

Bắc Ninh, ngày 22 tháng 08 năm 2015

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Quý cổ đông

1. Tên tổ chức: Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
2. Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
3. Mã chứng khoán: KBC
4. Điện thoại: (0241) 3634034 Fax: (0241) 3634035
5. Website: <http://www.kinhbaccity.com>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng thông báo tới Quý cổ đông và Quý nhà đầu tư một số thông tin liên quan đến các số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2015 như sau:

Trong thời gian qua, dư luận có lo lắng về số liệu hàng tồn kho của KBC lớn hơn 8.000 tỷ đồng, tăng hơn 400 tỷ đồng so với đầu năm. Đây là tính đặc thù do loại hình kinh doanh của KBC là lĩnh vực phát triển các khu công nghiệp (KCN) và đô thị, nên việc tích lũy đất là rất quan trọng. Đây cũng là chiến lược và tầm nhìn của KBC đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua từ trước đây, đó là: tập trung tích lũy đất ở những khu vực quy hoạch trọng điểm trong tương lai. Ở Hải Phòng, toàn bộ gần 1.000 ha đất mở rộng trong tương lai đều được quy hoạch vào Khu kinh tế (một dạng đặc khu kinh tế), ở đó không chỉ có sản xuất công nghệ cao mới được ưu đãi cao nhất, mà tất cả các hoạt động sản xuất kinh doanh, kể cả trong khu đô thị, vui chơi giải trí, nhà hàng khách sạn v.v... đều được ưu đãi cao nhất. Bên cạnh đó, mục tiêu của Chính phủ là xây dựng đặc khu kinh tế lớn quan trọng bậc nhất đầu tiên ở miền Bắc tại Hải Phòng - sẽ là trung tâm lưu thông hàng hải, cửa ngõ và hải cảng lớn nhất miền Bắc, chịu trách nhiệm lưu thông hàng hóa và kết nối quan trọng cho toàn miền Bắc với thế giới.

Như vậy, để có thêm gần 1.000 ha đất nằm trong Khu kinh tế lớn bậc nhất miền Bắc này là không dễ dàng, và ít công ty được hưởng lợi từ việc này như KBC. Vì KBC là đơn vị dẫn đầu về kinh doanh KCN và thu hút đầu tư nước ngoài, do đó, LG và các công ty vệ tinh đã chọn KCN của KBC ở Hải Phòng để đầu tư, và ngày

càng nhiều nhà đầu tư đổ dồn về đây. Ví dụ, chỉ 100 ha đất KCN ở đặc khu kinh tế này của KBC vừa qua cho nhà đầu tư nước ngoài thuê thì KBC đã thu về 1.600 tỷ đồng, chưa nói đến đất dịch vụ và nhà ở, thì với 100 ha sẽ thu về gấp vài lần so với đất công nghiệp. Như vậy, trong những năm tới, doanh thu ở đây sẽ rất ấn tượng. Nếu Quý Cổ đông, Quý nhà đầu tư đã từng đến thăm các KCN của KBC ở Hải Phòng thì đều thực sự cảm nhận được sự thay đổi vô cùng ý nghĩa do KBC đem lại. Người dân ở đó rất tự hào về những khu đất của họ đã cống hiến để xây dựng thành Khu công nghệ cao đẹp và hiện đại bậc nhất thế giới. Sản phẩm điện tử công nghệ cao từ đây được phân phối đi khắp thế giới đều mang nhãn "Made in Viet Nam" vì được sản xuất tại KCN Trảng Duệ - Hải Phòng. Điều đó thực sự đã đem lại niềm tự hào lớn lao. Đặc biệt, do nhiều doanh nghiệp vệ tinh đều nằm trong KCN này nên giá trị sản phẩm gia tăng được sản xuất trong nước lên đến trên 50%, vì thế, mỗi USD xuất khẩu đều đem lại lợi ích nhiều hơn cho Quốc gia.

400 tỷ đồng hàng tồn kho tăng trong 6 tháng đầu năm 2015 tập trung chủ yếu ở KCN Trảng Duệ, do gần 200 ha đất Giai đoạn 2 đã được đền bù giải phóng mặt bằng và đang đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Bình thường, một KCN có quy mô 200 ha được Chính phủ cho phép đầu tư sẽ thu hút đầu tư trong 6 năm, cũng có những KCN 10 năm vẫn chưa lấp đầy. Nhưng ở KCN Trảng Duệ, chỉ chưa đầy 1 năm, 50% của Khu 200 ha đã được lấp đầy. Đây là một thực tế đáng tự hào. Do đó, Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng của KBC liên tục nhận Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ.

Khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát vừa được khởi công là KBC đã đầu tư ngay 100 tỷ đồng để xây dựng hầm chui kết nối Trung tâm TP Hải Phòng với Khu đô thị dịch vụ Trảng Cát về phía bờ biển quận Hải An (bên phải bờ biển của đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, con đường cao tốc với vận tốc 110km/giờ, kết nối Hà Nội - Hải Phòng chỉ mất 45 phút, chuẩn bị thông xe cuối năm 2015). Chính vì tính cấp bách của đường cao tốc nên Bộ Giao thông Vận tải và Vidifi đã rất cẩn trọng, sau khi đánh giá KBC đáp ứng đủ điều kiện mới cho thi công hầm chui. Chỉ chưa đầy 3 tháng, hầm chui với kinh phí 100 tỷ đồng đã gần như hoàn thành và trả lại mặt bằng cho đường cao tốc tiếp tục thi công. Nếu Quý Cổ đông, Quý nhà đầu tư đến đây mới thấy được sự nỗ lực lớn lao của hàng trăm công nhân làm việc ngày đêm để thực hiện công trình này, mới thấy KBC của Quý Cổ đông thực sự là công ty công chúng điển hình, thực sự xứng đáng khi được trao tặng Cờ thi đua xuất sắc của Chính phủ. KBC liên tục được tặng 10 Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ đã chứng minh được tinh thần yêu nước, tinh thần làm việc cống hiến cao độ và đầy trách nhiệm của KBC. KBC và cổ đông của KBC trân trọng cảm ơn Chính phủ, trực tiếp là Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ trưởng Bộ xây dựng, Bộ Giao thông Vận tải, Bộ Tài chính, các Bộ ban ngành khác và Lãnh đạo thành phố Hải Phòng... đã quan tâm trực tiếp đến KCN Trảng Duệ, đã phê duyệt để KCN Trảng Duệ trở thành một phần của Khu kinh tế ở Hải Phòng. KCN Trảng Duệ cũng là một trong số ít các KCN được người dân địa phương nhiệt tình

ủng hộ, sẵn sàng giao đất làm KCN. Cách đây mấy tháng, khi Thủ tướng Chính phủ tiếp xúc cử tri, người dân huyện An Lão - thành phố Hải Phòng đã kiến nghị cho phép mở rộng KCN Trảng Cát thêm 600 ha ở huyện An Lão. Thủ tướng cũng đã tán thành với ý kiến của người dân và ủng hộ các kiến nghị này. KBC cũng cảm ơn nhân dân các tỉnh thành nơi KBC xây dựng KCN, cảm ơn chính quyền các cấp ở địa phương, cảm ơn các nhà đầu tư, các nhà thầu xây dựng, các nhà cung cấp điện nước viễn thông và cán bộ nhân viên làm việc ở KCN. KBC sẽ chứng minh thực sự không phụ lòng tin của các cấp lãnh đạo, của người dân, của chính quyền các cấp và của nhà đầu tư cũng như cổ đông.

KCN Tân Phú Trung 590 ha ngay trong thành phố Hồ Chí Minh cũng đã được đền bù gần 90% và đã cho thuê hơn 70 ha. Theo đơn giá mới nhất thì cao hơn nhiều lần so với chi phí KBC đã bỏ ra trước đây.

Nếu định giá lại theo giá trị thực tế thì giá trị các KCN cao hơn nhiều so với giá ghi trên sổ sách. Đó là tài sản của cổ đông KBC. Không giống với các doanh nghiệp bất động sản khác cũng tồn kho vài ngàn tỷ nhưng chỉ có vài ha đất trong nội thành. Vì vậy, với con số tồn kho 8.000 tỷ đồng của mấy ngàn ha đất thì giá trị và tiềm năng còn gấp hơn cả chục lần. Đây là quỹ đất để đảm bảo cho KBC duy trì hoạt động trong hàng chục năm nữa và đảm bảo nguồn thu dồi dào trong tương lai. Hiện nay, trong lĩnh vực phát triển KCN ở Việt Nam, không đơn vị nào có lợi thế như KBC, đặc biệt với sự thay đổi của nền kinh tế khi TPP được ký kết thì KBC là một trong những doanh nghiệp được hưởng lợi lớn nhất. Khi nền kinh tế tốt lên, nguyên vật liệu, máy móc nhập khẩu nhiều hơn để phục vụ cho sản xuất, USD tăng giá và KBC được hưởng lợi rất nhiều. Một ví dụ để giải thích thêm, từ đầu năm đến giờ, USD tăng giá 2% và biên độ tăng 3% thì KBC đã được hưởng lợi 5% trên doanh số USD, nên nếu doanh số sắp tới đạt 100 triệu USD thì cổ đông KBC được lợi thêm 110 tỷ đồng do nguồn thu là USD.

Giải thích nguồn thu của KBC trong Quý 2 không cao, vì chủ yếu các nhà đầu tư thuê đất chưa thanh toán cho KBC, KBC hoãn nợ cho họ với tinh thần giúp đỡ lẫn nhau. Ngân hàng tạo điều kiện cho KBC giãn nợ và KBC cũng giãn nợ cho khách hàng. Tuy vậy, số nợ này của khách hàng sẽ vẫn được thanh toán trong thời gian tới, nên thực chất, KBC vẫn có nguồn thu khá ổn định.

Tính riêng Quý 2 năm 2015, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ là 102,5 tỷ, so với cùng kỳ năm ngoái là 66,8 tỷ, chỉ tiêu này đã tăng 53,44%. Tổng giá vốn là 101,1 tỷ nên lãi gộp là 1,4 tỷ.

Như vậy, trong Quý 2, giá vốn của việc cho thuê đất đã ảnh hưởng đến lãi gộp trong kỳ. Nguyên nhân chính là do việc điều chỉnh giá vốn của KCN. Đặc thù của KCN khi ghi nhận giá vốn là số ước tính chắc chắn đáng tin cậy của các yếu tố cấu thành nên giá thành và có điều chỉnh hàng năm để phù hợp với sự biến đổi của các yếu tố đầu vào theo giá thực tế. Giá vốn chính xác chỉ xác định được khi KCN đạt mức đầu tư hạ tầng 100%. Hiện nay, một số KCN của Công ty chúng tôi đã gần như hoàn thiện cơ sở hạ tầng và tỉ lệ lấp đầy đạt 96% như KCN Trảng Duệ Giai

đoạn 1. Vì vậy, chúng tôi tiến hành cập nhật giá vốn để đảm bảo các số liệu được chính xác, kịp thời.

Mặt khác, do đặc thù kinh doanh của KCN nên kết quả kinh doanh không phân bổ đều theo các quý như các doanh nghiệp tiêu dùng khác. Để hoàn tất các thủ tục ghi nhận doanh thu kể từ khi hợp đồng được thỏa thuận thường kéo dài từ 3 tháng đến 1 năm. Vì vậy, các Quý cổ đông, Quý nhà đầu tư cần xem xét kết quả kinh doanh của KBC theo giai đoạn 6 tháng hoặc 1 năm phù hợp với đặc thù kinh doanh của doanh nghiệp.

Tính đến thời điểm kết thúc 6 tháng, hoạt động kinh doanh của KBC diễn ra bình thường. Tổng doanh thu hợp nhất 6 tháng đầu năm đạt 775 tỷ tương đương với 39% theo kế hoạch, lợi nhuận sau thuế hợp nhất 6 tháng đầu năm đạt 251 tỷ tương đương với 34% kế hoạch năm và tỉ lệ lãi gộp 6 tháng đầu năm đạt 40%. Với các hợp đồng đang đàm phán hiện nay, chúng tôi tin tưởng sẽ đạt được kế hoạch năm 2015.

Đây là một bức tranh trung thực về KBC. KBC thực sự đang thay máu, ngày càng minh bạch hơn, cùng với đội ngũ cán bộ nhân viên mạnh mẽ, nhiệt huyết, được sự ủng hộ, giúp đỡ mạnh mẽ của chính quyền các cấp, KBC sẽ ngày càng trở nên xứng đáng hơn với vị trí đứng đầu về thu hút đầu tư nước ngoài ở Việt Nam, đứng đầu về những đóng góp tạo công ăn việc làm cho người lao động, đóng góp cho xuất khẩu và tăng GDP quốc gia.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: Vp KBC.

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



ĐẶNG THÀNH TÂM