

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2009

DRAGON CAPITAL
101 Me Linh Point, 2 Ngõ Dục Kê
Street 1, Hồ Chí Minh City, Vietnam
+84 8 823 9355 F +84 8 823 9366
en@dragoncapital.com
www.dragoncapital.com

CLISA
ASIA-PACIFIC MARKETS
Daniel Oen
Institutional Sales
www.cisa.com

AGIP
ANT GLOBAL PARTNERS

ZIFF BROTHERS INVESTMENTS
Gerald D. Cohen
Senior Vice President, Macro

Halbis
Global Asset Management

SKAGEN
Fondens

MFC Global Investment Management
Tran Thi Kim Cuong
Assistant Manager, Equities
Manulife Vietnam Fund Management Company Ltd.

MEKONG CAPITAL
Dr. Thi Phuong

AG CREDIT ASSET MANAGEMENT
LIANG WEI
Investment Analyst

WEL SONG
Senior Vice President
Chicago, Illinois 60606
@gmail.com EMAIL
312-466-4001 TEL
312-466-3311 FAX
www.quityinternational.com

JAGGAR
with the values

Hartly Mignon
Director
Fundamental Equity Securities
Deutsche Securities
A Wholly Owned
Global Fund
56/F

Brian
Vice President
Investment

Platinum ASSET MANAGEMENT

NỘI DUNG

	Trang
Lịch sử hoạt động	
Điểm sáng	04
Niêm yết cổ phiếu KBC tại HOSE	05
Câu chuyện về sáng tạo giá trị	07
Tình hình hoạt động	16
Định hướng và chiến lược phát triển	20
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị	28
Báo cáo của Hội đồng quản trị	31
Đánh giá tình hình hoạt động của Tổng Công ty	31
Đánh giá các hoạt động đầu tư chính năm 2009	33
Chiến lược quản lý rủi ro của doanh nghiệp	47
Triển vọng kinh doanh và kế hoạch phát triển 2010	50
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	53
Đánh giá hoạt động kinh doanh	53
Đánh giá tình hình tài chính	57
Các vấn đề khác	61
Báo cáo tài chính	64
Tổ chức nhân sự	106
Ban điều hành	107
Chính sách nhân sự	109
Thông tin cổ đông và Ban quản trị công ty	110

Các từ viết tắt

KBC: Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

HĐQT: Hội đồng quản trị

KCN: Khu công nghiệp

KĐT: Khu đô thị

CẨM NANG CHO NHÀ ĐẦU TƯ



" ... Tất cả những gì chúng tôi trình bày trong bản báo cáo này được xem là món quà đặc biệt nhất chúng tôi dành tặng cho Quý cổ đông, Quý nhà đầu tư, Quý khách hàng và các đối tác của KBC v,v....."



Nhận Huân chương lao động hạng 3 năm 2007



Năm năm liền được nhận cờ thi đua đơn vị dẫn đầu của Chính phủ



Top 10 giải thưởng Sao vàng Đất Việt năm 2009

LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG

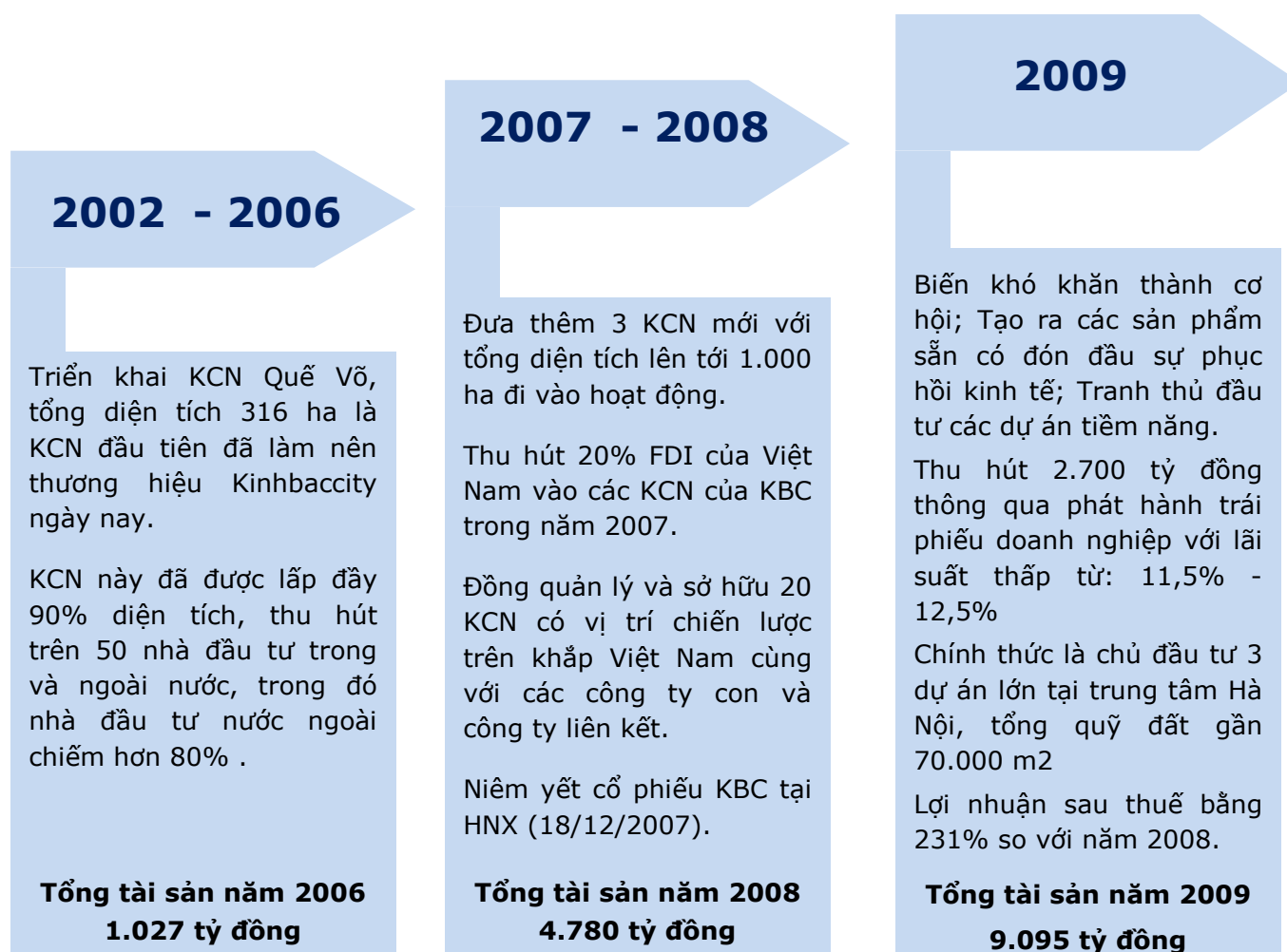


ĐIỂM SÁNG

Tổng giá trị tài sản tăng từ 1.027 tỷ lên 9.095 tỷ kể từ năm 2006;

Là doanh nghiệp bất động sản có quỹ đất lớn, quỹ đất của KBC lên đến 15.000 ha dành cho phát triển KCN và KĐT đi kèm, 1.000 ha đất đô thị tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 26/5/2009, KBC chính thức hoạt động theo mô hình Tổng Công ty



NIÊM YẾT CỜ PHIẾU KBC TẠI HOSE

Là cổ phiếu của doanh nghiệp liên tục 5 năm liền nhận cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ và thuộc Top 10 Sao Vàng Đất Việt năm 2009

Lọt vào Top 10 mã chứng khoán tiêu biểu do Standard & Poor bình chọn;

Là mã chứng khoán uy tín do các tổ chức trong nước bình chọn hàng năm;

Số cổ phiếu đang lưu hành: 199.124.330 cổ phiếu

Vốn hóa thị trường 31/12/2009: \approx 11.600 tỷ đồng



18 -12 -2009

Ngày 18/12/2009, mã chứng khoán KBC đã chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Đây là sự kiện quan trọng đánh dấu một nét son trong quá trình phát triển của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP. Ngày 18/12/2009 cũng là một ngày rất có ý nghĩa đối với cổ phiếu KBC, là ngày kỷ niệm 2 năm cổ phiếu KBC có mặt trên TTCK Việt Nam. Trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX), KBC luôn là 1 trong 5 cổ phiếu có giao dịch lớn nhất trên toàn thị trường, là cổ phiếu được nhà đầu

tư nước ngoài ưa thích, nằm trong Top 10 mã chứng khoán mạnh nhất theo bình chọn của Standard & Poor (2008).

KBC luôn mong muốn đóng góp mạnh mẽ vào sự phát triển lành mạnh và vững chắc đi lên của VNIndex, góp phần tăng cường về lượng và về chất cho VNIndex.

KBC rất tự hào trở thành thành viên đại diện điển hình cho ngành khu công nghiệp và bất động sản tại HOSE và kiên quyết giữ vững vị thế đứng đầu hiện tại cũng như cả tương lai lâu dài.

TOP 10 SAO VÀNG ĐẤT VIỆT 2009



CÂU CHUYỆN VỀ SÁNG TẠO GIÁ TRỊ



Sự khởi đầu từ vùng đất Kinh Bắc

Thành lập ngày 27/3/2002 với vốn điều lệ 20 tỷ đồng, chúng tôi bắt đầu từ một vùng đất nông nghiệp kém phát triển, nằm trên địa bàn huyện Quế Võ Bắc Ninh, thuộc danh mục B địa bàn khó khăn của Chính phủ, đang được địa phương kêu gọi doanh nghiệp vào đầu tư. Đứng trước những khó khăn trước mắt, chúng tôi đã nhận được những thuận lợi cho việc phát triển KCN ở nơi đây.

Bắc Ninh là nơi có vi trí thuận lợi cả về đường bộ, đường hàng không, đường thủy, đường sắt: cách Hà Nội 30km, cách sân bay Quốc tế Nội Bài 45km; cửa khẩu Hữu Nghị 130km, cảng Hải Phòng 110km, nằm trong vùng kinh tế trọng điểm – tam giác tăng trưởng **"Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh"**, gần các cụm công nghiệp lớn của các vùng trọng điểm Bắc bộ. Bắc Ninh có tuyến trục giao thông lớn, quan trọng chạy qua, nối liền tỉnh với các trung tâm kinh tế, văn hóa và thương mại của phía Bắc: đường quốc lộ 1A – 1B, quốc lộ

18 nối Thành phố Hạ Long – sân bay Quốc tế Nội Bài, quốc lộ 38 đường sắt xuyên Việt đi Trung Quốc. Trong tỉnh có nhiều sông lớn nối Bắc Ninh với các tỉnh lân cận và cảng Hải Phòng, cảng Cái Lân.

Mặt khác, KCN Quế Võ được Chính phủ quyết định thành lập và đi vào hoạt động vào giai đoạn cả nước thực hiện đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa theo chủ trương của Đảng và Nhà nước, đặc biệt là chủ trương phát triển vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh và Bắc Ninh được bổ sung vào vùng kinh tế trọng điểm này. Bắc Ninh cũng đã đề ra mục tiêu đẩy mạnh quy hoạch xây dựng và phát triển các khu công nghiệp tỉnh Bắc Ninh đến năm 2010, nhằm phát huy lợi thế và tiềm năng của tỉnh, phấn đấu đến năm 2015, Bắc Ninh cơ bản trở thành tỉnh công nghiệp. Chính vì thế, cùng với những lợi thế vốn có, KCN Quế Võ còn được sự quan tâm đầu tư của tỉnh và của Chính phủ.

Một yếu tố thuận lợi nữa phải kể đến đó là môi trường và chính sách ưu đãi đầu tư tại tỉnh Bắc Ninh. Tỉnh Bắc Ninh thực hiện cơ chế một cửa trong quản lý nhà nước về đầu tư nước ngoài theo quy định của nhà nước; Liên tục thực hiện đa dạng hóa các giải pháp xúc tiến đầu tư; Ngoài các chế độ chính sách ưu đãi quy định tại Luật khuyến khích đầu tư đến Bắc Ninh nhà đầu tư còn được hưởng các chế độ ưu đãi của tỉnh quy định, ví dụ:

Căn cứ quy mô, vị trí, địa điểm và loại hình đầu tư, các nhà đầu tư được hưởng các chế độ ưu đãi như:

- ✚ Ưu đãi về giá cho thuê đất; miễn, giảm và linh hoạt thời hạn nộp tiền thuê đất;
- ✚ Được hỗ trợ tiền đền bù thiệt hại về đất khi giải phóng mặt bằng;
- ✚ Hỗ trợ về vốn cho doanh nghiệp;
- ✚ Hỗ trợ kinh phí đào tạo nghề cho lao động địa phương.

Ngoài những ưu đãi trên, UBND tỉnh còn tạo điều kiện cho các doanh nghiệp vay vốn ưu đãi để đầu tư; ưu đãi cho thành lập doanh nghiệp chế xuất trong KCN; ưu đãi cho các doanh nghiệp thành lập mới và di dời vào KCN; tạo điều kiện cho các doanh

nh nghiệp về xúc tiến thương mại, khai thác thị trường...

Cuối cùng, phải kể đến yếu tố con người nơi đây, chúng tôi được sự quan tâm sâu sắc của UBND tỉnh, Hội đồng nhân dân, Ban quản lý các khu công nghiệp, các Sở ban ngành của tỉnh, lãnh đạo và nhân dân huyện Quế Võ đã ủng hộ chúng tôi hết mình vì một mục đích chung xây dựng và phát triển khu công nghiệp theo đúng đường lối của Đảng và Nhà nước.

Như vậy, tuy đứng trước rất nhiều khó khăn nhưng các yếu tố về thiên thời, địa lợi, nhân hòa đã giúp chúng tôi nhanh chóng ra quyết định khởi đầu doanh nghiệp ở vùng đất Kinh Bắc này và cái tên Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc, nay là Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP cũng được bắt nguồn từ đó, đặc biệt được Ông Nguyễn Thế Thảo Chủ tịch UBND tỉnh đặt cho. Hồi đó năm 2002 mục đích của Ông Nguyễn Thế Thảo cùng ông Đặng Thành Tâm mong muốn Công ty Kinh Bắc đảm nhận vai trò xây dựng Bắc Ninh trở thành thành phố Kinh Bắc sầm uất, giàu có, v.v.



CÂU CHUYỆN VỀ SÁNG TẠO GIÁ TRỊ

Để khách hàng đặt bút ký hợp đồng không chỉ đơn thuần vì khách hàng sẽ được nhiều ưu đãi trong đầu tư tại địa phương, không chỉ vì chất lượng dịch vụ của chúng tôi rất tốt, không chỉ vì tài thương thuyết tốt mà chúng tôi phải đáp ứng mọi yêu cầu khắt khe riêng biệt của từng khách hàng và không có một khách hàng nào giống khách hàng nào.



Chúng tôi đã trở thành doanh nghiệp dẫn đầu về thu hút đầu tư nước ngoài của Việt Nam như thế nào?

Đối mặt với rất nhiều khó khăn ban đầu, tên tuổi Công ty chưa có, bộ máy quản lý điều hành chưa hoàn thiện, thiếu vốn để có thể xây dựng một KCN hiện đại, thậm chí có rất nhiều người không nghĩ rằng các tập đoàn quốc tế sẽ lập nhà máy ở một vùng đất còn hoang sơ này, v.v. Chủ tịch Hội đồng quản trị của chúng tôi vẫn nhớ mãi cảnh chật vật đi gọi vốn đầu tư cho KCN Quế Võ. Quay cuồng vay vốn khắp nơi không ai cho, Ông tưởng mình phải bỏ cuộc khi dự án còn đang phôi thai khi nguồn vốn không có. Bơ phờ, mệt mỏi, nhưng Ông xác định rõ, nếu không có vốn đầu tư thì sẽ mất tất cả, công sức bao lâu sẽ đổ hết xuống sông biển. Nghĩ vậy, Ông lại lao đi khắp nơi để kêu gọi đầu tư. Đây là một quá trình phấn đấu không biết mệt mỏi, phát huy mọi sáng tạo từ uy tín và kinh nghiệm

trong lĩnh vực phát triển KCN mà Ông từng thành công ở khu công nghiệp Tân Tạo tại Thành phố Hồ Chí Minh những năm trước đó. Tuy nhiên, công cuộc mời gọi vốn, thu hút đầu tư mới này khác xa những gì Ông đã thành công: Ông phải tích cực tham gia vào những chuyến đi xúc tiến đầu tư nước ngoài của các tổ chức, hiệp hội trong nước; chủ động tổ chức và tài trợ tổ chức các cuộc hội thảo quốc tế; nỗ lực quảng bá hình ảnh Việt Nam, môi trường đầu tư tại Việt Nam và hình ảnh doanh nghiệp Việt Nam trên trường quốc tế, v.v. Qua đó, Ông đã tạo thêm danh tiếng cũng như cơ hội thu hút đầu tư vào các KCN, bên cạnh đó Ông đã không ngừng nỗ lực trong việc xây dựng uy tín, hình ảnh cho KBC và thuyết phục khách hàng bằng thái độ nhiệt tình, tạo ấn tượng tốt và uy tín đối với các nhà

đầu tư vào KCN bằng chính chất lượng dịch vụ dựa trên cơ sở hạ tầng tốt.

Nhưng tất cả những điều kể trên vẫn chưa đủ để những khách hàng khó tính sẵn sàng dừng chân tại KCN còn hoang sơ như Quế Võ cho dù Bắc Ninh là địa phương có nhiều ưu đãi đầu tư hơn nơi khác và KBC luôn sẵn sàng cung cấp mọi dịch vụ cho khách hàng tốt nhất có thể. Yếu tố khiến nhà đầu tư đặt bút ký hợp đồng chính là khả năng đáp ứng những yêu cầu khắt khe và khác biệt của mỗi nhà đầu tư. Trong những lần thương thuyết với đối tác, KBC thường xuyên gặp phải những yêu cầu của đối tác mới khác hoàn toàn với các đối tác trước đó, khiến nhiều lần vị Chủ tịch của chúng tôi cũng thấy hụt hơi: Ví dụ, khi đàm phán với tập đoàn Cannon Nhật Bản, họ đưa ra những yêu cầu mà chúng tôi chưa gặp bao giờ, đơn cử như việc họ đề nghị đưa hàng ngàn mẫu đất, mẫu nước ngầm tại khu công nghiệp đi xét nghiệm theo ba tiêu

chuẩn của Việt Nam, Nhật và của chính Tập đoàn. Cuối cùng, họ đã đặt bút ký hợp đồng thuê đất với chúng tôi để xây dựng một nhà máy sản xuất máy in lazer lớn nhất thế giới tại KCN Quế Võ. Tiếp đến, các nhà máy vệ tinh của Cannon lần lượt được xây dựng tại KCN này. Sau khoảng 5 năm kể từ ngày khởi công 2003, KCN Quế Võ đã thu hút khoảng 50 nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng vốn đầu tư hàng trăm triệu đô la và hàng nghìn tỷ đồng, lấp đầy khoảng 80% diện tích. Riêng trong năm 2007, KBC đã thu hút khoảng 20% vốn FDI của Việt Nam vào KCN của mình.

Hiện tại, KBC đã trở thành đơn vị dẫn đầu về thu hút FDI của Việt Nam. Sự thành công này đã góp phần đáng kể trong quá trình xây dựng thương hiệu Kinhbaccity ngày nay.



Dưới sự chứng kiến của Phó thủ tướng Hoàng Trung Hải và Ngài Mitsuo Sakaba đại sứ toàn quyền Nhật Bản tại Việt Nam tại lễ ký kết các văn kiện hợp tác toàn diện giữa Việt Nam - Nhật Bản về phát triển KCN hỗ trợ Việt Nam - Nhật Bản.

Từ trái qua phải: Ông Đặng Thành Tâm - Chủ tịch HĐQT của KBC, Ông Teruyoshi Kubota - Chủ tịch Viện Nghiên cứu Kinh tế Nhật Bản, Ông Vũ Huy Hoàng - Bộ trưởng Bộ Công thương Việt Nam, Ông Trần Văn Túy - Chủ tịch UBND Tỉnh Bắc Ninh

CÂU CHUYỆN VỀ SÁNG TẠO GIÁ TRỊ



Chúng tôi đã tạo lập giá trị doanh nghiệp như thế nào?

Chiến lược gia tăng quỹ đất

- ❖ Tạo dựng uy tín và hình ảnh với chính quyền và người dân địa phương.
- ❖ Biến những mảnh đất nghèo thành các KCN trù phú.
- ❖ Thành lập các công ty liên kết làm chủ đầu tư các KCN ở các vị trí chiến lược trên khắp cả nước hoặc mua lại các dự án.
- ❖ Nâng cao năng lực và tính cạnh tranh của doanh nghiệp về mọi mặt nhằm nắm bắt các cơ hội để làm chủ đầu tư các dự án ở những thành phố lớn như Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh, v.v.

KBC luôn tìm tới những địa bàn khó khăn, kinh tế yếu kém, năng suất nông nghiệp thấp mà các địa phương kêu gọi để đầu tư. Các dự án đầu tư của KBC đã làm thay đổi diện mạo của các vùng nông thôn nghèo. KBC đã đóng góp tích cực giải quyết công ăn việc làm, cải thiện đáng kể thu nhập cho người dân, mỗi KCN phát triển tạo ra hàng chục vạn công ăn việc làm ổn định. KBC tích cực hỗ trợ công tác đào tạo nâng cao trình độ của người dân nhằm đáp ứng được yêu cầu trình độ lao động, đủ điều kiện để làm việc tại các doanh nghiệp công nghệ cao. Các dự án KCN mà KBC đầu tư thành công đã làm tăng đáng kể nguồn thu cho Ngân sách địa phương, từ đó có điều kiện để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng tại địa phương, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người dân địa phương.

Các nhiệm vụ:

Chúng tôi phải vượt qua mọi khó khăn thử thách để biến những mảnh đất hoang sơ ở những vùng kinh tế khó khăn, kém phát triển trở thành những KCN được lấp đầy bởi những nhà máy công nghệ cao.

Chúng tôi đã nhanh chóng tạo dựng được hình ảnh, uy tín lớn với UBND Tỉnh, Thành Phố, với người dân địa phương nơi chúng tôi dừng chân. Đó là giá trị đầu tiên làm cơ sở để chúng tôi được tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc phát triển các KCN, KĐT. Minh chứng cho điều này chính là sự thành công của KCN Quế Võ đã được ghi nhận là kết quả quan trọng đóng góp vào việc thu hút đầu tư nước ngoài của tỉnh Bắc Ninh. Sau sự thành công này, UBND tỉnh Bắc Ninh đã cấp cho chúng tôi 146 ha đất đô thị ngay giữa Trung tâm thành phố Bắc Ninh – dự án KĐT Phúc Ninh. Một mô hình phát triển mới của chúng tôi bắt đầu từ đây: **"Mô hình phát triển KCN và KĐT đi kèm, tiên tiến, hiện đại và thân thiện với môi trường"**.

Chúng tôi đã đi dọc Việt Nam, đánh giá tiềm năng của từng vùng về phát triển các KCN, tạo dựng các mối quan hệ mới với chính quyền địa phương để lập dự án, hoặc tìm kiếm các dự án đã có chủ đầu tư nhưng chưa được khai thác phát triển để liên doanh, liên kết hoặc mua lại. Tuy nhiên, trong quá trình đi lập dự án mới, chính nhờ uy tín và sự thành công của chúng tôi mà nhiều địa phương đã chủ động mời chúng tôi về để phát triển các KCN trên địa bàn của tỉnh, sẵn sàng tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất cho chúng tôi, ví dụ mới đây nhất tỉnh Quảng Ninh đã mời chúng tôi về để phát triển các dự án KCN.

Những gì chúng tôi đang có:

Là chủ sở hữu và đồng quản lý hơn 20 KCN và đô thị đi kèm trên khắp Việt Nam, đều nằm ở các vị trí chiến lược, thuận tiện cho việc giao thương nội địa và quốc tế, có tổng diện tích gần 15.000 ha, chiếm khoảng 20% diện tích đất các KCN trên cả nước

Các dự án mới đang trong quá trình lập dự án trên địa bàn Thành phố Hà Nội, các tỉnh Hà Nam, Quảng Ninh đều có quy mô lớn, hứa hẹn sẽ gia tăng quỹ đất trong năm 2010 lên hàng nghìn ha.

Đặc biệt, trong năm 2009 KBC đã có một bước tiến xa hơn, chính thức trở thành chủ đầu tư các dự án có quy mô lớn tại trung tâm Hà Nội và Thành Phố Hồ Chí Minh đó là:

- ❖ Dự án Tổ hợp Đa Năng Kinh Bắc – Xuân Đỉnh – Từ Liêm – Hà Nội, diện tích 2ha, tổng mức đầu tư dự kiến hơn 200 triệu USD
- ❖ Dự án Tòa tháp tài chính Kinh Bắc 34 tầng tại số 1A Láng Hạ - Đống Đa – Hà Nội, diện tích gần 4.000 m², tổng mức đầu tư dự kiến 100 triệu USD
- ❖ Dự án Tổ hợp Văn phòng, Trung tâm Thương mại, Khách sạn Hoa Sen Hà Nội – đường Phạm Hùng – Hà Nội, diện tích 4ha, tổng mức đầu tư dự kiến: 500 triệu USD
- ❖ Dự án KĐT Tây Bắc – Củ Chi – Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1.705 ha đang được lập quy hoạch 1/2000.

Hiện nay, KBC đã trở thành doanh nghiệp có uy tín với chính quyền của nhiều địa phương, với người dân trong vùng và các Bộ ngành Trung ương, các Ban ngành của Chính phủ. Đó là một trong những lợi thế đối với một công ty bất động sản.

CÂU CHUYỆN VỀ SÁNG TẠO GIÁ TRỊ

Gia tăng quỹ đất là một trong những nhiệm vụ quan trọng đầu tiên đối với một doanh nghiệp bất động sản. Song gia tăng giá trị là nhiệm vụ quyết định sự tăng trưởng, phát triển bền vững và thành công cho doanh nghiệp.

KBC đã trải qua những chặng đường vất vả để biến những mảnh đất hoang sơ thành những KCN trù phú. Tuy nhiên để có thể biến sự trù phú từ KCN này sang KCN mới lại là một bài toán khác.

Chiến lược gia tăng giá trị

Sự giàu có về một đội ngũ nhân sự cao cấp:

Đó là yếu tố cốt lõi để chúng tôi đi từ thành công ở KCN này đến KCN khác.

Họ đã làm gì?

- ❖ Họ có thể làm thỏa mãn mong muốn của những người dân địa phương; đóng góp một phần không nhỏ trong việc tạo ra công ăn việc làm cho người dân địa phương;
- ❖ Họ đã gián tiếp góp phần phát triển quá trình công nghiệp hóa hiện đại hóa cho địa phương;
- ❖ Họ là cầu nối các doanh nghiệp với chính quyền địa phương;
- ❖ Họ mang hình ảnh của Việt Nam, doanh nghiệp Việt Nam, chính sách đầu tư của Việt Nam đến với các nhà đầu tư quốc tế;
- ❖ Họ có mặt ở các diễn đàn kinh tế trong khu vực và thế giới, ở bất cứ nơi đâu để có thể hiểu được nhu cầu đầu tư của các khách hàng, đặc biệt để kết nối các nhu cầu đầu tư của các tập đoàn đa quốc gia, các doanh nghiệp nước ngoài đến với Việt Nam;
- ❖ Họ đã và đang rất thành công với mạng lưới khách hàng rộng lớn bao gồm các doanh nghiệp đến từ Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc, Trung Quốc và đang bắt đầu với các tập đoàn lớn đến từ Châu Âu và Hoa Kỳ, v.v;
- ❖ Họ đã tạo nên những sản phẩm khác biệt, có tính cạnh tranh cao cho doanh nghiệp;
- ❖ Họ biết biến khó khăn thành cơ hội, ngay cả trong những năm khủng hoảng, kinh tế suy giảm.

Tạo dựng “quỹ đất vàng”

Trong điều kiện nền kinh tế có tốc độ phát triển từ 6% - 7% mỗi năm, ước tính mỗi KCN của KBC sẽ lấp đầy trong vòng 3 năm đến 5 năm. Tuy nhiên chiến lược của chúng tôi là thực hiện triển khai, thu hút đầu tư song song vào các KCN. Sở dĩ như vậy là vì:

Mỗi KCN khi đã đi vào hoạt động, có tỷ lệ lấp đầy khoảng 30% trở lên thì giá trị của KCN đó sẽ tự gia tăng theo thời gian. Khách hàng đến sau tự tìm hiểu khách hàng đến trước để ra quyết định thuê đất, giá đất luôn có xu hướng tăng theo thời gian mà quỹ đất thì hạn chế. Vì vậy, cho dù một KCN có thể lấp đầy trong vòng 3 năm nhưng chúng tôi có thể kéo dài trong vòng 6 năm - 10 năm. Chiến lược này mang lại những lợi thế sau:

Đối với một KCN đã lấp đầy từ 50% diện tích thì quỹ đất còn lại sẽ trở thành quỹ “**đất vàng**” cho doanh nghiệp vì giá cho thuê sẽ ngày một tăng lên, mà chi phí cơ sở hạ tầng tăng không đáng kể, ví dụ từ 2007 đến 2009 giá cho thuê đất tăng từ 25USD/m² lên trên 50USD/m². Ngoài ra quỹ đất vàng này còn là lợi thế cho cả khách hàng đang đầu tư xây dựng nhà máy trong KCN đó khi họ có nhu cầu mở rộng nhà máy, hoặc xây thêm nhà xưởng mà không phải di chuyển sang KCN khác; hoặc tùy tình hình thực tế KBC sẽ chủ động xây nhà xưởng để bán và cho thuê duy trì một nguồn thu ổn định khi toàn bộ KCN đã được lấp đầy.

Một trong những yếu tố mấu chốt nữa đó là sự quyết đoán khi mua lại những dự án ở những nơi có vị trí chiến lược được đánh giá có tiềm năng phát triển mà chưa được khai thác, hoặc sẵn sàng tìm nguồn vốn để mua lại dự án tốt trong bối cảnh kinh tế suy giảm như hai năm qua, điều này đã tự làm cho giá trị doanh nghiệp của KBC tăng lên đáng kể. Nếu định giá lại thì giá trị tài sản của KBC ước tính tăng lên gấp 4 lần so với giá trị hiện tại.

Thành lập nhiều văn phòng trên cả nước và đầu môi thu hút đầu tư ở nước ngoài.

KBC có mạng lưới hoạt động rộng khắp cả nước, thành lập nhiều văn phòng, đầu mối tại nước ngoài như: Đài Loan, Nhật Bản, Hàn Quốc, Hoa Kỳ, v.v và gia nhập các hiệp hội, tổ chức thương mại để thu hút đầu tư, tìm kiếm khách hàng, tạo điều kiện thuận lợi nhất cho khách hàng trong việc tìm kiếm thông tin thị trường đầu tư cũng như đáp ứng mọi điều kiện của khách hàng.

Ngoài ra, đầu tư ra nước ngoài cũng là chiến lược phát triển nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và hội nhập quốc tế của KBC. Không những đạt được thành tích và hiệu quả cao trong việc đầu tư tại Việt Nam mà KBC còn đầu tư rất hiệu quả sang nước bạn Lào và Campuchia. Tại Lào, KBC được đánh giá là nhà đầu tư lớn tại đây, đồng thời KBC còn được đánh giá là đơn vị làm công tác xã hội tốt nhất tại nước bạn. KBC hàng năm đã tài trợ hàng trăm suất học bổng cho sinh viên Lào đến Việt Nam để học tập...



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Tám 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.

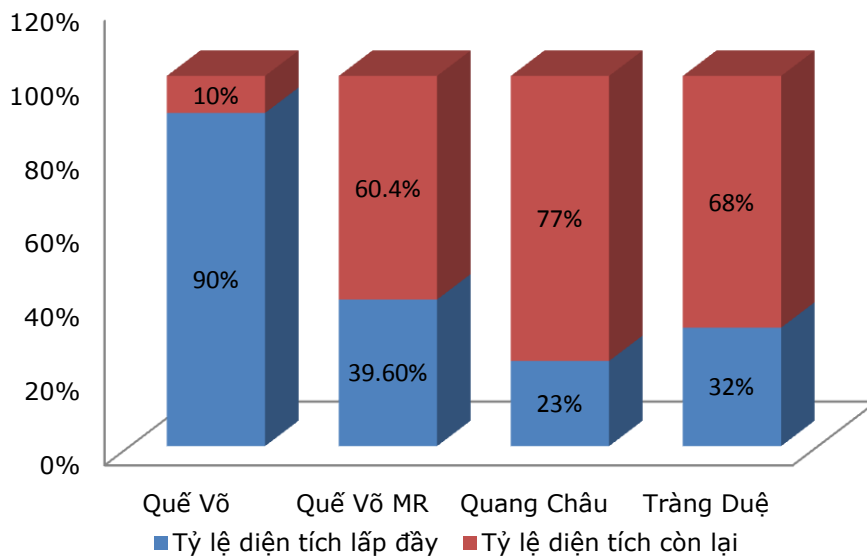
KBC có hơn 80% khách hàng là các doanh nghiệp nước ngoài đủ để khẳng định tên tuổi của mình trên phạm vi quốc tế. Các quỹ đầu tư nước ngoài thường xuyên đến tìm hiểu cơ hội đầu tư cổ phiếu KBC, với tỷ lệ sở hữu cổ phiếu KBC của nhà đầu tư nước ngoài chiếm 15%, KBC đang là một trong những cổ phiếu ưa thích của nhà đầu tư nước ngoài. Các đối tác nước ngoài sẵn sàng bắt tay để trở thành các 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: Tập đoàn Foxconn (Đài Loan), Ascendas (Singapore), Bitburger Group (Đức), Credit Suisse (Thụy Sĩ), Surbana (Singapore), KumHo (Hàn Quốc), v.v.

Năm 2009 là một năm chịu nhiều ảnh hưởng từ khủng hoảng kinh tế toàn cầu và suy giảm kinh tế trong nước, các doanh nghiệp đều gặp khó khăn. Song, KBC đã thực hiện chiến lược biến khủng hoảng thành cơ hội. Khác với những năm trước, năm 2009 KBC đã chủ động đầu tư cơ sở hạ

tầng các KCN, KĐT, xây dựng nhà xưởng để tận dụng cơ hội về chi phí vốn vay, giá cả nguyên vật liệu đầu vào đều suy giảm, nhằm tạo ra các sản phẩm với chi phí vốn thấp hơn mức trung bình, đón đầu sự phục hồi của nền kinh tế, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu của khách hàng, giúp họ rút ngắn khoảng cách xây dựng cơ sở vật chất, sớm đi vào hoạt động khi kinh tế có dấu hiệu phục hồi.

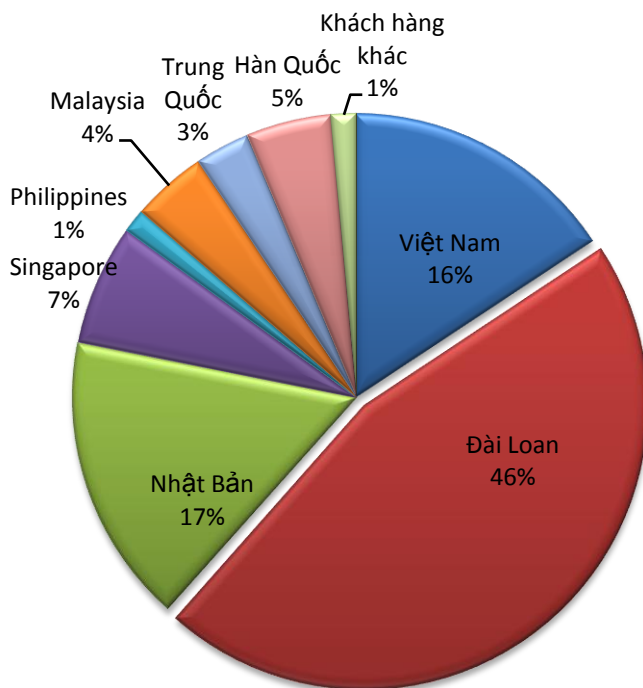
Thực tế đã chứng minh, trong 3 tháng cuối năm 2009 có rất nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước đến tìm hiểu đầu tư vào các KCN của KBC. Do đó, doanh thu và lợi nhuận của KBC Quý 4/2009 đã tăng lên đột biến, lợi nhuận gấp đôi so với kế hoạch đề ra. Nguồn thu này chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh cho thuê đất, bán nhà xưởng. Đó chính là thành quả đáng kể mà KBC đã thu được trong thời kỳ khó khăn của nền kinh tế.

Tốc độ thu hút đầu tư vào các KCN đang hoạt động



Dự kiến trong năm 2010 tốc độ thu hút đầu tư vào các KCN của KBC sẽ tăng trưởng đáng kể, trung bình sẽ có từ 20% diện tích mỗi khu được lấp đầy. Hiện nay, chúng tôi đang trong quá trình đàm phán với hàng loạt các khách hàng tiềm năng như: Sell Line, DK UIL, GTT & A, P&Tel Inc, SSCP, Shinyang đến từ Hàn Quốc; Crystal Crown, Marco đến từ Hồng Kông; Top Zippers Ent, Gemteck đến từ Đài Loan v.v.v. Dự kiến diện tích sẽ được các công ty trên thuê hơn 200 ha, có công ty đã dự kiến thuê khoảng 100 ha.

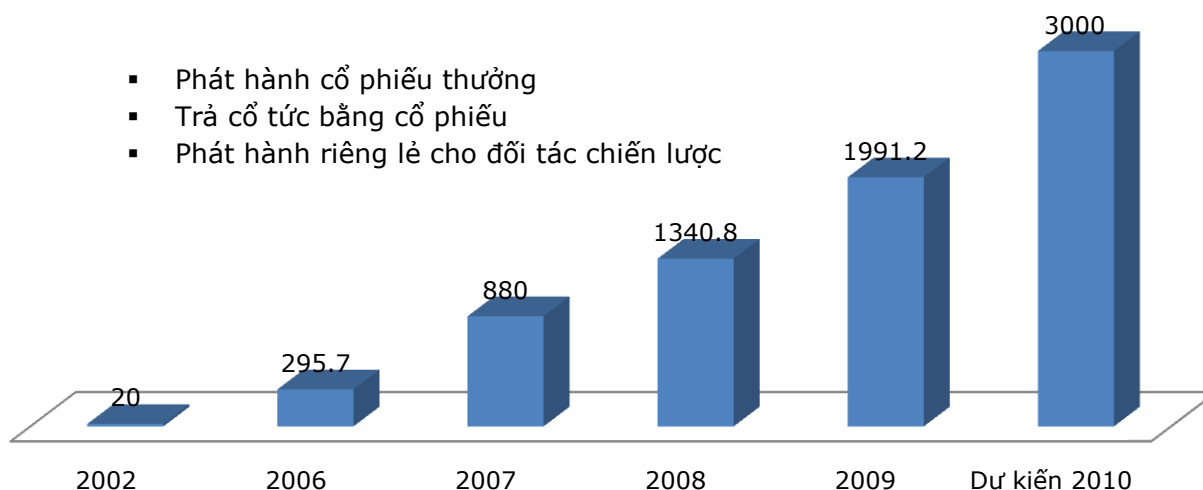
Cơ cấu khách hàng trong các KCN



Năm 2009, các nhà đầu tư Hàn Quốc đã trở thành tâm điểm thu hút đầu tư của KBC bên cạnh các khách hàng truyền thống như Nhật Bản, Đài Loan.

Ngoài ra chúng tôi đang thực hiện các chương trình xúc tiến đầu tư với các tập đoàn lớn đến từ Châu Âu, Hoa Kỳ.

Tăng trưởng 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.

KBC là một doanh nghiệp trẻ, đang từng bước thực hiện công cuộc cách mạng để đưa doanh nghiệp lên tầm cao mới đem lại lợi ích cho cổ đông, cho doanh nghiệp, cho xã hội. Những mô hình, và các cuộc cách mạng trong sự nghiệp phát triển mà chúng tôi đang làm sẽ đảm bảo cho sự tăng trưởng bền vững nhất cho doanh nghiệp.

Phát triển KCN, KĐT đi kèm tiên tiến hiện đại, và thân thiện với môi trường: Hầu hết bên cạnh mỗi KCN chúng tôi đưa vào phát triển sẽ được chính quyền địa phương cấp cho một KĐT đi kèm. Mục tiêu của việc phát triển KĐT đi kèm nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cao cấp cho các chuyên gia nước ngoài làm việc trong KCN, cho công nhân và cho người dân, v.v .

Công cuộc cách mạng đồng quản lý và sở hữu các KCN ở các vị trí chiến lược trên cả nước: Nó khẳng định năng lực của doanh nghiệp với chính quyền địa phương, với Chính phủ bằng chính thành công trong thu hút đầu tư vào các KCN. Hiện nay, chúng tôi đang có 20 công ty liên doanh liên kết, là chủ đầu tư của các KCN chưa phát triển, trong tương lai sẽ được sáp nhập dần vào KBC khi dự án bắt đầu đi vào giai đoạn phát triển.

Bước tiến về Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh: Bằng uy tín, năng lực của mình trong năm 2009, KBC đã rất thành công khi vượt qua các đối thủ cạnh tranh để trở thành chủ đầu tư các dự án lớn, trên khu đất vàng của Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

Một số lĩnh vực khác đang được ưu tiên tập trung đầu tư như là: Khoáng sản, năng lượng. Hiện tại, khoản đầu tư vào lĩnh vực khoáng sản là đầu tư vào nhà máy sản xuất xi Titan lớn nhất Việt Nam sẽ hứa hẹn đem lại cho KBC một khoản lợi nhuận lớn.



ĐỊNH HƯỚNG VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN



TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - CÁC MỤC TIÊU

Nhận định về môi trường kinh doanh

Cơ hội và thách thức

Như nhiều quốc gia khác, Việt Nam cũng bị ảnh hưởng tiêu cực từ cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu, đặc biệt trong xuất khẩu và đầu tư nước ngoài. Tuy vậy, cho dù tốc độ tăng trưởng bị suy giảm, nhưng Việt Nam vẫn là một trong 12 nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng dương và đã có những dấu hiệu hồi phục sớm. GDP 2009 của Việt Nam tăng trưởng 5,2%. Với những nỗ lực cải cách và điều hành vĩ mô của Chính phủ, khả năng vượt qua khủng hoảng và tiếp tục tăng trưởng với tốc độ cao trong 2 đến 3 năm tới của Việt Nam đang trở thành hiện hữu.

Mặc dù kinh tế thế giới vẫn đang trong tình trạng khó khăn, nhưng xu hướng chuyển dịch sản xuất từ các nước phát triển sang các nước có lợi thế về giá nguyên vật liệu và nhân công vẫn là xu hướng tất yếu. Đồng thời, vẫn có những dòng tư bản đang tìm kiếm các cơ hội đầu tư ở các nước có khả năng hồi phục nhanh hơn. Mặt khác, so với các nước trong khu vực Việt Nam có lợi thế hơn về mặt chính trị ổn định và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng.

KBC – Nền tảng cho sự phát triển bền vững

**ĐỊNH
HƯỚNG
CHIẾN
LƯỢC
-
TẦM
NHÌN
-
SỨ
MỆNH
-
CÁC
MỤC
TIÊU**

Cơ hội và thách thức

Quý 4 2009 đã xuất hiện những làn sóng các nhà sản xuất nước ngoài đến Việt Nam để đầu tư cơ sở sản xuất, chuẩn bị cho thời kỳ kinh tế thế giới phục hồi. Theo kinh nghiệm của KBC từ những lần khủng hoảng trước, khi kinh tế có dấu hiệu phục hồi, bất động sản tại các KCN sẽ khởi sắc sớm hơn do các nhà sản xuất luôn dự tính thời gian chuẩn bị thủ tục và xây dựng nhà xưởng sớm để tiến hành sản xuất bắt kịp với nhịp tăng của thị trường. Trong những tháng đầu năm 2009, KBC đã chuẩn bị rất tốt việc đẩy nhanh tiến độ chuẩn bị cơ sở hạ tầng để trở thành điểm đến được lựa chọn cho những nhà đầu tư này.

Năm 2009, nhiều dự án BĐS của các đối tác trong nước và nước ngoài được chào bán với giá hợp lý, trong khi đó, giá thi công và nguyên vật liệu ở mức thấp hơn nhiều so với nửa cuối năm 2008. Nếu được chuẩn bị tốt, những đơn vị chuyên nghiệp và trường vốn trong thị trường BĐS có thể đón được những cơ hội tốt trong chu kỳ đi lên lần này của thị trường BĐS trong một vài năm tới. Trong năm 2009, KBC đã thành công khi mua lại một số dự án bất động sản có quy mô lớn tại Hà Nội và một số KCN có tiềm năng phát triển.

Những nền tảng cơ bản cho sự phát triển, bao gồm cơ sở hạ tầng giao thông, cảng biển, năng lượng, mỏ nguyên liệu, quặng, đất đai và vốn sẽ vẫn luôn là điểm nóng trong suốt thời kỳ phát triển, đặc biệt với những nền kinh tế đang tăng trưởng với tốc độ cao như Việt Nam. Trong một vài năm tới, đơn vị nào nắm được những đỉnh cao chiến lược trong những lĩnh vực này sẽ tiếp tục duy trì được những lợi thế cạnh tranh trong hàng thập kỷ tiếp theo.

Điểm mạnh và điểm yếu

Sau 8 năm hoạt động và phát triển, KBC đã trở thành một doanh nghiệp có uy tín cao đối với không chỉ các nhà đầu tư nước ngoài, mà còn xây dựng được uy tín không nhỏ với chính quyền địa phương, với các đối tác thiết kế, xây dựng và với các tổ chức tài chính ngân hàng.

KBC đã xây dựng và đào tạo được một đội ngũ lãnh đạo và quản lý cao cấp có kinh nghiệm, được thử thách, đã từng trải qua các thời kỳ khủng hoảng trước đây, cùng với một lực lượng lao động chất lượng cao, chuyên nghiệp, nhiệt tình và tâm huyết. Tuy vậy, KBC vẫn phải tiếp tục tăng cường thu hút và đào tạo nguồn nhân lực, đặc biệt là đội ngũ quản lý trung cấp để đáp ứng cho nhu cầu phát triển.

KBC có được một nền tảng tài chính vững chắc, các chỉ số tài chính tương đối tốt so với các doanh nghiệp hoạt động trong cùng lĩnh vực. Thông qua quá trình niêm yết trên thị trường chứng khoán, KBC cũng có được sự ủng hộ của các nhà đầu tư tổ chức, đặc biệt là các nhà đầu tư quốc tế lớn, về xây dựng và áp dụng những thông lệ tốt về quản trị điều hành và một hệ thống tài chính minh bạch.

Tận dụng sự sụt giảm về giá và tính thanh khoản trong thị trường BĐS trong năm qua, KBC đã đẩy nhanh được tiến độ đền bù giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất cho các khu công nghiệp và khu đô thị. Hiện nay, KBC đang là một trong những nhà đầu tư BĐS có được quỹ đất lớn ở Việt Nam. Đồng thời, KBC cũng đã tranh thủ việc giá cả của các nguyên vật liệu xây dựng, chi phí nhân công xây dựng giảm và nguồn vốn tài trợ kích cầu của chính phủ trong năm 2009 để xây dựng cơ sở hạ tầng với chi phí rẻ hơn các năm trước.

KBC là một trong những doanh nghiệp vẫn tiếp tục lớn mạnh cả về quy mô và uy tín ngay trong bối cảnh khó khăn của thị trường. KBC thực hiện đầu tư mạnh mẽ vào các lĩnh vực cốt lõi và một số lĩnh vực có liên quan để hỗ trợ lẫn nhau, bao gồm (i) bất động sản (BĐS công nghiệp, khu đô thị, tòa nhà thương mại, khách sạn và nghỉ dưỡng); (ii) năng lượng (thủy điện, nhiệt điện, phong điện); (iii) tài nguyên thiên nhiên (bao gồm cả khoáng sản và rừng). Song song với việc tiếp tục triển khai các dự án lớn trong các lĩnh vực nói trên, lãnh đạo và tập thể cán bộ nhân viên của KBC đã khởi động và tích cực triển khai chương trình cải tiến về tổ chức và hệ thống quản trị nội bộ, với trọng tâm thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao và chuyên nghiệp hóa quy trình nhằm cải thiện công tác quản trị của Tổng Công ty và các công ty con.

Có thể thấy rằng những biến động kinh tế vĩ mô cả trong nước và trên thế giới đã và đang tạo ra nhiều thách thức nhưng cũng là những cơ hội cho một doanh nghiệp như KBC. Đây là một giai đoạn khá chông gai, nhưng có khả năng tạo ra những bước ngoặt quan trọng cho KBC nếu xác định rõ mục tiêu và chuẩn bị tốt được lực lượng, nắm bắt kịp thời cơ hội để tạo sức bật trong nhịp tăng trưởng sau. Bài học thành công từ kinh nghiệm thực tế của lãnh đạo cao cấp KBC cho thấy, trong thời kỳ khủng hoảng, khi tìm ra được hướng đi cho doanh nghiệp thì cơ hội thành công là rất lớn và mức độ thành công sẽ không phải là con số % mà có thể được tính theo số lần.

TÂM NHÌN – SỨ MỆNH - MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN

Tuyên bố tâm nhìn

KBC là công ty số 1 ở Việt Nam và là một trong các 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

Tuyên bố 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: Trở thành một trong những doanh nghiệp số 1 tại Việt Nam về đầu tư kinh doanh bất động sản, duy trì tốc độ tăng trưởng về quy mô vốn, tài sản, doanh thu, lợi nhuận hàng năm từ 50% trở lên.

Mục tiêu về sản phẩm và thị trường: Tiếp tục 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 có liên quan bao gồm năng lượng và tài nguyên thiên nhiên ở Việt Nam, Lào và Cambodia.

Mục tiêu về khách hàng doanh nghiệp: Tiếp tục là nhà cung cấp được các nhà đầu tư nước ngoài và doanh nghiệp trong nước lựa chọn trong những ngành công nghệ cao, thân thiện với môi trường trong việc cung cấp diện tích và dịch vụ tiện ích tại các khu công nghiệp và tòa nhà văn phòng, là cầu nối giữa các địa phương với các nhà đầu tư nước ngoài

Mục tiêu về khách hàng cá nhân: Tạo cơ hội cho những nhà đầu tư cá nhân và thỏa mãn nhu cầu khách hàng là người 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: Cải tiến một cách có hệ thống phương thức và hệ thống 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 PHÁT TRIỂN

Chiến lược đầu tư, sản phẩm và thị trường

Để trở thành doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam về BĐS, KBC theo đuổi chiến lược phát triển các KĐT song song với phát triển các KCN và cơ sở hạ tầng. Dự kiến đến năm 2015, KBC sẽ sở hữu một quỹ đất lớn với tổng diện tích ước tính khoảng 15.000 ha trong đó có 5.000 ha đất đô thị nhà ở và 10.000 ha đất KCN. Các quần thể KCN và đô thị này sẽ tập trung ở những nơi có nhiều lợi thế so sánh, trong đó có ít nhất 1.000 ha đất dự án thuộc địa bàn thủ đô Hà Nội và TP.Hồ Chí Minh.

Bên cạnh việc đầu tư vào lĩnh vực hoạt động kinh doanh cốt lõi, trong chiến lược trung và dài hạn, KBC sẽ mở rộng sang các lĩnh vực phụ trợ tạo thành một chuỗi giá trị gia tăng cho KBC, trong đó sẽ bao gồm các dự án khai thác khoáng sản; các nhà máy điện cung ứng điện ổn định cho chính các KCN; xây dựng trường đại học và dạy nghề nhằm đào tạo lao động cao cấp, công nhân lành nghề để cung cấp lực lượng lao động chất lượng cho các KCN; cảng và khu vực kho bãi giao nhận; khu nghỉ mát, vui chơi giải trí cung cấp dịch vụ tiện ích; khu nhà ở công nhân; và các dịch vụ tiện ích khác. Chiến lược để sở hữu các dự án trong các lĩnh vực này là KBC sẽ góp vốn hoặc mua cổ phần chi phối với các pháp nhân nắm trong chuỗi giá trị và góp vốn liên doanh, liên kết với các lĩnh vực phụ trợ khác.

Phát triển khu công nghiệp

Mục tiêu: Tiếp tục là doanh nghiệp số 1 tại Việt Nam trong lĩnh vực cung cấp diện tích và dịch vụ tiện ích cho các nhà đầu tư công nghệ cao nước ngoài và Việt Nam

Đầu tư cơ sở hạ tầng và xây dựng nhà xưởng, thu hút các nhà đầu tư sản xuất các sản phẩm công nghệ cao ở những KCN đã thành công và chuẩn bị đi vào hoạt động, bao gồm KCN Quế Võ mở rộng, tổng diện tích 300ha; KCN Quang Châu trên 426ha; KCN Tràng Duệ Hải Phòng, diện tích 400ha; Khu Công nghệ cao Tràng Cát Hải Phòng liên doanh với Foxconn, tổng diện tích 860ha; KCN Yên Phong giai đoạn I, tổng diện tích 400ha.

Tiến hành từng bước các hoạt động sáp nhập và hợp nhất các KCN lớn từ các công ty liên doanh liên kết nằm ở các địa phương trên địa bàn cả nước vào KBC. Trong năm 2010 sẽ sáp nhập Tân Phú Trung (Tp. HCM), Chân Mây (Huế) sau đó từng bước sáp nhập các KCN tại các địa phương khác.

Liên doanh với các tập đoàn quốc tế để thực hiện các dự án phức hợp công nghệ cao như: Liên doanh với Ascendas, Foxconn, v.v.

Lập các dự án phát triển các KCN mới, năm 2010 tiến hành lập các dự án mới ở Hà Nam, Quảng Ninh, Phú Xuyên – Hà Nội.

Triển khai các KCN hỗ trợ, làm đòn bẩy cho ngành công nghiệp phụ trợ Việt Nam phát triển.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN



Thiết kế dự án Trảng Cát

Khu đô thị, tòa nhà thương mại, khách sạn và khu nghỉ dưỡng

Mục tiêu: là một trong 5 công ty lớn nhất Việt Nam trong lĩnh vực bất động sản dân dụng, bao gồm các KĐT lớn và thành phố vệ tinh, các tòa nhà thương mại tại trung tâm các thành phố lớn, các khách sạn và khu nghỉ dưỡng cao cấp.

Triển khai đầu tư các KĐT gắn liền với các KCN đã phát triển, bao gồm KĐT Phúc Ninh - Bắc Ninh (146ha), KĐT Quang Châu - Bắc Giang (120ha).

Triển khai KĐT Trảng Cát - Hải Phòng song song với việc triển khai Khu công nghệ cao Trảng Cát.

Triển khai dự án KĐT, nhà ở, trung tâm thương mại Đông Anh Hà Nội.

Triển khai dự án tổ hợp đa năng Kinh Bắc trên diện tích 2 ha trong khuôn khổ dự án Ngoại giao đoàn Hà Nội.

Triển khai dự án tòa tháp tài chính Kinh Bắc, diện tích gần 4.000 m² tại số 1A Láng Hạ Hà Nội.

Triển khai Dự án Tổ hợp Văn phòng, Trung tâm Thương mại, Khách sạn Hoa sen 6 sao, diện tích 40.000 m² nằm trên đường Phạm Hùng Hà Nội.

Khởi công và ký hợp đồng quản lý với tập đoàn quản lý khách sạn quốc tế cho các chuỗi khách sạn và khu nghỉ dưỡng 5 sao tại Hà Nội, Đà Nẵng, Đà Lạt, Bình Thuận.

Triển khai dự án tòa nhà thương mại lớn tại khu trung tâm Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và Đà Nẵng.

Cơ sở hạ tầng, năng lượng, và tài nguyên thiên nhiên

Mục tiêu: tạo được nền tảng vững chắc cho việc thâm nhập và mở rộng sản phẩm và thị trường vào các lĩnh vực cơ sở hạ tầng (đường cao tốc, cảng biển), năng lượng, tài nguyên thiên nhiên (khai khoáng và trồng rừng)

Tiếp tục triển khai các dự án thăm dò, nghiên cứu khả thi các dự án thủy điện tại Lào, nhiệt điện Bắc Giang, trung tâm điện lực Bình Định, phong điện Bình Định và Bình Thuận với tổng công suất 6.000MW

Tiếp tục tham gia vào các dự án đường cao tốc Hà Nội-Hải Phòng với Vidifi, cảng biển Nhơn Hội với Gemadept.

Tiếp tục triển khai các dự án khoáng sản tại miền Trung, trồng rừng tại Lào và Campuchia.

Chiến lược tài chính

Mục tiêu: chủ động cân đối nguồn tài chính thông qua các hoạt động thu hút vốn dưới các hình thức như phát hành trái phiếu thông thường, trái phiếu chuyển đổi, phát hành cổ phiếu phổ thông huy động vốn cổ phần và các hoạt động vay thương mại khác.

Trong vòng 3 năm tới, vốn chủ sở hữu dự kiến sẽ nâng lên 5.000 tỷ đồng.

Hoàn thiện hồ sơ, lựa chọn tư vấn và tiến hành niêm yết KBC trên thị trường chứng khoán quốc tế.

Hợp tác với các ngân hàng lớn trong nước và quốc tế để huy động vốn qua các hình thức như huy động tín dụng, phát hành trái phiếu dài hạn cho Tổng công ty và cho dự án. Trong vòng một vài năm tới nhu cầu về vốn để đầu tư của KBC mỗi năm dự kiến cần 2000 đến 3000 tỷ đồng.

Tận dụng tối đa các khoản ứng trước của khách hàng và các nhà thầu.

Chiến lược về tổ chức và con người

Mục tiêu: phát triển con người, thu hút và sử dụng người tài, đúng người đúng việc, đánh giá và thưởng phạt công bằng, nghiêm minh.

KBC tiếp tục hoàn thiện hệ thống tổ chức phòng ban, trên tinh thần chuyên môn hóa và phối hợp giữa các đơn vị theo cơ cấu tổ chức ma trận ngành hàng-địa bàn-chuyên môn.

Tăng cường thu hút thêm cán bộ quản lý có kinh nghiệm triển khai dự án, tăng cường đào tạo và bồi dưỡng kiến thức quản lý dự án, quản lý tài chính, quản lý con người, kỹ năng lập kế hoạch, đàm phán, và quản trị điều hành cho đội ngũ cán bộ quản lý.

Chiến lược về quản trị

Mục tiêu: tiếp tục hiện đại hóa và chuyên nghiệp hóa hệ thống quản lý, đáp ứng những đòi hỏi của một doanh nghiệp hiện đại được niêm yết trên sàn giao dịch quốc tế.

Trong 3 năm tới, KBC sẽ cùng các đối tác là các nhà đầu tư tổ chức nước ngoài lớn từng bước tổ chức áp dụng những thông lệ tốt về quản trị công ty và quản trị điều hành trong việc hoạch định chiến lược phát triển và tổ chức bộ máy; Xây dựng các hệ thống quản trị thông tin, tài chính, khách hàng, thương hiệu và nguồn nhân lực.





THÔNG DIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đang thật sự chuyển mình bằng chính nội lực, vì mục tiêu tăng trưởng bền vững trong tương lai.

Kính thưa Quý Cổ đông và Quý Nhà đầu tư !

Năm 2009 đã khép lại, cho phép tôi thay mặt Hội đồng quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP xin chân thành cảm ơn Quý vị Cổ đông và Quý Nhà đầu tư đã gắn bó ủng hộ các kế hoạch phát triển kinh doanh của Ban lãnh đạo KBC trong suốt một năm qua.

Từ khi niên yết đến nay, tổng tài sản và vốn chủ hữu của KBC đều tăng hơn 4 lần. Tôi rất vui mừng được báo cáo với Quý vị về những thành quả mà KBC đã đạt được trong năm 2009. Chúng ta không chỉ thành công vượt trội với những khu công nghiệp - công nghệ cao đã vượt biên giới Việt Nam đến với các cường quốc trên thế giới, được nhiều bạn bè quốc tế biết đến KBC với tình cảm trân trọng và quý mến, mà chúng ta đang bước lên những nấc thang mới cao hơn, vững chắc hơn, khẳng định hơn nữa vị trí hàng đầu của một doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Thưa Quý vị! Trong bối cảnh tràn ngập những khó khăn chung của nền kinh tế trong năm 2009, nhiều doanh nghiệp đã phải vật lộn để tồn tại, KBC cũng không tránh khỏi vòng xoay chung đó, đặc biệt vào Quý I - 2009 và dần dần ổn định tăng trưởng trở lại vào những tháng cuối năm với mức lợi nhuận trung bình 100 tỷ đồng/tháng. Từ Quý 4/2009 đến hiện nay, các KCN của KBC rất bận rộn với công việc thu hút đầu tư, đón tiếp các doanh nghiệp quốc tế đến làm việc để ký kết các thỏa thuận thuê đất tại các KCN. Kết quả này đang đền đáp xứng đáng cho toàn thể Ban lãnh đạo, cán bộ nhân viên của Tổng Công ty đã làm việc không biết mệt mỏi trong suốt một năm qua để đạt được kết quả kinh doanh năm 2009 với lợi nhuận sau thuế tăng trưởng gấp đôi so với kế hoạch và năm 2008.

Khép lại năm 2009, tôi vui mừng báo cáo với Quý vị rằng! Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc của Quý vị đang tiến về các thành phố lớn như Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh, Thành phố Hồ Chí Minh, v.v.

Riêng đối với chuỗi các dự án KCN của KBC làm chủ đầu tư, hoặc đang liên doanh liên kết với các công ty khác trên phạm vi cả nước sẽ dần dần được sáp nhập vào KBC để trở thành công ty con và Quý vị là chủ sở hữu một quỹ đất khoảng 15.000 ha đất KCN, trong đó 5.000 ha đất đô thị đi kèm.

Hiện nay, tại Hà Nội chúng ta đã chính thức trở thành chủ đầu tư 03 dự án có quy mô rất lớn bao gồm: Dự án Tổ hợp đa năng Kinh Bắc (diện tích 20.000 m²), dự án Tòa tháp Tài chính Kinh Bắc (diện tích gần 4.000m², tổng mức đầu tư dự kiến 100 triệu USD), dự án Tổ hợp Văn phòng, Trung tâm thương mại, Khách sạn Hoa Sen Hà Nội (diện tích 4ha, tổng mức đầu tư dự kiến 500 triệu USD), v.v. Các dự án này đều được dự kiến khởi công trong năm 2010.

Ngoài ra, tại Hải Phòng và Thành Phố Hồ Chí Minh, KBC đã và đang hợp tác với các tập đoàn quốc tế để quy hoạch và triển khai quần thể các dự án như Trảng Cát Hải Phòng (860 ha), Khu đô thị Tây bắc Củ chi (1.705 ha). Đặc biệt, mới đây nhất UBND tỉnh Quảng Ninh đã mời Ban lãnh đạo của KBC tới thăm và làm việc tại Thành phố Hạ Long. Tỉnh Quảng Ninh sẽ tạo mọi điều kiện để KBC thực hiện các dự án trọng điểm trên địa bàn tỉnh như dự án KCN Phương Nam (1000 ha, tại Uông Bí), dự án Khu đô thị Việt Hưng (500ha, tại Hạ Long), khu du lịch tại khu kinh tế Vân Đồn, nhằm thu hút mạnh mẽ đầu tư nước ngoài vào tỉnh Quảng Ninh, cũng như phát triển kinh tế xã hội tại vùng đất Đông Bắc Tổ quốc.

Như vậy, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc của Quý vị phía trước là hàng loạt các dự án có quy mô lớn đầy tiềm năng, đều nằm ở các vị trí trọng điểm về phát triển kinh tế của cả nước. Đó là nguồn tài nguyên quý giá để KBC có thể phát triển rất mạnh trong 10 năm sắp tới, đón đầu nhịp sống cho chu kỳ tăng trưởng hậu khủng hoảng từ năm 2010. Quy mô về tài sản, vốn, doanh thu, lợi nhuận trong những năm tới sẽ tăng trưởng trung bình từ 50% trở lên.

Riêng trong năm 2010, KBC sẽ có định hướng chiến lược phát triển với nhiều đổi mới để đảm bảo tối đa lợi ích cho cổ đông. Những đổi mới quan trọng trong năm tới có thể kể đến như cơ cấu thêm thành viên hội đồng quản trị là các nhà quản trị cao cấp quốc tế; một số phòng ban sẽ được chú trọng phát triển mạnh mẽ như Truyền thông và Quan hệ cổ đông; đẩy mạnh liên doanh liên kết với các tập đoàn lớn trên thế giới để cùng phát triển các dự án bất động sản; chú trọng thu hút nguồn vốn quốc tế để triển khai các dự án lớn, v.v.

Tôi hy vọng, các kế hoạch phát triển kinh doanh của Hội đồng quản trị cũng như Ban Tổng giám đốc trong năm 2010 sẽ luôn luôn được Quý vị cổ đông ủng hộ, để Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên Tổng công ty sớm hoàn thành các kế hoạch đề ra. Cuối cùng xin kính chúc Quý vị một năm đầu tư gặt hái nhiều thành công.

Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị



Đặng Thành Tâm

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



A. Đánh giá tình hình hoạt động của Tổng Công ty trong năm 2009.

1. Hoàn thành vượt mức kế hoạch

Trong năm 2009, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP mặc dù đã trải qua những khó khăn trong Quý I với tăng trưởng âm, nhưng nhờ vào kinh nghiệm, chiến lược và tầm nhìn của Hội đồng quản trị (HĐQT) với mục tiêu **“Biến khó khăn thành cơ hội”** đã đưa KBC tăng trưởng trở lại từ Quý 2/2009 và có kết quả kinh doanh đột biến vào Quý 4/2009. Đặc biệt, Ban lãnh đạo và đội ngũ cán bộ của KBC đã nỗ lực không ngừng trong việc mở rộng thị trường, tăng cường thiết lập mạng lưới khách hàng tiềm năng và tìm kiếm các đối

tác mới để hoàn thành vượt bậc các kế hoạch kinh doanh và các nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông đã giao. Do đó, KBC đã đạt được kết quả kinh doanh khả quan trong năm 2009, tổng tài sản đạt **9.095** tỷ đồng bằng 190% so với năm 2008, vốn chủ sở hữu đạt **3.295** tỷ đồng bằng 120 % so với năm 2008, tổng doanh thu đạt **1.410** tỷ đồng bằng 154% so với năm 2008, bằng 174 % so với kế hoạch; Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt **649** tỷ đồng bằng 231 % so với năm 2008, bằng 205% so với kế hoạch.

Doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2009 so với kế hoạch

Chỉ tiêu	Đơn vị: tỷ đồng		
	Kế hoạch	Thực hiện	Thay đổi
Tổng doanh thu	809	1.410	174%
Tổng lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	316	649	205%

2. Vượt bậc so với năm 2008

KBC là một doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh cốt lõi phụ thuộc vào tình hình thu hút FDI của Việt Nam. Trong khi đó năm 2009 tình hình thu hút FDI của Việt Nam sụt giảm đáng kể so với năm 2008, chỉ bằng 30% so với năm 2008, tuy nhiên nếu tính số vốn thực hiện lại giảm đi không nhiều bằng 89,6 % so với năm 2008. Như vậy, để có tốc độ tăng ấn tượng trong năm 2009 về doanh thu bằng 154% và lợi nhuận của Công ty mẹ bằng 231% so với năm 2008 trong bối cảnh tình hình thu hút FDI không có gì khả quan như trên thì KBC đã phải xây dựng một chiến lược phát triển khác biệt trong thời kỳ khủng hoảng kinh tế toàn cầu và suy giảm kinh tế trong nước:

Khác với năm 2008, năm 2009 có lợi thế về chi phí vốn vay, chi phí nguyên vật liệu giảm đáng kể. Với tầm nhìn và chiến lược phát triển dài hạn, HĐQT KBC đã mạnh dạn lập các kế hoạch tập trung đầu tư vào cơ sở hạ tầng trong những quý đầu năm 2009 để tạo ra các sản phẩm có chi phí vốn thấp, đón đầu sự phục hồi của nền kinh tế. Để thực hiện kế hoạch này HĐQT đã chỉ đạo các phòng ban liên quan tập trung lập các kế hoạch về vốn, về sản phẩm, về thị trường, về tạo lập các dự án mới, v.v.

Về thu xếp vốn: KBC đã tổ chức phát hành thành công 7 đợt Trái phiếu doanh nghiệp thông qua các tổ chức tài chính, các ngân hàng. Tổng vốn thu được lên tới **2.700 tỷ** đồng, với lãi suất cố định 5 năm (11,5% - 12.5%), ngoại trừ 500 tỷ đồng tính theo lãi suất thả nổi. Đó là một thành công lớn của KBC, khẳng định tầm nhìn xa của HĐQT, sẽ đem lại những lợi thế rất lớn cho KBC về chủ động nguồn tài chính trong bối cảnh cạnh tranh về lãi suất.

Về phát triển sản phẩm: Nhờ nguồn vốn thu hút dồi dào, KBC đã tập trung vào xây dựng hàng loạt các căn nhà xưởng cao cấp và cơ sở hạ tầng cho một số KĐT. Đến Quý 3/2009, những căn nhà xưởng có chi phí vốn thấp vừa hoàn thành thì cũng là lúc tình hình kinh tế có nhiều dấu hiệu tích cực, các nhà đầu tư bắt đầu quay trở lại các KCN để tìm hiểu, thuê đất xây dựng nhà máy. Ngay lập tức các căn nhà xưởng của KBC đã được khách hàng quan tâm, giúp họ rút ngắn thời gian đi vào sản xuất. Khoản doanh thu từ hoạt động này lên tới **628** tỷ đồng. Kết quả này một lần nữa chứng minh tầm nhìn khác biệt của HĐQT đã đem lại lợi ích lớn cho doanh nghiệp, cho cổ đông trong bối cảnh kinh tế suy giảm.

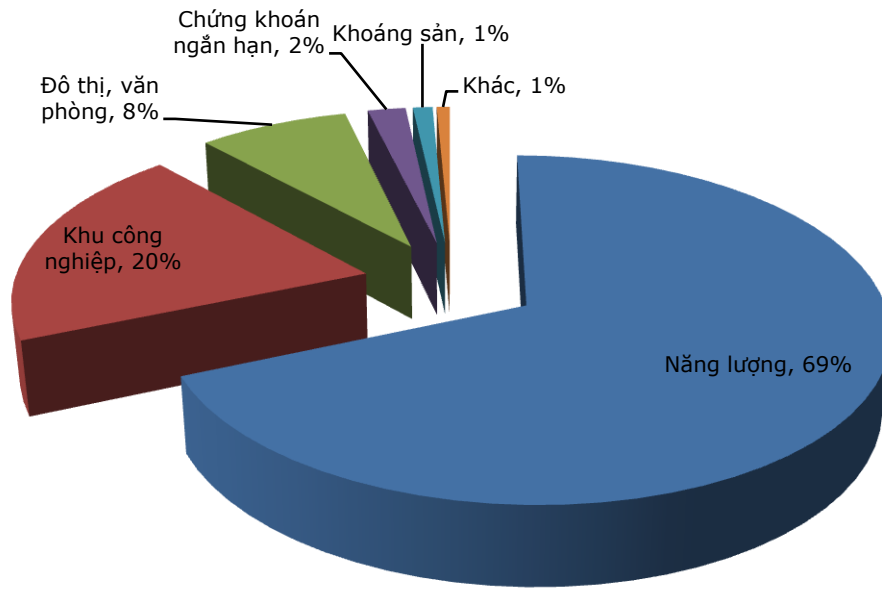
Doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2009 so với năm 2008

Chỉ tiêu	Đơn vị: tỷ đồng		
	2009	2008	Thay đổi
Tổng doanh thu	1410	918	154%
Tổng lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	649	280	231%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	3.725	2.799	133%
Cổ tức và cổ phiếu thưởng	50%	50%	-

B. Đánh giá các hoạt động đầu tư chính năm 2009

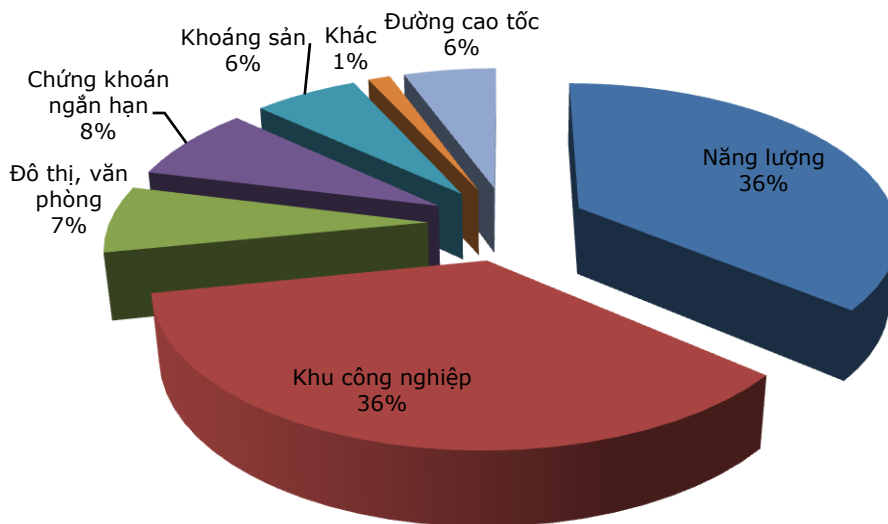
Biểu đồ cơ cấu đầu tư vào các lĩnh vực phát sinh trong năm 2009

Tổng trị giá đầu tư **2.844** tỷ đồng



Biểu đồ cơ cấu đầu tư vào các lĩnh vực lũy kế đến thời điểm 31/12/2009

Tổng trị giá đầu tư **5.425** tỷ đồng



Trong năm 2009 tổng giá trị đầu tư của KBC đã giải ngân vào các lĩnh vực tăng lên **2.844** tỷ đồng bằng 52% so với tổng giá trị vốn đã đầu tư vào các lĩnh vực tính tại thời điểm cuối kỳ 31/12/2009 là **5.425** tỷ đồng.

Xét về cơ cấu đầu tư trong năm 2009, KBC vẫn duy trì đầu tư vào KCN chiếm 20% tổng số vốn đã giải ngân trong năm. KBC chú trọng đầu tư vào các dự án đô thị, cao ốc, văn phòng cho thuê, khách sạn 5 sao, 6 sao tại Hà Nội, tổng giá trị đầu tư trong năm chiếm 8%. Đặc biệt, KBC đã tăng đầu tư trong Quý 4 năm 2009 vào lĩnh vực năng lượng lên tới 1.950 tỷ đồng, chiếm 69% tổng giá trị đầu tư của cả năm. Chúng tôi xin trình bày mục đích của các khoản đầu tư trong năm như sau:

Đánh giá tính khả thi khi đầu tư vào lĩnh vực năng lượng trong năm 2009.

Hiện nay, KBC đang tập trung vào một số dự án lớn trong lĩnh vực năng lượng như:

Đầu tư xây dựng nhà máy Nhiệt Điện Bắc Giang.

Dự án Nhà máy Nhiệt Điện Bắc Giang do Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc làm chủ đầu tư, dự kiến khởi công vào năm 2010 và đi vào hoạt động vào năm 2013.

Dự án nhà máy nhiệt điện Bắc Giang là dự án nhiệt điện đốt than, công suất 600MW, tổng vốn đầu tư 800 triệu USD. KBC có thể chủ động đầu ra là yếu tố quyết định lợi nhuận của các nhà máy điện. Bên cạnh việc bán một phần điện năng cho Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN), KBC sẽ dành phần chủ yếu bán cho các khách hàng thuộc các ngành công nghệ cao đang thuê đất tại chuỗi khu công nghiệp của KBC.

Trước đây, để thu hút tập đoàn nước ngoài chuyên về công nghệ cao đến đầu tư, KBC phải hỗ trợ họ trong việc đàm phán với EVN để ký được hợp đồng cung cấp điện ổn định, song việc này rất khó khăn và hiện nay ngay cả Foxconn cũng chưa ký được thỏa thuận đảm bảo với EVN.

Với giá bán điện đến tay nhà sản xuất ở mức 7 - 8 cent/kWh (bằng mức giá của EVN), chi phí đầu vào tương đương, lợi nhuận liên doanh thu được có thể gấp 4 - 5 lần các nhà máy nhiệt điện khác (do họ phải bán qua EVN).

Tính khả thi của dự án trên khiến không ít nhà đầu tư nước ngoài đã đặt vấn đề với KBC được tham gia góp vốn 20%. Tuy nhiên, sau này KBC mới tính tới việc bán bớt cổ phần để thu hồi một phần vốn.



KBC – Nền tảng cho sự phát triển bền vững

Góp vốn với Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định để đầu tư xây dựng Trung Tâm nhiệt điện Bình Định.

Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định có vốn điều lệ 10.000 tỷ đồng, là thành viên của Tập đoàn Đầu tư Sài Gòn. Dưới sự chứng kiến của Phó thủ tướng Hoàng Trung Hải tại Diễn đàn Doanh nghiệp Việt Nam – Anh, Ông Đặng Thành Tâm đã ký thỏa thuận hợp tác với Tập đoàn International Power và dưới sự chứng kiến của Chủ tịch nước Nguyễn Minh Triết, Ông Đặng Thành Tâm đã ký thỏa thuận hợp tác với Tập đoàn Marubeni về đầu tư xây dựng Trung tâm nhiệt điện Bình Định.

Trong đó, giai đoạn I của dự án với số vốn đầu tư là 1.8 tỷ USD. Dự kiến, Trung tâm nhiệt điện Bình Định sẽ đi vào vận hành giai đoạn I năm 2016 - 2017, bao gồm 2 tổ máy với tổng công suất là 1.200 MW.

Dự án Trung tâm nhiệt điện Bình Định (xã Cát Khánh, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định) là dự án nhiệt điện đốt than lớn nhất ở Việt Nam tính tới thời điểm hiện nay. Trung tâm được xây dựng trên tổng diện

tích 341 ha, tổng công suất lên tới 5.200 MW.

Hiện nay, theo văn bản số 7018, ngày 12/10/2009 của Văn phòng Chính phủ, Phó thủ tướng Hoàng Trung Hải đã đồng ý cho đơn Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định triển khai giai đoạn I của dự án và xây dựng cơ sở hạ tầng đường chung.

Như vậy, chiến lược đẩy mạnh đầu tư vào lĩnh vực năng lượng của KBC trước tiên là để đảm bảo cung cấp điện ổn định trong hệ thống các KCN của KBC. Các dự án Năng lượng sẽ phát triển song song với các dự án KCN, điều này chứng tỏ khả năng cung cấp dịch vụ ngày càng hoàn thiện và tốt hơn cho các khách hàng trong KCN, đặc biệt là các khách hàng đầu tư các nhà máy công nghệ cao sẽ tin tưởng chọn KCN của KBC để xây dựng nhà máy. Ngoài ra, đầu tư vào lĩnh vực năng lượng hứa hẹn mang lại nguồn thu lớn và ổn định trong tương lai cho KBC và phù hợp với xu hướng hiện nay, những tập đoàn lớn trên thế giới cũng đang tập trung đầu tư vốn vào lĩnh vực năng lượng đặc biệt là ở Việt Nam.



Ông Đặng Thành Tâm tại Diễn đàn doanh nghiệp Việt Nam và Anh tại London
(Nguồn ảnh: Chinhphu.vn)

Hoạt động đầu tư vào KCN trong năm 2009.

Khác với năm 2008, đối với hoạt động kinh doanh KCN, KBC đã đa dạng hóa sản phẩm và hình thức đầu tư. Tổng giá trị đầu tư vào lĩnh vực này lên tới 559 tỷ đồng chiếm 20% tổng vốn đầu tư trong năm.

Trong điều kiện nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng tốt, KBC thường chú trọng vào thu hút đầu tư để nhanh chóng lấp đầy các KCN, tận dụng các khoản ứng trước từ khách hàng để xây dựng cơ sở hạ tầng, giảm bớt tỷ lệ vốn vay từ khách hàng .

Tuy nhiên, trong bối cảnh năm 2008, nền kinh tế có nhiều diễn biến phức tạp, các khoản chi phí đầu vào tăng cao, các doanh nghiệp từ ý tưởng mở rộng sản xuất phải thu hẹp sản xuất, cho nên hoạt động của KBC không chỉ nỗ lực thu hút đầu tư, lập dự án mới, mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng khi họ muốn thu hẹp sản xuất, điều này đã ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của KBC trong năm 2008.

Trong năm 2009, mặc dù nền kinh tế vẫn gặp nhiều khó khăn, song các khoản chi phí đầu vào như chi phí vốn vay giảm mạnh, chi phí nguyên vật liệu giảm đáng

kể từ 30% - 40%. Cơ hội này đã làm thay đổi chiến lược của KBC. Nếu năm 2008, tỷ lệ vốn vay ngân hàng/vốn chủ sở hữu của KBC chỉ là 0.72%, thì năm 2009 tăng lên rất nhiều. Song việc sử dụng đòn bẩy trong 2009 là chiến lược hợp lý. Nguồn vốn vay với chi phí thấp đã được sử dụng để xây dựng hàng loạt các căn nhà xưởng với chi phí vốn thấp tại các KCN đang hoạt động, kịp thời đáp ứng nhu cầu của khách hàng khi nền kinh tế có dấu hiệu tích cực từ Quý 4/2009. Đây là điểm khác biệt so với năm 2008 trong hoạt động phát triển và kinh doanh KCN.

Thực hiện các kế hoạch sáp nhập, nâng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con và công ty liên kết.

KBC đã nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng lên đến 90%, diện tích KCN Trảng Duệ giai đoạn 1 là 150ha, diện tích mở rộng lên tới 400ha, 200ha KĐT.

Ngoài ra, KBC đã nâng tỷ lệ sở hữu vào một số KCN khác để chính thức sáp nhập trở thành công ty con của KBC vào năm 2010.



Hoạt động đầu tư vào lĩnh vực đô thị, văn phòng, khách sạn cao cấp.

Phát triển dự án KĐT gắn liền với phát triển KCN

Hiện nay, tốc độ phát triển KCN của KBC là rất lớn, đặc biệt trên địa bàn hai tỉnh Bắc Ninh, Bắc Giang. Do đó, sự phát triển các KCN sẽ phát sinh các nhu cầu nhà ở cho công nhân, nhà ở cho các chuyên gia nước ngoài làm việc trong KCN. Vì vậy, KBC đã được UBND tỉnh Bắc Ninh giao làm chủ đầu tư dự án KĐT Phúc Ninh (146ha) tại trung tâm Thành phố Bắc Ninh; và UBND tỉnh Bắc Giang giao làm chủ đầu tư dự án KĐT Quang Châu (120ha) liền sát KCN Quang Châu. Cả hai KĐT đều có chung một định hướng phát triển nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cao cấp, nhu cầu ăn ở, sinh hoạt, giải trí cho các chuyên gia nước ngoài, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của hàng nghìn công nhân, gia tăng quỹ nhà ở cao cấp cho người dân trên địa bàn hai tỉnh Bắc Ninh và Bắc Giang.

Việc đầu tư và xây dựng hai dự án trên ngoài ý nghĩa kinh tế còn mang lại ý nghĩa chính trị và xã hội rất lớn cho hai tỉnh. Hiện nay, trên địa bàn hai tỉnh hoàn toàn chưa có một KĐT hiện đại nào, trong khi tốc độ thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài và phát triển KCN thì rất nhanh, trong tương lai không xa cả Bắc Ninh và Bắc Giang sẽ sớm trở thành những thành phố công nghiệp trọng điểm của miền Bắc. Do đó, việc đầu tư vào hai KĐT nói trên sẽ góp phần thay đổi diện mạo các tỉnh nông nghiệp nghèo, kém phát triển.

Sự khác biệt giữa hai KĐT này đó là:

KĐT Phúc Ninh nằm tại trung tâm Thành phố Bắc Ninh được thiết kế theo hướng

hiện đại bởi Công ty tư vấn thiết kế Surbana - Singapore tư vấn và thiết kế toàn bộ dự án. Đây là đơn vị tư vấn hàng đầu thế giới, thiết kế quy hoạch đô thị đáp ứng yêu cầu của một đô thị 20 năm sau. Phúc Ninh sẽ là đô thị đẹp và hiện đại nhất Bắc Ninh, đem đến nhiều giá trị gia tăng cho KBC và tỉnh Bắc Ninh.

KĐT Quang Châu nằm sát KCN Quang Châu - một KCN đang có tốc độ phát triển nhanh nhất trên địa bàn tỉnh, chỉ cách KCN Quế Võ và KĐT Phúc Ninh khoảng 2km. Do đó, sự phát triển KĐT Quang châu được chúng tôi tập trung vào phát triển mô hình đô thị đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân, nhu cầu sinh hoạt, giải trí theo truyền thống dân tộc đó là hệ thống nhà vườn phân khu theo tập quán Việt Nam, Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc, v.v.

Như vậy, sự phát triển của hai KĐT Phúc Ninh và KĐT Quang Châu là nhiệm vụ trọng tâm của KBC trong năm 2010, cùng với các KCN của mình tạo thành quần thể sầm uất nhất trên địa bàn hai tỉnh.

Trong năm 2009, bằng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu, KBC đã đẩy nhanh đầu tư vào cơ sở hạ tầng của hai KĐT nói trên. Chúng tôi kỳ vọng trong vòng 5 năm tới dự án sẽ tạo nên những khu dân cư mới, là điểm sáng của tỉnh Bắc Ninh, Bắc Giang, hội tụ một vùng dân cư đa văn hóa, tạo điều kiện thuận lợi về chỗ ở, đi lại, sinh hoạt phù hợp với nhiều đối tượng khác nhau từ công nhân, đến chuyên gia và người dân.



Thiết kế dự án KĐT Phúc Ninh – Bắc Ninh

Bước tiến về Hà Nội

Trong năm 2009, KBC đã chính thức là chủ đầu tư ba dự án có quy mô lớn tại trung tâm thành phố Hà Nội. Đây là những thành quả khẳng định hơn nữa uy tín và thương hiệu của KBC là công ty bất động sản hàng đầu Việt Nam.

Dự án Tổ hợp đa năng Kinh Bắc:

Từ nhiều năm trước, KCB đã mua 20.000 m² đất của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội trong khuôn viên dự án Khu Ngoại giao đoàn Hà Nội tại xã Xuân Đình – Từ Liêm – Hà Nội. Tuy nhiên, phải sau một thời gian dài Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội đã nỗ lực đền bù giải tỏa và xây dựng cơ hạ tầng, cho đến tháng 10/2009 khu đất của dự án đã sẵn sàng để xây dựng.

Ngày 5/10/2009, Lãnh đạo Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Lãnh đạo Tổng Công ty Phát triển Đô Thị Kinh Bắc – CTCP đã ký hợp đồng chính thức để KBC trở thành nhà đầu tư được xây dựng dự án nói trên.

Do khu đất KBC góp vốn đầu tư xây dựng với Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội từ nhiều năm trước nên giá trị chưa đến 6 triệu đồng/m², nên đây là lợi thế rất lớn của KBC. Công trình này gồm những công năng nhằm đạt được mục tiêu phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế xã hội, phù hợp với nhu cầu phát triển của Thành phố Hà Nội nói chung và phục vụ các đoàn ngoại giao, các tổ chức quốc tế, v.v.

Hiện nay, dự án đang trong giai đoạn lập báo cáo nghiên cứu khả thi, với tổng mức đầu tư dự kiến hơn 200 triệu USD. Tùy theo điều kiện thực tế, KBC có thể hợp

tác với đối tác nước ngoài để thực hiện dự án.

Dự án tòa tháp tài chính Kinh Bắc

Ngày 12/10/2009, KBC đã mua lại và chính thức là chủ đầu tư dự án tòa nhà văn phòng tại số 1A, Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội, với diện tích gần 4.000 m². Đây là dự án đầu tiên sẽ được triển khai trong năm 2010 của KBC, được xây dựng 32 tầng với diện tích 70.000m² sàn bao gồm khu trung tâm thương mại và văn phòng cao cấp cho thuê, tổng vốn đầu tư 100 triệu đô la Mỹ (bao gồm cả xây dựng, đất và trang thiết bị theo tiêu chuẩn 5 sao). Theo quy hoạch đã được Thành phố Hà Nội thông qua, Đường Láng Hạ sẽ thành Trung tâm Tài chính của Thủ đô Hà Nội và tòa nhà 1A Láng Hạ này ở đỉnh đồi cao độ cao nhất toàn tuyến và là Tòa nhà cao nhất Trung tâm Tài chính này. Số 1A Láng Hạ đối diện Trung tâm Triển lãm Giảng Võ, là vị trí rất thuận lợi mà rất nhiều Tập đoàn lớn mong muốn có được.

Hiện nay, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP và Công ty TNHH Kumho Industrial (Hàn Quốc) đã ký kết Văn bản Hợp tác xây dựng Tòa tháp tài chính Kinh Bắc. Kumho là tập đoàn đa ngành lớn thứ 7 Hàn Quốc, được biết đến là một trong những đơn vị xây dựng công trình đẳng cấp thế giới, có uy tín cao trong lĩnh vực xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng, đô thị. Dự án dự kiến sẽ được khởi công vào năm 2010 và hoàn thành sau 32 tháng thi công. Công trình hoàn thành sẽ khẳng định và nâng cao vị thế của KBC trên thị trường Bất động sản trong và ngoài nước, đem lại nhiều lợi ích cho cổ đông.

Dự án Tổ hợp Văn phòng, Trung tâm Thương mại, Khách sạn Hoa sen Hà Nội

Thiết kế dự án Tổ hợp VP, TTTM, KS Hoa sen Hà Nội



Ngày 20/11/2009, UBND TP Hà Nội đã ký thông báo chính thức chọn KBC làm chủ đầu tư dự án Tổ hợp Văn phòng, Trung tâm Thương mại Khách sạn Hoa sen Hà Nội sau sáu tháng lựa chọn rất khắt khe. Theo đó, KBC đã chính thức vượt qua tất cả các ứng viên sáng giá nhất để làm chủ đầu tư dự án, là một trong những dự án đứng đầu ở Hà Nội.

Đây sẽ là Dự án khách sạn 6 sao đầu tiên ở Hà Nội, nằm trong khu vực phát triển chiến lược trung tâm mới của thành phố Hà Nội, cạnh khuôn viên Trung tâm Hội nghị Quốc gia, là khu vực đang phát triển mạnh nhất Hà Nội với nhiều Dự án lớn đã và đang được xây dựng như Keangnam, sân vận động Mỹ Đình, Hanoi Plaza Hotel, Nam Đàn Plaza,... Khách sạn 6 sao Lotus được xây dựng 35 tầng tỷ lệ

xây dựng 35-40% gồm 800 phòng và các phòng hội nghị, nhà hàng, các câu lạc bộ thể thao, các cửa hàng bán lẻ, trung tâm mua sắm, phòng Spa, các phòng tiện nghi trong phạm vi khách sạn và các khu chức năng khác. Khách sạn được xây trên khu đất 40.000 m² với tổng vốn đầu tư 500 triệu đô la Mỹ. Dự án sẽ sớm được khởi công vào năm 2010 và hoàn thành giai đoạn 1 sau 24 tháng thi công.

Trở thành chủ đầu tư của dự án này, không những đánh dấu hình ảnh của KBC ở Thủ đô, mà ngày càng khẳng định vị thế dẫn đầu và khả năng cũng như sức mạnh của KBC. Một lần nữa chứng minh KBC rất có uy tín và rất xứng đáng để được chính quyền Hà Nội tin tưởng lựa chọn trong số rất nhiều doanh nghiệp lớn của cả nước.

Phát triển các quần thể dự án có quy mô lớn

Quần thể Dự án Tràng Cát – Hải Phòng

Quần thể dự án Tràng Cát – Hải Phòng bao gồm: Khu công nghệ cao - Đô thị – Khu vui chơi giải trí – Biệt thự lấn biển. Đây là dự án liên doanh giữa KBC và Foxconn - Đài Loan, có quy mô đầu tư xây dựng hiện đại và tổng mức đầu tư lớn nhất từ trước đến nay. Dự án có vị trí thuận lợi, nằm ngay sát bờ biển, điểm đầu của đường cao tốc mới Hải Phòng – Hà Nội, với tổng diện tích lên tới 860 ha, được coi là dự án trọng điểm của thành phố Hải Phòng.

Với mong muốn xây dựng Tràng Cát trở thành 1 khu công nghệ liên hợp hiện đại, Kinh Bac City - Foxconn đã thiết kế, quy hoạch dự án theo phong cách mới, tiên tiến và tiện dụng nhất, trong đó các thành phần đều có tác dụng bổ trợ cho nhau.

Dự án được quy hoạch thành một vòng tròn kín với ý tưởng lấy con người làm trung tâm, theo phong cách mở hướng ra biển, thân thiện với môi trường. Dự án được thiết kế bởi Công ty Tư vấn thiết kế Surbana.

Riêng KĐT Tràng Cát được quy hoạch trên diện tích 500ha bao gồm khu dân cư, khu dịch vụ tổng hợp và khu du lịch. KĐT Tràng Cát sẽ trở thành một thành phố nhỏ với sức chứa khoảng 56 nghìn người trong một không gian sống tiện nghi và mang tính chất mở, gần gũi với thiên nhiên, đáp ứng nhu cầu của người dân, đặc biệt là các chuyên gia làm việc tại KCN. Tính đến thời điểm hiện tại, dự án đã trình lên UBND thành phố Hải Phòng để phê duyệt quy hoạch 1/500 và báo cáo nghiên cứu khả thi.



Thiết kế dự án Tràng Cát – Hải Phòng

Khu Đô thị Tây Bắc – Củ Chi Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 04/11/2009, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - KBC đã ký kết với Công ty tư vấn Hyder (Anh) về quy hoạch 1/2000 các Khu I-II-III trong Khu đô thị Tây Bắc (tổng diện tích 1.705ha, huyện Củ Chi - TP.HCM).

Hiện nay, Dự án Khu đô thị Tây Bắc – Củ Chi do Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Sài Gòn – Tây Bắc làm chủ đầu tư, trong đó KBC là cổ đông lớn và năm 2010 công ty này sẽ trở thành công ty con của KBC.

Theo chủ trương của UBND TP.HCM, Khu Đô thị Tây Bắc TP.HCM sẽ là khu đô thị mới, hiện đại, là nơi kết nối đồng bộ với khu vực lân cận; nơi đây có mật độ xây

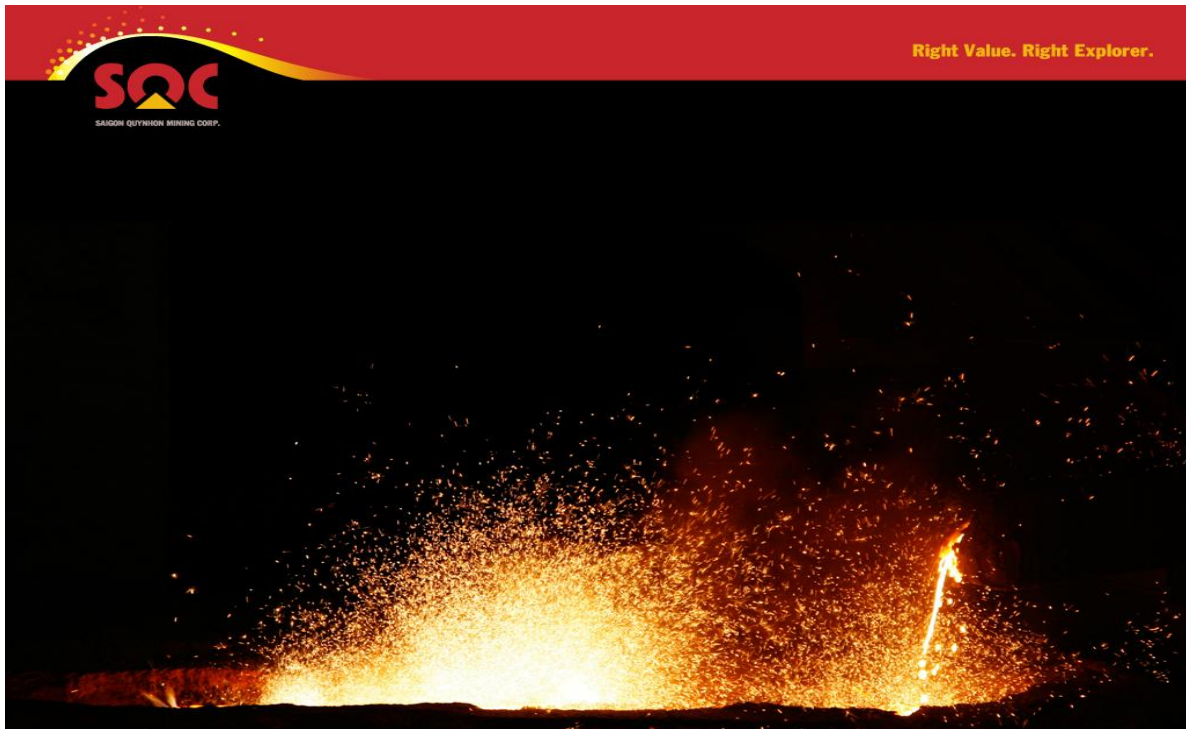
dựng tối ưu với mặt nước, cây xanh chiếm tỉ lệ cao, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh nhằm mục đích phục vụ nhu cầu giãn dân từ nội thành ra, và là nơi tập trung kho tàng, bến bãi...

Việc ký kết với Công ty tư vấn Hyder nhằm quy hoạch 1/2000 các Khu I-II-III trong Khu Đô thị Tây Bắc cho thấy KBC đã không ngừng mở rộng và phát huy thế mạnh của mình trên lĩnh vực đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp theo mô hình Xanh - Sạch trên khắp các vùng miền, đáp ứng yêu cầu phát triển chung của đất nước.



Ông Đặng Thành Tâm và Ông Robbert Losecaat Van Nouhuijs – Giám đốc khu vực Hyder chụp ảnh Lưu niệm tại lễ ký kết giữa KBC và Công ty tư vấn Hyder (Anh) về việc quy hoạch 1/2000 Khu Đô thị Tây Bắc

Hoạt động đầu tư vào lĩnh vực khoáng sản.



Năm 2009, KBC tiếp tục nâng tỷ lệ sở hữu vào Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn – Quy Nhơn (SQC). Tính đến thời điểm 31/12/2009, KBC đã đầu tư 339 tỷ đồng vào SQC (trong đó vốn điều lệ của SQC hiện nay là 1.000 tỷ đồng).

SQC hiện là chủ đầu tư dự án Nhà máy xi Titan lớn nhất và hiện đại nhất Việt Nam được khánh thành ngày 24/7/2009 với tổng vốn đầu tư 1.000 tỷ đồng, trong đó giai đoạn 1 là 500 tỉ đồng, trên tổng diện tích 10 ha. Theo thiết kế, sản lượng giai đoạn 1 gồm 2 lò là 24.000 tấn xỉ Titan với độ tinh khiết lên đến 93%. Ngoài ra, Nhà máy còn cho ra sản phẩm phụ sắt cường độ cao lên đến 12.000 tấn/năm. Giai đoạn 2 sẽ thêm 3 lò, sản lượng tăng thêm là 36.000 tấn xỉ Titan (có độ tinh khiết 93%) và 18.000 tấn sản phẩm phụ sắt cường độ cao. Một mục tiêu khác của SQC là làm chủ đầu tư, xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật Cụm công

ng nghiệp chế biến sâu Titan gần 100ha tại xã Mỹ Thành, cho các doanh nghiệp thuê lại đất, gắn với kết cấu hạ tầng đã đầu tư để hình thành Cụm công nghiệp chế biến sâu Titan của Tỉnh Bình Định. Ngoài ra, SQC còn có các dự án có quy mô như Dự án xây dựng Nhà máy sản xuất bê tông tươi quy mô 300.000 m³/năm; Sản xuất gạch lát vỉa hè: 80.000 m²/năm; Sản xuất ống cống bê tông cốt thép các loại: 24.000 md/năm; và xây dựng nhà xưởng cho thuê, với diện tích trên 10ha. Có thể nói, Công ty đã bước đầu thành công trong việc mở rộng lĩnh vực đầu tư kinh doanh từ các lĩnh vực kinh doanh truyền thống sang lĩnh vực công nghiệp nặng mang lại nhiều giá trị gia tăng như khai thác và chế biến quặng sa khoáng.

Như vậy, với những tiềm năng phát triển của SQC thì khoản đầu tư vào SQC của KBC sẽ đem lại lợi nhuận cao cho doanh nghiệp trong tương lai gần.

Hoạt động đầu tư chứng khoán

Trong năm 2009, KBC vẫn tiếp tục nâng mức tỷ lệ sở hữu vào công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (mã chứng khoán SGT). Tính đến thời điểm 31/12/2009, KBC đang nắm giữ 21,51% cổ phần của SGT. Mục tiêu đầu tư vào SGT là chiến lược phát triển lâu dài, nhằm thu tóm một công ty với nhiều tiềm năng để trở thành công ty con của KBC trong tương lai gần.

SGT hiện đang có những lợi thế và nhiều hoạt động kinh doanh phù hợp với hoạt động kinh doanh chính của KBC. Một số dự án tiêu biểu của SGT có thể kể đến như là:

- Dự án Viễn Đông Meridian là dự án tổ hợp khu thương mại cao cấp, trung tâm hội nghị quốc tế, khách sạn 5 sao, căn hộ và văn phòng hạng A. Ngày 25/7/2009, dự án đã được khởi công tại 84 Hùng Vương, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Đây sẽ là tòa nhà cao nhất miền Trung với 48 tầng nổi và 3 tầng hầm, chiều cao từ mặt đất tới đỉnh mái là 220m, tổng vốn đầu tư là 180 triệu USD.
- Dự án công viên phần mềm Thủ Thiêm – Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là dự án tập trung lớn nhất ở Việt Nam và khu vực ASEAN, dự án này đặc biệt quan trọng theo đúng chủ trương của Thành ủy UBND TP.HCM góp phần quan trọng vào việc chuyển dịch cơ cấu tập trung phát triển dịch vụ, đặc biệt trong lĩnh vực công nghệ cao cho TP.HCM, góp phần quan trọng đưa TP.HCM thành trung tâm phần mềm lớn nhất của khu vực, đóng góp có ý nghĩa vào nền kinh tế quốc dân và nâng tầm công nghệ tri thức của Việt Nam lên ngang hàng với thế giới.
- Dự án cao ốc 300AB Nguyễn Tất Thành cao 25 tầng ở Quận 4 TP.HCM;
- Ngoài ra SGT đã và đang triển khai một số KCN như Đại Đồng – Hoàn Sơn Bắc Ninh, KCN Nam Sông Hồng, v.v.



Nhìn lại năm 2009, KBC vẫn giữ vững tốc độ tăng trưởng về đầu tư vào các lĩnh vực truyền thống như phát triển các KCN, KĐT và thành lập các dự án mới. Đặc biệt, KBC đã và đang thực hiện mục tiêu phát triển tên tuổi của mình ở các thành phố lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh bằng việc cạnh tranh với các công ty lớn để là chủ đầu tư các dự án bất động sản.

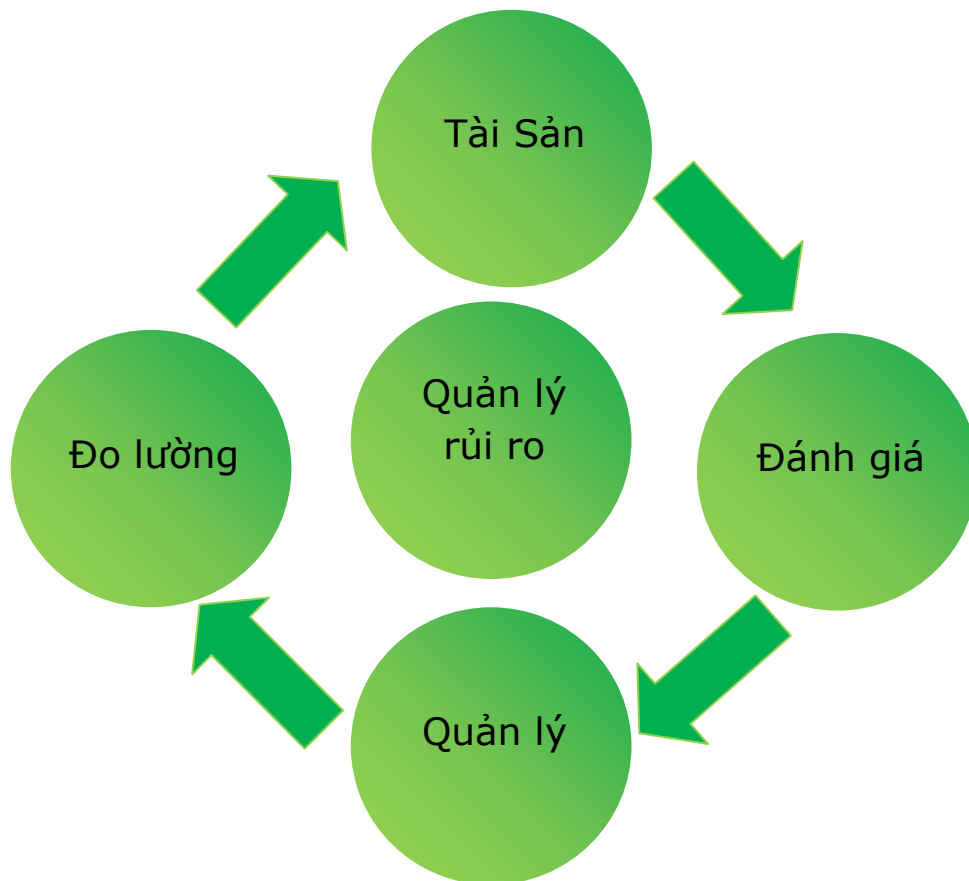
Ngoài ra, KBC đã có một sự ưu tiên đầu tư sang lĩnh vực năng lượng. Điều này là phù hợp với định hướng phát triển lâu dài của doanh nghiệp. Hệ thống các KCN của KBC rất cần được cung cấp năng lượng ổn định cho các nhà máy trong KCN để phát triển sản xuất mà không lo bị gián đoạn. Mặt khác, việc đầu tư vào lĩnh vực này sẽ tăng thêm một nguồn thu ổn định trong tương lai cho KBC.

Còn vì sao KBC đầu tư vào lĩnh vực khoáng sản? Có lẽ, bất cứ một đại gia bất động sản nào trên con đường đi khai phá các vùng đất mới sẽ không quên tìm kiếm và sở hữu những gì đang có trong lòng đất nơi họ đặt chân. Năm 2008, một khoản đầu tư ngay lập tức được giải ngân để thành lập Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn (SQC), khi đó không ai tính được khoản đầu tư này sẽ mang lại lợi nhuận như thế nào cho KBC, nhưng cho đến tận tháng 7/2009, nhà máy xi Ti tan lớn nhất Việt Nam do SQC làm chủ đầu tư được khánh thành, trong đó KBC là cổ đông lớn nhất và đương nhiên KBC sẽ thu được một khoản lợi nhuận đáng kể từ việc đầu tư này.

Vì vậy, ở một thời điểm nào đó, nếu Quý Cổ đông, Quý Nhà đầu tư của KBC có bất ngờ về một khoản đầu tư lớn nào đó mà chưa thể nhìn thấy lợi nhuận trước mắt thì Quý Cổ đông, Quý Nhà đầu tư hãy tin tưởng vào sự quyết định của HĐQT KBC, tất cả vì mục tiêu phát triển bền vững của doanh nghiệp.



C. Chiến lược quản lý rủi ro của doanh nghiệp



Năm 2009 là một năm gặp nhiều khó khăn, thử thách mà nhiều đơn vị kinh tế đã vật lộn để tồn tại, KBC cũng không tránh khỏi vòng xoay chung đó, sau Quý I - 2009 lợi nhuận âm, KBC đã dần dần ổn định tăng trưởng tốt vào những quý cuối năm với mức lợi nhuận 100 tỷ đồng/tháng. Mặc dù trong năm 2009 KBC không tránh khỏi những rủi ro mang tính hệ thống như ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu, sụt giảm thu hút FDI vào Việt Nam, v.v. nhưng nhờ có sự kiểm soát chặt chẽ, hạn chế các rủi ro phi hệ thống bao gồm (rủi ro trong công tác quản trị doanh nghiệp, rủi ro trong quá trình phát triển kinh doanh, rủi ro trong việc sử dụng nguồn vốn, kiểm soát dòng tiền, v.v). Vì vậy, năm

2009 với chiến lược kiểm soát và hạn chế tối đa các loại rủi ro, Ban lãnh đạo KBC đã đưa KBC tăng trưởng ấn tượng vượt các kế hoạch đề ra.

Vậy chiến lược của chúng tôi là gì?

Ngay từ đầu năm 2009, HĐQT đã dự báo khủng hoảng kinh tế toàn cầu có thể có dấu hiệu tích cực vào cuối năm 2009, hoặc đầu năm 2010. Trong khi KBC lại phụ thuộc vào nhu cầu xây dựng nhà máy, mở rộng sản xuất của các doanh nghiệp nước ngoài, phụ thuộc vào tình hình thu hút và giải ngân FDI của Việt Nam. Do đó, Ban lãnh đạo xác định những quý đầu năm 2009 sẽ là những quý rất khó khăn với KBC.

Tuy nhiên, Chính phủ lại có chính sách hỗ trợ lãi suất 4%/năm, và mặt bằng lãi suất cho vay trung, dài hạn của các Ngân hàng ở mức tối đa là 10,5%/năm, giá cả nguyên vật liệu xây dựng cũng giảm từ 30-40% so với đỉnh điểm của năm 2008. Với chính sách tiền tệ ở thời điểm đó đã tạo cả cơ hội lẫn rủi ro cho doanh nghiệp nói chung, KBC nói riêng. Bởi vì, nền kinh tế trong nước và thế giới vẫn trong bối cảnh suy giảm và khủng hoảng. Tuy nhiên, bằng kinh nghiệm của mình khi đã vượt qua thời kỳ khủng hoảng năm 1997, Chủ tịch HĐQT của KBC – Ông Đặng Thành Tâm cùng các thành viên của HĐQT đã quyết định tận dụng tất cả những cơ hội mà chính sách tiền tệ đang tạo ra cho dù trước mắt là rất khó khăn.

Kế hoạch thứ nhất mà HĐQT chỉ đạo các bộ phận thực hiện đó là: Sử dụng tối đa công cụ đòn bẩy tài chính mà trước đây KBC rất hạn chế để tận dụng cơ hội huy động vốn với chi phí thấp. Đây là lợi thế rất lớn đối với một doanh nghiệp bất động sản có hàng loạt các dự án hàng ngàn tỷ đồng đang chờ triển khai như KBC. Vì vậy, KBC đã thu hút **2.700** tỷ đồng từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp với lãi suất cố định 5 năm từ 11,5% - 12,5%.

Kế hoạch thứ hai là phải đảm bảo sử dụng hiệu quả nguồn vốn vay, đảm bảo sớm sinh lợi, tăng trưởng doanh nghiệp, mang lại lợi ích cho cổ đông. Do đó, HĐQT đã phân tích, nếu chỉ tập trung đầu tư vào cơ sở hạ tầng của các dự án lớn thì khả năng sinh lợi sẽ đến muộn hơn, phải chờ đến khi nền kinh tế có dấu hiệu phục hồi rõ nét. Cho nên, phải có một sản phẩm tạo ra lợi nhuận ngay

trong năm 2009, do đó kế hoạch xây dựng hàng loạt nhà xưởng tại các KCN của KBC lập tức được triển khai, khác hoàn toàn với 2008, doanh nghiệp không hề xây nhà xưởng. Sở dĩ kế hoạch xây nhà xưởng được thực hiện ngay lập tức bởi vì thứ nhất nhà xưởng đối với bất cứ doanh nghiệp nào thuê đất trong KCN cũng cần thiết, thứ hai thời gian xây dựng nhanh, thứ ba chi phí vốn sẽ giảm đi 30 - 40% so với năm 2008, và quan trọng hơn chỉ cần nền kinh tế có dấu hiệu tích cực chắc chắn các tập đoàn, doanh nghiệp sẽ bắt đầu quay lại tiếp tục các kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh mới của họ. Như vậy, hệ thống nhà xưởng sẵn có sẽ là một sản phẩm được các khách hàng rất quan tâm, giúp họ rút ngắn thời gian sản xuất. Song song với kế hoạch này, hoạt động xúc tiến thương mại, phát triển thị trường của phòng kinh doanh được thúc đẩy mạnh mẽ, cho dù nền kinh tế toàn cầu gặp nhiều khó khăn. Các cán bộ kinh doanh của KBC không ngừng tham dự vào các diễn đàn kinh tế trong khu vực, trên thế giới, giới thiệu các cơ hội đầu tư vào Việt Nam cũng như cơ hội đến với các KCN của KBC để xây dựng nhà máy. Đội ngũ cán bộ kinh doanh của KBC được đánh giá là những người làm việc theo tiêu chuẩn quốc tế. Họ thông thạo ít nhất hai ngoại ngữ, có khả năng thuyết phục, đàm phán cũng như tìm hiểu văn hóa, tập quán kinh doanh nhu cầu đầu tư của các nước vào Việt Nam. Họ đã rất thành công trong vai trò là cầu nối các doanh nghiệp nước ngoài với chính quyền địa phương ở nhiều tỉnh, thành phố của Việt Nam.

Như dự tính đến Quý 3/2010 nền kinh tế toàn cầu, kinh tế trong nước đã có dấu hiệu tích cực, các nhà đầu tư đã bắt đầu quay lại với các KCN của KBC để tìm hiểu vì KBC đã tạo sẵn mối quan hệ từ trước, KBC được lựa chọn là điểm đến đầu tiên đối với họ. Đặc biệt, đến Quý 4/2009, KBC đã có rất nhiều nhà đầu tư đăng ký mua luôn nhà xưởng, và thuê đất tại KCN để xây dựng nhà máy. Doanh thu từ bán nhà xưởng đã đem lại một khoản lợi nhuận đột biến trong năm 2009 so với kế hoạch, ngoài ra việc các nhà đầu tư đã ký biên bản thỏa thuận thuê đất sẽ đem lại lợi nhuận tiềm năng cho cổ đông vào năm 2010.

Kế hoạch tiếp theo mang tính chiến lược lâu dài mà HĐQT chỉ đạo là việc thực hiện tìm kiếm các cơ hội mua lại các dự án tiềm năng. Bởi vì, chỉ

có thời kỳ khủng hoảng thì bất động sản mới có giá rẻ.

Ngoài ra, nguồn vốn sẽ tập trung vào lĩnh vực mũi nhọn như năng lượng, khoáng sản.

Như vậy, trong năm 2009 chúng tôi đã tận dụng triệt để các cơ hội từ chính sách kinh tế trong nước mang lại, biến các rủi ro thành cơ hội, đem lại cho doanh nghiệp những khoản lợi nhuận đáng kể, những hoạt động chúng tôi đang thực hiện dở dang trong năm 2009 sẽ hứa hẹn những khoản lợi nhuận lớn trong năm 2010. Tuy nhiên, không phải phía trước KBC chỉ toàn là cơ hội, mà song song với các cơ hội thì nhà đầu tư cũng nên biết những rủi ro mà KBC phải đối mặt trong năm 2010 như:

- Rủi ro về việc sử dụng nguồn vốn vay trong năm 2009;
- Rủi ro trong việc thu hút khách hàng vào KCN nếu tình hình thu hút FDI của Việt Nam không tốt, đặc biệt là tình hình giải ngân nguồn vốn này;
- Rủi ro chính sách tiền tệ 2010, lãi suất tăng cao, doanh nghiệp khó thu hút vốn để đảm bảo tiến độ thực hiện dự án;
- Rủi ro về giá cả, chi phí nguyên vật liệu tăng cao làm cho doanh nghiệp không đa dạng hóa được sản phẩm.

Đứng trước những cơ hội và rủi ro, HĐQT KBC cam kết hạn chế tối đa rủi ro cho doanh nghiệp, đặt mục tiêu bảo toàn nguồn vốn, duy trì tăng trưởng, đem lại lợi ích cho cổ đông. Bằng những gì chúng tôi đã thực hiện trong những năm qua, đặc biệt là trong năm 2009, chúng tôi hy vọng Quý Cổ đông sẽ tin tưởng vào doanh nghiệp, ủng hộ các chính sách, các kế hoạch của doanh nghiệp đề ra khi trình Đại hội đồng cổ đông.



D. Triển vọng kinh doanh và kế hoạch phát triển năm 2010

Triển vọng kinh doanh

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP lấy hoạt động xây dựng, phát triển KCN và KĐT làm nòng cốt, đồng thời mở rộng đầu tư sang một số lĩnh vực quan trọng khác như năng lượng, khoáng sản, xi măng, v.v. Các hoạt động đầu tư này đều gắn liền với mục tiêu phát triển KCN và KĐT cho KBC, nhằm nâng cao vị thế, hình ảnh và thế mạnh của KBC không chỉ trên phạm vi cả nước mà còn trên trường quốc tế.

Hiện nay, về phát triển KCN KBC được xem là doanh nghiệp số 1 của Việt Nam. Theo dự báo triển vọng kinh tế thì tình hình thu hút FDI năm 2010 khả quan hơn rất nhiều so với năm 2009. Kể từ Quý 4 năm 2009, các nhà đầu tư nước ngoài tập lập quay trở lại các KCN của KBC để tìm hiểu các thủ tục về thuê đất, v.v. KBC đã ký được hàng loạt các thỏa thuận với các Tập đoàn quốc tế để nhanh chóng giúp họ hoàn thành thủ cấp phép đầu tư trong năm 2010. Dự kiến, trong năm 2010 tốc độ thu hút đầu tư vào các KCN của KBC sẽ tăng trưởng đáng kể, ước tính trung bình sẽ có khoảng 20% diện tích mỗi khu được lấp đầy. Các khách hàng tiềm năng đã sẵn sàng làm thủ tục để thuê đất trong KCN của KBC như: Sell Line, DK UIL, GTT & A, P&Tel Inc, SSCP, Shinyang đến từ Hàn Quốc; Crystal Crown, Marco đến từ Hồng Kông; Top Zippers Ent, Gemteck đến từ Đài, v.v. Dự kiến, diện tích đất sẽ được các công ty trên thuê hơn 200 ha,

có công ty đã dự kiến thuê khoảng 100 ha.

Trong năm 2010, KBC đặc biệt chú ý đến việc phát triển hoạt động kinh doanh song song với việc xây dựng cơ sở hạ tầng cho các dự án đô thị, văn phòng, khách sạn cao cấp của mình tại Bắc Ninh, Hà Nội, và một số dự án đô thị cao cấp của các công ty con tại Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh nhằm mục tiêu trong năm 2010 KBC sẽ có doanh thu từ hoạt động này. Đồng thời, KBC sẽ đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, chớp thời cơ hậu khủng hoảng, đem lại kết quả cao cho Tổng Công ty để đạt kế hoạch 2010 là: Chia cổ tức 40% và chia cổ phiếu thường 10%.

Bên cạnh các kế hoạch kinh doanh cốt lõi, KBC sẽ thực hiện các kế hoạch phát triển kinh doanh vì chiến lược lâu dài như đầu tư vào các lĩnh vực năng lượng, khoáng sản, xi măng. Tất cả các hoạt động đầu tư này nhằm cung cấp các dịch vụ gia tăng, các nguyên vật liệu cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng các KCN, khu nhà ở công nhân, các KĐT và nhà máy của KBC. Mục tiêu của các dự án đầu tư này là nhằm làm giảm giá thành xây dựng của KBC, đem lại lợi ích cao hơn nhiều cho cổ đông, đồng thời cung cấp năng lượng, nguyên vật liệu xây dựng chất lượng cao cho các doanh nghiệp đầu tư vào các KCN của KBC, cũng như cung cấp ra thị trường.

Kế hoạch phát triển kinh doanh năm 2010.

Đẩy mạnh thu hút đầu tư vào các KCN đang hoạt động của KBC như Quế Võ Mở rộng, Quang Châu, Trảng Duệ.

Xây dựng thêm 1 đến 2 KCN mới; Sáp nhập thêm 2 KCN vào Tổng Công ty; phát triển các dự án KCN, KĐT tại Quảng Ninh.

Triển khai đầu tư và kinh doanh KĐT Phúc Ninh, KĐT Quang Châu, tăng quỹ nhà ở cao cấp trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh, Bắc Giang.

Triển khai dự án KĐT ở Đông Anh - Hà Nội với diện tích 50ha.

Đàm phán với Ascendas hoàn tất hồ sơ cấp phép đầu tư dự án KCN phần mềm Kinh Bắc - Ascendas, diện tích 30ha, Đại Mỗ - Từ Liêm - Hà Nội.

Đẩy nhanh tiến độ phê duyệt quy hoạch 1/500 và báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu công nghệ cao - Khu đô thị Trảng Cát - Hải Phòng. Thực hiện liên doanh với Foxconn cùng triển khai và phát triển kinh doanh dự án, tỷ lệ 50/50.

Lập và khởi công xây dựng Tổ hợp Đa năng Kinh Bắc bao gồm: khách sạn, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê đạt tiêu chuẩn 5-6 sao trong khu Ngoại giao đoàn với diện tích 2ha, tổng vốn đầu tư hơn 200 triệu USD. Tùy theo điều kiện thực tế, KBC có thể hợp tác với các đối tác chiến lược nước ngoài để thực hiện dự án.

Đầu tư quần thể đa chức năng theo tiêu chuẩn quốc tế 5-6 sao gồm khách sạn lớn nhất Việt Nam từ 800-1000 phòng, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê tại Mỹ Đình - Từ Liêm - Hà Nội, với tổng mức đầu tư dự kiến 500 triệu USD. Mục tiêu là xây dựng một quần thể lớn nhất và hiện đại nhất Việt Nam, ở vị trí đẹp nhất Hà Nội là nơi tổ chức các hội nghị và các sự kiện quốc tế, hội nghị khu vực, hội nghị và các sự kiện trong và ngoài nước của các tổ chức Chính phủ và phi Chính phủ. Dự án được đánh giá là dự án thể kỷ và rất có tiềm năng, đem lại lợi ích vô biên và ổn định lâu dài cho cổ đông KBC, đồng thời đóng góp to lớn vào phát triển kinh tế xã hội của thủ đô Hà Nội. Dự án này sẽ là niềm tự hào của KBC, sẽ trở thành biểu tượng của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP tại thủ đô Hà Nội.

Đầu tư dự án Tòa tháp Tài chính Kinh Bắc tại số 1A Láng Hạ - Đống Đa - Hà Nội bao gồm trung tâm tài chính, thương mại, văn phòng cao cấp bán hoặc cho thuê, với tổng mức đầu tư 100 triệu USD. Đây là vị trí đắc địa bậc nhất ở Hà Nội - đối diện trung tâm triển lãm Giảng Võ, vị trí mà rất nhiều tập đoàn lớn quốc tế thèm khát mà cũng không có được. Đường Láng Hạ đã được quy hoạch thành trung tâm tài chính của thủ đô Hà Nội, và Tòa tháp Tài chính Kinh Bắc là tòa nhà cao nhất (32 tầng) nằm ở cao độ cao nhất của toàn bộ đường Láng Hạ, đây là một điểm phong thủy rất tốt cho KBC.

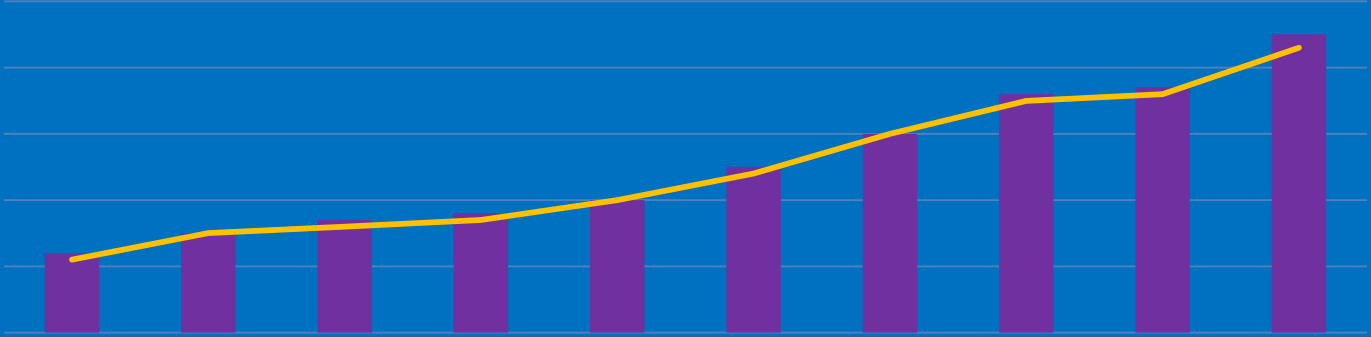
Đầu tư một KĐT với tổng diện tích 300 ha tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Thực hiện góp vốn, mua cổ phần vào các công ty, tổ chức kinh tế đem lại lợi ích cho KBC.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



A. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Trong năm 2009, đứng trước bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, Ban Tổng giám đốc đã nỗ lực thực hiện thành công các chiến lược phát triển kinh doanh của Hội đồng quản trị đó là: **“Biến khó khăn thành cơ hội”**; **“Tạo ra sản phẩm sẵn có, đón đầu sự phục hồi của nền kinh tế”**; **“Tranh thủ đầu tư các dự án tiềm năng”**. Để thực hiện chiến lược này, hai bài toán đầu vào và đầu ra đã được Ban Tổng giám đốc giải quyết như sau:

Đối với bài toán đầu vào: Ban Tổng giám đốc đã thực hiện thành công các kế hoạch thu xếp nguồn vốn thông qua 7 đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp thời hạn 5 năm với lãi suất cố định từ 11,5%/năm đến 12,5%/năm, ngoại trừ 500 tỷ đồng tính theo lãi suất thả nổi, đồng thời vay vốn kích cầu để đầu tư cơ sở hạ tầng trong các KCN, chú trọng đến xây dựng nhà xưởng. Nửa đầu năm 2009, KBC

đã tập trung xây dựng hàng loạt nhà xưởng với chi phí vốn thấp hơn từ 30% - 40% so với năm 2008 nhằm tạo ra các sản phẩm sẵn có để đón đầu sự phục hồi kinh tế. Ngoài ra, KBC còn thực hiện mua lại một số dự án tiềm năng như dự án Tòa tháp Tài chính số 1A – Láng Hạ Hà Nội, đầu tư cơ sở hạ tầng cho KĐT, nâng tỷ lệ sở hữu vào một số công ty con, công ty liên kết khác hiện đang là chủ đầu tư các dự án tiềm năng v.v. Như vậy, KBC đã tận dụng tối đa các cơ hội về chi phí vốn vay, chi phí nguyên vật liệu đầu vào trong thời kỳ suy giảm kinh tế để giải quyết thành công bài toán đầu vào.

Đối với bài toán đầu ra: Mặc dù sáu tháng đầu năm 2009 tràn ngập khó khăn, nhưng **“KBC đã thực hiện bền bỉ các kế hoạch thu hút đầu tư và chiến lược cùng chia sẻ lợi ích, rủi ro với khách hàng”**.

Vì vậy, kế hoạch marketing, phát triển thị trường, xúc tiến thương mại của KBC được thực hiện liên tục. Đội ngũ cán bộ phát triển kinh doanh của Tổng Công ty không ngừng tham gia vào rất nhiều diễn đàn hợp tác kinh tế giữa Việt Nam và các nước, đồng thời chủ động thiết lập mạng lưới cán bộ thu hút đầu tư và xây dựng các chương trình thu hút đầu tư từ các nước như Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan và một số nước Châu Âu, v.v. Trong tất cả các chuyến xúc tiến đầu tư tại nước ngoài, KBC luôn được các nhà đầu tư quốc tế đánh giá rất cao và họ xem KBC là địa chỉ số 1 để lựa chọn khi đầu tư, xây dựng nhà máy tại Việt Nam. Sở dĩ như vậy là vì KBC không chỉ truyền tải các cơ hội, lợi thế khi đầu tư vào Việt Nam, khi xây dựng nhà máy trong các KCN của mình mà KBC còn sẵn sàng hợp tác, liên doanh với các khách hàng đến với các KCN để cùng đưa sản phẩm của họ ra thị trường, cùng chia sẻ rủi ro và lợi nhuận. Ví dụ, KBC đã ký với các đối tác như Tập đoàn Foxconn, Ascendas để phát triển các KCN công nghệ cao, Khu công nghệ phần mềm, ký với tập đoàn bia Bitburger để xây dựng nhà máy sản xuất bia tại KCN của KBC.

Như vậy, chiến lược thu hút đầu tư của KBC không còn chỉ dừng lại ở việc quảng

bá, đưa khách hàng đến với KCN của mình, mà đã tiến lên một nấc thang mới cao hơn, cùng hợp tác với đối tác để chia sẻ cả lợi nhuận và rủi ro, cùng đối tác đưa sản phẩm của họ ra thị trường. Do đó, uy tín và thương hiệu của KBC đã nâng lên một tầm cao mới. Hệ thống các KCN của KBC đã trở thành địa chỉ số 1 cho nhà đầu tư lựa chọn khi nền kinh tế có dấu hiệu tích cực kể từ Quý 3/2009, các sản phẩm sẵn có của KBC như nhà xưởng được nhà đầu tư lựa chọn ngay nhằm giúp họ rút ngắn thời gian đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Do đó, KBC đã đạt được kết quả kinh doanh đột phá vào Quý 4/2009 và công việc thu hút đầu tư cũng vô cùng bận rộn.

Tính đến thời điểm cuối năm 2009, KCN Quế Võ đã lấp đầy 90%, KCN Quế Võ Mở rộng lấp đầy 39,6%, KCN Quang Châu đã lấp đầy 22%, KCN Trảng Dục - Hải Phòng giai đoạn 1 đã lấp đầy 30%. KBC đã ký các biên bản thỏa thuận với các nhà đầu tư lớn dự kiến thuê đất trong năm 2010, với tổng diện tích thuê dự kiến lên tới hàng trăm ha như: Sell Line, DK UIL, GTT & A, P&Tel Inc, SSCP, Shinyang đến từ Hàn Quốc; Crystal Crown, Marco đến từ Hồng Kông; Top Zippers Ent, Gemteck đến từ Đài Loan, v.v.



Ông Đặng Thành Tâm và Ông Jan Niewodniczanski - TGD Bitburger tại buổi ký kết hợp tác xây dựng nhà máy sản xuất Bia Bitburger tại KCN của KBC

Hiệu quả kinh tế: Một lần nữa, chúng tôi khẳng định định hướng đúng đắn của Ban lãnh đạo KBC, đem lại hiệu quả cao nhất có thể cho doanh nghiệp trong bối cảnh của năm 2009. Kết quả kinh doanh đã được điều chỉnh tăng trưởng gấp đôi so với kế hoạch. Như dự tính, bắt đầu Quý 3 năm 2009 khi KBC đã tạo ra được những sản phẩm sẵn có thì cũng là lúc nền kinh tế bắt đầu có dấu hiệu tích cực trở lại, và ngay lập tức KBC đã đón tiếp từng đoàn doanh nghiệp nước ngoài, đặc biệt là Nhật Bản và Hàn Quốc đến khảo sát để thiết lập các cơ hội đầu tư vào các KCN của KBC. Bởi vì, các nhà đầu tư phải đến thuê đất xây dựng nhà máy trước khi nền kinh tế thế giới hồi phục, tiêu dùng gia tăng trở lại thì họ mới kịp thời đủ lượng hàng để bán. Vì vậy, đây cũng là một lợi thế rất lớn đối với KBC, thông thường đối với một công ty phát triển hạ tầng, KCN sẽ hồi phục mạnh trước 9 tháng so với sự hồi phục kinh tế thế giới.

Kết quả là, trong 2 Quý cuối năm 2009, đặc biệt là Quý 4 năm 2009, KBC luôn cực

kỳ bận rộn với việc thu hút đầu tư. Mỗi ngày, các KCN của KBC tiếp rất nhiều nhà đầu tư nước ngoài, việc thu hút đầu tư rất khởi sắc, KBC đã hơn hẳn các đơn vị khác khi đã thu hút rất nhiều nhà đầu tư trong thời điểm này. Ví dụ như:

- Công ty Sri – Tech Co., Ltd. thuê 6 ha, sản xuất màn hình điện thoại di động cho SamSung;
- Công ty Telecommunication Company ở Hàn Quốc sản xuất sản phẩm hỗ trợ cho SamSung, diện tích 4ha;
- Công ty TNHH VS Industry mua 2 căn nhà xưởng 12.000m²;
- Công ty Amtek thuê 1 căn nhà xưởng 6.000 m²;
- DK UIL Co., Ltd. Sản xuất các sản phẩm phụ trợ cung cấp cho Sam Sung xuất khẩu, diện tích 3,5 ha;

Như vậy, có thể nói 2009 là một năm Ban Tổng giám đốc đã rất thành công trong việc thực hiện các chiến lược phát triển kinh doanh của Tổng Công ty. Điều đó một lần nữa khẳng định tầm nhìn của Ban lãnh đạo KBC, khẳng định năng lực và vị thế cạnh tranh của KBC.



Đoàn 12 doanh nghiệp Nhật Bản trong đó có nhiều doanh nghiệp lớn tại Nhật Bản như: Kitz Corp, Kurimoto, Hishinum, v.v tới thăm và tìm hiểu các KCN của KBC vào ngày 28/10/2009

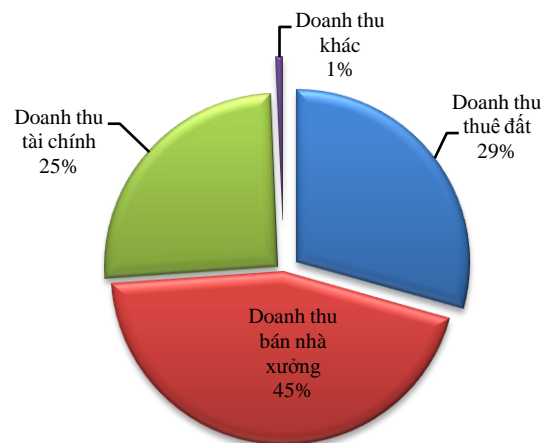
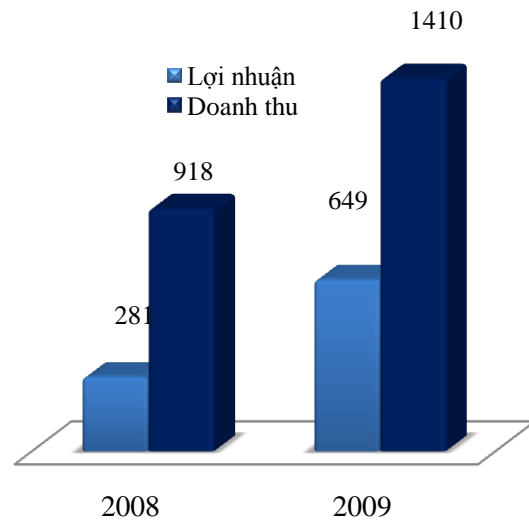
Kết quả kinh doanh của KBC tại thời điểm 31/12/2009:

Tổng doanh thu của doanh nghiệp đạt **1.410** tỷ đồng, bằng 154% so với năm 2008, 174% so với kế hoạch. Tổng lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ đạt **649** tỷ đồng bằng 231% so với năm 2008, bằng **205** % so với kế hoạch.

Trong đó, doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ đạt **1.050** tỷ đồng, chiếm 74% so với tổng doanh thu. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính bao gồm doanh thu từ việc bán nhà xưởng đạt **628** tỷ đồng, chiếm 60% so với doanh thu thuần, doanh thu từ hoạt động cho thuê đất đạt **414** tỷ đồng, chiếm 39 % so với doanh thu thuần.

Sở dĩ có sự đột biến về hoạt động kinh doanh nhà xưởng là vì khi nhà đầu tư quay trở lại đầu tư, họ phải mua luôn nhà xưởng để sớm đi vào hoạt động sản xuất.

Phần doanh thu và lợi nhuận còn lại là do hoạt động đầu tư tài chính ở Công ty mẹ, đạt **359** tỷ đồng, chiếm 25% tổng doanh thu. Hoạt động này do chuyển nhượng toàn bộ số lượng cổ phần tại hai ngân hàng Navibank, Westernbank và một số công ty liên kết khác, nhằm mục đích huy động vốn để đầu tư vào các dự án trọng điểm trong năm 2010.



Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2009	2008	Thay đổi
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	1.050	861	122%
- Doanh thu về hoạt động cho thuê đất	414	310	133%
- Doanh thu về hoạt động bán nhà xưởng	628	0	-
Doanh thu hoạt động tài chính	356	56,5	529%
Thu nhập khác	1,3	0,5	145%
Tổng doanh thu	1410	918	154%
Tổng lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	649	280	231%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	3.725	2.799	133%
Cổ tức và cổ phiếu thưởng	50%	50%	-

B. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Khả năng sinh lời

Chỉ tiêu	Đơn vị	2009	2008	2007
Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần	%	58,8	61,7	55,7
Lợi nhuận trước thuế/Tổng doanh thu	%	51,1	49,4	79,5
Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	%	48,0	31,2	59,6
Lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản (ROA)	%	7,5	6,0	9,9
Lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	20,6	10,5	14,8

Theo số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất

Hệ số biên lợi nhuận gộp (lợi nhuận gộp/doanh thu thuần) của KBC vẫn duy trì ở mức khá cao so với các doanh nghiệp bất động sản được niêm yết trên thị trường chứng khoán. Hệ số này của KBC đạt 58,8% cao hơn hệ số biên lợi nhuận gộp của các công ty cùng ngành như là: HAG(27%), VIC(39%), ITA(33%). Điều này chứng tỏ KBC luôn kiểm soát hiệu quả các khoản chi phí kinh doanh.

Các chỉ tiêu sinh lời khác của KBC đều tăng so với năm 2008, do năm 2009 KBC đã tận dụng được các cơ hội về chi phí vốn vay, chi phí nguyên vật liệu đầu vào để tạo ra các sản phẩm có chi phí vốn thấp và do khoản thuế thu nhập doanh nghiệp giảm đáng kể so với năm 2008 do doanh nghiệp được giảm 30% thuế thu nhập theo nghị quyết 30/2008/NQ-CP ngày 11/12/2008 về những giải pháp cấp bách nhằm ngăn chặn suy giảm kinh tế, duy trì tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội. Vì thế, chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế so

với tổng doanh thu đạt hơn 48% tăng 16,8% so với năm 2008.

Chỉ tiêu lợi nhuận trên tổng tài sản (ROA) tăng nhẹ so với năm 2008, nhưng chỉ tiêu lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE) đạt 20,6% tăng gần gấp đôi so với năm 2008. Tuy nhiên, do dòng tiền thu hút vốn của KBC tăng lên vào thời điểm cuối năm, nên tại thời điểm 31/12/2009 tiền mặt của KBC còn hơn 1.716 tỷ đồng chưa được giải ngân, hơn nữa các dự án đang trong giai đoạn đầu triển khai, chưa đem lại lợi nhuận cho doanh nghiệp. Do đó, các chỉ số ROA, ROE hiện tại không phản ánh được giá trị tiềm năng trong tương lai của doanh nghiệp. Mặc dù vậy, chỉ số ROE hiện tại ở mức 20,6 % có thể chấp nhận được, phù hợp với hoàn cảnh, thực trạng hiện tại của các doanh nghiệp bất động sản có nhiều dự án bắt đầu triển khai. Xét về tiềm năng trong vòng 3 năm tới thì doanh thu và lợi nhuận sẽ bắt đầu tăng nhanh, khi đó các chỉ số sinh lời sẽ tốt hơn rất nhiều.

Khả năng thanh toán

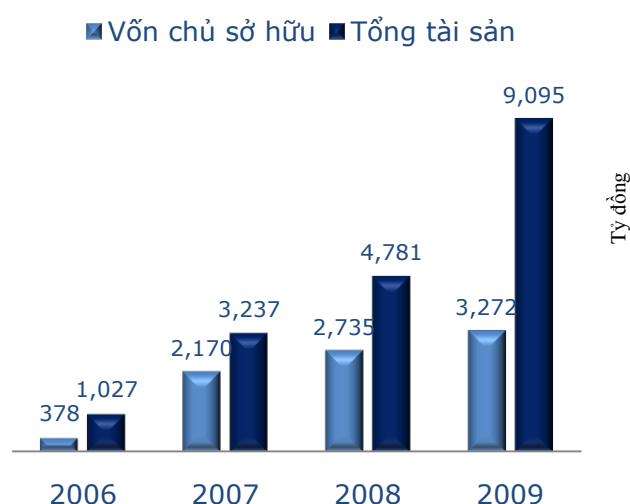
Chỉ tiêu	Đơn vị	2009	2008	2007
Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	1,60	2,44	3,25
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,43	0,87	2,23
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,66	0,08	0,22
Cơ cấu nguồn vốn				
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	62,47	40,97	-
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	36,66	57,22	-

Theo số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất

Năm 2009, tổng giá trị tài sản của KBC lên tới **9.095** tỷ đồng, tăng trưởng 90% so với năm 2008, vốn chủ sở hữu tăng lên **3.295** tỷ đồng tăng trưởng là 20% so với năm 2008. Mặc dù sự tăng trưởng giữa tổng tài sản và vốn chủ sở hữu là chưa tương xứng. Song, trên thực tế tốc độ tăng trưởng tổng tài sản của KBC một phần nhờ đòn bẩy tài chính lại là một lợi thế rất lớn. KBC đã tận dụng nguồn vốn lớn từ việc phát hành trái phiếu riêng lẻ với lãi suất thấp để tạo ra các sản phẩm có chi phí vốn thấp như nhà xưởng, và mua lại được một số dự án lớn giá rẻ,

đồng thời nâng tỷ lệ sở hữu vào một số KCN. Đối với doanh nghiệp bất động sản đây lại là cơ hội mà chỉ có được trong thời kỳ khủng hoảng và suy giảm kinh tế. Khi kinh tế hồi phục, các sản phẩm với chi phí vốn thấp và các dự án được mua với giá rẻ sẽ nhanh chóng đem lại khoản lợi nhuận đáng kể cho KBC. Còn trong hiện tại, thực tế đã chứng minh chính nhờ nguồn vốn lãi suất thấp đã được tận dụng cho việc xây nhà xưởng, đem lại doanh thu và lợi nhuận đột biến cho KBC trong Quý 4 năm 2009.

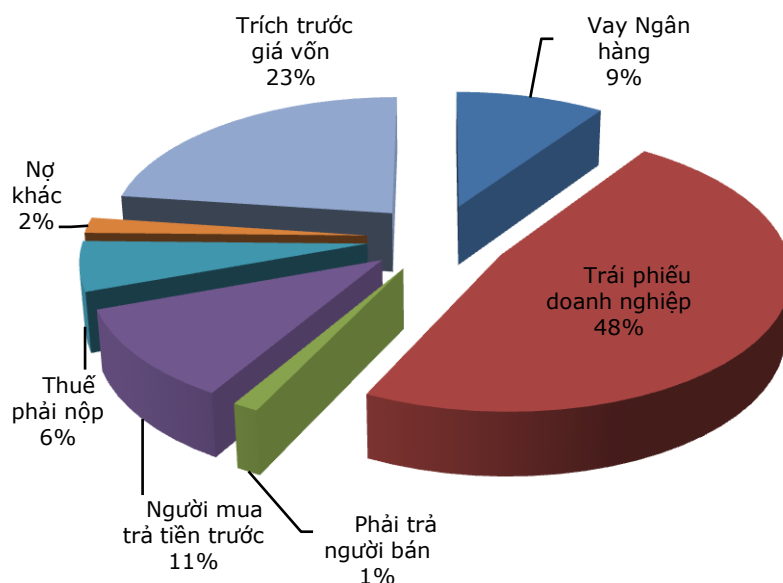
Vì vậy, trong năm 2009 KBC đã tăng vay dài hạn nhưng các chỉ số về khả năng thanh toán vẫn đảm bảo mức độ an toàn cao. Cơ cấu Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn là 62,29% vẫn được xem là phù hợp đối với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn đang trong giai đoạn đầu phát triển. Đặc biệt, nếu phân tích chi tiết về cơ cấu các khoản nợ thì các chỉ số tài chính về khả năng thanh toán của KBC lại trở lên tốt hơn rất nhiều, thậm chí có những khoản mang lại lợi ích cho KBC trong tương lai, cụ thể như sau:



Đơn vị: tỷ đồng

Cơ cấu các khoản nợ	31/12/2009	Tỷ lệ
Tổng nợ phải trả	5.669.370.438.217	100%
- Vay Ngân hàng	544.367.551.017	10%
- Trái phiếu doanh nghiệp	2.700.000.000.000	48%
- Phải trả người bán	79.280.922.753	1%
- Người mua trả tiền trước	633.320.990.734	11%
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	305.869.269.067	5%
- Nợ khác (nội bộ, công ty con)	112.515.815.456	2%
- Chi phí phải trả (Trích trước giá vốn)	1.2910.215.479.420	23%

Trong tổng nợ phải trả **5.665** tỷ đồng, chỉ có **3.244** tỷ đồng chiếm 58% tổng nợ phải trả là nợ vay ngân hàng và các tổ chức tín dụng (đã bao gồm **2.700** tỷ đồng từ phát hành trái phiếu doanh nghiệp), nhưng đây lại là khoản nợ dài hạn, lãi suất thấp. Khoản nợ này so với vốn chủ sở hữu của KBC vẫn đảm bảo an toàn rất cao. Trong khi đó:



Trong cơ cấu nợ, riêng khoản khách hàng ứng trước **633** tỷ đồng là tương đối lớn, đây thực ra là khoản tiền tạo ra doanh thu và dòng tiền cho doanh nghiệp trong tương lai. Thông thường, các khoản ứng trước của khách hàng chiếm khoảng 20% - 30% giá trị hợp đồng thuê đất. Do đó, với khoản ứng trước 633 tỷ đồng hứa hẹn sẽ tạo ra một khoản doanh thu ước tính từ **2.000** tỷ đồng đến **3.000** tỷ đồng trong năm kế tiếp và lợi nhuận trong tương lai ước tính **1.000** đến **1.500** tỷ đồng.

Ngoài ra, với khoản trích trước giá vốn đến thời điểm 31/12/2009 lên tới **1.290** tỷ đồng chiếm 23% tổng số nợ, nhưng lại là khoản được dùng tái đầu tư.

Như vậy, xét về dài hạn các chỉ số về khả năng thanh toán của KBC khá an toàn. Nếu xét thêm tỷ lệ các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng **934 tỷ** so với các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng chỉ có **262** tỷ thì khả năng thanh toán của KBC trong ngắn hạn là khá cao.

Như vậy, cho dù tốc độ tăng trưởng về quy mô tài sản lên tới 90% so với năm 2008 nhưng KBC vẫn đảm bảo đây là sự tăng trưởng bền vững trong tương lai.

Những biến động lớn về kết quả kinh doanh so với dự kiến

Do lường trước những khó khăn sẽ phải đối mặt trong năm 2009, KBC chỉ đặt kế hoạch 809 tỷ đồng doanh thu, 316 tỷ đồng lợi nhuận.

Tuy nhiên, nhờ vào định hướng chiến lược của **HDQT "Biến khó khăn thành cơ hội"** và Ban Tổng giám đốc đã thực hiện rất bài bản để giải hai bài toán đầu vào và đầu ra: "Tạo ra các sản phẩm sẵn có với chi phí vốn thấp nhờ vào các chính sách nới lỏng tiền tệ của Chính phủ trong năm 2009 và các chi phí nguyên vật liệu đầu vào giảm để đón đầu sự phục hồi kinh tế."

Bằng kinh nghiệm của mình, HDQT và Ban Tổng Giám đốc đã dự đoán đối với một doanh nghiệp phát triển các KCN sẽ phục hồi sớm hơn so với sự phục hồi của nền kinh tế. Vì vậy, đến Quý 3 năm 2009 khi nền kinh tế thế giới bắt đầu có dấu hiệu tích cực, dần đi vào ổn định, các nhà đầu tư đã quay trở lại tìm hiểu các KCN. Họ bắt đầu triển khai mở rộng các kế hoạch sản xuất kinh doanh, để rút ngắn thời gian đi vào sản xuất, đón đầu sự phục hồi của nền kinh tế thì sản phẩm nhà xưởng sẵn có tại các KCN của KBC luôn được lựa chọn.

Quý 4/2009, doanh thu và lợi nhuận của KBC đã tăng lên đột biến do nguồn thu từ việc bán nhà xưởng. Vì vậy, KBC đã điều chỉnh tăng lên **1.406** tỷ đồng doanh thu và **614** tỷ đồng lợi nhuận.



Giá trị sổ sách

Tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2009 giá trị sổ sách của Công ty là:

3.295.112.863.637 đồng

Thay đổi về vốn cổ phần

Năm 2009, Tổng Công ty tiếp tục tăng vốn cổ phần thông qua việc trả cổ tức 2008 (20%) và thưởng cổ phiếu năm 2008 là (30%) bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, nâng tổng số vốn cổ phần từ **1.340.830.000.000** đồng lên **1.991.243.300.000** đồng

Thông tin về cổ phiếu

Cổ phiếu thường	193.173.675 cổ phiếu
Cổ phiếu quỹ	5.950.655 cổ phiếu
Tổng số cổ phiếu	199.124.330 cổ phiếu
Cổ phiếu đang lưu hành	193.173.674 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 2010, Tổng Công ty sẽ trả cổ tức năm 2009 cho các cổ đông bằng cổ phiếu với tỷ lệ cổ tức 30%, cổ phiếu thưởng 20%.

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

Đổi mới công tác quản trị

Năm 2009, KBC đã có những hoạt động nhằm hoàn thiện bộ máy tổ chức và tăng cường chất lượng quản trị công ty bao gồm:

Phân quyền trực tiếp cho các cán bộ cao cấp chủ động thực hiện, triển khai các kế hoạch của Ban Tổng giám đốc;

Tổ chức sắp xếp lại một số phòng ban, đặc biệt chú trọng hoạt động của Ban Truyền thông và Quan hệ cổ đông nhằm mục đích truyền tải thông tin của doanh nghiệp đến với cổ đông nhanh nhất, và sẵn sàng trả lời các câu hỏi thắc mắc của cổ đông.

Kế hoạch năm 2010

Doanh thu – Lợi nhuận

Năm 2010, Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty lập kế hoạch doanh thu, lợi nhuận như sau:

Doanh thu dự kiến: 2.300 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 1.200 tỷ đồng

Trong đó:

Nguồn doanh thu chủ yếu tập trung vào 3 KCN Quế Võ Mở rộng; Quang Châu; Trảng Duệ.

Sẽ có một phần doanh thu từ KĐT của KBC 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 Tòa tháp Tài chính Kinh Bắc, dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội và mở rộng các KCN trên địa bàn một số tỉnh như Quảng Ninh, Hà Nam, v.v. Cho nên, trong năm 2010, nhu cầu vốn của KBC ước tính cần tăng thêm khoảng **2.500** 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.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN ĐỘC LẬP



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM

Auditing & Informatic Services Company Limited

Office 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh

Tel: (84.8) 3930 5163 (10lines) Fax: (84.8) 3930 4281

Email: aisc@aisc.com.vn

Website: www.aisc.com.vn



Số: **0709321HN/AISC-DN**

BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NIÊN ĐỘ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2008 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

**Kính gửi: Hội Đồng Quản Trị
Ban Tổng Giám Đốc
Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009, được lập ngày 15 tháng 02 năm 2010 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP từ trang 08 đến trang 40 kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc về trách nhiệm Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là căn cứ vào việc kiểm toán để hình thành một ý kiến độc lập về các báo cáo tài chính này.

Báo cáo tài chính cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 của các công ty liên kết theo thuyết minh tại mục V.8.2 là các báo cáo chưa được kiểm toán.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam phù hợp với các chuẩn mực kiểm toán quốc tế. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu.

Trên căn bản áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu, cuộc kiểm toán bao gồm việc xem xét các chứng cứ liên quan đến số liệu và công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng.

Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá về những ước lượng và những xét đoán quan trọng đã được thể hiện bởi Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty cũng như việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính.

Chúng tôi đã lập kế hoạch và hoàn thành cuộc kiểm toán để đạt được tất cả các thông tin và các giải trình cần thiết. Chúng tôi tin rằng việc kiểm toán đã cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, các Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP cho niên độ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

KIỂM TOÁN VIÊN



PHẠM THỊ HỒNG UYÊN
Chứng chỉ KTV số: 0794/KTV
Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp.

TP. HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2010



TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM VĂN VINH

Chứng chỉ KTV số: Đ0112/KTV
Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị: Triệu đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/09	01/01/09
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.705.251	1.487.727
Tiền	110		1.716.212	129.540
Tiền	111	V.1.	1.716.212	129.540
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	379.076	310.753
Đầu tư ngắn hạn	121		430.983	376.197
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(51.907)	(65.444)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.584.179	1.016.236
Phải thu khách hàng	131	V.3.1	933.501	309.680
Trả trước cho người bán	132	V.3.2	581.628	664.996
Các khoản phải thu khác	138	V.3.3	69.050	41.560
Hàng tồn kho	140		35	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		25.749	31.199
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.115.447	3.293.133
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		1.557.449	929.088
TSCĐ hữu hình	221	V.6.1	50.911	8.887
Nguyên giá	222		62.428	15.028
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.517)	(6.141)
TSCĐ vô hình	227	V.6.2	20	8
Nguyên giá	228		68	33
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(49)	(25)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.7.	1.506.519	920.193
Bất động sản đầu tư	240		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		3.487.148	2.362.662
Đầu tư vào công ty con	251	V.8.1	-	13.500
Đầu tư vào công ty liên kết liên doanh	252	V.8.2	93.603	143.847
Đầu tư dài hạn khác	258	V.8.3	3.393.545	2.205.316
Tài sản dài hạn khác	260		70.849	1.383
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9.	70.849	1.383
Lợi thế thương mại	269		274.703	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		9.095.400	4.780.860

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị: Triệu đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/09	01/01/09
NỢ PHẢI TRẢ	300		5.665.570	1.958.924
Nợ ngắn hạn	310		2.585.618	1.711.809
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10.1	261.592	161.263
Phải trả cho người bán	312	V.10.2	79.281	5.464
Người mua trả tiền trước	313	V.10.3	633.321	484.675
Thuế và các khoản phải nộp NN	314	V.10.4	305.869	275.027
Phải trả người lao động	315	V.10.5	86	-
Chi phí phải trả	316	V.10.6	1.290.215	778.990
Phải trả nội bộ	317		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.10.7	15.253	6.390
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Nợ dài hạn	330		3.079.952	247.115
Vay và nợ dài hạn	334	V.11.	3.079.952	247.115
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.295.113	2.735.496
Vốn Chủ Sở Hữu	410	V.12.	3.298.265	2.733.102
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.991.243	1.340.830
Thặng dư vốn cổ phần	412		998.197	1.388.495
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu ngân quỹ	414		(364.463)	(280.003)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		(270)	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		2.224	2.224
Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		671.335	281.557
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	V.13.	(3.153)	2.394
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		(3.153)	2.394
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ			134.717	86.441
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9.095.400	4.780.860

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2009	Năm 2008
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	1.049.690	1.433.989
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	573.000
Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		1.049.690	860.989
Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	432.929	330.082
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		616.762	530.907
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	358.613	56.557
Chi phí tài chính	22	VI.4.	193.386	96.802
<i>Trong đó chi phí lãi vay</i>	23		40.191	29.278
Chi phí bán hàng	24		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5.	48.722	38.075
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		733.267	452.587
Thu nhập khác	31	VI.6.	1.283	522
Chi phí khác	32	VI.7.	222	-
Lợi nhuận khác	40		1.061	522
Lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên doanh, liên kết			(412)	714
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		733.916	453.823
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		677.190	286.225
Lợi ích của cổ đông thiểu số	61		28.292	5.448
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	62		648.898	280.777
Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu (VND)	70	VI.9.	3.725	2.799

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Mã	Năm 2009	Năm 2008
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	733.916	453.823
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	5.163	1.712
Các khoản dự phòng	03	13.537	65.444
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(270)	124
Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(29.627)	(56.335)
Chi phí lãi vay	06	40.191	29.278
Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	735.836	494.046
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(1.542.257)	(662.483)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(35)	-
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	1.084.067	307.731
Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12	(69.525)	(176)
Tiền lãi vay đã trả	13	(40.191)	(29.278)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(81.774)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(2.632)	(5.930)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	83.490	103.911
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi đầu tư mua sắm xây dựng TSCĐ	21	(586.066)	(233.763)
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23	(504.001)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	-	112.409
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.591.384)	(904.466)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	974.767	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	29.627	56.335
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.677.057)	(969.484)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31	165.000	723.325
Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu	32	(84.460)	(3)
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn	33	3.352.277	226.499
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(252.848)	(117.092)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	36	-	4.735
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	3.179.969	837.463
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	1.586.402	(28.111)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	129.540	157.651
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	270	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	1.716.212	129.540

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

I. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 23.00.233993 ngày 27 tháng 03 năm 2002 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 09 ngày 26 tháng 05 năm 2009, đăng ký lại lần thứ 01 ngày 26 tháng 05 năm 2009) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bắc Ninh cấp.

Tổng vốn điều lệ của Tổng Công ty là: 2.000.000.000.000 đồng

Trụ sở chính Tổng Công ty hiện đặt tại: KCN Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư, xây dựng, sản xuất và kinh doanh

3. Công ty con

Tổng số các Công ty con: 02 đơn vị

Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 02 đơn vị

Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang

Địa chỉ: KCN Quang Châu, Xã Quang Châu, Huyện Việt Yên, Tỉnh Bắc Giang

Vốn điều lệ của Công ty là 200 tỷ đồng, trong đó vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 62% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm 31/12/2009 Tổng Công ty phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp là 104 tỷ đồng đạt tỷ lệ 83,87% so với vốn điều lệ phải góp, chiếm 56,22% vốn thực góp của Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang.

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 56,22%

Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 56,22%

Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng

Địa chỉ: KCN Tràng Duệ, Xã Lê Lợi, Huyện Tràng An, TP. Hải Phòng

Vốn điều lệ của Công ty là 200 tỷ đồng, trong đó vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP 180 tỷ đồng, chiếm 90% % vốn điều lệ của Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng.

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 90 %

Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 90 %

4. Công ty liên kết

Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Đơn vị: Triệu đồng

Tên	Vốn điều lệ	Vốn đầu tư của Công ty mẹ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty CP Hạ Tầng Sài Gòn-Cà Mau	50.000	10.000	20%	20%
Công ty CP KCN Sài Gòn-Bình Phước	100.000	19.000	20%	20%
Công ty ĐT PT Sài Gòn-Dung Quất	200.000	2.000	40%	40%
Công ty CP ĐTPT hạ tầng KCNC Sài Gòn	300.000	60.000	20%	20%

5. Đặc điểm hoạt động trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Tổng Công ty đang thuộc đối tượng được miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng. Các hoạt động còn lại vẫn chịu thuế suất 25% và các loại thuế suất theo quy định hiện hành.

6. Tổng số công nhân viên

Tổng số Công nhân viên của Tổng Công ty là: 211 người.

Trong đó: Nhân viên quản lý: 44 người.

II. Niên độ kế toán, đơn vị sử dụng tiền tệ trong kế toán

1. Niên độ kế toán

Công ty mẹ

Bắt đầu ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Công ty con

Bắt đầu ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng trở thành Công ty con kể từ ngày 29 tháng 06 năm 2009.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VNĐ) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng hệ thống kế toán Việt Nam được Bộ Tài Chính ban hành theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Tài Chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo quy định của Nhà nước Việt Nam về chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam; phù hợp với những chuẩn mực kế toán quốc tế và những thông lệ kế toán được Nhà nước Việt Nam thừa nhận.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong Bản Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu qui định tại Chuẩn mực số 21 - Trình bày Báo Cáo Tài Chính và Chuẩn mực số 25 - Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp. Để đảm bảo yêu cầu trung thực và hợp lý, các báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định có liên quan hiện hành.

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VNĐ) được quy đổi theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền tệ và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm của các khoản tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính được phản ánh trên bảng cân đối kế toán.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Các công ty được xem là công ty liên kết với công ty khi công ty có vốn chủ sở hữu dài hạn trong các công ty này từ 20% đến dưới 50% (từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết), có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dự phòng giảm giá đầu tư

Đầu tư chứng khoán ngắn hạn ghi nhận theo giá gốc, đầu tư chứng khoán ngắn hạn thể hiện các khoản đầu tư mua bán chứng khoán trên thị trường niêm yết. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư dài hạn khác

Các khoản đầu tư dài hạn được ghi nhận theo giá gốc. Đầu tư dài hạn của Công ty chủ yếu là các khoản đầu tư vốn vào các tổ chức kinh tế, tổ chức tín dụng với mục tiêu đầu tư chiến lược lâu dài. Theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ trích lập các khoản dự phòng, đối với các khoản đầu tư dài hạn Công ty sẽ trích lập dự phòng khi xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

4. Nguyên tắc ghi nhận khấu hao TSCĐ

Nguyên tắc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình: Tài sản cố định 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 vốn hóa vào chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Phương pháp khấu hao Tài sản cố định: Khấu hao 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.

Tỷ lệ khấu hao được áp dụng theo quy định tại Quyết định 206/2003/QĐ/BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài Chính.

Thời gian khấu hao được áp dụng tại Công ty cho các nhóm tài sản như sau:

- Nhà xưởng, vật kiến trúc: 10-25 năm
- Máy móc, thiết bị: 11-25 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: 04-10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý: 03-04 năm
- Tài sản cố định khác: 04 năm
- *Tài sản cố định vô hình:* Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy vi tính được khấu hao theo tỷ lệ 25%/năm.

5. Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp và đô thị,... được thể hiện theo nguyên giá. Không tính hao mòn trong giai đoạn xây dựng cơ bản dở dang.

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay: Lãi tiền vay của khoản vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng tài sản cố định trong giai đoạn trước khi hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ được cộng vào nguyên giá tài sản. Lãi tiền vay của các khoản vay khác được ghi nhận là chi phí hoạt động tài chính ngay khi phát sinh. Chi phí lãi vay được vốn hóa khi có đủ điều kiện quy định trong chuẩn mực Chi phí lãi vay. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định như sau:

Chi phí đi vay được vốn hóa = Chi phí đi vay phát sinh trong kỳ - Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác

Chi phí trả trước ngắn hạn: chủ yếu bao gồm các chi phí sau, được thể hiện theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn không quá không quá 12 tháng.

- Tiền thuê nhà
- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn

Chi phí trả trước dài hạn: chủ yếu bao gồm các chi phí tiền thuê nhà, bảo lãnh phát hành trái phiếu, chi phí trả trước được thể hiện theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn không quá 03 (ba) năm. Riêng chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong thời hạn 05 (năm) năm.

Chi phí khác: chi phí liên quan trực tiếp đến quá trình sản xuất kinh doanh dở dang được tính vào giá trị của sản phẩm sản xuất ra (được vốn hóa). Chi phí được vốn hóa trong kỳ không vượt quá tổng chi phí phát sinh trong kỳ đó.

Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ lợi thế thương mại: Lợi thế thương mại thể hiện khoản phát sinh từ việc mua các công ty con và công ty liên kết, là khoản khác biệt giữa số tiền phải thanh toán cho việc mua công ty con và công ty liên kết và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của các công ty này. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua các công ty được phân bổ trong thời hạn tối đa 10 năm.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng và ước tính hợp lý về giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất trong

kỳ. Giá vốn hoạt động cho thuê lại đất được tính toán dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã phục vụ cho hoạt động cho thuê lại đất trong kỳ như sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Giá vốn} & & \text{Diện tích} & & \text{Giá vốn/1m2} & & \text{Tỷ lệ (\%) ghi nhận} \\ \text{hoạt động} & = & \text{đất cho} & \times & \text{đất cho thuê} & \times & \text{doanh thu trong kỳ so} \\ \text{cho thuê} & & \text{thuê} & & \text{theo dự toán} & & \text{với tổng giá trị thực} \\ \text{đất} & & \text{trong kỳ} & & \text{đầu tư} & & \text{hiện hợp đồng} \end{array}$$

Trong đó:

- Đơn giá dự toán đất cho thuê KCN Quế Võ là 226.973 đ/m² diện tích thương phẩm.
- Đơn giá dự toán đất cho thuê KCN Quế Võ mở rộng là 295.364 đ/m² diện tích thương phẩm.
- Đơn giá dự toán đất cho thuê KCN Phúc Ninh là 2.406.006 đ/m² diện tích thương phẩm.
- Đơn giá dự toán đất cho thuê KCN Quang Châu là 303.522 đ/m² diện tích thương phẩm.
- Đơn giá dự toán đất cho thuê KCN Trảng Duệ là 255.353 đ/m² diện tích thương phẩm.

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Căn cứ vào Điều lệ của Công ty và Quyết định của Hội Đồng Quản Trị.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của Công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế tiêu thụ đặc biệt. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng: Khi bán hàng hóa, thành phẩm, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hoá đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chuyển giao đất, cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cho thuê văn phòng nhà xưởng: được xác định là giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được chiết khấu theo lãi suất chiết khấu có hiệu lực trên thị trường khi đất và đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được giao cho khách hàng trên thực tế.

Doanh thu cung cấp dịch vụ: Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền và chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi công ty được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: dựa vào đánh giá của Ban Giám đốc về các khoản nợ có dấu hiệu không có khả năng thu hồi hoặc dựa vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản chi phí thuế

Theo Nghị Định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007 về quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Thông tư hướng dẫn số 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 của Bộ Tài Chính thì Công ty được hưởng các chính sách ưu đãi miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Thuế suất thu nhập doanh nghiệp bằng 10% thu nhập chịu thuế trong thời hạn 15 năm kể từ năm 2003 đến 2017, thời gian sau ưu đãi áp dụng thuế suất 25%.
- Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 (bốn) năm kể từ năm 2005 đến năm 2008 và giảm 50% (năm mươi phần trăm) thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 9 (chín) năm kể từ năm 2009 đến năm 2017.

- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.
- Theo quy định hiện hành, số liệu thuế sẽ được cơ quan thuế quyết toán. Các khoản chênh lệch giữa số thuế theo quyết toán và khoản dự trừ thuế (nếu có) sẽ được điều chỉnh ngay sau khi có kết quả quyết toán thuế.

Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo kế hoạch chuyển lỗ đăng ký với cơ quan 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 lập bảng cân đối kế toán.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối 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 báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ 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 niên độ 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo 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 bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại về 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 về 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.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán

1. Tiền và tương đương tiền

Đơn vị: Triệu đồng

Tiền	31/12/09	01/01/09
Tiền mặt	1.129	314
<i>Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh Bắc</i>	886	220
<i>Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>	171	94
<i>Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng</i>	72	-
Tiền gửi ngân hàng	1.175.084	129.226
<i>Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh Bắc</i>	1.679.331	127.859
Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh	140.523	66
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Hà Nội	-	10
Ngân hàng ĐT & PT Việt Nam - CN Bắc Ninh	300.096	504
Tiền Gửi Công Ty chứng khoán Kim Long	10	4
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Bắc Ninh	82	80
Ngân hàng Nam Việt - CN Hà Nội	286.339	41.131
Ngân hàng Kỹ Thương VN - CN Bắc Ninh	13	13
Ngân hàng TM CP Miền Tây	952.268	86.051
<i>Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>	22.801	1.367
Ngân hàng Công Thương Bắc Giang	3	55
Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh	66	15
Ngân hàng đầu Tư Bắc Giang	78	10
Ngân hàng Kỹ Thương Bắc Ninh	27	27
Ngân hàng Nam Việt Hà Nội	22.528	1.228
Ngân hàng TMCP Miền Tây	100	33
<i>Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng</i>	12.951	-
Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh	11.841	-
Ngân hàng TM CP Miền Tây - CN Hà Nội	-	-
Ngân hàng Công Thương Quế Võ	43	-
Ngân hàng Nam Việt - CN Hà Nội	518	-
Ngân hàng Nam Việt - CN Hải Phòng	549	-
Tổng cộng	1.716.212	129.540

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Đơn vị: Triệu Đồng

Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	31/12/09	01/01/09
Công ty CP KCN Tân Tạo (ITA)	7.490	9.383
Công ty CP Viễn Thông Sài Gòn (Saigontel)	423.493	365.734
Công ty Cơ Điện Lạnh REE	-	1.080
Tổng cộng	430.983	376.197

Trong năm 2009, Công ty lập dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn: 51.907.318.343 của cổ phiếu các công ty sau.

Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	Trích lập trong kỳ	Cuối kỳ
Cổ phiếu ITA	(937)	2.715)
Cổ phiếu SGT	(147.215)	(49.192)
Cổ phiếu REE	-	-
Tổng cộng	(148.152)	(51.907)

3. Các khoản phải thu ngắn hạn

Đơn vị: Triệu Đồng

	31/12/09	01/01/09
Phải thu khách hàng	933.501	309.680
Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh Bắc	787.607	309.680
Phải thu các bên liên quan	-	-
Phải thu bên thứ ba	787.607	309.680
Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng	145.894	-
Phải thu các bên liên quan	-	-
Phải thu bên thứ ba	145.894	-
Trả trước người bán	581.628	664.996
Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh Bắc	287.244	528.658
Trả trước các bên liên quan	73.832	-
Trả trước cho bên thứ ba	213.412	528.658
Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang	149.698	136.338
Trả trước các bên liên quan	-	-
Trả trước bên thứ ba	149.698	136.338
Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng	144.686	-
Trả trước các bên liên quan	-	-
Trả trước bên thứ ba	144.686	-
Phải thu khác	69.050	41.560
Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh Bắc	43.678	41.386
Phải thu khác các bên liên quan	5.031	-
Phải thu khác bên thứ ba	38.647	41.386
Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang	233	174
Tài sản thiếu chờ xử lý	2	-
Phải thu khác các bên liên quan	-	-
Phải thu khác bên thứ ba	231	174
Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng	25.140	-
Phải thu khác các bên liên quan	-	-
Phải thu khác bên thứ ba	25.140	-
Tổng Cộng	1.584.179	1.041.033
Dự phòng phải thu khó đòi (-)	-	-
Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn	1.584.179	1.041.033

4. Hàng tồn kho

Đơn vị: Triệu Đồng

	31/12/09	01/01/09
Nguyên vật liệu	35	-
Tổng cộng	35	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (-)	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	35	-

- Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ phải trả: 0 VNĐ.
- Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: 0 VNĐ.
- Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập DP giảm giá HTK: 0 VNĐ.

5. Tài sản ngắn hạn khác

Đơn vị: Triệu Đồng

	31/12/09	01/01/09
Chi phí trả trước ngắn hạn		
Số đầu năm	-	-
Phát sinh trong năm	123	-
Kết chuyển chi phí	64	-
Số cuối năm	59	-
Thuế GTGT được khấu trừ		
Thuế GTGT được khấu trừ hàng hoá dịch vụ	15.060	4.426
Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh Bắc	7.680	3.985
Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang	7.380	441
Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng	-	-
Cộng	15.060	4.426
Tài sản ngắn hạn khác		
Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh Bắc	3.035	21.207
Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang	4.747	5.565
Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng	2.849	-
Cộng	10.631	26.773
Tổng Cộng	25.749	31.199

6. Tài sản cố định (TSCĐ)

Đơn vị: Triệu đồng

TSCĐ hữu hình	Nhà xưởng	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	2.562	-	9.945	2.474	46	15.028
Mua trong năm	64	743	3.590	8.148	14.981	27.526
Tăng do hợp nhất	31	102	1.188	42	-	1.363
ĐT XDCB hình thành	18.523	-	-	-	-	18.523
Giảm khác	-	-	12	-	-	12
Số dư cuối năm	21.180	845	14.712	10.664	15.028	62.428
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	43	-	3.997	2.101	-	6.141
Khấu hao trong năm	921	53	1.475	1.330	1.367	5.146
Tăng do hợp nhất	5	21	204	6	-	236
ĐT XDCB hình thành	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	6	-	-	6
Số dư cuối năm	969	74	5.671	3.437	1.367	11.517
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	2.519	-	5.948	373	46	8.887
Số dư cuối năm	20.211	771	9041	7.227	13.661	50.911

- Giá trị nguyên giá của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VNĐ.
- Nguyên giá Tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 396.570.562VNĐ.
- Nguyên giá Tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VNĐ.
- Các cam kết về việc mua, bán Tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không.
- Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không.

Đơn vị: Triệu đồng

TSCĐ vô hình	QS ĐĐ	Q PH	BQ SC	PM máy tính	TS VH khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm				33		33
Mua trong năm						
Tăng do hợp nhất KL				35		35
Thanh lý, nhượng bán						
Giảm khác						
Số dư cuối năm				68		68
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm				25		25
Khấu hao trong năm				17		17
Tăng do hợp nhất				6		6
Thanh lý, nhượng bán						
Giảm khác						
Số dư cuối năm				49		49
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm				8		8
Số dư cuối năm				20		20

Ghi chú

- QSDĐ: Quyền sử dụng đất
- QPH: Quyền phát hành
- BQSC: Bản quyền, bằng sáng chế
- PM: Phần mềm
- TSVH: Tài sản vô hình

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị: Triệu Đồng

	31/12/09	1/1/09
Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh Bắc	966.443	662.184
Khu đô thị Phúc Ninh	263.799	148.890
KCN Quế Võ - HH	395.504	509.462
KCN Quế Võ - MR	290.884	118.125
Khu đô thị Tràng Cát	4.853	3.253
Khu Ngoại giao đoàn	150	150
Khu Tân Lập	430	430
Nhà máy nhiệt điện Bắc Giang	3.117	-
Khu đô thị & thương mại dịch vụ Bắc Đông Anh	23	-
Khu dẫn dân Bắc Ninh	475	-
Dự án nhà số 22 – Hai Bà Trưng	1.118	-
Dự án nhà số 34 – Phan Đình Phùng	2.390	-
Dự án Tây nguyên	60	-
Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp	79	-
Dự án 1A – Láng Hạ	3.562	-
Tại CTCP KCN Sài Gòn Bắc Giang	378.188	258.009
KCN Quang Châu	378.188	258.009
Tại CTCP KCN Sài Gòn Hải Phòng	161.889	-
KCN Tràng Duệ	161.889	-
Tổng cộng	1.506.519	920.193

Dự án	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Ghi giảm trong kỳ	Số cuối năm
Khu đô thị Phúc Ninh	148.890	114.909	-	263.799
KCN Quế Võ - HH	391.337	83.436	79.268	395.504
KCN Quế Võ - MR	118.125	175.320	2.561	290.884
KCN Quang Châu	258.009	136.976	16.798	378.188
KCN Tràng Duệ	-	162.002	114	161.889
Khu đô thị Tràng Cát	3.253	1.600	-	4.853
Khu Ngoại giao đoàn	150	-	-	150
Khu Tân Lập	430	-	-	430
Nhà Máy Nhiệt Điện Bắc Giang	-	3.117	-	3.117
KĐT TMDV Bắc Đông Anh	-	23	-	23
Khu dẫn dân Bắc Ninh	-	475	-	475
Dự án nhà số 22 - HBT	-	1.118	-	1.118
Dự án nhà số 34 - PĐP	-	2.390	-	2.390
Dự án Tây Nguyên	-	60	-	60
Khu nhà ở cho người thu nhập thấp	-	79	-	79
Dự án 1A – Láng Hạ	-	3.562	-	3.562
Tổng cộng	920.193	685.067	98.741	1.506.519

8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư vào công ty con

Đơn vị: Triệu đồng

Tên công ty con	31/12/09	01/01/09
CTCP ĐT & TM Kinh Bắc	-	2.500
CTCP Giấy Sài Gòn - Bình Định	-	11.000
Cộng	-	13.500

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu	31/12/09	01/01/09
(a)CTCP Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	20%	9.842	11.902
(b)CTCP KCN Sài Gòn - Bình Phước	20%	18.675	6.875
CTCP ĐT Sài Gòn - Tây Nguyên	-	-	30.389
(c)CTCP ĐT PT Sài Gòn - Dung Quất	40%	1.781	2.000
(d)CTCP ĐTPPT Hạ tầng KCNC Sài Gòn	20%	63.305	63.237
CTCP ĐT & PT Măng Cành	-	-	5.583
CTCP SX TM Hồng Hà - Cửu Long	-	-	5.444
CTCP ĐTXD & VLXD Sài Gòn	-	-	18.417
Cộng		93.603	143.847

Tên Công ty	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Theo pp VCSH	Giá gốc	Theo pp VCSH
CTCP Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	10.000	9.842	12.000	11.902
CTCP KCN Sài Gòn - Bình Phước	19.000	18.675	7.000	6.875
CTCP ĐT PT Sài Gòn - Dung Quất	2.000	1.781	2.000	2.000
CTCP ĐTPPT hạ tầng KCNC Sài Gòn	60.000	63.305	60.000	63.237
CTCP ĐT Sài Gòn - Tây Nguyên	-	-	32.100	30.389
CTCP ĐT & PT Măng Cành	-	-	6.000	5.583
CTCP SX TM Hồng Hà - Cửu Long	-	-	5.320	5.444
CTCP ĐTXD & VLXD Sài Gòn	-	-	17.925	18.417
Tổng cộng	91.000	93.603	142.345	143.847

- (a) Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 61.03.000089 thay đổi lần thứ 1 ngày 19/08/2008, vốn điều lệ của Công ty cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau là 50.000.000.000VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 20% so với vốn

- điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp 10.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.
- (b) Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 44.03.000061 thay đổi lần thứ 1 ngày 25/03/2008, vốn điều lệ của Công ty cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 100.000.000.000VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 20% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 19.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 95% so với vốn điều lệ phải góp.
- (c) Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 34.03.000199 ngày 11/10/2007 thay đổi lần thứ 1 ngày 20/01/2009, vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Sài Gòn - Dung Quất là 200.000.000.000VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 40% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 2.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 2,5% so với vốn điều lệ phải góp.
- (d) Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 41.03.006017 ngày 31/01/2007, vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Khu Công Nghệ Cao là 300.000.000.000VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 20% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 60.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.

Đầu tư dài hạn khác

Tên công ty	31/12/09	01/01/09
<i>Tại Tổng Công ty PTĐT Kinh Bắc</i>	3.393.545	2.205.316
(a) Cty CP ĐT Sài Gòn – Đà Nẵng	53.000	53.000
(b) Cty CP ĐT Sài Gòn – Huế	11.000	4.000
(c) Cty CP Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	339.000	309.000
(d) CTCP KCN Sài Gòn – Cần Thơ	10.000	10.000
(e) CTCP PTĐT Sài Gòn – Tây Bắc	33.516	33.516
(f) CTCP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	8.000	8.000
(g) CTCP ĐTPN NMĐ Sài Gòn - Bình Thuận	3.500	3.500
(h) CTCP KCN Sài Gòn - Nhơn Hội	10.000	19.000
CTCP KCN Sài Gòn – Hải Phòng	-	13.000
(i) Cty TNHH Scanviwood	6.520	6.520
(j) CTCP Quản Lý Quy ĐTCK Bản Việt	15.000	15.000
(k) CTCP Truyền Thông VTC - Saigontel	30.700	30.700
(l) Tổng Cty PHTT & ĐTTC Việt Nam	300.000	-
(m) CTCP Xi Măng Sài Gòn – Tân Kỳ	2.500	-
(n) CTCP Đầu tư Láng Hạ	107.106	-
(o) CTCP Năng Lượng Sài Gòn – Bình Định	1.950.000	-
(p) Trường Đại học Hùng Vương – TP.HCM	2.000	-
(q) Cty CP ĐTXD & VLXD Sài Gòn	9.500	-
Ngân hàng TMCP Miền Tây	-	259.232
Ngân hàng TMCP Nam Việt	-	334.900
(r) Ủy thác đầu tư - Các tổ chức	502.195	425.250

Hợp tác đầu tư với Saigontel	-	156.000
Ủy thác đầu tư	-	525.691
(s) Trái phiếu	8	8
Cộng	3.393.545	2.205.316
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (-)	-	-
Tổng cộng	3.487.148	2.362.662

- (a) Theo giấy phép kinh doanh số 04.00.503777 ngày 03/08/2005 đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 18/08/2009, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng là 200.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP chiếm 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP đã góp được 39.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP đã ký kết thỏa thuận cho vay với Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng số tiền 14.000.000.000 VNĐ, thời hạn 02 năm, lãi suất 0%.
- (b) Theo giấy phép kinh doanh số 31.03.000255 ngày 09/10/2007, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế là 200.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 19% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 11.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 28,95% so với vốn điều lệ phải góp.
- (c) Theo giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11/12/2006, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 11/11/2009. Vốn điều lệ của Công ty CP Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 1.200.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã đầu tư vào Công ty CP Khoáng Sản Quy Nhơn 339.000.000.000 VNĐ.
- (d) Theo giấy phép kinh doanh số 57.03.000132 ngày 31/01/2005, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ là 100.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 10.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.
- (e) Theo giấy phép kinh doanh số 03.03.097752 đăng ký thay đổi lần 5 ngày 15/07/2009, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần phát triển đô thị Sài Gòn - Tây Bắc là 300.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc 33.515.600.000 VNĐ chiếm 11,17% vốn điều lệ.
- (f) Theo giấy phép kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25/03/2002, đăng ký thay đổi lần 9 ngày 31/01/2008, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã đầu tư vào Công ty cổ phần du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 8.000.000.000 VNĐ (trong đó 1.000.000.000 VNĐ là cho vay) chiếm 6,48% vốn điều lệ.
- (g) Theo giấy phép kinh doanh số 48.03.000122 ngày 26/09/2007, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000.000.000.000 VNĐ.

- VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 38,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 3.500.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 0,9% so với vốn điều lệ phải góp.
- (h) Theo giấy phép kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24/12/2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 02/01/2008, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Nhơn Hội là 100.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 10.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.
 - (i) Theo giấy phép đầu tư số 338A/GP-BKH-HCM, đăng ký ngày 18/11/2002. Vốn đầu tư của Công ty TNHH Scanviwood là 5.000.000 USD và vốn pháp định là 2.500.000 USD. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã mua lại phần vốn góp của Công ty TNHH Scanviwood là 6.520.000.000 VNĐ.
 - (j) Theo thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15/01/2008 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 500.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty PT ĐT Kinh Bắc - CTCP đã góp 15.000.000.000 VNĐ vào Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt.
 - (k) Theo giấy phép kinh doanh số 01.03.025781 ngày 11/07/2008, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - SAIGONTEL là 160.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 19,2% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 30.700.200.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 99,9% so với vốn điều lệ phải góp.
 - (l) Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.019365 ngày 31/08/2007, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 10/02/2009. Vốn điều lệ của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam - CTCP là 5.000.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã đầu tư vào Tổng Công ty PHTT & ĐTTC Việt Nam 300.000.000.000 VNĐ.
 - (m) Theo giấy đăng ký kinh doanh số 29.01.077019 ngày 15/05/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 17/08/2009. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ là 350.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 19% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 2.500.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 37,6% so với vốn điều lệ phải góp.
 - (n) Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.012695 ngày 07/06/2006, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 06/11/2009. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ là 23.640.000.000 VNĐ. Theo hợp đồng được lập ngày 12/10/2009 và Phụ lục hợp đồng ngày 11/11/2009, tất cả các cổ đông Công ty CP Đầu tư Láng Hạ đồng ý chuyển nhượng phần vốn cổ phần cho Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP, Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng và Công ty CP Dịch vụ Kinh Bắc với giá chuyển nhượng là 357.020.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty PT ĐT Kinh Bắc là 80%. Đến thời điểm ngày 31/12/2009 Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã trả

cho Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ 107.106.000.000 VNĐ chiếm 30% giá trị chuyển nhượng.

- (o) Theo giấy đăng ký kinh doanh số 35.03.000174 ngày 28/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 16/12/2009. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định là 10.000.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty PT ĐT Kinh Bắc chiếm 19%. Đến thời điểm ngày 31/12/2009 Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp 1.950.000.000.000 VNĐ.
- (p) Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP thỏa thuận góp vốn trở thành cổ đông của Trường Đại Học Hùng Vương - Thành Phố Hồ Chí Minh với số tiền là 20.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009 Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp 2.000.000.000 VNĐ. Tỷ lệ vốn góp được xác định sau khi Trường hoàn tất các thủ tục chuyển sang loại hình tư thực.
- (q) Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.001931 đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14/05/2004, Vốn điều lệ của Công ty CP ĐTXD & VLXD Sài Gòn là 50.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã đầu tư vào Công ty CP ĐTXD & VLXD Sài Gòn là 9.500.000.000 VNĐ chiếm 19% so với vốn điều lệ.
- (r) Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã ký kết hợp đồng ủy thác đầu tư. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã chuyển 502.195.400.000 VNĐ để đầu tư.
- (s) Trái phiếu chính phủ, tổng mệnh giá 8.000.000 VNĐ, lãi suất 8,6%/năm, thời gian 5 năm.

9. Tài sản dài hạn khác

Đơn vị: Triệu Đồng

	31/12/09	01/01/09
Chi phí trả trước dài hạn		
Số dư đầu năm	1.383	1.207
Cộng: phát sinh tăng trong kỳ	75.443	2.074
Trừ: kết chuyển chi phí trong kỳ	5.976	1.898
Trừ: các khoản giảm trừ khác	-	-
Số dư cuối năm	70.849	1.383

10. Nợ ngắn hạn:

Đơn vị: Triệu Đồng

	31/12/09	01/01/09
Vay ngắn hạn		
Tại Tổng Công ty PTĐT Kinh Bắc	229.592	130.263
Vay ngắn hạn NH	36.000	35.000
Vay ngắn hạn đối tượng khác	95.647	-
Nợ dài hạn đến hạn phải trả	47.400	-
Các khoản thấu chi ngân hàng	50.545	95.263

Tại CTCP KCN Sài Gòn Bắc Giang	32.000	31.000
Vay ngắn hạn NH	32.000	31.000
Cộng	261.592	161.263

Chi tiết các khoản nợ vay	Số dư nợ vay đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư nợ vay cuối kỳ
Tại Tổng Công ty PTĐT Kinh Bắc				
(a) Ngân hàng TMCP Miền Tây	35.000	46.000	45.000	36.000
(b) CTCP ĐTPH HT KCNC Sài Gòn	90.000	-	-	90.000
(c) Vay cá nhân Ông Phạm Quang Huy	5.267	399	19	5.647
(d) Các khoản thấu chi	-	50.545	-	50.545
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	47.400	-	47.400
Cộng	130.267	144.344	45.019	229.592
Tại CTCP KCN Sài Gòn Bắc Giang				
(f) Ngân hàng TMCP Miền Tây	31.000	32.000	31.000	32.000
Cộng	31.000	32.000	31.000	32.000
Tổng cộng	161.267	176.344	76.019	261.592

- (a) Khoản vay 36.000.000.000 VNĐ từ Ngân hàng TMCP Miền Tây theo Hợp đồng vay số 0112/2009/HĐTD-DN ngày 01/12/2009. Số tiền vay: 36.000.000.000 VNĐ. Lãi suất cho vay 1%/tháng. Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích sử dụng tiền vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo: thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Giá trị tài sản thế chấp là 70.000.000.000 VNĐ.
- (b) Khoản vay 90.000.000.000 VNĐ từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ Tầng Khu Công Nghệ Cao Sài Gòn của 2 hợp đồng sau:
- Hợp đồng vay số 12-2009/HĐVV ngày 23/05/2009. Số tiền cho vay: 60.000.000.000 VNĐ. Thời hạn cho vay: 122 ngày, từ ngày 30/11/2009 đến ngày 31/03/2010. Lãi suất cho vay: 0,01%/tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động của Công ty.
 - Hợp đồng vay số 13-2009/HĐVV ngày 23/05/2009. Số tiền cho vay: 30.000.000.000 VNĐ. Thời hạn cho vay: 119 ngày, từ ngày 03/12/2009 đến ngày 31/03/2010. Lãi suất cho vay: 0,01%/tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động của Công ty.
- (c) Đây là khoản vay của cá nhân Ông Phạm Quang Huy theo hợp đồng số 0506/2008/KB-VCN ngày 05/06/2008. Số tiền cho vay: 310.000,00 USD. Thời hạn cho vay 1 năm. Lãi suất cho vay 25%/năm, lãi suất không thay đổi trong suốt thời gian cho vay. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của Công ty.
- (d) Thấu chi Hợp đồng tiền gửi số 03 và 04/2009/NAVI HN - KBC với số tiền 50.555.000.000 VNĐ từ Ngân hàng TMCP Nam Việt - CN Hà Nội. Thời hạn sử dụng đến hết ngày 24/02/2010. Lãi suất: 12%/năm

- (f) Khoản vay ngắn hạn 32.000.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Miền Tây theo Hợp đồng số 0110/2009/HĐTD-DN ngày 16/10/2009. Lãi suất cho vay: 0,875%/tháng. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo: Thế chấp thực hiện theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai số: 0110/2008/HĐTC-DN ngày 09/10/2008 và phụ lục số 0110/2009/PLHĐTC-DN ngày 16/10/2009. Giá trị tài sản thế chấp: 60.000.000.000 VNĐ.

Phải trả người bán

	31/12/09	01/01/09
Phải trả người bán		
Tại Tổng Công ty PTĐT Kinh Bắc	57.519	2.455
Phải trả các bên liên quan	135	-
Phải trả bên thứ ba	57.385	2.455
Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang	17.452	3.009
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả bên thứ ba	17.452	3.009
Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	4.310	-
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả bên thứ ba	4.310	-
Cộng	79.281	5.464

Người mua trả tiền trước

	31/12/09	01/01/09
Người mua trả tiền trước		
Tại Tổng Công ty PTĐT Kinh Bắc	579.296	448.869
Các bên liên quan trả tiền trước	15.600	-
Các bên thứ ba trả tiền trước	563.696	448.869
Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang	6.520	35.805
Các bên liên quan trả tiền trước	-	-
Các bên thứ ba trả tiền trước	6.520	35.805
Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	47.505	-
Các bên liên quan trả tiền trước	-	-
Các bên thứ ba trả tiền trước	47.505	-
Cộng	633.321	484.675

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/09	01/01/09
Tại Tổng Công ty PTĐT Kinh Bắc	260.393	272.028
Thuế thu nhập doanh nghiệp	239.634	271.771
Thuế thu nhập cá nhân	32	5
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	19.440	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản	1.288	252

phải nộp khác		
Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang	895	2.999
Thuế thu nhập doanh nghiệp	883	2.999
Thuế thu nhập cá nhân	12	-
Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	44.581	-
Thuế giá trị gia tăng	35.486	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.083	-
Thuế thu nhập cá nhân	12	-
Cộng	305.869	275.027

Phải trả người lao động

	31/12/09	01/01/09
Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang	63	-
Tiền lương người lao động	63	-
Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	23	-
Tiền lương người lao động	23	-
Cộng	86	-

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả	31/12/09	01/01/09
Tại Tổng Công ty PTĐT Kinh Bắc	1.007.172	718.385
Trích trước giá vốn hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng QSDĐ	924.254	718.385
Trích trước lãi TP	81.296	-
Trích trước lãi vay	1.621	-
Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang	79.174	60.606
Giá vốn cho thuê đất	77.300	60.606
Lãi vay	1.874	-
Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	203.869	-
Trích trước giá vốn hoạt động cho thuê đất	201.325	-
Lãi vay	2.544	-
Cộng	1.290.215	778.990

Chi phí phải trả	Số dư đầu kỳ	Trích trong kỳ	Kết chuyển trong kỳ	Số dư cuối kỳ
Trích trước giá vốn	778.990	423.889	-	1.202.879
Trích lãi TP	-	81.296	-	81.296
Trích trước lãi vay	-	9.080	3.040	6.040
Cộng	778.990	514.266	3.040	1.290.215

Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/09	01/01/09
Tại Tổng Công ty PTĐT Kinh Bắc		
Phải trả khác cho các bên liên quan	2.047	1.350
Phải trả khác cho bên thứ ba	48	-
Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang		
Phải trả khác cho các bên liên quan	1.999	1.350
Phải trả khác cho bên thứ ba	13.098	5.040
Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng		
Phải trả khác cho các bên liên quan	100	-
Phải trả khác cho bên thứ ba	12.998	5.040
Cộng	15.253	6.390
Tổng Cộng	2.585.618	1.711.809

11. Nợ dài hạn

Đơn vị: Triệu Đồng

	31/12/09	01/01/09
Vay dài hạn		
Tại Tổng Công ty PTĐT Kinh Bắc		
Vay ngân hàng	2.795.989	120.315
Vay đối tượng khác	94.460	118.787
Trái phiếu phát hành	1.529	1.528
Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang		
Vay ngân hàng	90.663	126.800
Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng		
Vay ngân hàng	193.300	-
Cộng	3.079.952	247.115

Chi tiết các khoản nợ vay ngân hàng	Số dư đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm	
			trong kỳ	Số dư cuối kỳ
Tại Tổng Công ty PTĐT Kinh Bắc				
(a) NH Công thương Bắc Ninh	98.100	59.460	63.100	94.460
NH Đầu tư Phát triển Bắc Ninh	19.800	-	19.800	-
NH TMCP Sài Gòn	887	26	913	-
(b) Vay Ông Phạm Quang Huy	1.528	5	4	1.529
(c) Trái phiếu phát hành	-	2.700.000	-	2.700.000
Cộng	12.0315	2.759.492	83.817	2.795.989
Tại CTCP KCN Sài Gòn Bắc Giang				
(d) NH Công thương Bắc Ninh	24.800	1.237	7.000	19.037
(e) NH Công thương Bắc Giang	35.000	-	11.000	24.000

(f) NH Đầu Tư PT Bắc Giang	35.000	-	25.000	10.000
(g) TMCP Nam Việt	32.000	1.317	32.000	1.317
(h) NH Công thương Bắc Ninh	-	23.716	-	23.716
(i) TMCP Nam Việt – USD	-	12.605	12.423	12.593
Cộng	126.800	38.875	75.012	90.663
Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng				
(j) NH Công thương Bắc Ninh	89.469	21.831	18.000	93.300
(k) NH Công thương Quế Võ	-	100.000	-	100.000
Cộng	89.469	121.831	18.000	193.300
Tổng cộng	336.584	2.920.198	176.830	3.079.952

(a) Khoản vay 94.460.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh của 03 hợp đồng sau:

- Hợp đồng vay số 03/HĐTD-KB85 ngày 22/08/2006. Số tiền cho vay: 59.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn V 85ha KCN Quế Võ Bắc Ninh. Thời hạn cho vay: 48 tháng. Lãi suất cho vay 1%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên, từ năm thứ hai trở đi áp dụng lãi suất tiết kiệm 12 tháng do NHCT Việt Nam phát hành bằng VNĐ cộng tối thiểu 2,5%/năm. Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay sau đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư hạ tầng và các công trình trên đất với giá trị tạm tính là 154.025.000.000 VNĐ.
- Hợp đồng vay số 04/HĐTD-KB100 ngày 02/12/2008. Số tiền cho vay: 80.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn VI 100 ha KCN Quế Võ Bắc Ninh. Thời hạn cho vay: 36 tháng. Lãi suất cho vay 1%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên, từ năm thứ hai trở đi áp dụng lãi suất tiết kiệm 12 tháng do NHCT Việt Nam phát hành bằng VNĐ cộng tối thiểu 3,2%/năm. Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay sau đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư hạ tầng và các công trình trên đất với giá trị tạm tính là 187.156.000.000 VNĐ.
- Hợp đồng vay số 01/2009/Vietinbank-Kinhbaccity ngày 02/07/2009. Số tiền cho vay: 150.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán các chi phí xây dựng nhà xưởng để bán và cho thuê thuộc KCN Quế Võ mở rộng. Thời hạn cho vay: 48 tháng. Lãi suất cho vay bằng tổng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ và biên độ tối thiểu là 2,5%/năm. Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của KCN Quế Võ mở rộng và KĐT Phúc Ninh là toàn bộ nhà xưởng để bán và cho thuê tại KCN Quế Võ mở rộng. Tổng giá trị tài sản thế chấp tạm tính là 3.289.293.000.000 VNĐ trong đó giá trị tài sản đảm bảo cho HĐTD này là 237.510.000.000 VNĐ.

- (b) Đây là khoản vay cá nhân Ông Phạm Quang Huy theo hợp đồng số 280407/2007/KB-VCN ngày 28/04/2007.
Số tiền cho vay: 90,000.00 USD. Thời hạn cho vay 2 năm. Lãi suất cho vay 2%/tháng, lãi suất không thay đổi trong suốt thời gian cho vay. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của Công ty.
- (c) Trái phiếu phát hành, tổng giá trị: 2.700.000.000.000 VNĐ.
Thời hạn trái phiếu: 5 năm. Kỳ hạn trả lãi: lãi cố định, trả sau hàng năm vào ngày phát hành. Mục đích phát hành: huy động vốn đầu tư cho KCN Quế Võ mở rộng, dự án khu đô thị mới Phúc Ninh (lãi suất 11,5%/năm), KĐT Quang Châu (lãi suất 13,8%/năm), dự án 1A Láng Hạ (lãi suất 12%/năm).
- (d) Khoản vay 34.800.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Công thương Bắc Ninh theo hợp đồng số 01/HĐTD-SGBG ngày 25/01/2006.
Số tiền vay: 50.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn I 200 ha KCN Quang Châu tỉnh Bắc Giang. Thời hạn cho vay: 66 tháng. Lãi suất cho vay 1%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên, từ năm thứ 2 trở đi áp dụng lãi suất bằng lãi suất trái phiếu 12 tháng do NHCT phát hành bằng VNĐ cộng tối thiểu 2,5%/năm. Tài sản đảm bảo: thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay sau đầu tư gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư hạ tầng và các công trình xây dựng trên đất với giá trị tạm tính là 286.163.000.000 VNĐ.
- (e) Khoản vay 50.000.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Công thương Bắc Giang theo hợp đồng số 01/HĐTD-SGBG ngày 25/01/2006.
Số tiền cho vay: 50.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn I 200 ha KCN Quang Châu tỉnh Bắc Giang. Thời hạn cho vay: 66 tháng. Lãi suất cho vay: 1%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên, từ năm thứ 2 trở đi áp dụng lãi suất trái phiếu 12 tháng do NHCT Việt Nam phát hành bằng VNĐ cộng tối thiểu 2,5%/năm. Tài sản đảm bảo: theo hợp đồng vay 01/HĐTD-SGBG ngày 25/01/2006.
- (f) Khoản vay 40.400.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Đầu tư Phát triển Bắc Giang theo hợp đồng số 1301/06/HĐ ngày 02/06/2006.
Số tiền vay: 100.000.000.000 VNĐ. Lãi suất cho vay: 1%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên. Mục đích sử dụng tiền vay: trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp và xây dựng cơ sở hạ tầng KCN Quang Châu. Thời hạn vay: 60 tháng. Tài sản đảm bảo: thế chấp quyền sử dụng đất bao gồm 1/2 mặt tiền QL 1A mới của KCN sau khi được UBND tỉnh Bắc Giang cấp và các tài sản khác hình thành sau đầu tư và quyền đòi nợ từ nguồn thu của việc cho thuê đất dự án.

- (g) Khoản vay 32.000.000.000 VNĐ từ Ngân hàng TMCP Nam Việt - CN Hà Nội theo hợp đồng số 104TH0700101 ngày 14/09/2007.

Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư cơ sở hạ tầng KCN Quang Châu. Phương thức vay: từng lần. Thời hạn vay: 24 tháng. Lãi suất cho vay: 6 tháng đầu tiên 13,06%/năm, sau mỗi 6 tháng lãi suất được điều chỉnh theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng cộng (+) biên độ cho vay theo quy định của Navibank. Tài sản đảm bảo: Bất động sản. Trị giá tài sản đảm bảo: 75 tỷ đồng.

- (h) Khoản vay 23.716.094.378 VNĐ từ Ngân hàng Công thương Bắc Ninh theo hợp đồng số 02/HĐTD-SGBG ngày 03/12/2009.

Số tiền vay: 75.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng 43.000 m2 nhà xưởng để bán và cho thuê tại KCN Quang Châu - Bắc Giang. Thời hạn cho vay: 48 tháng. Lãi suất cho vay: bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ công biên độ tối thiểu là 2,7%/năm. Tài sản đảm bảo: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai là 43.000 m2 nhà xưởng xây dựng trên đất tại KCN Quang Châu - Bắc Giang, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng bán, cho thuê nhà xưởng của Công ty. Giá trị tài sản thế chấp: 107.594.000.000 VNĐ.

- (i) Khoản vay 11.096.924.110 VNĐ từ Ngân hàng TMCP Nam Việt - CN Hà Nội theo hợp đồng số 01LC/HĐTD/SGBG ngày 25/12/2008.

Số tiền vay: 22 tỷ đồng. Mục đích vay: đầu tư dự án nhà máy xử lý nước sạch tại KCN Quang Châu. Thời hạn vay: 10 năm. Lãi suất cho vay: áp dụng lãi suất bậc thang kỳ hạn 12 tháng. Tài sản đảm bảo: toàn bộ nhà máy xử lý nước sạch tại KCN Quang Châu bao gồm cả máy móc thiết bị. Trị giá tài sản đảm bảo: 32.502.000.000 VNĐ.

- (j) Khoản vay 93.300.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Công thương Bắc Ninh theo 02 hợp đồng sau:

■ Hợp đồng số 01/HĐTD-SGHP ngày 15/10/2007. Số tiền vay: 60.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu 70ha KCN Tràng Duệ, TP. Hải Phòng. Thời hạn cho vay: 54 tháng. lãi suất cho vay 1%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên, từ năm thứ 2 trở đi áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của NHCT Việt Nam. Tài sản đảm bảo: thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay sau đầu tư gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư hạ tầng và các công trình xây dựng trên đất với giá trị tạm tính là 108.433.000.000 VNĐ.

■ Hợp đồng số 02/HĐTD-SGHP ngày 28/04/2008. Số tiền vay: 90.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu 73ha KCN Tràng Duệ, TP. Hải Phòng. Thời hạn cho vay: 54 tháng. lãi suất cho vay 16%/năm, định kỳ 6 tháng thay đổi 1 lần và áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của NHCT Việt Nam. Tài sản đảm bảo: thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay sau đầu tư gồm giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng kinh tế. Số tiền cho vay có đảm bảo bằng tài sản 90 tỷ đồng.

(k) Khoản vay 100.000.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Công thương Quế Võ theo hợp đồng sau:

- Hợp đồng số 01/HĐTD-SGHP ngày 18/08/2009. Số tiền vay: 100 tỷ đồng. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng 54.000 m² nhà xưởng tại KCN Trảng Duệ, TP. Hải Phòng. Thời hạn cho vay: 60 tháng, thời gian ân hạn 06 tháng. Lãi suất cho vay: bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ và biên độ 3,5%/năm. Tài sản đảm bảo: thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại KCN Trảng Duệ - TP. Hải Phòng. Giá trị tài sản đảm bảo: 135.630.000.000 VNĐ.

12. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị: Triệu Đồng

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh				
Nhà đầu tư và vốn góp	Tỷ lệ (%)		Vốn điều lệ	
CTCP XD Sài Gòn (SCC)	1,46%		29.250	
CTCP SX và Phát triển xây dựng Cửu Long (MCC)	1,13%		22.500	
CTCP Du lịch Sài Gòn (STC)	0,45%		9.000	
Cổ đông khác	96,96%		1.939.250	
Tổng cộng	100%		2.000.000	
Tình hình tăng giảm vốn				
tăng giảm vốn	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Vốn đầu tư (vốn góp)	1.340.830	650.413	-	1.991.243
Thặng dư vốn cổ phần	1.388.495	-	390.298	998.197
Cổ phiếu ngân quỹ	(280.003)	(84.460)	-	(364.463)
CL tỷ giá hối đoái	-	713	983	(270)
LN chưa phân phối	281.557	683.661	293.883	671.335
Cộng	2.730.878	1.250.328	685.164	3.296.042
Lợi nhuận chưa phân phối				
	31/12/09	01/01/2009		
Số dư đầu năm	281.557	381.908		
Tăng trong năm	683.661	454.610		
LN tăng trong năm nay	677.190	453.823		
Điều chỉnh tăng khác	6.472	787		
Giảm trong năm	293.883	554.961		
Chia cổ tức năm 2008	260.165	372.905		
Thuế TNDN năm nay	-	167.598		
Trích lập các quỹ	-	8.224		
Điều chỉnh giảm khác	33.718	6.235		

Số dư cuối năm	671.335	281.557
Các giao dịch về vốn với các CSH và phân phối cổ tức, lợi nhuận	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.340.830	1.340.830
Vốn góp tăng trong năm	650.413	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.991.243	1.340.830
Cổ phiếu	31/12/09	01/01/2009
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	199.124.330	134.083.000
Cổ phiếu thường	199.124.330	134.083.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.950.318	4.000.338
Cổ phiếu thường	1.950.318	4.000.338
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang phát hành	197.174.012	130.082.662
Cổ phiếu thường	197.174.012	130.082.662
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/ cổ phiếu

Các quỹ của DN	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Quỹ đầu tư phát triển	2.224	-	-	2.224
Cộng	2.224	-	-	2.224

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển: Tái đầu tư và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh.
- Quỹ dự phòng tài chính: Phòng ngừa những biến động bất thường về tài chính.

13. Nguồn kinh phí và quỹ khác

Đơn vị: Triệu Đồng

	Năm nay	Năm trước
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.153)	2.394
Quỹ phúc lợi	(3.153)	2.394
Cộng	(3.153)	2.394

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

- *Quỹ khen thưởng: Thường cho cán bộ công nhân viên trong công ty.*
- *Quỹ phúc lợi: Chi cho các hoạt động phúc lợi trong công ty.*

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Đơn vị: Triệu Đồng

Doanh thu	Năm 2009	Năm 2008
Tổng Doanh Thu	1.049.690	1.433.989
Doanh thu cho thuê đất	413.793	310.468
Doanh thu cho thuê kho, văn phòng	763	169
Doanh thu bán nhà xưởng	627.880	-
Doanh thu khu Phúc Ninh	-	1.118.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	7.254	5.351
<i>Doanh thu cung cấp điện</i>	967	1.179
<i>Doanh thu cung cấp nước</i>	3.196	2.603
<i>Doanh thu cho thuê kho ngoại quan</i>	1.573	1.567
<i>Doanh thu khác</i>	1.519	2
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	573.000
hàng bán bị trả lại	-	573.000
Doanh thu thuần	1.049.690	860.989

2. Giá vốn hàng bán

Đơn vị: Triệu Đồng

Giá vốn hàng bán	Năm 2009	Năm 2008
Giá vốn cho thuê đất KCN Quế Võ	114.895	93.838
Giá vốn cho thuê đất KCN Quang Châu	16.694	60.606
Giá vốn cho thuê đất KCN Trảng Duệ	62.305	-
Giá vốn cho thuê, bán nhà xưởng KCN Quế Võ	90.974	-
Giá vốn cho thuê, bán nhà xưởng KCN Trảng Duệ	144.497	-

Giá vốn cho thuê kho, văn phòng	1.210	-
Giá vốn Khu Phúc Ninh	-	175.638
Giá vốn khác	2.353	-
Tổng cộng	432.929	330.082

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị: Triệu Đồng

Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2009	Năm 2008
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.903	1.552
Lãi kinh doanh chứng khoán	-	32.816
Cổ tức, lợi nhuận được chia	29.367	20.105
Lãi tiền cho thuê đất nhà xưởng	1.629	1.564
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	200	298
Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	152.651	-
Hoàn nhập dự phòng chứng khoán	161.595	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	139	222
Lãi hợp nhất khoản đầu tư vào công ty liên kết	2.128	-
Tổng Cộng	358.613	56.557

4. Chi phí tài chính

Đơn vị: Triệu Đồng

Chi phí tài chính	Năm 2009	Năm 2008
Lãi tiền vay	40.191	29.278
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	437
Lỗ kinh doanh chứng khoán	1.129	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.218	1.055
Phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	860	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn	148.058	65.444
Chi phí tài chính khác	315	588
Lỗ hợp nhất khoản đầu tư vào công ty liên kết	615	-
Tổng Cộng	193.386	96.802

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Đơn vị: Triệu Đồng

Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2009	Năm 2008
Chi phí nhân viên quản lý	10.915	5.885
Chi phí vật liệu quản lý	314	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	746	591
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.822	1.712
Thuế, phí và lệ phí	245	809
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.444	16.530

Chi phí bằng tiền khác	15.391	15.096
Phân bổ lợi thế thương mại	14.458	-
Tổng cộng	52.334	40.624
Chi phí quản lý doanh nghiệp phân bổ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản	3.612	2.549
Chi phí quản lý doanh nghiệp kết chuyển xác định kết quả trong kỳ	48.722	38.075

6. Thu nhập khác

Đơn vị: Triệu Đồng

Thu nhập khác	Năm 2009	Năm 2008
Thu từ khoản thanh lý TSCĐ	-	-
Thu từ khoản hỗ trợ sau đầu tư	-	437
Tiền bồi thường	-	62
Thu khác	1.283	23
Tổng Cộng	1.283	522

7. Chi phí khác

Đơn vị: Đồng

Chi phí khác	Năm 2009	Năm 2008
Chi phí tiền phạt vi phạm	10.226.000	-
Chi khác	211.491.408	340.098
Tổng Cộng	221.717.408	340.098

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Đơn vị: Triệu Đồng

	Năm 2009	Năm 2008
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	56.726	167.598
Lợi nhuận kế toán trước thuế	733.916	453.823
Các khoản điều chỉnh tăng	-	1.646
Các khoản điều chỉnh giảm	29.367	-
Thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế	704.549	455.468
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	10%, 15%, 25%	10%, 15%, 25%
Thuế TNDN phải nộp	127.098	169.075
Thuế TNDN được miễn, giảm	70.371	1.476
Điều chỉnh Chi phí thuế TNDN của các năm trước vào Chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	56.726	167.598

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Đơn vị: Đồng

	Năm 2009	Năm 2008
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ)	648.897.943.159	280.777.115.582
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	648.897.943.159	280.777.115.582
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	648.897.943.159	280.777.115.582
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	174.188.182	100.328.500
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.725	2.799

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng:

1. Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua cho thuê tài chính: không phát sinh
2. Mua và thanh lý công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác trong kỳ báo cáo: không phát sinh
3. Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện: không phát sinh

VIII. Những thông tin khác**1. Giao dịch với các bên liên quan**

Giao dịch với các thành viên chủ chốt và các tổ chức, cá nhân có liên quan:

Đơn vị: Triệu Đồng

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm
CTCP Đầu tư Sài Gòn SGI	Cổ đông	Tiền mua đất	-	83.500
CTCP SX & PTXD Cửu Long	Cổ đông	Tiền thi công	167.912	73.822

2. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai

3. Những thông tin khác

Số liệu đầu năm

Trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP, một vài số liệu so sánh trong báo cáo được trình bày lại có sự khác biệt so với Báo cáo tài chính năm 2008.

Tập đoàn đã trình bày lại khoản mục các khoản Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp, lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ và lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho đúng với Quyết định số 15/2006/QĐ/BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Tài chính Việt Nam.

Về các khoản mục trên báo cáo kết quả kinh doanh

Khoản mục	Mã	BCKT năm 2008 (31/12/2008)	BCKT năm 2009 (01/01/2009)	Chênh lệch
Tổng LN trước thuế	50	453.108.556.476	453.822.913.475	(714.356.999)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	285.510.378.959	286.224.735.958	(714.356.999)
LN sau thuế của cổ đồng Công ty mẹ	62	280.062.758.583	280.777.115.582	(714.356.999)
LN cơ bản trên cổ phiếu	70	2.846	2.799	47

Về chỉ tiêu lợi nhuận kế toán trước thuế trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ

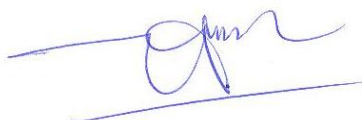
Khoản mục	Mã	BCKT năm 2008 (31/12/2008)	BCKT năm 2009 (01/01/2009)	Chênh lệch
Tổng LN trước thuế	01	453.108.556.476	453.822.913.475	(714.356.999)

Lý do: Sai sót trên là do lỗi kỹ thuật trong khi cộng, gộp các số liệu trên báo cáo kết quả kinh doanh, nay chúng tôi xin đính chính số liệu trình bày đúng và đã được điều chỉnh đúng ở Báo cáo hợp nhất năm 2009.

Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình kinh doanh.

Chi tiêu	Đơn vị tính	Năm 2009	Năm 2009
Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
<i>Bố trí cơ cấu tài sản</i>			
Tài sản ngắn hạn / Tổng số tài sản	%	40,74	31,12
Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản	%	56,24	68,88
<i>Bố trí cơ cấu nguồn vốn</i>			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	62,29	40,97
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	36,23	57,22
Khả năng thanh toán			
<i>Khả năng thanh toán hiện hành</i>	Lần	1,61	2,44
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,43	0,87
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,66	0,08
Tỷ suất sinh lời			
<i>Tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu</i>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	52,07	49,43
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	48,04	31,18
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	7,45	5,99
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / nguồn vốn	%	20,55	10,46

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 02 năm 2010

NGƯỜI LẬP BIỂU

PHẠM PHÚC HIẾU**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

TRẦN NGỌC ĐIỆP**TỔNG GIÁM ĐỐC****ĐẶNG THÀNH TÂM**

Quý Cổ đông và Quý Nhà đầu tư có thể xem đầy đủ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2009 và Báo cáo tài chính chưa hợp nhất năm 2009 của KBC tại :

<http://www.kinhbaccity.com>; <http://www.hsx.vn>

Các công ty con và Công ty liên quan

Tính đến 31/12 năm 2009 không có công ty nào nắm giữ trên 50% vốn cổ phần của Tổng Công ty Phát Triển Đô thị Kinh Bắc.

➤ **KBC có 2 công ty con:**

STT	Công ty	VĐL đăng ký (VND)	Tỷ lệ sở hữu của KBC
1	CTCP KCN Sài Gòn Bắc Giang	200.000.000.000	62 %
2	CTCP KCN Sài Gòn Hải Phòng	200.000.000.000	90%

➤ **KBC tham gia đầu tư liên doanh liên kết với 20 công ty chủ yếu là các công ty trong lĩnh vực bất động sản, năng lượng, khoáng sản. Dưới đây là những Công ty mà Kinhbaccity có tỷ lệ sở hữu từ 20% trở lên.**

STT	Công ty	VĐL đăng ký (VND)	Tỷ lệ sở hữu của KBC
1	CTCP Đầu tư PT hạ tầng KCNC Sài Gòn	300.000.000.000	20%
2	CTCP Đầu tư phát triển Sài Gòn Dung Quất	200.000.000.000	40%
3	CTCP KCN Sài Gòn Bình Phước	100.000.000.000	20%
4	CTCP Hạ tầng Sài Gòn Cà Mau	50.000.000.000	20%

➤ **Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con**

1. CTCP KCN Sài Gòn Bắc Giang

CTCP KCN Sài Gòn Bắc Giang hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và phát triển KCN, KĐT. Hiện là chủ đầu tư KCN Quang châu, tính đến cuối năm 2009 KCN đã được lấp đầy 23%. Tại thời điểm 31/12/2009, tổng tài sản của Công ty là 942,4 tỷ đồng tăng 102% so với năm 2008. Doanh thu thuần năm 2009 của Công ty đạt 26 tỷ đồng giảm 71% so với năm 2008 là nguyên nhân chính làm cho lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2009 đạt 2,9 tỷ đồng giảm 81% so với năm 2008.

2. CTCP KCN Sài Gòn Hải Phòng

CTCP KCN Sài Gòn Hải Phòng hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và phát triển KCN, KĐT. Hiện là chủ đầu tư KCN Tràng Duệ, tỉ lệ lấp đầy giai đoạn I (150ha) tính đến cuối năm 2009 là 32%. Tổng tài sản của Công ty tính đến 31/12/2009 là 966,6 tỷ đồng tăng 534% so với cuối năm 2008. Năm 2009, Công ty bắt đầu có doanh thu, lợi nhuận trong đó doanh thu thuần đạt 494,5 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 282,3 tỷ đồng.

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

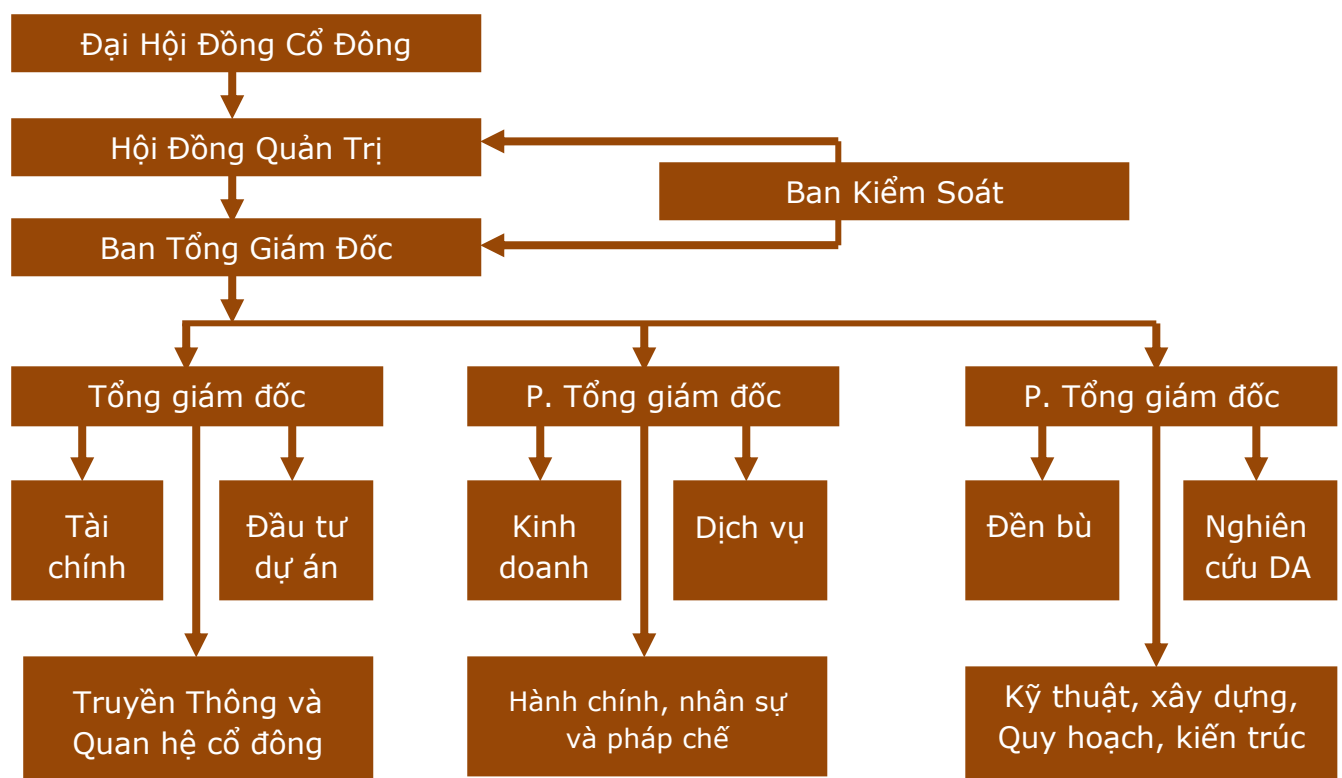


TỔ CHỨC NHÂN SỰ

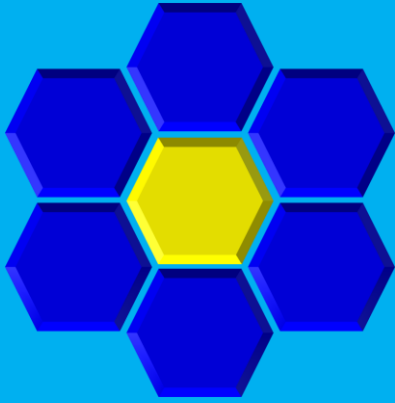
Cơ cấu tổ chức của Tổng Công ty được thiết lập theo mô hình chức năng, trong đó người quản lý của từng bộ phận nghiệp vụ sẽ có nhiệm vụ báo cáo hoạt động với Ban Tổng giám đốc. Cơ cấu này sẽ tạo ra sự chuyên môn hóa sâu, cho phép từng cán bộ nhân viên tập trung vào chuyên môn, tạo điều kiện tuyển dụng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



Cơ cấu tổ chức



BAN ĐIỀU HÀNH



Là những con người đã sát cánh bên nhau để đưa con tàu KBC vượt qua mọi sóng gió, gian nan, thử thách trong suốt 8 năm qua. Ban điều hành đã nỗ lực không biết mệt mỏi bằng tất cả lòng nhiệt huyết, niềm đam mê, trọng trách để đưa con tàu KBC đến những bờ vinh quang không chỉ ở lãnh thổ Việt Nam mà còn vươn ra thế giới.

Người thuyền trưởng tài ba

Ông **Đặng Thành Tâm**, 45 tuổi, Chủ tịch Hội đồng quản trị, kiêm Tổng giám đốc Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP, được xem là “kiến trúc sư trưởng” đã xây dựng nên hệ thống các KCN hiện đại nhất Việt Nam hiện nay. Ông là một trong những nhà đầu tư và phát triển bất động sản hàng đầu của Việt Nam có tài lôi cuốn các công ty đa quốc gia đầu tư vào các KCN của mình.

phát triển kinh tế Việt Nam – Lào – Campuchia; Chủ tịch câu lạc bộ CEO Việt Nam. Ông luôn được tạp chí Forbes bình chọn là một trong 400 Global CEO từ năm 2006. Ông thường được lựa chọn làm đại diện cho các doanh nghiệp Việt Nam tham gia các hội nghị quốc tế quan trọng như APEC, tự hào sánh vai ngang hàng với các doanh nghiệp hàng đầu của 21 nền kinh tế APEC.

Ông Tâm là một doanh nhân có tầm ảnh hưởng lớn đối với cộng đồng doanh nghiệp trong và ngoài nước. Từ năm 2006 đến nay, Ông là đồng Chủ tịch Diễn đàn doanh nghiệp Việt Nam – Nhật Bản; Là thành viên chính thức Hội đồng Tư vấn kinh doanh APEC (ABAC), đồng thời là thành viên Hội đồng Tư vấn cao cấp chương trình Hành động hậu WTO của Chính phủ; Phó chủ tịch Hội

Ông là một tấm gương điển hình về việc “học không ngừng” trong giới doanh nhân; sử dụng tiếng Anh lưu loát không cần đến phiên dịch, là CEO được đối thoại trực tiếp với nhiều nhiều nguyên thủ quốc gia. Ông là một luật gia “ẩn danh”, ông nắm rành rõ cả pháp luật về kinh tế của Việt Nam lẫn quốc tế, do vậy ông có thể ra quyết định rất nhanh mà không cần phải mất nhiều thời gian tìm tư vấn từ bên ngoài.

Nhà ngoại giao của KBC

Bà **Nguyễn Thị Thu Hương**, 39 tuổi, Phó Tổng giám đốc, là một thành viên gắn bó với KBC từ những ngày đầu thành lập. Bà phụ trách các hoạt động kinh doanh, đối ngoại và thu hút đầu tư nước ngoài. KBC trở thành một trong những doanh nghiệp có khả năng thu hút đầu tư nước ngoài lớn nhất ở Việt Nam như hiện nay là có sự đóng góp quan trọng và đầy nhiệt huyết của Bà trong đó.

Bà đã thiết lập được nhiều mạng lưới quan hệ ngoại giao quốc tế, xây dựng nền tảng cho việc phát triển các hệ thống khách hàng tiềm năng cho KBC.

Người phát triển các dự án của KBC

Ông **Đào Hùng Tiến**, 39 tuổi, là Phó Tổng giám đốc từ những ngày đầu thành lập. Với kỹ năng và bề dày kinh nghiệm trong quản lý kinh tế và kỹ thuật, Ông là người luôn đi cùng với sự phát triển của hàng loạt các dự án của KBC trong những năm qua. Các công việc như thành lập, quản lý dự án và xây dựng công trình đều do Ông đảm nhiệm.

Ông đã gây dựng được một đội ngũ cán bộ quản lý dự án, tư vấn và giám sát công trình, hội tụ được các kiến trúc sư giỏi tham mưu cho Ban lãnh đạo trong việc quy hoạch và thiết kế các công trình.

- Thưởng 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.
- Thưởng biệt thự tại một số KĐT nhằm đảm bảo cuộc sống đầy đủ, ổn định cho cấp quản lý cấp cao.
- Thưởng 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 điện thoại di động hiện đại và được hưởng trợ cấp điện thoại di động, trang bị máy tính xách tay phục vụ công việc.
- Tổng quỹ lương của Ban Tổng giám đốc 1,5 tỷ đồng/năm

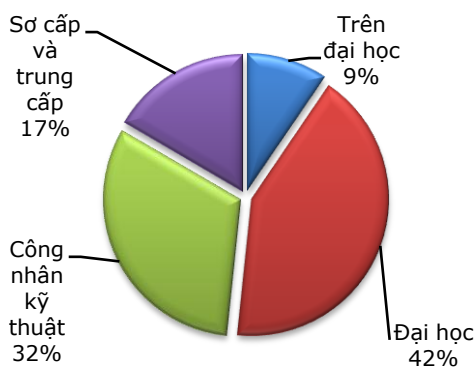
CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

*Coi trọng nhân tài; Tôn vinh nhân viên
Phát triển bình đẳng; Môi trường chuyên nghiệp*

Chính sách tuyển dụng và sử dụng nhân lực

Được ban hành dựa trên nguyên tắc hiệu quả và công bằng, bảo đảm đúng người đúng việc, giúp Tổng công ty hoạt động với hiệu quả cao nhất và chi phí thấp nhất.

Trong năm 2009, đội ngũ cán bộ nhân viên của Công ty tăng thêm 101 người lên 211 người. Các cán bộ công nhân viên của Công ty luôn được khuyến khích và tạo điều kiện để tham gia các khóa học nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ và quản lý.



Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Chế độ lương, khen thưởng và phúc lợi là một vấn đề quan trọng trong chính sách nhân sự và được xây dựng cân bằng với sự phát triển của Tổng công ty. Dựa vào sự đóng góp và kết quả hoạt động thực tế của Tổng công ty, đảm bảo nguyên tắc công bằng trên cơ sở đánh giá một cách toàn diện trình độ, năng lực và hiệu quả của người lao động. Cơ cấu lương của Tổng công ty gồm lương chính, phụ cấp lương, trợ cấp. Tổng công ty thực hiện chế độ đóng bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế cho toàn bộ người lao động, không trừ vào lương. Ngoài ra, các chế độ thưởng nhân dịp Lễ - Tết và tổng kết cuối năm cho cán bộ công nhân viên từ 2 tháng lương trở lên.

Hiện tại, mức lương bình quân của cán bộ công nhân viên của Tổng Công ty đạt 8.200.000 đồng/người/tháng.

Chính sách thưởng cổ phần, thưởng vật chất, chăm lo nhà ở, các chính sách thưởng phạt thỏa đáng, hợp lý, đã góp phần khuyến khích người lao động gắn bó, cống hiến cho sự phát triển của Tổng Công ty.



THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ BAN QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Biến động
1	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	67.500.000	33,90%	0,34%
2	Bà Đặng Thị Hoàng Phượng	Ủy viên HĐQT	14.625.000	7,34%	0,07%
3	Ông Ngô Mạnh Hùng	Ủy viên HĐQT	211.385	0,11%	0,01%
4	Trần Quang Sơn	Ủy viên HĐQT	90.115	0,05%	0,01%
5	Ông Chung Trí Phong	Ủy viên HĐQT	67.500	0,03%	0,00%

Các hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2009

Trong năm 2009, các hoạt động chủ yếu của Hội đồng quản trị là tập trung thiết lập các mối quan hệ ngoại giao với các tập đoàn quốc tế; làm việc với 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. Đặc biệt, HĐQT luôn chú trọng các hoạt động xúc tiến thương mại trên trường quốc tế, đưa hình ảnh KBC vươn ra thế giới.

Ngày **16/4/2009**, HĐQT chỉ đạo khởi công Khu nhà ở và nhà giá thấp cho công nhân với tổng vốn đầu tư lên đến 1.500 tỷ đồng tại Quế Võ – Bắc Ninh. Tại lễ khởi công, ông Tomohiro Kosugi - Tổng Giám đốc Công ty Yamato Industry Việt Nam và ông Đặng Thành Tâm - Chủ tịch HĐQT kiêm TGD KBC, chủ đầu tư dự án đã cùng ký kết bản Hợp đồng nguyên tắc thuê căn hộ cho cán bộ công nhân. Công ty Yamato là doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, sản xuất dây cáp điều khiển dùng trong ngành lắp ráp xe hơi, xe mô tô, với vốn đầu tư là 10.000.000 USD.



Ngày **27/4/2009**, HĐQT chỉ đạo khởi công KCN hỗ trợ Việt Nam – Nhật Bản đầu tiên tại Việt Nam nằm trong KCN Quế Võ Mở rộng, nhằm hiện thực hóa các nội dung của Hiệp định đối tác kinh tế Việt Nam – Nhật Bản (VJEPA) không chỉ cho thấy quyết tâm thắt chặt thêm mối quan hệ đối tác chiến lược về kinh tế giữa Việt Nam và Nhật Bản mà còn là những khởi động mới cho ngành công nghiệp phụ trợ của Việt Nam. Các đối tác thực hiện chương trình phía Nhật Bản đã cam kết sẽ đưa 50 doanh nghiệp nhỏ của Nhật Bản với tổng vốn đầu tư trực tiếp khoảng 100 triệu USD vào đầu tư tại KCN phụ trợ, nhằm hỗ trợ các Tập đoàn công nghiệp của Nhật Bản đang hoạt động tại Việt Nam cũng như góp phần không nhỏ vào việc tăng cường thu hút các ngành công nghệ cao vào Việt Nam.

Ngày **9/6/2009**, Chủ tịch HĐQT KBC đã ký nghị định thư với tập đoàn Starwood (Mỹ) để hợp tác triển khai hai dự án trong lĩnh vực du lịch do các công ty con của KBC làm chủ đầu tư. Hai dự án gồm xây dựng khu nghỉ dưỡng Le Meridien Danang Resort & Spa ở Đà Nẵng và Sheraton Dalat Resort ở Đà Lạt với tổng vốn đầu tư khoảng 140 triệu USD.

Ngày **21/7/2009**, tại văn phòng KBC, HĐQT và cán bộ nhân viên đã đón tiếp Thủ tướng Nước Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào ngài Bouasone Bouphavanh đã đến thăm và làm việc. Thủ tướng gửi lời cảm ơn sâu sắc đến KINHACCITY GROUP đã có những dự án đầu tư tại Lào. Đây là sự kiện làm củng cố thêm mối quan hệ tốt đẹp giữa Việt Nam và Lào nói chung và mối quan hệ giữa KBC và Lào nói riêng.

Ngày **24/7/2009**, HĐQT KBC đã tham dự tổ chức lễ khánh thành và đi vào hoạt động nhà máy xi Titan hiện đại nhất Việt Nam tại Bình Định của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn – Quy Nhơn (SQC)

với tổng vốn đầu tư 1000 tỉ đồng, giai đoạn 1 là 500 tỉ đồng, trên tổng diện tích 10 ha. Trong đó KBC là cổ đông lớn nhất của SQC

Ngày **01/08/2009**, tại huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế, HĐQT KBC đã tham dự tổ chức lễ khởi công dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp và Khu phi thuế quan Sài Gòn - Chân Mây do Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế làm chủ đầu tư, dự án có tổng vốn đầu tư 1.279 tỷ đồng, trên tổng diện tích 657,78 ha, trong đó KBC là cổ đông lớn nhất

Ngày **24/8/2009** tại kỳ họp thứ 3 năm 2009 của Hội đồng tư vấn kinh doanh APEC được tổ chức tại Thành phố Đà Nẵng, Chủ tịch Đặng Thành Tâm là một trong 3 thành viên của ABAC đại diện cho Việt Nam tổ chức trọng thể đêm tiệc "Royal Welcome Dinner" để đón tiếp Đoàn Đại biểu gồm các doanh nghiệp đứng đầu trong khối APEC, các chuyên gia kinh tế, các lãnh đạo Bộ ngành, lãnh đạo các tỉnh thành.



Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng phát lệnh khởi công KCN Sài Gòn – Chân Mây

Ngày **10** đến **20/9/2009**, HĐQT KBC đã chỉ đạo thực hiện tổ chức chuyển công tác và thu hút đầu tư tại Nhật Bản và Hàn Quốc. Dẫn đầu chuyển công tác có các đồng chí lãnh đạo tỉnh Bắc Ninh, như đồng chí Nguyễn Công Ngọ - Bí thư Tỉnh ủy tỉnh Bắc Ninh, đồng chí Vũ Đức Quyết - Trưởng ban quản lý các KCN Tỉnh và nhiều đồng chí lãnh đạo khác của các Sở ban ngành trong tỉnh Bắc Ninh cùng các lãnh đạo cao cấp của KBC. Chuyển đi đã đạt kết quả rất tốt đẹp. KBC đã làm việc với hơn 20 doanh nghiệp Nhật Bản và Hàn Quốc. Đây là những doanh nghiệp có mong muốn đầu tư vào các KCN của KBC. Các doanh nghiệp này phần lớn là vệ tinh của các Tập đoàn lớn đã đầu tư vào Việt Nam như: Canon, Samsung, Honda, Toyota,... Theo dự kiến các doanh nghiệp vệ tinh này sẽ sớm xây dựng nhà máy trong năm 2010.

Ngày **20** đến **22/9/2009**, Chủ tịch HĐQT KBC cùng với đoàn cán bộ cao cấp đã làm việc với tập đoàn Bia Bitburger tại Đức. Tại đây, ông Đặng Thành Tâm đã ký kết với tập đoàn Bia Bitburger của Đức xây dựng nhà máy sản xuất bia cao cấp Bitburger ở KCN của KBC. Dự án có diện tích đất 100 ha, giai đoạn I sẽ xây dựng Nhà máy công suất 100 triệu lít/năm, vốn đầu tư 100 triệu USD. Nhà máy sẽ được khởi công xây dựng vào đầu năm 2010. Cũng trong chuyến công tác tại Đức, vào ngày **21/9/2009**, đoàn lãnh đạo cấp cao của KBC thăm và làm việc với hãng Pfeiffer - là nhà sản xuất thiết bị xi măng hàng đầu thế giới. Hiện nay, KBC là cổ đông lớn nhất của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn Tân Kỳ (Nghệ An). Mới đây, Công ty này đã nhận được chủ trương của Chính phủ Việt

Nam và vào ngày 16/9 vừa qua, UBND tỉnh Nghệ An đã cấp Giấy Chứng nhận đầu tư cho Nhà máy sản xuất xi măng giai đoạn I, công suất 1 triệu tấn/năm, vốn đầu tư 110 triệu USD.

Ngày **5/10/2009**, Chủ tịch HĐQT KBC đã chính thức ký kết hợp đồng với Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội để KBC trở thành chủ đầu tư xây dựng 2 ha dự án khu Ngoại giao đoàn Hà Nội.

Ngày **12/10/2009**, Chủ tịch HĐQT KBC đã ký kết với các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ để mua lại dự án số 1A Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội, với diện tích gần 4.000 m², tổng mức đầu tư 100 triệu đô. Dự án dự kiến sẽ được khởi công đầu tiên trong năm 2010.

Ngày **19/10/2009**, Chủ tịch HĐQT KBC đã ký thỏa thuận hợp tác với Tập đoàn International Power về đầu tư xây dựng Trung tâm nhiệt điện Bình Định, dưới sự chứng kiến của Phó thủ tướng Hoàng Trung Hải.

Ngày **21/10/2009**, tại Trung tâm hội nghị quốc gia, trong khuôn khổ diễn đàn Kinh tế giữa Việt Nam và Hàn Quốc năm 2009, HĐQT đã chỉ đạo Ban lãnh đạo cao cấp của KBC tham dự. Tại đây, KBC đã ký Thỏa thuận hợp tác chiến lược với Công ty TNHH Công nghiệp Kumho (Hàn Quốc) với mong muốn cùng hợp tác trong các dự án phát triển bất động sản giữa các bên. Đồng thời, KBC đã có những cuộc tiếp xúc quan trọng với Phòng Thương mại và Công nghiệp Hàn Quốc (KCCI), cũng như doanh nghiệp Hàn Quốc tạo mối quan hệ chặt chẽ và xúc tiến đưa các doanh nghiệp hàng đầu Hàn Quốc đầu tư tại các khu công nghiệp của KBC trong thời gian tới.

Ngày **29/10/2009**, trong khuôn khổ Diễn đàn Kinh tế Việt Nam - Nhật Bản diễn ra ở Osaka, ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch HĐQT KBC đồng thời cũng là Chủ tịch Diễn đàn doanh nghiệp Việt Nam - Nhật Bản đã nhận được rất nhiều sự quan tâm, hoan nghênh và cổ vũ, cũng như sự ủng hộ của các doanh nghiệp Nhật Bản. Tại Nhật Bản, ông Tâm luôn được giới doanh nghiệp Nhật Bản đánh giá cao và lựa chọn là đối tác lâu dài. Ngay buổi tối 29/10, KBC đã có buổi làm việc với doanh nghiệp lớn của Nhật Bản về các vấn đề mà hai bên cùng quan tâm và những hợp tác kinh tế rất lớn sẽ được triển khai giữa các đối tác lớn của Nhật Bản và KBC trong thời gian tới.

Ngày **04/11/2009**, tại TP. HCM, Chủ tịch HĐQT KBC đã tiến hành ký kết với Công ty tư vấn Hyder (Anh) về việc thực hiện quy hoạch 1/2000 các khu I-II-III trong Khu đô thị Tây Bắc với tổng diện tích 1.705ha, huyện Củ Chi TP. HCM, do Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc làm chủ đầu tư, trong đó KBC là cổ đông lớn, dự kiến công ty này sẽ trở thành công ty con của KBC.

Ngày 20/11/2009, với nỗ lực của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc, KBC đã vượt qua các ứng viên sáng giá nhất, được UBND Thành phố Hà Nội ký



Ông Tâm trao đổi thân mật với Thủ tướng Nhật Bản Hatoyama

thông báo chính thức chọn làm chủ đầu tư dự án Lotus Hotel – một trong những dự án đứng đầu ở Hà Nội với diện tích 4ha, tổng mức đầu tư lên đến 500 triệu USD, nằm trên đường Phạm Hùng – Hà Nội.

Từ **9-16/11/2009**, ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT kiêm TGD KBC và là Thành viên hội đồng tư vấn kinh doanh APEC (ABAC – Tư vấn kinh doanh cho 21 nguyên thủ nền kinh tế APEC) đã tham gia rất tích cực tại Singapore APEC Summit (Hội nghị thượng đỉnh các nền kinh tế châu Á Thái Bình Dương) với các chương trình đặc biệt quan trọng. Tại buổi đối thoại giữa ABAC với các lãnh đạo APEC, ông Đặng Thành Tâm đã được lựa chọn để thay mặt doanh nghiệp APEC đối thoại trực tiếp với Thủ tướng Nhật Bản. Cuộc đối thoại diễn ra đặc biệt tốt đẹp, Thủ tướng Nhật Bản Yukio Hatoyama hết sức phấn khởi và bày tỏ sự ủng hộ lớn đối với Việt Nam. Trong khuôn khổ thời gian hội nghị, ngoài các phiên thảo luận chính thức, ông Tâm tranh thủ cùng làm việc với một số thành viên hội đồng tư vấn kinh doanh APEC của các nước khác (một số đã thành đối tác lớn của KBC) để chuẩn bị các chương trình hợp tác kinh tế quan trọng sắp tới cho KBC.



Ngài Mitsuo Sakaba - Đại sứ Nhật Bản trao kỷ niệm chương cho ông Đặng Thành Tâm vì sự đóng góp cho mối quan hệ Nhật - Việt

Trong **tháng 11**, HĐQT chỉ đạo thực hiện các đợt xúc tiến đầu tư tại Nhật Bản, Đài Loan và Hàn Quốc, đã thu hút được rất nhiều nhà đầu tư nước ngoài và khẳng định vị thế hàng đầu về thu hút đầu tư vào Việt Nam. Điển hình là 6 Công ty vệ tinh của Samsung đã ký hợp đồng thuê đất với vốn đầu tư hơn 100 triệu USD, Tập đoàn Shelline của Hàn Quốc đầu tư 30 triệu USD vào khu công nghiệp Quế Võ.

Ngày **4/12/2009**, Chủ tịch Đặng Thành Tâm là đại diện doanh nghiệp duy nhất đã cùng ông Vũ Tiến Lộc – Chủ tịch Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) đón tiếp liên đoàn kinh tế Nhật Bản Keidanren (Keidanren là tổ chức kinh tế hùng mạnh chiếm 70% GDP Nhật Bản). Chủ tịch Keidanren là ông Mitarai làm trưởng đoàn hiện là chủ tịch tập đoàn Canon – đã đầu tư xây dựng nhà máy in Lazer lớn nhất thế giới ở KCN Quế Võ. Buổi chiều cùng ngày, Chủ tịch KBC cũng tham gia trong buổi tiếp Đoàn của Chủ tịch nước Nguyễn Minh Triết và Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng. Việc Chủ

tịch KBC – ông Đặng Thành Tâm - là đại diện doanh nghiệp Việt Nam duy nhất tham gia tiếp đoàn Keidanren và tiếp xúc, làm việc với các Chủ tịch, Tổng Giám đốc đầy quyền lực của Nhật Bản đã nói lên vị thế về kinh tế ngày càng lớn mạnh của KBC cũng như uy tín của Chủ tịch Đặng Thành Tâm trên thương trường thế giới.

Ngày **09/12/2009** tại trụ sở UBND tỉnh Bắc Giang, Ông Đặng Thành Tâm - Chủ tịch của KBC đã cùng với chủ tịch HĐQT của Tập đoàn Gemtek thuê 100ha ở KCN Quang Châu - Bắc Giang để xây dựng khu WIMAX Campus cho Gemtek và 14 nhà máy cùng ngành xây dựng nhà máy với tổng vốn đầu tư dự kiến là 1tỷ đôla Mỹ. Đây là khu chuyên sản xuất thiết bị điện tử - viễn thông. Chỉ tính riêng sản phẩm Wifi và Wimax của Gemtek đã chiếm ¼ thị phần toàn cầu. Nếu khu WIMAX Campus được hoàn thành thì đây là khu sản xuất thiết bị điện tử, viễn thông không dây thế hệ mới lớn nhất trên thế giới.



KBC và Tập đoàn Gemtek ký kết tại UBND Tỉnh Bắc Giang

Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Tri Hồ	Trưởng ban	15/7/2007	-
2	Ông Bùi Ngọc Quân	Ủy viên	15/7/2007	-
3	Bà Nguyễn Chung Thủy	Ủy viên	15/7/2007	-

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.

Tăng cường hiệu quả hoạt động quản trị Tổng Công ty

Năm 2010, để tăng cường sức mạnh cho KBC trong hội nhập quốc tế và nâng tầm vóc KBC theo các chuẩn mực và uy tín quốc tế, KBC sẽ bầu 2 thành viên người nước ngoài vào Hội đồng quản trị đó là:

Ông Mitsuru Okada (Quốc tịch Nhật Bản)



Hiện là Phó chủ tịch của Tokyo Drawing Ltd., Co. - Công ty thiết kế điện tử, chuyên thiết kế bán mạch điện tử, chất bán dẫn (semi conductor). Ông Mitsuru Okada nguyên là Tổng giám đốc Panasonic Việt Nam, Giám đốc bộ phận lập kế hoạch của Sumitomo và lãnh đạo của Khu công nghiệp Thăng Long – Bắc Nội Bài. Vào kỳ họp Đại hội đồng cổ đông 2010, Ông Mitsuru Okada ứng cử vào thành viên Hội đồng quản trị KBC - phụ trách khu vực Nhật Bản cho KBC.

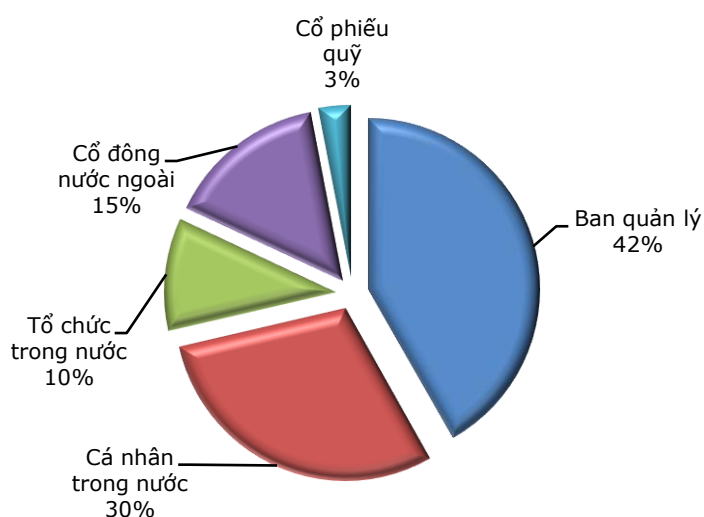
Ông Piet Steel (Quốc tịch Bỉ)



Hiện nay là Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Toyota khu vực Châu Âu. Nguyên Tổng lãnh sự Vương quốc Bỉ tại Việt Nam, Tổng lãnh sự Bỉ tại Hong Kong, Giám đốc Quan hệ công chúng (Public Relation) của Tập đoàn hóa chất lớn nhất Châu Âu – Tập đoàn Solvay. Hiện nay, Ông là Phó chủ tịch tập đoàn Toyota Châu Âu. Ông Piet Steel ứng cử vào thành viên Hội đồng quản trị KBC - Phụ trách khu vực Châu Âu cho KBC.

Cơ cấu cổ đông (theo danh sách chốt ngày 16/11/2009)

STT	Cổ đông	Số cổ phần (Cổ phần)	Tỷ lệ	Biến động
1	Tổ chức Trong đó: - Tổ chức trong nước - Tổ chức nước ngoài	26.096.469 21.026.354 5.070.115	13,11% 10,56% 2,55%	-7,65% 0,23% -7,87%
2	Cá nhân Trong đó: - Cá nhân trong nước - Cá nhân nước ngoài	167.077.206 142.177.781 24.899.425	83,90% 71,40% 12,50%	7,65% 0,23% 7,41%
3	Cổ phiếu quỹ	5.950.655	2,99%	0,01%
	Tổng cộng (9.280 cổ đông)	194.124.330	100,00%	0,00%

**Cổ đông sáng lập**

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần (Cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty CP Xây dựng Sài Gòn	Lô 9, đường C, KCN Tân Tạo, Q. Bình Tân, TP. HCM	2.925.000	1,47%
2	Công ty CP Sản xuất và Phát triển Xây dựng Cửu Long	Lô 9C, đường C, KCN Tân Tạo, Q. Bình Tân, TP. HCM	2.250.000	1,13%
3	Công ty CP du lịch Sài Gòn	Phòng 106, 12 Mạc Đĩnh Chi, P. Đa Cao, Q. 1, TP. HCM	900.000	0,45%
	Tổng cộng		6.075.000	3,05%

Cổ đông lớn

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần (Cổ phần)	Tỷ lệ
1	Trong nước: Đặng Thành Tâm	Số 20, Phùng Khắc Khoan, Q. I, TP.HCM	67.500.000	33,90%
	Đặng Thị Hoàng Phượng	140/11 Sư Vạn Hạnh, P.12, Q.10, TP.HCM	14.625.000	7,34%
	Công ty CP ĐT Sài Gòn	20, Phùng Khắc Khoan, P. Da Kao, Q. I, TP.HCM	11.250.000	5,65%
	Nguyễn Thị Kim Xuân	69 Bà Huyện Thanh Quan Hà Nội	24.733.775	12,42%
	Tổng cộng		106.848.775	59,31%

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐẶNG THÀNH TÂM

Trụ sở chính

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTC

Khu công nghiệp Quế Võ – Tỉnh Bắc Ninh

Tel: (84.241) 3 634 034

Fax: (84.241) 3 634 035

Web site: www.kinhbacity.com

Email: info@kinhbacity.com

Hà Nội

34 Phan Đình Phùng

Quận Ba Đình

Tel: (84.4) 3 734 6889

Fax: (84.4) 3 734 6891

TP. Hồ Chí Minh

Lô 9A, Đường C, Khu công nghiệp Tân

Tạo, Quận Bình Chánh

Tel: (84.8) 3 750 7777

Fax: (84.8) 3 750 5993

Taiwan

12F-1, No.10, Sec 1

Jilung Road Taipei, Taiwan, ROC.

Tel : (886.2) 2766 6317

Fax: (886.2) 2753 3377

