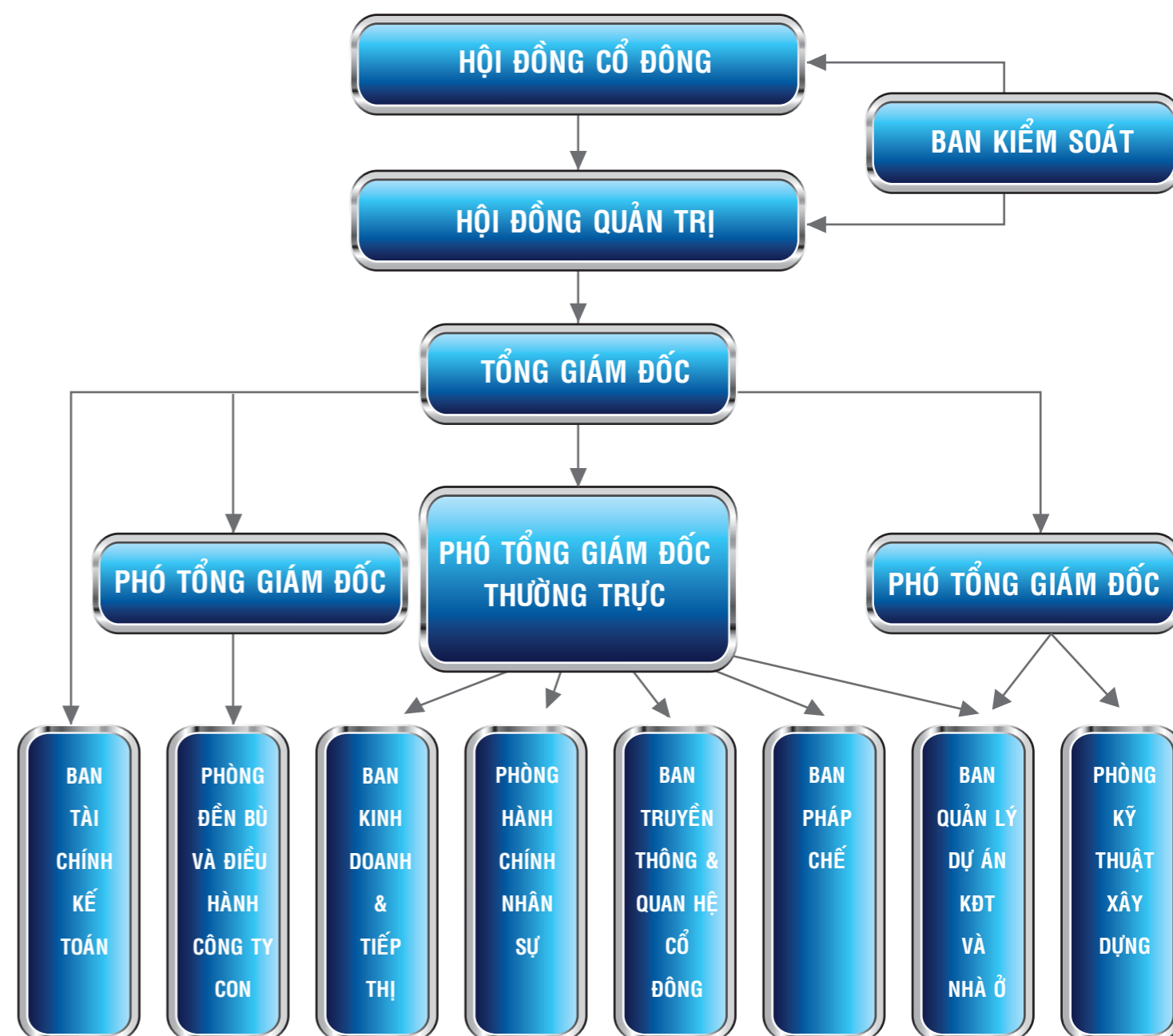
- Phát hành cổ phiếu riêng lẻ
- Phát hành trái phiếu chuyển đổi quốc tế, trái phiếu doanh nghiệp trong nước
- Vay các tổ chức tín dụng
- Huy động vốn ứng trước từ khách hàng



Chủ tịch Đặng Thành Tâm cùng Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng và Lãnh đạo Credit Suisse tại Thụy Sĩ ký kết Bản ghi nhớ về việc phát hành 200 triệu USD trái phiếu chuyển đổi quốc tế.

## CƠ CẤU TỔ CHỨC

Cơ cấu tổ chức của Tổng Công ty được thiết lập theo mô hình chức năng, trong đó người quản lý của từng bộ phận nghiệp vụ sẽ có nhiệm vụ báo cáo hoạt động với Ban Tổng giám đốc. Cơ cấu này sẽ tạo ra sự chuyên môn hóa sâu, cho phép từng cán bộ nhân viên tập trung vào chuyên môn, tạo điều kiện tuyển dụng các nhân viên với các kỹ năng phù hợp với từng bộ phận chức năng.



## BAN ĐIỀU HÀNH

Trong suốt 9 năm qua, người thuyền trưởng tài ba đưa con tàu KBC vượt qua nhiều sóng gió đi từ thành công này đến thành công khác là Ông **Đặng Thành Tâm**, xuất thân từ một kỹ sư hàng hải nhưng nhờ sự học tập không ngừng, cho dù việc lớn hay việc nhỏ Ông đều có hoạch định, chuẩn bị chu đáo để có thể tổ chức thành công.



Ông **Đặng Thành Tâm**

Tự tin diễn thuyết trước trăm lãnh đạo các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

Ông như một luật gia ẩn danh, nắm rõ các quy định pháp luật của Việt Nam cũng như Quốc tế, Ông nắm rõ định hướng phát triển kinh tế xã hội của các địa phương, của Việt Nam và cả tình hình kinh tế thế giới. Ông đã trở thành diễn giả quen thuộc đại diện cho doanh nhân Việt Nam tại nhiều hội nghị, diễn đàn kinh tế trên thế giới và trong khu vực như: Hội nghị APEC, ABAC, Diễn đàn Kinh tế thế giới thường niên ở Davos, Diễn đàn Kinh tế Thế giới về Đông Á 2010, v.v. Với sự tự tin, trí thức, bản lĩnh thương trường, Ông là một doanh nhân Việt Nam đã hội nhập cùng với nhiều doanh nhân thế giới, đối thoại trực tiếp với nhiều nguyên thủ quốc gia và hàng trăm lãnh đạo các Tập đoàn lớn trên thế giới. Đây chính là những cơ hội để Ông tiếp cận, tìm kiếm các cơ hội hợp tác, làm ăn cho Công ty.

Ông không chỉ là người thuyền trưởng riêng của KBC, mà ông đã trở thành người có vai trò quan trọng với cộng đồng doanh nhân Việt Nam và với cả Chính phủ Việt Nam. Vì vậy, con tàu KBC của ông luôn luôn được đi đúng hướng, đúng với định hướng phát triển của Việt Nam và hội nhập được với thế giới.

Bên cạnh ông **Đặng Thành Tâm**, phải kể đến những người trợ thủ đắc lực, giúp ông thực hiện thành công các chiến lược và kế hoạch đầu tư, kinh doanh chi tiết đó là Bà **Nguyễn Thị Thu Hương – Phó Tổng giám đốc thường trực**. Trước tiên, phải



Từ trái qua phải: Bà Nguyễn T.Thu Hương, Ông Đặng Thành Tâm, Bà Lê Hải Anh (P.TGD Sài Gòn Bắc Giang), Ông Phan Anh Dũng, Ông Đào Hùng Tiến

kể đến sự đóng góp của Bà trong quá trình phát triển của KBC trong 9 năm qua. Bà đã xây dựng nên một nền văn hóa KBC thân thiện, chuyên nghiệp và đầy đủ tiện nghi. Quan trọng hơn, Bà như là một nhà ngoại giao của KBC, với đội ngũ nhân viên kinh doanh do bà thu hút và đào tạo đều là những nhân viên thông thạo ít nhất 2 ngoại ngữ, có khả năng am hiểu văn hóa doanh nghiệp các nước, truyền tải được cơ hội đầu tư của Việt Nam đến với các nhà đầu tư nước ngoài. Vì vậy, sự đóng góp của Bà đã làm nên thương hiệu Kinhbaccity, là doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam trong việc thu hút đầu tư nước ngoài. Chìa khóa mở cánh cửa thành công về doanh thu, lợi nhuận của KBC do Bà nắm giữ.

Cùng với Bà **Nguyễn Thị Thu Hương**, người trợ thủ đắc lực tiếp theo của Ông **Đặng Thành Tâm** là Ông **Đào Hùng Tiến – Phó Tổng giám đốc**. Ông Tiến cũng đã gắn bó với KBC trong suốt 9 năm qua. Là người đã đi cùng với sự phát triển các dự án của KBC trong việc lập, quản lý, triển khai dự án. Hiện nay, Ông chủ yếu phụ trách công tác đền bù cho các dự án của KBC và tập trung công ty con để đảm bảo tốc độ tăng trưởng của các công ty con tương xứng với tốc độ phát triển của công ty mẹ, Ông Tiến đã được HĐQT giao phó trách nhiệm làm Tổng Giám đốc của công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng, tập trung phát triển kinh doanh dự án KCN, KĐT Tràng Duệ - Hải Phòng. Ông có vai trò quan trọng trong việc phát triển các dự án của KBC và xây dựng thương hiệu của KBC ở thành phố Hải Phòng như dự án KĐT – KCN cao Tràng Cát.

Trong năm 2010, để tăng cường sức mạnh, đáp ứng kịp thời tốc độ phát triển của KBC, HĐQT đã bổ nhiệm Ông **Phan Anh Dũng** – Quyền Phó Tổng giám đốc. Với nhiều năm kinh nghiệm trong việc phát triển các dự án đô thị, nhà ở, Ông Dũng đã đến với KBC giữ vai trò quan trọng trong việc phụ trách kỹ thuật xây dựng, triển khai các dự án, đặc biệt các dự án Bất động sản thương mại như KĐT và các dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại cao cấp.

## CỔ PHẦN NẪM GIỮ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Đơn vị	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
1	Đặng Thành Tâm	Tổng giám đốc	101.250.000	34.2%
2	Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc	299.478	0.1%
3	Đào Hùng Tiến	Phó Tổng giám đốc	279.647	0.1%
4	Phanh Anh Dững	Phó Tổng giám đốc	0	0%

*Ghi chú: Tỷ lệ sở hữu cổ phần của Ban điều hành không biến động kể từ khi niêm yết. Chưa từng phát sinh nghiệp vụ mua bán cổ phần KBC đối với các thành viên của Ban điều hành*

## QUYỀN LỢI CHUNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

- Thuởng cổ phần/cổ phiếu với tỷ lệ thỏa đáng nhằm khuyến khích cán bộ quản lý cao cấp gắn bó lâu dài và cống hiến cho sự phát triển của Tổng công ty.
- Thuởng biệt thự tại một số KĐT nhằm đảm bảo cuộc sống đầy đủ, ổn định cho cấp quản lý cấp cao.
- Thuởng tiền mặt kịp thời, thỏa đáng theo thành tích đóng góp của từng cá nhân vào dịp Tổng kết cuối năm.
- Các quyền lợi khác: Chế độ xe ô tô riêng đưa đón đi làm hàng ngày và đi công tác, trang bị máy tính xách tay, điện thoại di động phục vụ công việc.
- Tổng quỹ lương và thưởng của Ban điều hành 4 tỷ đồng/năm

## SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN VÀ CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG, ĐÀO TẠO

Tính đến 31/12/2010, tổng số cán bộ nhân viên của KBC là 128 người tăng 16 người so với năm 2009. Cơ cấu nhân sự của KBC 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 và nghiệp vụ quản lý.

## CHẾ ĐỘ LƯƠNG

Hiện tại, mức lương bình quân của cán bộ công nhân viên của KBC đạt 8.500.000 đồng/người/tháng. Việc xét tăng lương sẽ được thực hiện dựa trên toàn bộ quá trình công tác của nhân viên trong năm và được sự đề bạt của các Trưởng phòng. Việc điều chỉnh tăng lương cho phù hợp với chức danh và nhiệm vụ mới sẽ được thực hiện sau khi nhân viên có quyết định đề bạt bổ nhiệm vào vị trí cao hơn.

## CHẾ ĐỘ KHEN THƯỞNG

KBC có chế độ đãi ngộ nhân viên xứng đáng với những thành quả mà họ đạt được. Mỗi năm, nhân viên được hưởng tối thiểu 13 tháng lương. Ngoài ra, nhân viên còn được hưởng thêm lương, thưởng cho các đơn vị, cá nhân tiêu biểu trong năm, thưởng sáng kiến, thưởng các dịp lễ tết.

## CHẾ ĐỘ PHỤ CẤP, BẢO HIỂM XÃ HỘI VÀ NGHỈ PHÉP

Ngoài chế độ lương thưởng, nhân viên còn được hưởng rất nhiều chế độ phụ cấp khác tùy theo đặc thù công việc như: Phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp hỗ trợ các phòng ban khác, phụ cấp kiêm nhiệm, phụ cấp ăn trưa, phụ cấp công tác phí, phụ cấp điện thoại, xăng xe đi lại... Ngoài ra, Để tạo mối giao lưu thân ái giữa nhân viên các phòng ban Công ty và dựa vào tình hình tài chính, mỗi năm KBC sẽ xem xét tổ chức một chuyến tham quan nghỉ mát cho toàn thể nhân viên. Tất cả các nhân viên của KBC đều được đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và được nghỉ phép theo đúng quy định của luật Lao động. Đặc biệt đối với cán bộ nữ được hưởng 100% thu nhập như bình thường khi nghỉ thai sản.

KBC luôn tự hào đã xây dựng và quản lý và sử dụng hiệu quả nguồn nhân lực – tài sản quý giá nhất của doanh nghiệp với tác phong làm việc chuyên nghiệp và tinh thần hết lòng vì công việc nhằm đảm bảo cho sự phát triển bền vững, lâu dài của doanh nghiệp

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Định hướng chiến lược phát triển chung cho Tổng công ty trình Đại hội Đồng Cổ đông phê duyệt các kế hoạch phát triển doanh nghiệp, các kế hoạch kinh doanh, đầu tư dự án mới, thu xếp nguồn vốn đảm bảo lợi ích cao nhất cho Cổ đông và cho Công ty. Hội đồng quản trị hiện tại của KBC gồm có:

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Biến động
1	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	101.250.000	34,24%	0,34%
2	Bà Đặng Thị Hoàng Phượng	Thành viên HĐQT	21.937.500	7,42%	0,08%
3	Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên HĐQT	317.077	0,11%	0%
4	Ông Trần Quang Sơn	Thành viên HĐQT	135.232	0,05%	0%
5	Ông Chung Trí Phong	Thành viên HĐQT	101.250	0,03%	0%
6	Ông Mitsuru Okada	Thành viên HĐQT	0	0	0%
7	Ông Piet Steel	Thành viên HĐQT	0	0	0%

Ghi chú: Trong đó, Ông Mitsuru Okada và Ông Piet Steel là hai thành viên HĐQT độc lập.

## CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2010

Trong năm 2010, Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung thiết lập các mối quan hệ ngoại giao với các tập đoàn quốc tế; làm việc với các lãnh đạo cấp cao, các Bộ, Ban ngành, với chính quyền các Tỉnh, Thành phố để xây dựng chiến lược phát triển lâu dài và bền vững cho Tổng Công ty, nhằm mục tiêu để KBC trở thành chủ đầu tư các dự án tiềm năng trên khắp Việt Nam. HĐQT luôn chú trọng tham gia các sự kiện kinh tế xã hội, các diễn đàn, giải thưởng về kinh tế cho doanh nghiệp để nâng cao vị thế và hình ảnh của KBC.

Ngày 26/2, tại TP Hạ Long, UBND tỉnh Quảng Ninh và HĐQT KBC đã có buổi làm việc và ký kết thỏa thuận hợp tác đầu tư phát triển các dự án công nghiệp – dịch vụ trọng điểm trên địa bàn Quảng Ninh.

Ngày 4/3, ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT KBC cùng một số lãnh đạo chủ chốt đã tham gia Đêm đại lễ “Doanh nhân Việt Nam với Hoa Lư – Thăng Long – Hà Nội 1.000 năm xây dựng và phát triển bền vững”. Tại đây, ông Đặng Thành Tâm đã vinh dự đại diện cho 1.000 doanh nhân tiêu biểu phát biểu về trách nhiệm của doanh nhân, doanh nghiệp trong thời kỳ hội nhập và phát triển.

Ngày 16/4, được sự thống nhất của các Ban - Ngành, Chủ tịch UBND Tỉnh Bắc Ninh đã làm việc với HĐQT KBC và đã ký quyết định về việc chấp thuận giao KBC làm chủ đầu tư Khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh để nhanh chóng triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng với chuẩn mực quốc tế.

Ngày 27/4 tại Thị xã Uông Bí – Tỉnh Quảng Ninh, HĐQT KBC đã chỉ đạo tổ chức lễ khởi công xây dựng khu công nghiệp Phương Nam với tổng số vốn đầu tư lên đến 1.108 tỷ đồng, trên tổng diện tích giai đoạn 1 569,27 ha. Đây là dự án lớn và là dự án đầu tiên của KBC tại Tỉnh Quảng Ninh, KBC đạt kỷ lục trong vòng 2 tháng hoàn tất mọi thủ tục để khởi công dự án trọng điểm này.

Ngày 3/5 trong chuyến thăm và làm việc tại Việt Nam của ông Yoshito - Bộ trưởng Nhà nước về chính sách và chiến lược phát triển của Nhật Bản, là nhân vật thứ 3 của Đảng Dân chủ tại Nhật Bản, Bộ trưởng Yoshito có vai trò rất quan trọng trong việc hoạch định chiến lược của Nhật Bản và các chính sách quốc gia mới nhất, Bộ trưởng đã mời ông Đặng Thành Tâm - Chủ tịch HĐQT KBC đến làm việc riêng về các vấn đề quan trọng liên quan đến chiến lược quốc gia của Nhật Bản về kinh tế và doanh nghiệp với Việt Nam ông Yoshito là Bộ trưởng Nhà nước về chính sách và chiến lược phát triển của Nhật Bản,.

Ngày 4/5 HĐQT KBC đã tham gia tổ chức Lễ khởi công xây dựng Dự án LE MERIDIEN DANANG Resort & Spa (SDN) do Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng làm chủ đầu tư. Đây là một trong những dự án có quy mô lớn nhất từ trước đến nay tại bãi biển Sơn Trà - Điện Ngọc. Hiện nay, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC) là cổ đông lớn nhất của SDN.

Ngày 25/5 HĐQT cùng các cán bộ cấp cao - Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã đón tiếp Đồng chí Nguyễn Tấn Dũng, Ủy viên Bộ chính trị, Thủ tướng Chính phủ đến thăm tại KCN Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng đã có những ghi nhận, biểu dương và đánh giá rất cao trước những thành tựu nổi bật mà KBC đã đạt được. Thủ tướng khẳng định: KBC hiện là doanh nghiệp dẫn đầu cả nước về thu hút Công nghệ cao, là doanh nghiệp có những thành tựu nổi bật trong việc xây dựng KCN phụ trợ. Trong hoạt động kinh doanh của mình, KBC cần tiếp tục thu hút đầu tư tốt hơn nữa, đặc biệt là các ngành Công nghiệp Công nghệ cao, hiện đại, có giá trị gia tăng và hàm lượng chất xám cao để phát triển bền vững, đưa sản phẩm Việt Nam ra thế giới, tham gia vào chuỗi giá trị gia tăng toàn cầu

Ngày 27/05 HĐQT cùng các cán bộ cấp cao – Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã đón tiếp Đồng chí Trương Tấn Sang, Ủy viên Bộ Chính trị, Thường trực Ban Bí thư đến thăm và làm việc tại KCN Phương Nam, Thị xã Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh do KBC làm chủ đầu tư. Tại đây, Đồng chí Trương Tấn Sang đã chỉ đạo KBC tập trung thu hút các nhà đầu tư công nghệ cao và công nghiệp phụ trợ vào đầu tư tạo ra giá trị gia tăng trong nước cũng như tạo ra công ăn việc làm cho người dân địa phương.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Từ ngày 6 đến 7/6, Ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch HĐQT KBC đã tham dự Diễn đàn Kinh tế Thế giới về Đông Á 2010 với tư cách là diễn giả tại Hội nghị. Tham dự Diễn đàn này có Thủ tướng các nước Việt Nam, Lào, Campuchia, Mianma, Tổng thư ký ASEAN, Tổng Giám đốc WTO Pascal Lamy, Phó Tổng thư ký OECD, Bộ trưởng kinh tế một số nước, các quan chức cao cấp của các tổ chức tài chính khu vực và quốc tế như ADB, IMF, cùng các doanh nghiệp hàng đầu thế giới. Tại đây ông Đặng Thành Tâm cũng đã làm việc riêng với 5 đoàn doanh nghiệp lớn trên thế giới và đã đạt được một số thỏa thuận rất quan trọng với kết quả hết sức phấn khởi. Sau ngày làm việc đầu tiên, Thủ tướng nước Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào Bouasone Bouphavanh cũng đã tiếp thân mật Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT KBC. Thủ tướng hoan nghênh những đóng góp của KBC cho đất nước Lào và sẽ tiếp tục tạo điều kiện tốt hơn nữa để KBC thực hiện các dự án quan trọng tại đây.

Ngày 22/7, tại Gala Dinner Hội nghị Bộ trưởng ngoại giao ASEAN do Phó Thủ tướng, Bộ trưởng Ngoại giao Phạm Gia Khiêm chủ trì với sự tham dự của Ngoại trưởng Mỹ Hillary Clinton và Bộ trưởng ngoại giao 27 nước gồm: Trung Quốc, Nga, Nhật, Úc, Canada, Ấn Độ... Tập đoàn Đầu tư Sài Gòn (SGI) vinh dự là nhà tài trợ duy nhất của đêm tiệc, Ông Đặng Thành Tâm đã gặp gỡ và trao đổi cùng các Bộ trưởng Ngoại giao các nước.

Ngày 29/8, trong khuôn khổ giải thưởng Sao Vàng Đất Việt tổ chức chương trình đi bộ với chủ đề “Sao Vàng Đất Việt - Vì trẻ thơ có hoàn cảnh khó khăn”. Nhân dịp này, ông Đặng Thành Tâm thay mặt KBC trao tặng 1 tỷ đồng cho UBMTTQ tỉnh Tây Ninh. Đây là nghĩa cử cao đẹp, thiết thực góp phần sẻ chia với những mảnh đời khó khăn, kém may mắn, theo đúng tinh thần tương thân tương ái của dân tộc Việt Nam từ bao đời nay.

Từ 31/8 đến 2/9, nằm trong chuỗi sự kiện chào mừng Cách mạng Tháng tám Quốc khánh 2/9, KBC đã đưa Đoàn dân ca Quan họ Bắc Ninh sang chúc mừng Quốc khánh nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Đại sứ quán Việt Nam và cộng đồng người Việt trên khắp đất nước Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào.

Ngày 15/10 KBC đã trao tặng 1 tỷ đồng ủng hộ đồng bào miền Trung bằng cách thông qua T.Ư Hội LHTN VN và Báo Thanh Niên để chuyển đến bà con.

Ngày 12/12, đại diện HĐQT KBC tham gia Lễ ký kết Thỏa thuận với Tập đoàn Wintek – Đài Loan thuê đất tại KCN Quang Châu do Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang – Công ty con của KBC làm chủ đầu tư. Wintek là tập đoàn phát triển công nghệ cao, chuyên sản xuất màn hình cảm ứng touch screen; là một trong hai nhà sản xuất duy nhất trên thế giới sản xuất màn hình touch screen cho Ipad.

### TỔNG KẾT CÁC CUỘC HỌP VÀ NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2010, với chức năng, quyền hạn và trách nhiệm đã được Đại hội đồng cổ đông tin tưởng giao phó, HĐQT KBC đã tiến hành những phiên họp thường kỳ và bất thường nhằm mục đích bàn bạc và thông qua các vấn đề quan trọng có liên quan tới các hoạt động đầu tư và kinh doanh của Tổng Công ty. Các Nghị quyết, quyết định chủ yếu được Hội đồng quản trị thông qua trong năm 2010 tập trung vào các vấn đề như sau: Phát hành cổ phiếu thường, trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu, các nghị quyết về việc đầu tư các dự án mới, mua bán sáp nhập doanh nghiệp, lựa chọn nhà thầu và cho phép triển khai thi công các dự án; Ra Quyết định về mức thù lao cho hai thành viên Hội đồng quản trị độc lập là người nước ngoài; Bổ nhiệm Phó Tổng đốc, v.v. Đính kỳ hàng quý, HĐQT đã nộp các báo cáo về tình hình quản trị công ty cho UBCKNN và Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM theo đúng quy định đối với công ty đại chúng.



Trong năm 2010 HĐQT đã được ĐHCĐ thông qua việc bổ sung hai thành viên quản trị độc lập là Ông Piet STEEL Quốc tịch Bỉ và Ông Mitsuru Okada Quốc tịch Nhật Bản. Hai thành viên quản trị độc lập có năng lực và kinh nghiệm quản lý ở trong tập đoàn đa quốc gia. Vì vậy trong năm qua, hai thành viên quản trị độc lập đã có những đóng góp đáng kể, khách quan, sáng kiến trong công tác quản trị Tổng công ty, đặc biệt có vai trò quan trọng trong việc làm cầu nối giữa KBC với các nhà đầu tư nước ngoài.

HĐQT đã thông qua Nghị quyết thay đổi đơn vị kiểm toán là Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam nhằm nâng cao chất lượng báo cáo tài chính, đảm bảo tính chính xác và minh bạch.

## BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Biến động
1	Nguyễn Tri Hổ	Trưởng ban	103.690	0.04%	0.01%
2	Ông Bùi Ngọc Quân	Thành viên	51.356	7,42%	0.017%
3	Nguyễn Chung Thủy	Thành viên	47.500	0,02%	0%

Ban kiểm soát trực thuộc Đại hội đồng cổ đông và do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông. Ban kiểm soát gồm có ba thành viên có trách nhiệm kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong hoạt động quản lý của HĐQT, công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc, công tác quản lý tài chính kế toán của Tổng Công ty và hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Tổng giám đốc. Trong năm qua, Ban kiểm soát đã tiến hành các hoạt động trao đổi thông tin cần thiết với ban lãnh đạo cũng như các bộ phận trong Tổng Công ty để nắm được thực trạng và có ý kiến kịp thời tới HĐQT, Ban Tổng giám đốc. Cụ thể, Ban kiểm soát đã thực hiện soát xét các báo cáo tài chính theo định kỳ Quý, 6 tháng và báo cáo năm; thẩm định các báo cáo của HĐQT, xem xét các kế hoạch của Ban Tổng giám đốc trước khi trình Đại hội đồng cổ đông.

**Thù lao của Ban kiểm soát: không có**

### KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

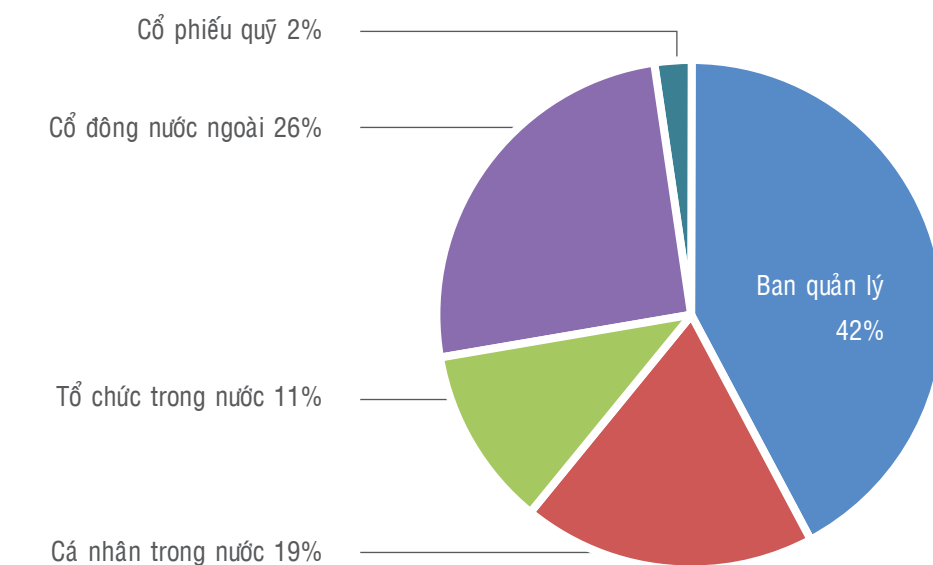
Do quy mô hoạt động của Tổng Công ty mở rộng khá nhanh, nên Ban kiểm soát đề nghị HĐQT chú trọng hơn nữa vào công tác phát triển bộ máy hoạt động để theo kịp đà tăng trưởng.

Tiếp tục bổ sung và hoàn thiện các quy chế nội bộ, chuẩn hóa các quy trình chức năng trong các mặt hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.

Chính sách tuyển dụng nhân sự trình độ cao và đào tạo đội ngũ nhân sự cần được hoàn thiện và nâng cấp, nhất là trong chính sách đào tạo.

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (theo danh sách chốt ngày 18/03/2011) (Biến động so với danh sách chốt ngày 16/11/2009)

STT	Cổ đông	số cổ phần (cổ phần)	Tỷ lệ	Biến động
1	Tổ chức	65.683.461	22,21%	9,1%
	Trong đó:			
	- Tổ chức trong nước	33.482.889	11,32%	0,76%
	- Tổ chức nước ngoài	32.200.572	10,89%	8,34%
2	Cá nhân	224.076.728	75,78%	-8,12%
	Trong đó:			
	- Cá nhân trong nước	180.418.588	61,01%	-10,39%
	- Cá nhân nước ngoài	43.658.140	14,76%	2,26%
3	Cổ phiếu quỹ	5.950.655	2,01%	-0,98%
	<b>Tổng cộng</b> <b>(6.284 cổ đông)</b>	<b>194.124.330</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>



### CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Cổ đông	Địa chỉ	số cổ phần	Tỷ lệ	Biến động
1	Ông Đặng Thành Tâm	20, Phùng Khắc Khoan, P. ĐaKao, Quận I, TP.HCM	101.250.000	34,24%	0.34%
2	Bà Đặng Thị Hoàng Phượng	140/11 Sư Vạn Hạnh, P12, Q10, Hồ Chí Minh	21.937.500	7,42%	0.08%
3	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn	20 Phùng Khắc Khoan, P.ĐaKao, Q.1, HCM	16.875.000	5,71%	0.05%
4	Nguyễn Thị Kim Xuân	69, Bà Huyện Thanh Quan, Hà Nội	43.432.647	14,69%	2.27%
	<b>Tổng</b>		<b>183.495.147</b>	<b>62,05%</b>	<b>2.74%</b>



## TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

Phát triển kinh doanh bền vững là nền tảng vững chắc để KBC tiến hành nhiều hoạt động cộng đồng, từ thiện xã hội thiết thực và ý nghĩa. Đây là một trong những chiến lược quan trọng của KBC để tạo nên giá trị văn hoá doanh nghiệp. Năm 2010, tiếp nối truyền thống hoạt động vì lợi ích xã hội, Công ty đã giành nhiều tỷ đồng cho các hoạt động vì cộng đồng.

Trong khuôn khổ giải thưởng Sao Vàng Đất Việt với chủ đề “Sao Vàng Đất Việt - Vì trẻ thơ có hoàn cảnh khó khăn” ông Đặng Thành Tâm đại diện cho Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc trao tặng 1 tỷ đồng cho UBMTTQ tỉnh Tây Ninh. Đây là nghĩa cử cao đẹp, thiết thực góp phần sẻ chia với những mảnh đời khó khăn, kém may mắn, theo đúng tinh thần tương thân tương ái của dân tộc Việt Nam từ bao đời nay. Tại buổi lễ, ông Đặng Thành Tâm đại diện Câu lạc bộ Sao Vàng Đất Việt đã đọc bản cam kết thể hiện nghĩa cử cao đẹp, nhiệt tâm, nhiệt tình và nhiệt huyết của doanh nghiệp Sao Vàng Đất Việt vì cộng đồng xã hội, vì tương lai tương sáng của nước Việt

Tối ngày 15/10/2010, Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Phó Tổng giám đốc thường trực Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã tham dự chương trình “Tỏa sáng hào khí ngàn năm, Festival thanh niên làm kinh tế giỏi xây dựng đất nước thay mặt KBC trao tặng 1 tỷ đồng ủng hộ đồng bào miền Trung lũ lụt. Trả lời phỏng vấn báo chí sau chương trình, Bà Nguyễn Thị Thu Hương chia sẻ: Chúng tôi kinh doanh bằng tất cả cái TÂM của doanh nghiệp và luôn mong những điều tốt đẹp nhất cho cộng đồng và xã hội. Chúng tôi hy vọng, với tấm lòng đồng cảm sâu sắc của mình, đồng bào miền Trung sẽ ấm lòng và nghị lực để vượt qua bão lũ.

Ngoài ra, KBC cũng đặc biệt quan tâm đến phát triển giáo dục đào tạo. Năm 2010, KBC tiếp tục đầu tư 8 tỷ đồng vào Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh theo phương châm “Bắt vụ lợi”. KBC quan niệm việc tham gia góp vốn đầu tư xây dựng Trường cũng chính là trách nhiệm xã hội của KBC đối với công tác giáo dục; qua đây nhằm kêu gọi tất cả các doanh nghiệp khác cùng tham gia, góp phần vào việc xã hội hóa giáo dục tại Việt Nam hiện nay.

Ngoài ra, đại diện Công ty cũng trao hàng trăm suất học bổng cho sinh viên học sinh nước bạn Lào sang Việt nam học tập trị giá hàng chục tỷ đồng góp phần vun đắp cho tình hữu nghị truyền thống giữa hai nước Việt - Lào ngày thêm bền vững. Với tinh thần phát triển doanh nghiệp đồng hành với phát triển xã hội, KBC sẽ tiếp tục phát huy công tác này và coi đó là truyền thống văn hóa tốt đẹp của Công ty.



Ông Đặng Thành Tâm đại diện Câu lạc bộ Sao Vàng Đất Việt đọc bản cam kết “Sao Vàng Đất Việt - Đồng hành cùng trẻ thơ có hoàn cảnh khó khăn”

Ông Đặng Thành Tâm cùng Ban tổ chức chụp hình lưu niệm cùng những trẻ em kém may mắn trong buổi đi bộ

Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Phó Tổng giám đốc thường trực KBC ủng hộ đồng bào miền Trung tại chương trình.

## CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

*Tính đến ngày 31/12/2010 không có công ty nào nắm giữ trên 50% vốn cổ phần của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc*

### KBC CÓ 4 CÔNG TY CON

STT	Công ty	Lĩnh vực hoạt động	VĐL đăng ký (tỷ VND)	Tỷ lệ sở hữu của KBC
1	CTCP KCN Sài Gòn - Bắc Giang	Kinh doanh bất động sản KCN	200	62%
2	CTCP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản KCN	200	90%
3	CTCP Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Kinh doanh bất động sản KCN	300	60,52%
4	CTCP Nhiệt điện Bắc Giang	Đầu tư, kinh doanh điện	3.000	51%

### CÔNG TY CỔ PHẦN KCN SÀI GÒN BẮC GIANG

Là chủ đầu tư dự án KCN Quang Châu (426 ha) – Bắc Giang và KĐT Quang Châu 126 ha (Bắc Giang). Hiện nay KCN Quang Châu được xem là KCN có tốc độ giải phóng mặt bằng và thu hút đầu tư nhanh nhất tỉnh Bắc Giang. Cho đến nay KCN này đã thu hút được những tập đoàn lớn như Sanyo, Tawang, Nichirin, UMEC, Hosiden, Crystal Apparel, Wintek, v.v. Năm 2010 hoạt động kinh doanh của KCN tăng trưởng vượt bậc so với năm 2009, tổng doanh thu đạt 88,3 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 28,1 tỷ đồng (lợi nhuận sau thuế năm 2009 chỉ là 2,24 tỷ đồng). Trong năm 2011 mặc dù được dự đoán tình hình chung sẽ gặp nhiều khó khăn, song theo chúng tôi triển vọng hoạt động kinh doanh của KCN này không đáng lo ngại, hiện nay đã có một số hợp đồng lớn đã ký kết chưa được hạch toán doanh thu như Hợp đồng với Tập đoàn Wintek gần 2 triệu USD, Hợp đồng với Công ty TNHH đặc khu chăn nuôi Hope Việt Nam gần 1,3 triệu USD, Công ty Crystal Apparel hơn 3,3 triệu USD, v.v.

Ngoài ra, Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang còn là chủ đầu tư dự án KĐT Quang Châu, dự án KĐT Quang châu sẽ phát triển song song cùng với sự phát triển của KCN Quang Châu, dự án này nhằm tạo quỹ nhà ở cho chuyên gia, cho công nhân trong KCN trên địa bàn tỉnh Bắc Giang. Hiện nay Tập đoàn Wintek đã có ngõ ý muốn thuê lại đất trong KĐT này để xây dựng nhà ở cho công nhân.

## CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

### CÔNG TY CỔ PHẦN KCN SÀI GÒN HẢI PHÒNG

CTCP KCN Sài Gòn Hải Phòng là chủ đầu tư dự án KCN và KĐT Tràng Duệ Hải Phòng, giai đoạn 1 của dự án đang triển khai và thu hút đầu tư là 150ha. Hiện nay KCN này đã thu hút được gần 20 khách hàng trong và ngoài nước. Một số Tập đoàn lớn như, Bucheon Vina, Aichi Tokei denki, Emerson Network Power, v.v. Trong đó, Emerson Network Power là tập đoàn hàng đầu của Mỹ có lịch sử dự kiến sẽ đưa nhà máy vào hoạt động chính thức giữa năm 2011. Vì vậy, đối với KCN Tràng Duệ Hải Phòng trong năm 2011 KCN này cũng hứa hẹn thu hút được những nhà đầu tư tầm cỡ, nâng cao uy tín, sức cạnh tranh so với một số đối thủ trên địa bàn Hải Phòng. Năm 2010 kết quả hoạt động kinh doanh của KCN Tràng Duệ cũng đóng góp đáng kể vào kết quả kinh doanh của KBC, doanh thu hơn 209 tỷ đồng, lợi nhuận hơn 101 tỷ đồng.



Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và phát triển KCN, KĐT, chính thức trở thành công ty con của KBC vào tháng 6/2010. Hiện tại, Công ty là chủ đầu tư KCN Tân Phú Trung có diện tích 590ha, nằm trong quy hoạch tổng thể KĐT Tây Bắc rộng 6.000 ha. Hiện tại KCN này đã có cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại, thu hút được hơn 20 nhà đầu tư. Năm 2010 hoạt động kinh doanh của công ty cũng tăng vượt bậc so với năm 2009, tổng doanh thu đạt 55 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 8.4 tỷ đồng. Các khách hàng lớn tại KCN này có tổng trị giá hợp đồng từ 2 triệu USD đến 5 triệu USD như Công ty CP dây cáp điện Việt Nam, Công ty TNHH Nam Phương, Công ty CP XNK Hùng Hậu, v.v Kể từ năm 2011, chiến lược hoạt động kinh doanh của KCN này sẽ được phát triển theo định hướng chung của KBC, KBC sẽ chú trọng thu hút đầu tư tại đây để khẳng định sức mạnh, nâng cao sức cạnh tranh của KBC so với các doanh nghiệp cùng ngành tại khu vực phía nam.

### CÔNG TY CỔ PHẦN NHIỆT ĐIỆN BẮC GIANG

CTCP Nhiệt điện Bắc Giang hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, vận hành và khai thác các công trình nguồn và lưới điện. Công ty hiện là chủ đầu tư nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang là dự án nhiệt điện đốt than công suất 600MW với tổng vốn đầu tư 800 triệu USD. Trong năm 2010, Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang vẫn đang trong quá trình nhận vốn góp của các cổ đông và chưa tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty chưa góp vốn vào Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang.



**KBC THAM GIA LIÊN DOANH LIÊN KẾT VỚI 6 CÔNG TY CHỦ YẾU LÀ CÁC CÔNG TY TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN, NĂNG LƯỢNG, VIỄN THÔNG. DƯỚI ĐÂY LÀ CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT CỦA KB**

STT	Công ty	Lĩnh vực hoạt động	VĐL đăng ký (tỷ VND)	Tỷ lệ sở hữu của KBC
1	CTCP Hạ tầng Gòn - Cà Mau	Kinh doanh bất động sản	70	20%
2	CTCP KCN Sài Gòn - Bình Phước	Xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản KCN	100	20%
3	CTCP Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	Xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản trong và ngoài KCN	200	40%
4	CTCP Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	Xây dựng, đầu tư, kinh doanh bất động sản	300	27,44%
5	CTCP Địa ốc Nam Việt	Xây dựng	100	20%
6	CTCP Công nghệ Viễn	Công nghệ viễn thông	672,74998	21,48%

## CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

**NGOÀI RA, KBC KHÔNG NGỪNG MỞ RỘNG ĐẦU TƯ GÓP VỐN THÀNH LẬP VÀ NẮM CỔ PHẦN CHI PHỐI TẠI RẤT NHIỀU CÔNG TY TRONG CÁC LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN, NĂNG LƯỢNG, CÔNG NGHỆ TRUYỀN THÔNG, KHOÁNG SẢN VÀ TÀI CHÍNH**

STT	Công ty	VĐL đăng ký (tỷ VND)	Tỷ lệ góp vốn/ số tiền góp (đồng)
1	CTCP KCN Sài Gòn – Cần Thơ	100	10%
2	CTCP KCN Sài Gòn – Nhơn Hội	100	10%
3	CTCP Đầu tư Sài Gòn – Huế	200	11,86%
4	CTCP Khoáng sản Sài Gòn – Quy Nhơn	1.200	5,75%
5	CTCP Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	200	19,5
6	Quỹ đầu tư Chứng khoán Y tế Bản Việt	500	15 tỷ
7	CTCP Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	50	19%
8	CTCP Truyền thông VTC – Saigontel	160	19,2%
9	CTCP Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân	108	6,5%
10	Tổng Công ty Phát triển hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam	5.000	6%
11	CTCP Đầu tư Phát triển Nhà máy điện Sài Gòn – Bình Thuận	1.000	0,35%
12	CTCP Năng lượng Sài Gòn – Bình Định	10.000	11,23%
13	CTCP Đầu tư Láng Hạ	23,64	5%



## QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Chúng tôi sẵn sàng tiếp đón và trả lời câu hỏi các nhà đầu tư, các cổ đông thông qua bất cứ hình thức nào, đối thoại trực tiếp, email, điện thoại, thư từ, v.v.

Chúng tôi luôn cập nhật thông tin kịp thời để giúp nhà đầu tư tiện theo dõi trên các cổng thông tin chính như <http://www.kinhbaccity.com> và <http://www.hsx.vn> và một số trang web liên quan đến tài chính, chứng khoán khác tại Việt Nam, v.v.

KBC luôn phấn đấu trở thành công ty niêm yết chuyên nghiệp, minh bạch, công bố thông tin kịp thời cho Nhà đầu tư v.v. Cổ phiếu KBC được xem là cổ phiếu khá ưa thích của nhà đầu tư tổ chức, nhà đầu tư cá nhân thận trọng, đặc biệt cổ phiếu rất ưa thích của nhà đầu tư nước ngoài bởi tính minh bạch trong việc cung cấp số liệu và tiềm năng phát triển của doanh nghiệp.

KBC là địa chỉ mà các quỹ đầu tư trong và ngoài nước thường xuyên đến tìm hiểu các cơ hội đầu tư, cập nhật số liệu tài chính, tình hình hoạt động kinh doanh. Trung bình mỗi tuần chúng tôi tiếp ít nhất 01 tổ chức đến tìm hiểu cơ hội đầu tư. Trong một năm có nhiều tổ chức, các quỹ đầu tư, các công ty chứng khoán thường xuyên quay lại để cập nhật số liệu, tình hình hoạt động kinh doanh và thăm quan các KCN, các dự án của KBC.

KBC luôn được sự quan tâm của giới phân tích cổ phiếu, sở dĩ như vậy là vì chúng tôi luôn sẵn sàng giúp họ cập nhật được thông tin khá nhanh và chính xác, v.v. Ví dụ, theo nhận xét của giới phân tích công ty chứng khoán SBS sở dĩ họ chọn KBC đưa vào danh sách các cổ phiếu tiêu biểu để dõi phân tích là vì các số liệu họ muốn dễ dàng được đáp ứng, khác với nhiều công ty lớn khác mặc dù cổ phiếu có sự biến động mạnh song lại hay từ chối việc cung cấp thông tin, đó là điều mà các nhà đầu tư không mong muốn, đặc biệt là nhà đầu tư nước ngoài. Về cổ phiếu của KBC chúng tôi thấy có khá nhiều công ty chứng khoán phân tích, cập nhật thường xuyên như, HSC, ThanglongSC, Tân Việt SC, SHS, WooriCBV, FPTSC, Kimeng, Vietcombanksc, Vietinbanksc, v.v. Ngoài ra, các báo cáo riêng của các quỹ đầu tư cũng khá nhiều tuy nhiên do các quỹ không đăng tải trên Internet, do vậy chúng tôi cũng tôn trọng ý kiến riêng của các Quỹ đầu tư. Theo như chúng tôi được thông báo có những quỹ đầu tư đã công bố báo cáo phân tích cổ phiếu của KBC có cập nhật thường xuyên trên Bloomberg, v.v. Như vậy, những thông tin về cổ phiếu KBC không chỉ lan tỏa trên các phương tiện thông tin đại chúng trong nước mà nó đã được thường xuyên cập nhật trên các kênh thông tin quốc tế.



## QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Chúng tôi không tổ chức định kỳ các buổi giải đáp thắc mắc, giới thiệu cơ hội đầu tư như một số doanh nghiệp khác đang làm và có tổ chức cũng đã gợi ý chúng tôi làm như vậy. Tuy nhiên chúng tôi nhận thấy đó chưa phải là cách duy nhất thỏa mãn các yêu cầu của mọi đối tượng. Mặt khác thông tin đến với nhà đầu tư phải ngay lập tức, vì vậy thông qua các kênh thông tin chính và lúc nào chúng tôi cũng sẵn sàng tiếp đón và trả lời các nhà đầu tư tại văn phòng, bằng email, điện thoại đủ để làm thỏa mãn mọi đối tượng nhà đầu tư. Chúng tôi tin rằng các tổ chức, nhà đầu tư đã từng tiếp xúc với chúng tôi đều hài lòng về việc tiếp đón của chúng tôi.

Tuy nhiên trong năm 2010, việc công bố thông tin về báo cáo tài chính của KBC có những lần chậm trễ so với quy định chủ yếu là do yếu tố khách quan mang lại, song hoàn toàn không phải do kết quả kinh doanh không tốt mà chậm trễ. Vì vậy, chúng tôi rất mong được sự thông cảm của Quý cổ đông và Nhà đầu tư tiềm năng, rất mong sự đóng góp ý kiến của Quý cổ đông, Quý nhà đầu tư hơn nữa để chúng tôi hoàn thiện mình.

Trân trọng cảm ơn !

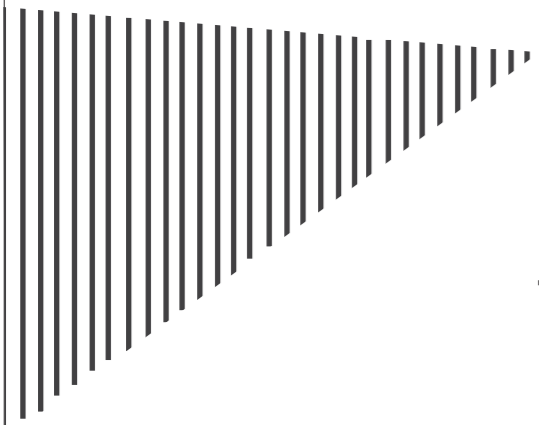
### Thông tin liên hệ

Email: [info@kinhbaccity.com](mailto:info@kinhbaccity.com)

Tel: (+84.4) 3734 6889

Fax: (+84.4) 37346891



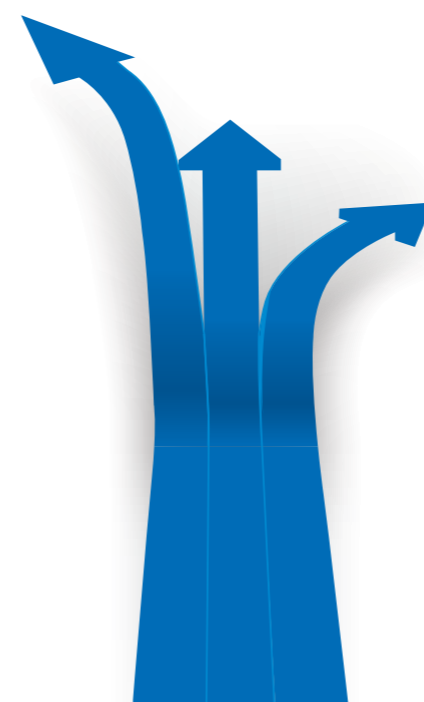


## Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo của Hội đồng Quản trị và  
Các báo cáo tài chính hợp nhất  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

## MỤC LỤC

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ .....	1 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP .....	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT .....	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT.....	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT.....	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT.....	12 - 73



# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

## CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 21.03.00012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 12 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 29 tháng 10 năm 2010.

### Công ty có các công ty con sau:

- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang;
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng;
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc; và
- Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, đầu tư tài chính và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 25/2007/GCNCP-TTLK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 12 tháng 12 năm 2007. Cổ phiếu của Công ty được chuyển sang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM do Bộ Tài chính cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế thuộc về cổ đông của công ty mẹ	1.095.370.064.339	600.584.763.336
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	(579.521.020.000)	(260.165.320.000)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.173.488.019.482	657.638.975.143

## CÁC SỰ KIỆN TRONG NĂM

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 168/2010/KBC/NQ- ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2010, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành 96.586.838 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, trong đó phát hành 38.634.735 cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn và trả cổ tức năm 2009 bằng cổ phiếu là 57.952.103 cổ phiếu. Trong năm, Công ty đã phát hành số lượng cổ phiếu 96.586.837.

Tháng 6 năm 2010, Công ty đã nhận chuyển nhượng 47,83% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc từ các cổ đông của công ty này để tăng tỷ lệ sở hữu từ 11,17% lên 59%. Trong quý IV năm 2010, Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Sài Gòn - Tây Bắc đã tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ lên 500 tỷ, Công ty đã tiếp tục nhận chuyển nhượng 1,52% vốn cổ phần của công ty này để tăng tỷ lệ sở hữu lên 60,52%.

Trong năm, Công ty và Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng đã nhận chuyển nhượng 90% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ từ các cổ đông của công ty này, đồng thời Công ty đã chuyển nhượng 75% vốn cổ phần của công ty này cho Công ty Cổ phần Kum Ba và giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty và công ty con trong công ty này xuống còn 15%.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong giai đoạn và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2002
Ông Chung Trí Phong	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2002
Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2007
Ông Trần Quang Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2007
Bà Đặng Thị Hoàng Phượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2007
Ông Mitsuru Okada	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2010
Ông Piet Steel	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2010

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty kiểm toán Ernst & Young là công ty kiểm toán của Công ty.

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất; và

Lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và các công ty con và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất.

## PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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 và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Đặng Thành Tâm  
Chủ tịch

Ngày 31 tháng 3 năm 2011



Ernst & Young Vietnam Limited  
14<sup>th</sup> Floor, Daeha Business Center  
360 Kim Ma Street, Ba Dinh District  
Hanoi, S.R. of Vietnam  
Tel: +84 4 3831 5100  
Fax: +84 4 3831 5090  
www.ey.com/vn

Số tham chiếu: 60774739/14719988

## 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") và các công ty con, 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 kèm theo (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính hợp nhất") được trình bày từ trang 5 đến trang 67. Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

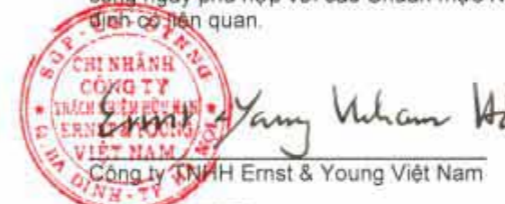
Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và báo cáo kiểm toán của công ty này đề ngày 30 tháng 3 năm 2010 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính hợp nhất đó.

### Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Chuẩn mực Kiểm toán Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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 và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Trần Phú Sơn  
Phó Tổng Giám đốc  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: 0637/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2011

Bùi Anh Tuấn  
Kiểm toán viên phụ trách  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: N.1067/KTV

A member firm of Ernst & Young Global Limited

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

B01-DN/HN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.123.821.701.500</b>	<b>4.677.294.206.672</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>6</b>	<b>444.017.037.338</b>	<b>1.429.880.951.370</b>
111	Tiền		128.917.037.338	68.663.902.368
112	Các khoản tương đương tiền		315.100.000.000	1.361.217.049.002
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>7</b>	<b>3.623.912.800</b>	<b>4.775.505.000</b>
121	Đầu tư ngắn hạn		7.490.461.369	7.490.461.369
129	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(3.866.548.569)	(2.714.956.369)
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.067.300.972.765</b>	<b>1.700.693.821.012</b>
131	Phải thu khách hàng	8	1.099.269.722.085	894.614.921.535
132	Trả trước cho người bán	9	1.015.305.284.027	477.226.689.923
135	Các khoản phải thu khác	10	953.532.338.752	328.852.209.554
139	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(806.372.099)	-
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>3.541.953.870.859</b>	<b>898.371.338.758</b>
141	Hàng tồn kho		3.541.953.870.859	898.371.338.758
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>66.925.907.738</b>	<b>643.572.590.532</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		503.437.741	58.520.823
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		24.002.089.425	15.060.019.428
158	Tài sản ngắn hạn khác	12	42.420.380.572	628.454.050.281

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.314.824.531.716</b>	<b>3.916.394.560.181</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>267.269.955.713</b>	<b>18.198.040.599</b>
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	13	121.902.092.700	12.198.040.599
218	Phải thu dài hạn khác	14	145.367.863.013	6.000.000.000
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>342.887.550.288</b>	<b>253.431.482.481</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	15	89.362.394.460	51.188.057.154
222	Nguyên giá		113.254.135.471	62.940.402.071
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.891.741.011)	(11.752.344.917)
227	Tài sản cố định vô hình		34.341.348	19.659.370
228	Nguyên giá		105.175.160	68.217.160
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(70.833.812)	(48.557.790)
230	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	253.490.814.480	202.223.765.957
<b>240</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>17</b>	<b>21.532.026.688</b>	<b>-</b>
241	Nguyên giá		22.458.459.700	-
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(926.433.012)	-
<b>250</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>19</b>	<b>3.595.246.032.988</b>	<b>3.563.772.329.980</b>
252	Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	491.908.332.988	514.864.684.980
258	Đầu tư dài hạn khác	19.2	3.111.337.700.000	3.048.907.645.000
259	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(8.000.000.000)	-
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>87.042.212.197</b>	<b>80.046.335.179</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	20	63.147.480.933	80.046.335.179
268	Tài sản dài hạn khác		23.894.731.264	-
<b>269</b>	<b>Lợi thế thương mại</b>		<b>846.753.842</b>	<b>946.371.942</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>11.438.646.233.216</b>	<b>8.593.688.766.853</b>



Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.202.118.615.129</b>	<b>5.157.956.349.853</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.416.916.819.268</b>	<b>2.092.570.978.391</b>
311	Vay và nợ ngắn hạn	21	543.025.413.490	326.539.714.076
312	Phải trả người bán	22	55.084.949.793	128.637.501.881
313	Người mua trả tiền trước	23	522.489.633.073	615.074.524.472
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	24	459.230.848.217	423.230.665.495
315	Phải trả người lao động		25.966.000	86.455.000
316	Chi phí phải trả	25	821.791.589.411	586.893.368.867
319	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	26	10.838.201.974	7.357.669.267
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.430.217.310	4.751.079.333
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>3.785.201.795.861</b>	<b>3.065.385.371.462</b>
333	Phải trả dài hạn khác		2.062.135.208	36.000.000
334	Vay và nợ dài hạn	27	3.421.843.198.601	3.015.004.236.941
335	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	360.755.403.452	49.895.747.921
336	Dự phòng trợ cấp thôi việc		541.058.600	449.386.600
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.379.960.163.305</b>	<b>3.283.792.509.734</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>28</b>	<b>4.379.960.163.305</b>	<b>3.283.792.509.734</b>
411	Vốn điều lệ đã góp	28.1	2.957.111.670.000	1.991.243.300.000
412	Thặng dư vốn	28.1	611.603.430.000	997.419.780.000
414	Cổ phiếu quỹ	28.1	(364.466.650.000)	(364.463.420.000)
416	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	28.1	-	(269.819.232)
417	Quỹ đầu tư phát triển	28.1	2.223.693.823	2.223.693.823
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	1.173.488.019.482	657.638.975.143
<b>439</b>	<b>LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>39</b>	<b>856.567.454.782</b>	<b>151.939.907.266</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>11.438.646.233.216</b>	<b>8.593.688.766.853</b>

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	5.887	671.609

**TRẦN NGỌC ĐIỆP**  
Kế toán trưởng

Ngày 31 tháng 3 năm 2011



**ĐẶNG THÀNH TÂM**  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	913.935.195.349	889.670.339.275
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	913.935.195.349	889.670.339.275
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	396.298.766.397	401.158.438.449
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		517.636.428.952	488.511.900.826
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	750.070.473.217	270.747.073.790
22	Chi phí tài chính	31	237.028.358.800	44.093.481.043
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		219.267.056.567	38.258.745.527
24	Chi phí bán hàng		13.943.604.853	1.875.838.494
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp		127.693.991.051	52.282.332.305
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		889.040.947.465	661.007.322.774
31	Thu nhập khác	32	396.003.572.537	1.374.667.478
32	Chi phí khác		750.002.922	221.216.087
40	Lợi nhuận khác		395.253.569.615	1.153.451.391
45	Phần (lỗ)/lãi từ công ty liên kết	19.1	(1.968.401.970)	4.695.624.935
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.282.326.115.110	666.856.399.100
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	185.593.303.155	56.962.973.654
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	13.233.505.049	8.661.422.125
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.109.966.317.004	618.554.847.571
61	Lợi ích của các cổ đông thiểu số	39	14.596.252.665	17.970.084.235
62	Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		1.095.370.064.339	600.584.763.336
80	Lãi trên cổ phiếu			
	Lãi cơ bản	36	3.780	2.063
	Lãi suy giảm	36	3.780	2.063



**TRẦN NGỌC ĐIỆP**  
Kế toán trưởng

Ngày 31 tháng 3 năm 2011



**ĐẶNG THÀNH TÂM**  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.282.326.115.110	666.856.399.100
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		11.603.052.035	5.035.465.463
03	Phân bổ lợi thế thương mại		50.838.398.122	8.173.631.652
04	Các khoản dự phòng		9.957.964.299	(62.729.203.005)
05	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(5.853.425.167)	(6.418.254.202)
06	Lãi từ hoạt động đầu tư		(752.755.168.606)	(204.617.594.269)
07	Bất lợi thương mại	32	(394.973.854.044)	-
08	Chi phí lãi vay	31	219.267.056.567	38.258.745.527
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		420.410.138.316	444.559.190.266
09	Tăng các khoản phải thu		(755.686.907.262)	(155.241.775.836)
10	Tăng hàng tồn kho		(237.922.495.210)	(37.847.035.643)
11	(Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(165.223.878.186)	256.370.703.076
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		16.542.650.540	(76.909.742.813)
13	Tiền lãi vay đã trả		(163.443.392.404)	(29.058.986.136)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	34.2	(177.602.315.174)	(81.774.069.136)
15	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(28.830.982.567)	(470.720.232)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.091.757.181.947)	319.627.563.546
	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(120.344.112.569)	(193.705.615.135)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		278.318.181.818	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(289.433.655.000)	(1.753.331.345.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		130.899.622.702	973.912.772.344
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(45.291.404.000)	(642.917.775.518)
26	Tiền thu khi bán các công ty con, trừ đi tiền bán đi		-	7.237.346.168
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		12.224.801.314	(281.939.806.089)
28	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		11.395.000.000	18.606.873.673
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(22.231.565.735)	(1.872.137.549.557)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

Mã	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		75.163.834.000	550.000.000
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(3.230.000)	(129.291.290.242)
33	Tiền chi trả nợ gốc vay		613.843.971.238	3.164.575.295.827
34	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		(560.660.149.844)	(233.453.785.612)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>128.344.425.394</b>	<b>2.802.380.219.973</b>
<b>50</b>	<b>(Giảm)/tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(985.644.322.288)</b>	<b>1.249.870.233.962</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>		<b>1.429.880.951.370</b>	<b>179.829.158.091</b>
<b>61</b>	<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>		<b>(219.591.744)</b>	<b>181.559.317</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>6</b>	<b>444.017.037.338</b>	<b>1.429.880.951.370</b>



**TRẦN NGỌC ĐIẾP**  
Kế toán trưởng

Ngày 31 tháng 3 năm 2011



**ĐẶNG THÀNH TÂM**  
Tổng Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

và ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 21.03.00012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 12 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 29 tháng 10 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, đầu tư tài chính và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 25/2007/GCNCNP-TTLK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 12 tháng 12 năm 2007. Cổ phiếu của Công ty được chuyển sang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM do Bộ Tài chính cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là: 150 (năm 2009: 118).

**▶ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2002
Ông Chung Trí Phong	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2002
Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2007
Ông Trần Quang Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2007
Bà Đặng Thị Hoàng Phượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2007
Ông Mitsuru Okada	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2010
Ông Piet Steel	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2010

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

### CƠ CẤU TỔ CHỨC

Công ty có các công ty con, trong đó 3 công ty con sau đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất:

#### ● CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN - BẮC GIANG

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Giang cấp ngày 6 tháng 4 năm 2005 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 2 ngày 20 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Công ty này có trụ sở tại Khu Công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Công ty nắm giữ 62% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

#### ● CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN - HẢI PHÒNG

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203002451 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 20 tháng 7 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 2 ngày 24 tháng 6 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Công ty nắm giữ 90% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

#### ● CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI GÒN - TÂY BẮC

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303097752 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 4 tháng 11 năm 2003 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 5 ngày 15 tháng 7 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Quý IV/2010, Công ty này đã tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng Việt Nam lên 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Công ty này có trụ sở tại ấp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm giữ 60,52% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

*Công ty con sau chưa được hợp nhất vào các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:*

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### ● CÔNG TY CỔ PHẦN NHIỆT ĐIỆN BẮC GIANG

Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 200300507 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 5 tháng 3 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 3.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là đầu tư, xây dựng, vận hành và khai thác các công trình nguồn và lưới điện. Sản xuất và kinh doanh điện. Nhập khẩu thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh điện. Quản lý, vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa, các công trình điện, công trình kiến trúc của nhà máy điện và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty này có trụ sở tại Khu công nghiệp Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Công ty nắm giữ 51% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Trong năm 2010, Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang vẫn đang trong quá trình nhận vốn góp của các cổ đông và chưa tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty chưa góp vốn vào Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang và vốn thực góp của các cổ đông khác vào Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang là 9,5 tỷ đồng Việt Nam. Tổng tài sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 và lỗ thuần sau thuế của Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang cho năm tài chính kết thúc cùng ngày tương ứng là 12.527.747.786 đồng Việt Nam và 13.982.548 đồng Việt Nam. Công ty chưa tiến hành hợp nhất các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang vào các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn do ảnh hưởng của việc hợp nhất này là không trọng yếu.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 CHUẨN MỰC VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính nói riêng và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

## 2.2 HÌNH THỨC SỔ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là Nhật ký chung.

## 2.3 NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Niên độ kế toán của Công ty và các công ty con bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

## 2.4 ĐỒNG TIỀN KẾ TOÁN

Công ty và các công ty con thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

## 2.5 CƠ SỞ HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty (công ty mẹ) và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của các công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền. 3.2

### 3.2 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại được xác định như sau:

#### *Giá gốc của đất và cơ sở hạ tầng chưa chuyển nhượng*

Bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác phát sinh để đưa các lô đất và hạ tầng liên quan vào sử dụng. Giá gốc của đất và hạ tầng liên quan chưa chuyển nhượng được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

#### *Dự phòng cho hàng tồn kho*

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

### 3.3 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 3.4 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

## TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

## KHẤU HAO VÀ KHẤU TRỪ

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	8 - 25 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	45 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Lợi thế thương mại	10 năm
Phần mềm máy tính	4 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 3.5 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà xưởng	8 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	45 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng, hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

## 3.8 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê trả trước, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí trả trước dài hạn khác.

## 3.10 HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Bất lợi thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận.

## 3.11 ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian ba (3) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Đây là khoản lợi nhuận/(lỗ) thuộc về các cổ đông của công ty mẹ và do đó là khoản lợi nhuận/(lỗ) sau thuế và lợi ích cổ đông thiểu số của các công ty con của công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

## 3.12 ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN VÀ CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong năm.

## 3.13 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ TRÍCH TRƯỚC

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

## 3.14 TRỢ CẤP THÔI VIỆC PHẢI TRẢ

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2010 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

## 3.15 CÁC NGHIỆP VỤ BẰNG NGOẠI TỆ

Công ty và các công ty con áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” (“CMKTVN 10”) liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong (các) năm tài chính trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

kỳ kế toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo CMKTVN 10 khác biệt so với quy định trong Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái (“Thông tư 201”) như sau:

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo CMKTVN 10	Xử lý kế toán theo Thông tư 201
-----------	------------------------------	---------------------------------

Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản “Chênh lệch tỷ giá” trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
---	---	---

Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.	- Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong vòng 5 năm tiếp theo.
---	---	---

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con nếu Công ty và các công ty con áp dụng Thông tư 201 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 được trình bày ở thuyết minh số 38.

### 3.16 CỔ PHIẾU QUỸ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

### 3.17 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam. Cổ tức được công bố từ phần lợi nhuận chưa phân phối dựa trên tỷ lệ góp vốn của các cổ đông.

### 3.18 GHI NHẬN DOANH THU

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

#### *Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng*

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận khi Công ty và các công ty con đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lô đất cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

#### *Doanh thu bán nhà xưởng*

Doanh thu bán nhà xưởng được ghi nhận khi Công ty và các công ty con đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với nhà xưởng cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

#### *Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

Doanh thu từ tiền cho thuê nhà xưởng theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu dịch vụ cung cấp được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng và được xác định là giá trị thuần sau khi trừ các khoản chiết khấu, thuế giá trị gia tăng và các khoản giảm giá.

## ***Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn***

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

## ***Tiền lãi***

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

## ***Cổ tức***

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con được xác lập.

## **3.19 THUẾ**

### ***Thuế hiện hành***

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 4. TRÌNH BÀY LẠI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM TRƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Số báo cáo trước đây	Ảnh hưởng tăng/(giảm) do trình bày lại	Số trình bày lại
Lợi nhuận thuần sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009		677.189.596.832	(58.634.749.261)	618.554.847.571
Trong đó:				
<i>Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ</i>	4.1	648.897.943.159	(48.313.179.823)	600.584.763.336
<i>Lợi ích của cổ đông thiểu số</i>		28.291.653.673	(10.321.569.438)	17.970.084.235
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	4.2	671.334.979.713	(13.696.004.570)	657.638.975.143
Tài sản ngắn hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	4.2	3.705.250.713.738	972.043.492.934	4.677.294.206.672
Tài sản dài hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	4.2	5.390.149.539.485	(1.473.754.979.304)	3.916.394.560.181
Nợ ngắn hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	4.2	2.585.618.197.430	(493.047.219.039)	2.092.570.978.391
Nợ dài hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	4.2	3.079.951.741.017	(14.566.369.555)	3.065.385.371.462
Vốn chủ sở hữu vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	4.2	3.295.112.836.637	(11.320.326.903)	3.283.792.509.734
Lợi ích cổ đông thiểu số vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	4.2	134.717.478.139	17.222.429.127	151.939.907.266

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Việc trình bày lại các báo cáo tài chính hợp nhất của các năm trước được thực hiện do ảnh hưởng của các điều chỉnh sau:

### 4.1 Trình bày lại lợi nhuận thuần cho năm trước

#### *Ghi nhận doanh thu và giá vốn từ hoạt động cho thuê đất*

Trong các năm trước, Công ty, trên cơ sở thận trọng, đã ghi nhận doanh thu và giá vốn tương ứng từ hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng gắn liền với đất theo cơ sở thực thu tiền. Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành ghi nhận doanh thu từ các hoạt động này theo yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam ("CMKTVN") 14 - Doanh thu và thu nhập khác. Theo đó, doanh thu được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn (xem Thuyết minh 3.18).

Theo yêu cầu của CMKTVN 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót, các báo cáo tài chính của các năm trước cần được trình bày lại để phản ánh ảnh hưởng của thay đổi về việc chính sách kế toán ghi nhận doanh thu nêu trên. Việc trình bày lại này có ảnh hưởng đến doanh thu và giá vốn của các năm 2005, 2006, 2007, 2008 và 2009, và do đó làm giảm lợi nhuận thuần trước thuế thuộc về các cổ đông của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 18.185.934.801 đồng Việt Nam và tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 54.076.227.605 đồng Việt Nam.

#### *Điều chỉnh tăng giá vốn tương ứng doanh thu bán nhà xưởng*

Trong các năm trước, Công ty chưa tập hợp đầy đủ chi phí xây dựng nhà xưởng và do đó Công ty đã hạch toán thiếu phần chi phí giá vốn của nhà xưởng đã bán. Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với khoản mục này theo yêu cầu của CMKTVN 29. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này là làm giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 lên 20.907.733.455 đồng Việt Nam.

#### *Điều chỉnh chênh lệch tỷ giá*

Trong các năm trước, Công ty ghi nhận doanh thu trên cơ sở thực thu tiền và do đó Công ty chưa đánh giá và hạch toán chênh lệch tỷ giá hối đoái của các khoản phải thu có gốc ngoại tệ. Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với thay đổi chính sách kế toán này theo yêu cầu của CMKTVN 29. Việc trình bày lại này có ảnh hưởng đến doanh thu tài chính của các năm 2005, 2006, 2007, 2008 và 2009. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này là làm tăng lợi nhuận thuần trước thuế thuộc về các cổ đông của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 6.722.001.109 đồng Việt Nam và tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 12.088.650.863 đồng Việt Nam.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### **Trích trước chi phí lãi vay và điều chỉnh chi phí đi vay vốn hóa**

Trong các năm trước, Công ty và các công ty con trích trước thiếu chi phí lãi vay và cơ sở vốn hóa chi phí lãi vay vào chi phí phát triển hạ tầng khu công nghiệp và các hạng mục khác chưa thực sự phù hợp theo yêu cầu của CMKTVN số 16 - Chi phí đi vay. Trong năm 2010, Công ty và các công ty con đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với sai sót này theo yêu cầu của CMKTVN số 29. Việc trình bày lại này có ảnh hưởng đến chi phí tài chính của các năm 2005, 2006, 2007, 2008 và 2009. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này là làm giảm lợi nhuận thuần trước thuế thuộc về các cổ đông của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 432.562.546 đồng Việt Nam và tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 25.422.692.240 đồng Việt Nam.

### **Điều chỉnh chi phí quản lý được vốn hóa**

Trong các năm trước, Công ty và các công ty con đã vốn hóa vào chi phí phát triển hạ tầng khu công nghiệp và một số dự án khác một số khoản mục chi phí quản lý chưa đủ điều kiện theo các hướng dẫn của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam. Trong năm 2010, Công ty và các công ty con đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với sai sót này theo yêu cầu của CMKTVN số 29. Việc trình bày lại này có ảnh hưởng đến chi phí quản lý của các năm 2005, 2006, 2007, 2008 và 2009. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này là làm giảm lợi nhuận thuần trước thuế thuộc về các cổ đông của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 2.030.542.574 đồng Việt Nam và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 34.316.392.702 đồng Việt Nam.

### **Điều chỉnh chi phí hoạt động đã được chi từ quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Trong các năm trước, Công ty cho rằng một số hoạt động như tài trợ xây dựng tượng phật, tu bổ tôn tạo nhà tưởng niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh ... có bản chất là phúc lợi xã hội và đã sử dụng quỹ khen thưởng phúc lợi để chi cho các hoạt động này. Tuy nhiên, theo hướng dẫn trong Quyết định số 15/2006/QĐ – BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 20 tháng 3 năm 2006, các hoạt động này không được chi trả từ quỹ khen thưởng phúc lợi mà từ chi phí của doanh nghiệp. Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với các sai sót này theo yêu cầu của CMKTVN 29. Việc trình bày lại này có ảnh hưởng đến chi phí quản lý của các năm 2007, 2008 và 2009. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này là làm giảm lợi nhuận thuần trước thuế thuộc về các cổ đông của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 5.396.000.000 đồng Việt Nam và làm giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 7.786.847.000 đồng Việt Nam.

### **Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp**

Trong các năm trước, Công ty đã tính thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ việc cho thuê đất tại khu công nghiệp Quế Võ mở rộng theo mức ưu đãi tương tự như mức ưu đãi của thu nhập từ

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

việc cho thuê đất tại khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu. Theo Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2007 của Bộ Tài chính, thu nhập từ việc cho thuê đất tại khu công nghiệp Quế Võ mở rộng được hưởng ít ưu đãi hơn (Thuyết minh số 34). Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với sai sót này theo yêu cầu của CMKTVN số 29. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này và ảnh hưởng về thuế của các điều chỉnh được trình bày ở các đoạn trên đây làm giảm lợi nhuận thuần sau thuế thuộc về các cổ đông của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 1.109.747.047 đồng Việt Nam và làm giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 13.956.222.467 đồng Việt Nam.

### **Điều chỉnh liên quan đến hợp nhất báo cáo tài chính**

#### **Hợp nhất Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng:**

Trong năm 2009, Công ty đã mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng để tăng tỷ lệ sở hữu lên 90%. Theo CMKTVN số 11 - Hợp nhất kinh doanh, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng trở thành công ty con và được hợp nhất với Công ty kể từ ngày mua, tức là ngày 30 tháng 6 năm 2009. Tuy nhiên, trong năm 2009, Công ty đã hợp nhất báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009.

Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với việc hợp nhất công ty con này kể từ ngày mua, là ngày 30 tháng 6 năm 2009, theo yêu cầu của CMKTVN số 29. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này làm giảm lợi nhuận thuần trước thuế thuộc về các cổ đông của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 63.009.604.767 đồng Việt Nam và làm giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 63.009.604.767 đồng Việt Nam.

Công ty cũng đã tiến hành xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần và nợ phải trả của công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng. Theo đó giá trị hợp lý của tài sản thuần và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Hải Phòng tại ngày mua được

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## Hợp nhất Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng Đơn vị: đồng Việt Nam

	Ghi nhận tại ngày mua	Giá trị ghi sổ
Tiền	53.060.193.911	53.060.193.911
Các khoản phải thu ngắn hạn	201.061.156.538	201.061.156.538
Hàng tồn kho (*)	345.841.200.000	42.211.429.391
Phải thu khác	317.374.667	317.374.667
Các tài sản ngắn hạn khác	144.468.446.208	144.468.446.208
Tài sản cố định	3.763.540.318	3.763.540.318
Nợ ngắn hạn	(107.831.609.364)	(107.831.609.364)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (**)	(58.557.170.046)	-
Nợ dài hạn	(63.230.000.000)	(63.230.000.000)
<b>Tài sản thuần</b>	<b>518.893.132.232</b>	<b>273.820.531.669</b>
Phần sở hữu trong tài sản thuần (90%)	467.003.819.009	
Lợi thế thương mại	996.180.991	
<b>Giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>468.000.000.000</b>	

(\*) Giá trị hàng tồn kho là phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng và có quyết định giao đất thuộc Khu công nghiệp Trảng Duyệt của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng được đánh giá lại và ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày mua, là 20,4 triệu đô la Mỹ tương đương với 345.841.200.000 đồng Việt Nam theo Báo cáo Định giá do Công ty TNHH Knight Frank Việt Nam phát hành ngày 22 tháng 7 năm 2010.

(\*\*) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả tương ứng với giá trị tăng thêm của hàng tồn kho.

Việc điều chỉnh lại giá trị hợp lý của hàng tồn kho của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng làm phát sinh lợi thế thương mại với số tiền là 996.180.991 đồng Việt Nam.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh chênh lệch này làm giảm lợi nhuận thuần trước thuế thuộc về các cổ đông của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 40.419.969.916 đồng Việt Nam, tăng lợi ích thuế thu nhập hoãn lại với số tiền là 7.V.279.912 đồng

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Việt Nam, và đồng thời làm giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và lợi ích cổ đông thiểu số tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền tương ứng là 32.624.690.003 và 3.624.965.556 đồng Việt Nam.

Điều chỉnh khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu niêm yết của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn ("SGT"):

Trong năm 2009, Công ty chưa có ý định nắm giữ dài hạn và đã ghi nhận khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết mã SGT của công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn là khoản đầu tư ngắn hạn. Tuy nhiên, trong năm 2010, theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 168/2010/KBC/NQ- ĐHCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2010, các cổ đông của Công ty đã quyết định nắm giữ khoản đầu tư này với mục đích lâu dài với tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty trong Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn là 20,08% từ ngày 11 tháng 5 năm 2009, khoản đầu tư vào công ty này cần được ghi nhận là khoản đầu tư vào công ty liên kết và được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm này theo hướng dẫn của CMKTVN số 07 – Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2009 cho mục đích xác định giá trị hợp lý của công ty liên kết này tại thời điểm hợp nhất. Theo đó tổng tài sản thuần của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2009, bao gồm các dự án đang triển khai tại khu công nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn, tỉnh Bắc Ninh và tòa nhà ICT Quang Trung, thành phố Hồ Chí Minh, tăng thêm với số tiền là 425.733.640.737 đồng Việt Nam, thuế hoãn thu nhập hoãn lại phải trả tăng thêm với số tiền là 83.695.363.463 đồng Việt Nam và lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được phản ánh trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty liên kết này với số tiền là 160.227.726.384 đồng Việt Nam.

Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với khoản đầu tư này theo yêu cầu của CMKTVN số 29. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này làm tăng lợi nhuận thuần trước thuế thuộc về các cổ đông của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 47.882.928.420 đồng Việt Nam và tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 47.882.928.420 đồng Việt Nam.

#### 4.2 Trình bày lại bảng cân đối kế toán

##### Phân loại tiền gửi ngân hàng sang đầu tư tài chính dài hạn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty chưa tiến hành phân loại các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 1 năm sang đầu tư dài hạn. Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành phân loại lại đối với khoản tiền gửi dài hạn này, với ảnh hưởng làm giảm tài khoản tiền và tương đương tiền trong tổng tài sản ngắn hạn và tăng đầu tư tài chính dài hạn khác với cùng một số tiền là 286.331.345.000 đồng Việt Nam.

Chi tiết ảnh hưởng của việc trình bày lại đối với các số liệu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 và đối với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 được trình bày dưới đây:

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 4.2 Trình bày lại bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị: đồng Việt Nam

Khoản mục trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	Số báo cáo trước đây	Điều chỉnh tăng/(giảm)	Số trình bày lại
Tiền	1.716.212.296.370	(1.647.548.394.002)	68.663.902.368
Các khoản tương đương tiền	-	1.361.217.049.002	1.361.217.049.002
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	430.983.122.443	(423.492.661.074)	7.490.461.369
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(51.907.318.343)	49.192.361.974	(2.714.956.369)
Phải thu khách hàng	933.500.616.406	(38.885.694.871)	894.614.921.535
Trả trước cho người bán	581.628.101.138	(104.401.411.215)	477.226.689.923
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	69.050.293.647	259.801.915.907	328.852.209.554
Hàng tồn kho	34.511.545	898.336.827.213	898.371.338.758
Tài sản ngắn hạn khác	10.630.550.281	617.823.500.000	628.454.050.281
Phải thu dài hạn từ khách hàng	-	12.198.040.599	12.198.040.599
Phải thu dài hạn khác	-	6.000.000.000	6.000.000.000
Tài sản cố định hữu hình	50.910.566.556	277.490.598	51.188.057.154
- Nguyên giá	62.428.053.889	512.348.182	62.940.402.071
- Giá trị hao mòn lũy kế	(11.517.487.333)	(234.857.584)	(11.752.344.917)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.506.518.872.576	(1.304.295.106.619)	202.223.765.957
Đầu tư vào công ty liên kết	93.603.086.256	421.261.598.724	514.864.684.980
Đầu tư dài hạn khác	3.393.545.200.000	(344.637.555.000)	3.048.907.645.000
Chi phí trả trước dài hạn	70.849.393.479	9.196.941.700	80.046.335.179
Lợi thế thương mại	274.702.761.247	(273.756.389.305)	946.371.942
Vay và nợ ngắn hạn	261.592.210.000	64.947.504.076	326.539.714.076
Phải trả người bán	79.280.922.753	49.356.579.128	128.637.501.881
Người mua trả tiền trước	633.320.900.734	(18.246.376.262)	615.074.524.472
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	305.869.269.067	117.361.396.428	423.230.665.495
Chi phí phải trả	1.290.215.479.420	(703.322.110.553)	586.893.368.867
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.252.960.456	(7.895.291.189)	7.357.669.267
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	4.751.079.333	4.751.079.333
Phải trả dài hạn khác	-	36.000.000	36.000.000
Vay dài hạn	3.079.951.741.017	(64.947.504.076)	3.015.004.236.941
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	49.895.747.921	49.895.747.921
Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	449.386.600	449.386.600
Thặng dư vốn cổ phần	998.196.620.000	(776.840.000)	997.419.780.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	671.334.979.713	(13.696.004.570)	657.638.975.143
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.152.517.667)	3.152.517.667	-
Lợi ích của các cổ đông thiểu số	134.717.478.139	17.222.429.127	151.939.907.266

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 4.2 Trình bày lại bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị: đồng Việt Nam

Khoản mục trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	Số báo cáo trước đây	Điều chỉnh tăng/(giảm)	Số trình bày lại
Doanh thu bán và cho thuê đất, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	1.049.690.434.299	(160.020.095.024)	889.670.339.275
Giá vốn đất, nhà xưởng đã bán, cho thuê và cung cấp dịch vụ	432.928.562.184	(31.770.123.735)	401.158.438.449
Doanh thu hoạt động tài chính	358.612.944.658	(87.865.870.868)	270.747.073.790
Chi phí tài chính	193.386.300.577	(149.292.819.534)	44.093.481.043
- Trong đó: Chi phí lãi vay	40.191.310.130	(1.932.564.603)	38.258.745.527
Chi phí bán hàng	-	1.875.838.494	1.875.838.494
Chi phí quản lý doanh nghiệp	48.721.798.448	3.560.533.857	52.282.332.305
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	733.266.717.748	(72.259.394.974)	661.007.322.774
Thu nhập khác	1.282.752.278	91.915.200	1.374.667.478
Chi phí khác	221.717.408	(501.321)	221.216.087
Lợi nhuận khác	1.061.034.870	92.416.521	1.153.451.391
Lỗ của công ty liên kết	(411.685.599)	5.107.310.534	4.695.624.935
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	733.916.067.020	(67.059.667.920)	666.856.399.100
Chi phí thuế TNDN hiện hành	56.726.470.188	236.503.466	56.962.973.654
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	(8.661.422.125)	(8.661.422.125)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	677.189.596.832	(58.634.749.261)	618.554.847.571

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Một số khoản mục số dư đầu kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 được trình bày lại như sau:

Đơn vị: đồng Việt Nam

Khoản mục trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	Số báo cáo trước đây	Điều chỉnh tăng/(giảm)	Số trình bày lại
Phải thu khách hàng (*)	790.484.921.535	104.130.000.000	894.614.921.535
Phải thu từ các bên liên quan (*)	104.130.000.000	(104.130.000.000)	-
Đầu tư vào công ty liên kết (**)	517.722.024.935	(2.857.339.955)	514.864.684.980
Lợi thế thương mại (**)	-	946.371.942	946.371.942
Người mua trả tiền trước (*)	614.574.524.472	500.000.000	615.074.524.472
Phải trả các bên liên quan (*)	801.700.000	(801.700.000)	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (*)	7.055.969.267	301.700.000	7.357.669.267
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (**)	-	49.895.747.921	49.895.747.921
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (**)	704.456.116.285	(46.817.141.142)	657.638.975.143
Lợi ích của các cổ đông thiểu số (**)	156.929.482.058	(4.989.574.792)	151.939.907.266

(\*) Trình bày lại số dư các bên liên quan.

(\*\*) Điều chỉnh liên quan đến thuế thu nhập hoãn lại phải trả tương ứng với điều chỉnh giá trị hợp lý của tài sản và công nợ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (thuyết minh 4.1).

## 5. MUA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI GÒN - TÂY BẮC

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty đã mua lại 47,83% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc để tăng tỷ lệ sở hữu từ 11,17% lên 59%. Quý IV/2010, công ty này đã tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng Việt Nam lên 500 tỷ đồng Việt Nam. Tháng 12 năm 2010, Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng 1,52% vốn cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu lên 60,52%.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0303097752 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 1 tháng 11 năm 2003 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 5 ngày 15 tháng 7 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Công ty này

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

có trụ sở tại Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm giữ 60,52% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Giá trị hợp lý của tài sản thuần và nợ phải trả có thể xác định được của công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc và lợi thế thương mại phát sinh tại ngày mua được trình bày dưới đây.

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Ghi nhận tại ngày mua	Giá trị ghi sổ
Tiền	12.224.801.314	12.224.801.314
Các khoản phải thu ngắn hạn	46.572.159.355	46.572.159.355
Hàng tồn kho (*)	2.403.302.400.000	754.736.034.044
Phải thu khác	42.575.445.552	42.575.445.552
Các tài sản ngắn hạn khác	19.774.994.571	19.774.994.571
Các khoản đầu tư dài hạn	103.261.973.615	103.261.973.615
Các tài sản dài hạn khác	88.713.211	88.713.211
Tài sản cố định	2.876.915.063	2.876.915.063
Nợ ngắn hạn	(333.345.320.349)	(333.345.320.349)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (**)	(324.093.160.580)	-
Nợ dài hạn	(426.537.436.743)	(426.537.436.743)
<b>Tài sản thuần</b>	<b>1.546.701.485.009</b>	<b>222.228.279.633</b>
Phần sở hữu trong tài sản thuần (59%)	912.553.876.155	
Chênh lệch giữa phần sở hữu trong tài sản thuần và giá phí hợp nhất kinh doanh	(376.842.876.155)	
<b>Giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>535.711.000.000</b>	

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 535.711.000.000 đồng Việt Nam được thanh toán bằng tiền thông qua ủy thác đầu tư qua Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc.

(\*) Giá trị hàng tồn kho là phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng và có quyết định giao đất thuộc Khu công nghiệp Tân Phú Trung và Khu đô thị Tân Phú Trung của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc được đánh giá lại và ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày mua, là 129,6 triệu đô la Mỹ tương đương với 2.403.302.400.000 đồng Việt Nam theo Báo cáo Định giá do Công ty TNHH Knight Frank Việt Nam phát hành ngày 30 tháng 6 năm 2010.

(\*\*) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả tương ứng với giá trị tăng thêm của hàng tồn kho.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 5. MUA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI GÒN - TÂY BẮC (tiếp theo)

Việc điều chỉnh lại giá trị hợp lý, theo Chuẩn mực kế toán số 11 - Hợp nhất kinh doanh, của hàng tồn kho của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc làm phát sinh chênh lệch âm giữa phần sở hữu trong tài sản thuần và giá phí hợp nhất kinh doanh tại thời điểm hợp nhất 30 tháng 6 năm 2010 với số tiền là 376.842.876.155 đồng Việt Nam.

Tháng 12 năm 2010, Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng 1,52% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc để tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này lên 60,52%. Việc nhận chuyển nhượng này phát sinh thêm phần chênh lệch giữa phần sở hữu trong tài sản thuần (26.486.291.889 đồng Việt Nam) và giá phí hợp nhất kinh doanh (8.355.314.000 đồng Việt Nam) với số tiền là 18.130.977.889 đồng Việt Nam. Tổng chênh lệch giữa phần sở hữu trong tài sản thuần và giá phí hợp nhất kinh doanh qua các lần mua nêu trên là 394.973.854.044 đồng Việt Nam như được trình bày tại thuyết minh số 32 - Thu nhập khác

### 6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Tiền mặt	693.638.619	1.128.707.160
Tiền gửi ngân hàng	128.223.398.719	67.535.195.208
Các khoản tương đương tiền (*)	315.100.000.000	1.361.217.049.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>444.017.037.338</b>	<b>1.429.880.951.370</b>

(\*) Khoản tương đương tiền bao gồm số tiền gốc của trái phiếu KBCbond005 giá trị 242 tỷ đồng Việt Nam mà Công ty chưa chuyển cho công ty con là Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang. Khoản tiền này được Công ty gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - chi nhánh Bắc Ninh và chỉ được rút sau khi Công ty đã nộp hồ sơ thuyết trình tiến độ thực hiện dự án Khu đô thị Quang Châu cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - chi nhánh Bắc Ninh. Các khoản tiền gửi này có mức lãi suất 14%/năm cho tiền gửi bằng đồng Việt Nam.

### 7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm		Số đầu năm (trình bày lại)	
	Số lượng	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số lượng	Giá trị (đồng Việt Nam)
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu niêm yết	136.443	7.490.461.369	136.443	7.490.461.369
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>136.443</b>	<b>7.490.461.369</b>	<b>136.443</b>	<b>7.490.461.369</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(3.866.548.569)		(2.714.956.369)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.623.912.800</b>		<b>4.775.505.000</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 8. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Phải thu khách hàng (*)	992.012.420.285	790.484.921.535
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	107.257.301.800	104.130.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.099.269.722.085</b>	<b>894.614.921.535</b>

(\*) Phải thu thương mại bao gồm các khoản phải thu có số dư lớn sau:

Đơn vị: đồng Việt Nam

Tên khách hàng	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	518.090.694.759	372.981.724.667
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	50.087.549.399	51.318.536.579
Phạm Thị Lê	91.125.000.000	91.125.000.000
Sầm Thị Hường	83.835.000.000	83.835.000.000
Quách Thị Nga	83.875.000.000	89.875.000.000
Phải thu từ các khách hàng khác	164.999.176.127	101.349.660.289
	<b>992.012.420.285</b>	<b>790.484.921.535</b>

### 9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Tên khách hàng	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	570.486.880.012	147.845.557.392
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	159.732.925.140	164.079.571.209
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	27.942.488.050	28.000.000.000
Foster and Partners Limited	26.504.800.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn - Kinh Bắc	13.533.827.323	13.528.177.209
Trả trước cho người bán khác	217.104.363.502	123.773.384.113
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.015.305.284.027</b>	<b>477.226.689.923</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Phải thu lãi tiền gửi	1.011.402.167	3.800.406.708
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (*)	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Phải thu từ cho vay (**)	66.032.000.000	33.714.000.000
Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư (***)	590.067.365.120	11.219.017.120
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	261.267.659.750	251.266.522.174
Phải thu khác	13.485.239.715	7.183.591.552
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>953.532.338.752</b>	<b>328.852.209.554</b>

(\*) Theo Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban quản lý các khu công nghiệp và Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ - UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ đồng Việt Nam từ nguồn Ngân sách tỉnh được dùng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ.

(\*\*) Các khoản phải thu này không có lãi, chi tiết như sau:

	Số dư cho vay VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả nợ vay	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1.000.000.000	0%	19.1.2011	Không
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Ninh Thuận	500.000.000	0%	11.1.2011	Không
Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư Kinh Bắc	62.504.000.000	0%	31.6.2011	Không
	2.028.000.000	0%	2.9.2011	Không

(\*\*\*) Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư bao gồm:

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu Công ty Cổ phần Kum Ba	578.848.348.000	-
Phải thu Phạm Thị Yến từ chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Kinh Bắc	11.219.017.120	11.219.017.120
	<b>590.067.365.120</b>	<b>11.219.017.120</b>

Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Kum Ba liên quan đến việc chuyển nhượng 75% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ. Chi tiết giao dịch chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ được trình bày tại thuyết minh số 29.2.

## 11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

Tên khách hàng	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	-	34.511.545
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	101.573.798.512	107.318.084.326
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	138.675.231.674	144.733.548.532
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	86.914.686.512	84.072.110.152
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung (*)	2.466.597.898.754	-
Dự án Khu công nghiệp Quang Châu	345.021.815.259	249.048.271.208
Dự án Khu công nghiệp và khu đô thị Trảng Cát	9.227.832.688	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ	277.213.667.302	311.739.784.712
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	107.046.813.062	-
Khác	9.682.127.096	1.425.028.283
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.541.953.870.859</b>	<b>898.371.338.758</b>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 bao gồm giá trị quyền sử dụng các lô đất tại khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu công nghiệp Trảng Duệ và các dự án khác do Công ty và các công ty con thực hiện đang được phát triển cho mục đích bán lại, và chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp. Phần lớn hàng tồn kho của Công ty và các công ty con được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại thuyết minh số 27.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

(\*) Khoản mục này bao gồm giá trị phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng và có quyết định giao đất thuộc Khu công nghiệp Tân Phú Trung và Khu đô thị Tân Phú Trung của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc được đánh giá lại và ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày mua là 129,6 triệu đô la Mỹ, tương đương với 2.403.302.400.000 đồng Việt Nam (Thuyết minh số 5).

### 12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Tạm ứng cho nhân viên	10.879.178.472	5.883.901.194
Đặt cọc	31.190.000.000	622.568.049.087
Khác	351.202.100	2.100.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.420.380.572</b>	<b>628.454.050.281</b>

Khoản đặt cọc tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 bao gồm các khoản đặt cọc của Công ty và các công ty con để mua bán cổ phần của các công ty khác. Trong năm 2010, khoản đặt cọc giảm do Công ty đã hoàn thành việc mua lại 47,83% phần vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc và Công ty đã nhận chuyển nhượng 80% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ từ các cổ đông của công ty này.

### 13. PHẢI THU DÀI HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Phải thu thương mại dài hạn	121.902.092.700	12.198.040.599
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>121.902.092.700</b>	<b>12.198.040.599</b>

Phải thu thương mại dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc liên quan tới bán nhà xưởng khu công nghiệp.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Tên khách hàng	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Lãi cho vay	36.098.630.137	
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	109.269.232.876	6.000.000.000
Lãi cho vay (*)	101.269.232.876	-
Cho vay không có lãi (**)	8.000.000.000	6.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>145.367.863.013</b>	<b>6.000.000.000</b>

(\*) Chi tiết khoản lãi phải thu từ các khoản cho vay dài hạn như sau:

	Số dư cho vay (Thuyết minh số 19.2)	Lãi phải thu
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Đà Nẵng	717.000.000.000	50.099.424.657
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Cần Thơ	567.000.000.000	51.169.808.219
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.284.000.000.000</b>	<b>101.269.232.876</b>

(\*\*) Chi tiết cho vay không lãi như sau:

	Số dư cho vay VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả nợ vay	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	8.000.000.000	0%	2.6.2012	Không
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.000.000.000</b>			

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu năm (trình bày lại)	42.375.633.131	682.000.000	14.698.618.635	4.455.378.876	728.771.429	62.940.402.071
Mua mới trong năm	23.470.811	175.690.000	3.069.352.362	421.406.429	125.181.818	3.815.101.420
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	20.046.638.569	21.892.734.844	-	827.171.513	-	42.766.544.926
Tăng từ mua bán sáp nhập doanh nghiệp	727.264.975	108.909.091	3.294.402.966	162.663.850	68.727.272	4.361.968.154
Giảm khác	-	-	(629.881.100)	-	-	(629.881.100)
Số dư cuối năm	63.173.007.486	22.859.333.935	20.432.492.863	5.866.620.668	922.680.519	113.254.135.471
<b>Giá trị hao mòn:</b>						
Số dư đầu năm (trình bày lại)	3.268.412.954	50.287.644	5.669.375.636	2.552.615.562	211.653.121	11.752.344.917
Tăng trong năm	6.493.001.453	1.912.586.472	2.098.051.090	389.647.873	165.230.528	11.058.517.416
Tăng từ mua bán sáp nhập doanh nghiệp	255.552.832	32.146.970	563.018.028	162.663.850	67.496.998	1.080.878.678
Số dư cuối năm	10.016.967.239	1.995.021.086	8.330.444.754	3.104.927.285	444.380.647	23.891.741.011
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu năm (trình bày lại)	39.107.220.177	631.712.356	9.029.242.999	1.902.763.314	517.118.308	51.188.057.154
Số dư cuối năm	53.156.040.247	20.864.312.849	12.102.048.109	2.761.693.383	478.299.872	89.362.394.460

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm:

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu - Hệ thống nước thải và trạm biến áp	6.493.805.451	-
Nhà máy nước thải	24.790.238.631	18.606.807.953
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội (*)	113.740.266.505	-
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (**)	105.350.000.000	105.350.000.000
Nhà máy nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Khu công nghiệp Trảng Duệ - Nhà văn phòng	-	2.384.671.015
Khu công nghiệp Quang Châu	-	72.765.783.096
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>253.490.814.480</b>	<b>202.223.765.957</b>

(\*) Theo Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010, Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội đã lựa chọn Công ty làm Chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa sen Hà Nội. Dự án này sẽ được xây dựng trên lô đất có diện tích khoảng 40.484m<sup>2</sup>. Chi phí phát sinh trong năm bao gồm 5,5 triệu đô la Mỹ hỗ trợ cho UBND thành phố Hà Nội, chi phí tư vấn thiết kế trả cho nhà thầu nước ngoài và một số chi phí khác.

(\*\*) Theo Hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật số 2592/2009/HANCORP-KBC ngày 5 tháng 10 năm 2009, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật để Công ty xúc tiến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở, cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế. Theo đó, diện tích đất 20.000 m<sup>2</sup> của Dự án và quyền thực hiện Dự án được chuyển giao cho Công ty từ ngày 6 tháng 10 năm 2009. Chi phí ghi nhận năm 2009 là giá trị hợp đồng, trong năm 2010 không phát sinh thêm chi phí.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 17. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị: đồng Việt Nam

Nhà xưởng

### Nguyên giá:

Số dư đầu năm	-
Tăng trong năm	22.458.459.700
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	22.458.459.700

### Giá trị hao mòn:

Số dư đầu năm	-
Tăng trong năm	926.433.012
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	926.433.012

### Giá trị còn lại:

Số dư đầu năm	-
Số dư cuối năm	21.532.026.688

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã tiến hành đánh giá giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư. Theo Công ty, giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư được đánh giá trong khoảng từ 68 tỷ đồng Việt Nam cho đến 104 tỷ đồng Việt Nam.

## 18. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 183.911.451.620 đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu công nghiệp Quang Châu, khu Công nghiệp Tân Phú Trung, khu công nghiệp Trảng Duệ, và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của

Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi, chi phí liên quan đến việc thu xếp các khoản vay sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về nhàn rỗi. Chi phí đi vay được vốn hóa vào các dự án được xác định theo tỷ lệ vốn hóa bình quân là 12,89% trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư các dự án xây dựng cơ bản của Công ty và các công ty con. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm đầu tư xây dựng.

## 19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	491.908.332.988	514.864.684.980
Đầu tư dài hạn khác	19.2	3.111.337.700.000	3.048.907.645.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	19.2	(8.000.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.595.246.032.988</b>	<b>3.563.772.329.980</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 19.1 ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(i)	20%	9.806.508.375	9.852.607.199
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	(ii)	20%	18.119.196.256	18.442.506.764
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(iii)	40%	1.465.602.088	1.453.679.991
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(iv)	27,44%	82.560.101.291	63.054.296.972
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(v)	20%	9.683.300.122	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(vi)	21,48%	370.273.624.856	422.061.594.054
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>491.908.332.988</b>	<b>514.864.684.980</b>

### (I) CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG SÀI GÒN - CÀ MAU

Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6103000089 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp ngày 18 tháng 12 năm 2006, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 số 2100464968 ngày 9 tháng 6 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 70.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình; lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Khu Công nghiệp phường 8, đường Lê Hồng Phong, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

### (II) CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN - BÌNH PHƯỚC

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 44.03.000061 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 25 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 100.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là đầu tư xây dựng, kinh doanh khai thác cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; đại lý mua bán ký gửi hàng hóa; khai thác chế biến lâm sản; tư vấn chuyển giao công nghệ; khai thác chế biến khoáng sản; dịch vụ môi trường, xử lý chất thải. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại quốc lộ 14, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## (III) 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 lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3403000199 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 200.000.000.000 đồng Việt Nam, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 20 tháng 1 năm 2009. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, khu dân cư; tư vấn xây dựng, xây dựng công nghiệp và dân dụng; sản xuất vật liệu xây dựng và trang trí nội thất; kinh doanh khách sạn, nhà hàng; tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi; dịch vụ lữ hành nội địa và quốc tế; dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác; dịch vụ thương mại, các dịch vụ điện tử và tin học; đại lý mua bán ký gửi hàng hóa; dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa; sản xuất và gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy; đầu tư tài chính. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 340 Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

## (IV) 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 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 01 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là 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; dịch vụ kê khai hải quan; kinh doanh nhà hàng ăn uống, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, du lịch. Công ty này có trụ sở tại lô 6-1, toà nhà Etown 2, số 364 đường Cộng Hoà, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

## (V) CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC NAM VIỆT

Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103008130 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 10 năm 2007, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 số 0305281820 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 5 năm 2010. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 100 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của công ty này là xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; san lấp mặt bằng; mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; đại lý mua bán và ký gửi hàng hóa; sản xuất lắp dựng khung nhà thép tiền chế; kinh doanh bất động sản. Công ty này có trụ sở tại 138 Phan Xích Long, phường 2, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## (VI) CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 12 ngày 3 tháng 7 năm 2009. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 672.749.980.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của công ty này là 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 khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi. Công ty này có trụ sở tại Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 19.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010 bao gồm

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Công ty CP Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	Công ty CP Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	Công ty CP Đầu tư PT Sài Gòn - Dung Quất	Công ty CP Đầu tư PT Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	Công ty Cổ phần Viễn thông Sài Gòn	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:							
Số đầu năm (trình bày lại)	10.000.000.000	19.000.000.000	2.000.000.000	60.000.000.000	-	423.492.661.074	514.492.661.074
- Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	22.330.830.000	10.000.000.000	-	32.330.830.000
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	10.000.000.000	19.000.000.000	2.000.000.000	82.330.830.000	10.000.000.000	423.492.661.074	546.823.491.074
<b>Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>							
Số đầu năm (trình bày lại)	(147.392.801)	(557.493.236)	(546.320.009)	3.054.296.972	-	6.580.319.300	8.383.410.226
Phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	(46.098.824)	(323.310.508)	11.922.097	(245.025.681)	(316.699.878)	(1.049.189.176)	(1.968.401.970)
Trả cổ tức	-	-	-	(2.580.000.000)	-	-	(2.580.000.000)
Số cuối năm	(193.491.625)	(880.803.744)	(534.397.912)	229.271.291	(316.699.878)	5.531.130.124	3.835.008.256
<b>Phần bổ lợi thế thương mại</b>							
Số đầu năm (trình bày lại)	-	-	-	-	-	8.011.386.320	8.011.386.320
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	50.738.780.021	50.738.780.021
Số cuối năm	-	-	-	-	-	58.750.166.342	58.750.166.342
<b>Giá trị còn lại</b>							
Số đầu năm	9.852.607.199	18.442.506.764	1.453.679.991	63.054.296.972	-	422.061.594.054	514.864.684.980
Số cuối năm	9.806.508.375	18.119.196.256	1.465.602.088	82.560.101.291	9.683.300.122	370.273.624.856	491.908.332.988

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 19.2 ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	(1)	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	(2)	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế	(3)	23.732.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	(4)	339.000.000.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	(5)	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt	(6)	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	(7)	11.352.500.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	(8)	30.700.200.000	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	(9)	7.000.000.000	7.000.000.000
Ủy thác đầu tư vào Tổng Công ty PT Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam - CTCP	(10)	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	(11)	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc		-	33.515.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	(12)	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	(13)	483.000.000.000	483.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	(14)	53.553.000.000	-
Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh	(15)	8.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	(16)	400.000.000.000	400.000.000.000
Trái phiếu Chính phủ		-	8.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	(17)	91.000.000.000	286.331.345.000
Đầu tư dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)		1.284.000.000.000	1.067.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(15)	3.111.337.700.000 (8.000.000.000)	3.048.907.645.000 -
<b>Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn</b>		<b>3.103.337.700.000</b>	<b>3.048.907.645.000</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**(1)** Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5703000132 ngày 31 tháng 1 năm 2005, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10% vốn điều lệ.

**(2)** Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.

**(3)** Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 31.03.000255 ngày 9 tháng 10 năm 2007, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp 23,73 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,86 % vốn điều lệ. Công ty này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.

**(4)** Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 29 tháng 11 năm 2009, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đang sở hữu 6.900.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam), tương đương với 5,75% vốn điều lệ của công ty này.

**(5)** Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 18 tháng 8 năm 2009, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp được 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đang cho công ty này vay 717 tỷ đồng Việt Nam như trình bày trong thuyết minh số 14.

**(6)** Theo thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15 tháng 1 năm 2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 500 tỷ đồng. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp 15 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.

**(7)** Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là 50 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đang sở hữu 950.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 19% vốn điều lệ công ty này.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**(8)** Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel là 160 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp được 30.700.200.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 99,9% so với vốn điều lệ phải góp.

**(9)** Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền là 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 6,5% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đang cho công ty này vay 1 tỷ đồng Việt Nam như trình bày trong thuyết minh số 10.

**(10)** Đây là khoản ủy thác đầu tư qua Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn để mua lại 6% vốn điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam - CTCP. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.019365 ngày 31 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 10 tháng 2 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP là 5.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp được 300 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 6% vốn điều lệ.

**(11)** Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2901077019 ngày 15 tháng 5 năm 2009, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 17 tháng 8 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp được 2,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,7% vốn điều lệ.

**(12)** Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ.

**(13)** Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009. Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó có 4.300 tỷ đồng đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tăng Bạt Hổ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

(14) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103012695 ngày 7 tháng 6 năm 2006, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 4 ngày 6 tháng 11 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ là 23,64 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đang sở hữu 330.960 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 14% vốn điều lệ công ty này.

(15) Đây là khoản đầu tư vào Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận trong hợp đồng và giữa các cổ đông góp vốn khoản đầu tư này là bất vụ lợi do đó Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ cho phần giá trị vốn đã góp.

(16) Đây là khoản cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc vay theo Hợp đồng cho vay số 1412/2009/HĐV-KBI, lãi suất 9%/ năm, sẽ đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2011. Hợp đồng được bảo đảm bằng 40 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Năng Lượng Sài Gòn Bình Định.

(17) Tiền gửi có kỳ hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt có kỳ hạn trên 1 năm và có lãi suất điều chỉnh 3 tháng 1 lần. Lãi tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 10,49%/năm. Theo hợp đồng vay thấu chi với ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt khoản tiền gửi với số tiền là 91 tỷ đồng Việt Nam được thế chấp cho các khoản vay thấu chi tại ngân hàng này (Thuyết minh số 21.1).

## 20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	60.686.259.168	75.686.259.164
Phí quản lý tài sản đảm bảo	-	610.909.091
Chi phí thuê văn phòng	1.487.128.637	1.208.881.232
Chi phí trả trước dài hạn khác	974.093.128	2.540.285.692
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.147.480.933</b>	<b>80.046.335.179</b>

## 21. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Vay ngắn hạn ngân hàng	152.273.876.481	118.545.000.000
Vay ngắn hạn khác	7.325.448.936	5.732.710.000
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	112.330.830.000	90.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 27)	271.095.258.073	112.262.004.076
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>543.025.413.490</b>	<b>326.539.714.076</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau:

Ngân hàng	Hợp đồng	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp/ đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Hợp đồng số 0112/2009/HĐTD-DN ký ngày 24 tháng 12 năm 2010	32.000.000.000	24.12.2011	18,5 %/năm	Quyền sử dụng 20.000m <sup>2</sup> đất tọa lạc tại Khu biệt thự phân lô tại đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (theo Hợp đồng kinh tế số 1503/2006/KB-SBG ngày 15 tháng 3 năm 2006. Trị giá tài sản 60 tỷ đồng Việt Nam theo định giá của Ngân hàng)
Ngân hàng TMCP Nam Việt Chi nhánh Hà Nội	Hợp đồng thấu chi ký ngày 16 tháng 6 năm 2010	90.273.876.481	15.6.2011	14%/năm	Thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi 91 tỷ đồng Việt Nam tại Ngân hàng Nam Việt
Ngân hàng TMCP Nam Việt Chi nhánh Hà Nội	Hợp đồng số 001/10/HĐTD/104-11 ký ngày 30 tháng 11 năm 2010	30.000.000.000	30.11.2011	18,12%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của lô đất BT-24.1 tại Khu đô thị Phúc Ninh
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>152.273.876.481</b>			

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Phải trả thương mại	54.430.485.052	128.142.501.881
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	654.464.741	495.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.084.949.793</b>	<b>128.637.501.881</b>

**23. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	83.260.110.873	246.971.604.768
Đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu Phúc Ninh	439.229.522.200	366.497.522.200
Các khoản khác	-	1.605.397.504
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>522.489.633.073</b>	<b>615.074.524.472</b>

**24. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Thuế giá trị gia tăng	174.755.731.198	136.173.023.101
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 34.2)	273.937.906.155	265.946.918.174
Thuế thu nhập cá nhân	330.210.704	55.693.297
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	19.440.000.197
Thuế nhà thầu	6.010.105.263	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	4.196.894.897	1.615.030.726
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>459.230.848.217</b>	<b>423.230.665.495</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	723.369.142.913	498.351.335.068
<i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>	73.906.221.360	94.739.457.804
<i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>	238.547.400.129	172.349.190.772
<i>Khu đô thị Phúc Ninh</i>	77.383.693.696	101.776.110.548
<i>Khu công nghiệp Tràng Duệ</i>	128.317.452.743	92.140.215.346
<i>Khu công nghiệp Quang Châu</i>	49.090.647.524	37.346.360.598
<i>Khu công nghiệp Tân Phú Trung</i>	156.123.727.461	-
Chi phí lãi vay phải trả	92.198.560.386	85.695.641.865
Trích trước chi phí xây dựng	2.092.604.830	-
Các chi phí phải trả khác	4.131.281.282	2.846.391.934
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>821.791.589.411</b>	<b>586.893.368.867</b>

**26. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Chi phí thuê đất	1.869.600.000	-
Doanh thu chưa thực hiện	1.168.727.503	523.880.645
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	-	301.700.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	7.799.874.471	6.532.088.622
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.838.201.974</b>	<b>7.357.669.267</b>

**27. VAY DÀI HẠN**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Vay từ đối tượng khác		-	1.443.690.000
Vay ngân hàng	27.1	692.938.456.674	425.822.551.017
Trái phiếu	27.2	3.000.000.000.000	2.700.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.692.938.456.674</b>	<b>3.127.266.241.017</b>
Trong đó:			
Vay dài hạn		3.421.843.198.601	3.015.004.236.941
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)		271.095.258.073	112.262.004.076



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị: đồng Việt Nam

## 27.1 VAY NGÂN HÀNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Hợp đồng	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp/ đảm bảo
Ngân hàng Công thương Bắc Ninh	04/HĐTD-KB100	35.000.000.000	3.12.2011	15,5%	Chi phí đến bù giải phóng mặt bằng, san nền, hệ thống cơ sở hạ tầng tài sản gắn liền với diện tích 992.434,5m <sup>2</sup> đất tại KCN Quế Võ giai đoạn VI và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê lại đất. Trị giá tạm tính là 187,156 tỷ đồng
	01/2009/Vietinbank-Kinhbaccity	131.700.105.266	27.8.2013	15,5% đến 16,5%	Toàn bộ nhà xưởng để bán và cho thuê tại khu công nghiệp Quế Võ (giai đoạn mở rộng). Giá trị tài sản đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng này là 237,510 tỷ đồng
Ngân hàng Công thương Bắc Giang	HĐ 01/HĐTD-SGHP	25.000.000.000	15.4.2012	15,5%	Quyền sử dụng 70 ha đất tại khu công nghiệp Tràng Duệ, TP Hải Phòng và tài sản gắn liền với đất, các công trình xây dựng trên đất. Giá trị tạm tính của tài sản là 108 tỷ đồng
	02/HĐTD-SGHP	50.634.317.900	12.11.2012	15,5%	Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (các công trình hạ tầng kỹ thuật 73 ha) tại khu công nghiệp Tràng Duệ, TP Hải Phòng. Giá trị tạm tính của tài sản là 90 tỉ đồng
	01/HĐTD-SGBG	11.418.314.074	26.4.2013	15,5%	Tài sản hình thành từ khoản vay.
	02/HĐTD-SGBG	21.000.000.000	7.12.2013	15,5%	Tài sản hình thành từ khoản vay.
	01/HĐTD-SGBG	12.000.000.000	26.4.2013	15,5%	Tài sản hình thành từ khoản vay.
Ngân hàng Công thương Quế Võ	02/HĐTD-SGBG	3.417.324.624	14.4.2014	15,5%	Tài sản hình thành từ khoản vay.
	01/2010/HĐTD-KBC	74.791.627.483	10.12.2015	18%	Tài sản hình thành trong tương lai tại KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh giai đoạn 1, các tài sản khác gắn liền với đất và Quyền tài sản phát sinh từ các HĐ kinh tế liên quan đến vốn vay. Nhà xưởng và Quyền tài sản phát sinh từ các HĐ kinh tế liên quan đến vốn vay
	01/HĐTD-SHP	95.000.000.000	16.10.2012	11,5%	54.000 m <sup>2</sup> nhà xưởng tại Khu công nghiệp Tràng Duệ - TP Hải Phòng. Giá trị tạm tính của tài sản là 100 tỉ đồng

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị: đồng Việt Nam

## 27.1 VAY NGÂN HÀNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Hợp đồng	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp/ đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Nam Việt - Chi nhánh Hà Nội	01LC/HĐTD/SGBG	640.087.845	6.1.2019	18,82 %	Tài sản hình thành từ khoản vay.
	01LC/HĐTD/SGBG	12.172.861.738	21.1.2019	10,2 %	Tài sản hình thành từ khoản vay.
	070477/TDTH	18.822.763.433	18.5.2012	12%	Quyền thu nợ trong tương lai giá trị: 230.302.800.000 đồng Việt Nam
	080573/TDTH	4.260.280.800	1.4.2012	12,5%	Quyền thu nợ trong tương lai giá trị: 230.302.800.000 đồng Việt Nam
	080660/TDTH	6.334.248.801	3.3.2012	17,5%	Quyền thu nợ trong tương lai giá trị: 262.082.730.000 đồng Việt Nam
	080754/TDTH	23.321.678.900	30.6.2015	21%	Quyền thu nợ trong tương lai giá trị: 262.082.730.000 đồng Việt Nam
	080920/TDTH	8.572.000.000	24.11.2013	12,75%	Quyền thu nợ trong tương lai giá trị: 230.302.800.000 đồng Việt Nam
	090021/TDTH	10.855.137.650	20.12.2013	12,75%	Quyền thu nợ trong tương lai giá trị: 302.966.300.000 đồng Việt Nam
	090093/TDTH	22.430.018.600	10.2.2014	10,5%	Quyền thu nợ trong tương lai giá trị: 262.082.730.000 đồng Việt Nam
	090441/TDTH	46.523.577.560	20.10.2014	10,5%	Quyền thu nợ trong tương lai giá trị: 302.966.300.000 đồng Việt Nam
Quý Đầu tư và Phát triển TP.Hồ Chí Minh	0801/2008/HĐTD-DN	5.294.112.000	16.12.2012	1,05%	Quyền thu nợ trong tương lai giá trị: 32.000.000.000 đồng Việt Nam
	236/2006/HĐTD	73.750.000.000	5.5.2011	10,95%	Quyền sử dụng và khai thác đất thương phẩm
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>692.938.456.674</b>			

Lãi suất của các khoản vay trên được điều chỉnh từng 3 hoặc 6 tháng một lần.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27.2 TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH**  
Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau:

Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Lãi suất % năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 001	7.000.000	100.000	11,50%	5 năm	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào KCN Quế Võ mở rộng và 45 héc ta đất khu đô thị Phúc Ninh
KBC Bond 002	3.000.000	100.000	12,50%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 003	2.000.000	100.000	12,50%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 004	4.000.000	100.000	12%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 005	5.000.000	100.000	Lãi suất 16,9% và điều chỉnh theo năm	5 năm	Đảm bảo bằng 10 triệu cổ phiếu mã SGT của Ông Đặng Thành Tâm
KBC Bond 006	3.000.000	100.000	12%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 007	3.000.000	100.000	11,5%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
001/2009/TPSC D01/HĐMB	868.680	100.000	12,50%	5 năm	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B1-B2 với giá trị 230 tỷ đồng
002/2009/TPSC D01/HĐMB	988.560	100.000	12,50%	5 năm	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B3-B4 với giá trị 262 tỷ
003/2009/TPSC D01/HĐMB	1.142.760	100.000	12,50%	5 năm	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B5-B6 với giá trị 114 tỷ
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.000.000</b>				

## 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 28.1 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị: đồng Việt Nam

Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
Số dư đầu năm theo báo cáo trước đây	1.388.494.600.000	(280.003.380.000)	-	2.223.693.823	281.556.889.182	2.733.101.803.005
Ảnh hưởng của trình bày lại	(776.840.000)	-	-	-	35.662.642.625	34.885.802.625
Số dư đầu năm sau khi trình bày lại	1.387.717.760.000	(280.003.380.000)	-	2.223.693.823	317.219.531.807	2.767.987.605.630
Tăng cổ phiếu quỹ	-	(84.460.040.000)	-	-	-	(84.460.040.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	260.165.320.000	-	-	-	(260.165.320.000)	-
Phát hành cổ phiếu thường	390.247.980.000	(390.247.980.000)	-	-	-	-
Lãi trong năm (trình bày lại)	-	-	-	-	600.584.763.336	600.584.763.336
Giảm khác	(50.000.000)	-	(269.819.232)	-	-	(319.819.232)
Số dư cuối năm (sau khi trình bày lại)	1.991.243.300.000	(364.463.420.000)	(269.819.232)	2.223.693.823	657.638.975.143	3.283.792.509.734
<b>Năm nay</b>						
Số dư đầu năm	1.991.243.300.000	(364.463.420.000)	(269.819.232)	2.223.693.823	657.638.975.143	3.283.792.509.734
Tăng trong năm (*)	-	531.000.000	-	-	-	531.000.000
Cổ phiếu quỹ	-	(3.230.000)	-	-	-	(3.230.000)
Lãi trong năm	-	-	-	-	1.095.370.064.339	1.095.370.064.339
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	269.819.232	-	-	269.819.232
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	579.521.020.000	-	-	-	(579.521.020.000)	-
Phát hành cổ phiếu thường	386.347.350.000	(386.347.350.000)	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2.957.111.670.000	(611.603.430.000)	-	2.223.693.823	1.173.488.019.482	4.379.960.163.305

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(\*) Tăng trong năm do Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc ("Công ty con") phát hành tăng vốn điều lệ phát sinh thặng dư vốn.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 168/2010/KBC/NQ- ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2010, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành 96.586.838 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, trong đó phát hành 38.634.735 cổ phiếu thường từ nguồn thặng dư vốn và trả cổ tức năm 2009 bằng cổ phiếu là 57.952.103 cổ phiếu. Trong năm, Công ty đã phát hành số lượng

## 28.2 CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	295.711.167	199.124.330
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	289.760.188	193.173.674
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	289.760.188	193.173.674
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	5.950.979	5.950.656
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	5.950.979	5.950.656
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	289.760.188	193.173.674
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	289.760.188	193.173.674
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

## 28.3 CỔ TỨC

Như đã trình bày ở thuyết minh 28.1, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 168/2010/KBC/NQ- ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2010, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành 96.586.838 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, trong đó phát hành 38.634.735 cổ phiếu thường từ nguồn thặng dư vốn và trả cổ tức năm 2009 bằng cổ phiếu là 57.952.103 cổ phiếu. Trong năm, Công ty đã phát hành số lượng cổ phiếu 96.586.837.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. DOANH THU

### 29.1 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>913.935.195.349</b>	<b>889.670.339.275</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng(*)	794.776.360.388	365.441.890.566
Doanh thu bán nhà xưởng(*)	107.346.700.824	517.800.000.000
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	3.812.904.537	321.397.083
Doanh thu khác	7.999.229.600	6.107.051.626
<b>Trừ:</b>		
Hàng bán trả lại	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>913.935.195.349</b>	<b>889.670.339.275</b>

(\*) Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng và doanh thu bán nhà xưởng bao gồm:

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	508.714.879.278	612.509.199.508
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	-	74.837.748.000
Doanh thu từ các khách hàng khác	393.408.181.934	195.894.943.058
	<b>902.123.061.212</b>	<b>883.241.890.566</b>

### 29.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Lãi tiền gửi	1.515.064.457	3.008.628.176
Lãi từ các khoản phải thu dài hạn (lãi cho vay)	137.367.863.013	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5.086.898.121	18.579.417
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	5.853.425.167	7.221.410.486
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	2.207.853.862	237.536.044
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính (*)	598.021.364.500	211.058.146.669
Doanh thu hoạt động tài chính khác	18.004.097	49.202.772.998
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>750.070.473.217</b>	<b>270.747.073.790</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

(\*) Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính trong năm 2010 bao gồm khoản lãi với giá trị 589.083.348.000 đồng Việt Nam từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ cho Công ty Cổ phần Kum Ba. Trong năm 2010, Công ty và công ty con đã nhận chuyển nhượng 90% cổ phần từ các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ với tổng chi phí là 317.747.800.000 đồng Việt Nam. Sau đó, Công ty đã chuyển nhượng 75% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ và qua đó, chuyển nhượng quyền khai thác dự án này cho Công ty Cổ phần Kum Ba. Cũng trong năm 2010, Công ty Cổ phần Kum Ba đã thanh toán 278.000.000.000 đồng Việt Nam cho Công ty.

### 30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ ĐÃ CUNG CẤP

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	366.421.884.207	211.635.188.269
Giá vốn nhà xưởng đã bán	24.495.850.497	185.959.854.560
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	864.433.283	1.210.362.333
Giá vốn khác	4.516.598.410	2.353.033.287
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>396.298.766.397</b>	<b>401.158.438.449</b>

### 31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Lãi tiền vay	219.267.056.567	38.258.745.527
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	8.286.304.326	1.397.246.025
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	803.156.284
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn	9.151.592.200	2.139.487.929
Chi phí tài chính khác	323.405.707	1.494.845.278
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>237.028.358.800</b>	<b>44.093.481.043</b>

### 32. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Thu thanh lý tài sản	318.181.818	-
Chênh lệch giữa phần sở hữu trong tài sản thuần của bên bị mua và giá phí hợp nhất kinh doanh (*)	394.973.854.044	-
Thu nhập khác	711.536.675	1.374.667.478
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>396.003.572.537</b>	<b>1.374.667.478</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

(\*) Chênh lệch giữa phần sở hữu trong tài sản thuần của bên bị mua và giá phí hợp nhất kinh doanh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc (Thuyết minh số 5).

### 33. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	702.438.265.499	344.727.967.375
Chi phí nhân công	31.261.220.961	18.102.623.529
Chi phí khấu hao, tài sản cố định, phân bổ lợi thế thương mại, chi phí trả trước	58.985.215.090	7.732.813.761
Trích lập dự phòng	9.151.592.200	2.139.487.929
Chi phí dịch vụ mua ngoài	258.779.759.976	49.371.709.269
Chi phí hỗ trợ	10.922.011.182	4.583.750.000
Chi phí khác	9.566.155.292	19.691.935.910
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.081.104.220.200</b>	<b>446.350.287.773</b>

### 34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính 2010 là 10%.

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 25% kể từ khi đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong hai năm từ 2007 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong ba năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính 2010 là 15%.

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quang Châu, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2008 đến 2011 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế cho năm tài chính 2010.

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Trảng Duệ, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2009 đến 2012 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế cho năm tài chính 2010.

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính 2010 là 5%.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

## 34.1 CHI PHÍ THUẾ TNDN

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	191.286.407.557	56.962.973.654
Thuế TNDN trích lập thừa năm trước	(5.693.104.402)	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(13.233.505.049)	(8.661.422.125)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>172.359.798.106</b>	<b>48.301.551.529</b>

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 34.2 THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN của Công ty và các công ty con và kết quả của lãi/lỗ theo báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất nhân với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng tương ứng cho Công ty và công ty con.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>1.282.326.115.110</b>	<b>666.856.399.100</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
<b>Các khoản điều chỉnh tăng</b>		
Chi phí không có chứng từ hợp lý, hợp lệ	24.557.062.229	5.406.200.000
Thù lao Hội đồng quản trị	285.000.000	-
Phân bổ chênh lệch đánh giá lại tài sản	68.217.003.893	44.911.077.684
Lỗi từ công ty liên kết	1.968.401.970	-
Phân bổ lợi thế thương mại	50.838.398.121	7.725.027.854
<b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>		
Lãi chênh lệch tỷ giá	(1.396.472.105)	-
Lãi từ công ty liên kết	-	(4.695.624.935)
Lãi từ bất lợi thương mại	(394.973.854.044)	-
Hoàn nhập dự phòng	(180.357.838.500)	(49.192.361.974)
Lợi nhuận công ty con/đầu tư chuyển về	(8.938.000.000)	(37.248.852.100)
Khác	-	(5.009.132.166)
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước</b>	<b>842.525.816.674</b>	<b>628.752.733.463</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>842.525.816.674</b>	<b>628.752.733.463</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>	<b>191.286.407.557</b>	<b>56.962.973.654</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	265.946.918.174	287.813.019.859
Thuế TNDN phải trả của công ty con tại thời điểm hợp nhất	-	2.944.993.797
Thuế TNDN trích lập thừa năm trước	(5.693.104.402)	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(177.602.315.174)	(81.774.069.136)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	<b>273.937.906.155</b>	<b>265.946.918.174</b>

## 34.3 THUẾ TNDN HOÃN LẠI

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm và năm trước như sau:

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước

<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	-	-	-	-
---------------------------------------	---	---	---	---

## Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	320.019.536.432	-	(4.073.624.148)	-
---	-----------------	---	-----------------	---

Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Hải Phòng	40.735.867.020	49.895.747.921	(9.159.880.901)	(8.661.422.125)
	<b>360.755.403.452</b>	<b>49.895.747.921</b>		

<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(13.233.505.049)</b>	<b>(8.661.422.125)</b>
---	--	--	-------------------------	------------------------

## 35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch và/hoặc có khoản phải thu/phải trả trong năm với Công ty và các công ty con:

STT	Các bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	Chung nhà đầu tư
5	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	Chung nhà đầu tư
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
7	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Cổ đồng
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Cổ đồng

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Đơn vị: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Cho vay ngắn hạn	6.000.000.000
	Đầu tư tài chính dài hạn	217.000.000.000
	Lãi cho vay dài hạn	50.099.424.657
	Cho vay ngắn hạn	6.000.000.000
	Cho vay dài hạn	8.000.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Cho vay ngắn hạn	22.330.830.000
	Góp vốn	22.330.830.000

Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	Góp vốn	10.000.000.000
---------------------------------	---------	----------------

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan của Công ty và các công ty con như sau:

Đơn vị: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền VNĐ
<b>Phải thu thương mại ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Bán đất khu đô thị	104.130.000.000
	Thuê văn phòng 34 Phan Đình Phùng	805.779.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Kinh Bắc	Bán nhà xưởng KCN	2.321.522.800
		<b>107.257.301.800</b>

<b>Phải thu khác ngắn hạn (Thuyết minh số 10)</b>		
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	Chuyển nhượng khoản đầu tư	254.417.659.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Cho vay không lãi	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Cho vay và đặt cọc	850.000.000
		<b>261.267.659.750</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Đơn vị: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền VNĐ
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 14)		
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Cần Thơ	Lãi cho vay	51.169.808.219
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi cho vay	50.099.424.657
	Cho vay không lãi	8.000.000.000
		<b>109.269.232.876</b>
Phải trả thương mại (Thuyết minh số 22)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Phải trả khác	495.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Phải trả khác	159.464.741
		<b>654.464.741</b>

Chi tiết khoản đi vay, cho vay và lãi phải thu từ các bên liên quan của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau:

Bên liên quan	Số dư VNĐ'000	Lãi suất % năm	Thời hạn trả nợ vay	Tài sản thế chấp	Lãi cho vay phải thu VNĐ
<b>Đầu tư dài hạn (Thuyết minh số 19.2)</b>				50 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định Tín chấp	45.123.287.671
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	500.000.000	9%	31.12.2013		
	217.000.000	9%	30.9.2012		4.976.136.986
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	567.000.000	9%	31.12.2013	40 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	36.098.630.137
	<b>1.284.000.000</b>				<b>137.367.863.013</b>

Lãi vay sẽ được thanh toán một lần khi đáo hạn và đang được trình bày trên phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 14).

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Chi tiết khoản đi vay, cho vay và lãi phải thu từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau:

### ĐI VAY NGẮN HẠN (THUYẾT MINH 21)

Hợp đồng	Số cuối năm VNĐ	Lãi suất	Thời hạn và ngày đáo hạn	Hình thức thế chấp đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	60.000.000.000	0,12%/năm	Ngày 28 tháng 2 năm 2011	Tín chấp
	30.000.000.000	0,12%/năm	Ngày 28 tháng 2 năm 2011	Tín chấp
	22.330.830.000	0,12%/năm	Ngày 28 tháng 2 năm 2011	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.330.830.000</b>			

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

### CÁC GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN KHÁC

THU NHẬP CỦA CÁC THÀNH VIÊN CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC:

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	2.151.758.332	1.123.180.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	2.013.558.400	-
	<b>4.165.316.732</b>	<b>1.123.180.000</b>

## 36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.095.370.064.339	600.584.763.336
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>1.095.370.064.339</b>	<b>600.584.763.336</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	289.760.291	291.068.857
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>289.760.291</b>	<b>291.068.857</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.780	2.063
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.780	2.063

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

CÁC CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

Tên CTY nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư VND	Cam kết góp vốn của CTY Số tiền VND	%	Vốn thực góp số tiền VND	Phần vốn cam kết còn phải góp số tiền VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	200.000.000.000	80.000.000.000	40,00%	2.000.000.000	78.000.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Bình Phước	100.000.000.000	20.000.000.000	20,00%	19.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	100.000.000.000	20.000.000.000	20,00%	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	1.000.000.000.000	385.000.000.000	38,50%	3.500.000.000	381.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	200.000.000.000	38.000.000.000	19,00%	23.730.000.000	14.270.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel	160.000.000.000	30.720.000.000	19,20%	30.700.200.000	19.800.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	350.000.000.000	66.500.000.000	19,00%	2.500.000.000	64.000.000.000
Trường Đại học Hùng Vương	70.000.000.000	20.000.000.000	28,57%	8.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	3.000.000.000.000	1.530.000.000.000	51,00%	-	1.530.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	10.000.000.000.000	1.900.000.000.000	19,00%	483.000.000.000	1.417.000.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	70.000.000.000	14.000.000.000	20,00%	10.000.000.000	4.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.104.220.000.000</b>		<b>592.430.200.000</b>	<b>3.511.789.800.000</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 37. CÁC CAM KẾT NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

#### CÁC CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Theo Quyết định 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010 của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, thành phố Hà Nội lựa chọn Công ty làm Chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa sen Hà Nội diện tích khoảng 40.484m<sup>2</sup> với tổng số vốn ước tính 250.000.000 đô la Mỹ. Đồng thời, Công ty có trách nhiệm xây dựng một Cung thiếu nhi tại địa bàn vùng xa, vùng khó khăn trên địa bàn Thành phố Hà Nội với tổng trị giá 1.500.000 đô la Mỹ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu Công nghiệp Quang Châu, khu Công nghiệp Trảng Dục, khu Công nghiệp Tân Phú Trung và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là khoảng 393 tỷ đồng Việt Nam.

#### CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có các hợp đồng cho thuê nhà xưởng có thời hạn từ 1 đến 3 năm, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Đến 1 năm	8.654.570.088	1.105.588.904
Trên 1 – 5 năm	12.370.957.613	-
Trên 5 năm	25.551.200.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.576.727.701</b>	<b>1.105.588.904</b>

### 38. ẢNH HƯỞNG CỦA THÔNG TƯ 201 ĐẾN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Như đã trình bày ở Thuyết minh 3.15, trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty và các công ty con đã tiếp tục áp dụng hướng dẫn về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ theo CMKTVN 10, hướng dẫn này khác biệt so với các quy định trong Thông tư 201. Ảnh hưởng như sau:

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị: đồng Việt Nam

	CMKTVN 10	Thông tư 201	Chênh lệch
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	-	4.882.703.385	(4.882.703.385)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	11.616.799.104	6.734.095.719	4.882.703.385
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối			
<b>Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.351.106.985	6.713.874.087	(1.362.767.102)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-	-
Lãi/(lỗ) chênh lệch tỷ giá thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	5.351.106.985	6.713.874.087	(1.362.767.102)

### 39. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Đơn vị: đồng Việt Nam


	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Tổng cộng
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010</b>				
Trong vốn pháp định đã góp	81.000.000.000	20.000.000.000	205.000.000.000	306.000.000.000
Trong chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-
Thặng dư vốn	-	-	369.000.000	369.000.000
Trong chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	21.122.301.418	667.416.466.732	688.538.768.150
Trong thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(4.073.586.702)	(131.208.009.937)	(135.281.596.639)
Trong quỹ đầu tư và phát triển	-	-	277.590.517	277.590.517
Trong quỹ dự phòng tài chính	-	-	277.590.517	277.590.517
Quỹ khen thưởng	-	1.034.494	-	1.034.494
Trong khoản giảm khác	-	-	(26.486.291.889)	(26.486.291.889)
Trong lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	11.208.848.570	38.961.592.558	(27.299.081.496)	22.871.359.632
Cổ tức lũy kế nhận được	-	-	-	-
	<b>92.208.848.570</b>	<b>76.011.341.768</b>	<b>688.347.264.444</b>	<b>856.567.454.782</b>
Phần lãi/(lỗ) trong lợi nhuận sau khi hợp nhất trong năm 2010	9.971.229.906	6.308.018.672	(1.682.995.913)	14.596.252.665
	<b>9.971.229.906</b>	<b>6.308.018.672</b>	<b>(1.682.995.913)</b>	<b>14.596.252.665</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 40. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và các công ty con và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.



**TRẦN NGỌC DIỆP**

Kế toán trưởng

Ngày 31 tháng 3 năm 2011



**ĐẶNG THÀNH TÂM**

Tổng Giám đốc