



TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

TRỤ SỞ CHÍNH:

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

VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN

Hà Nội:
Số 20 Mạc Đĩnh Chi,
Quận Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam
Tel: (84 4) 37346889
Fax : (84 4) 37346891

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

CHI NHÁNH TP.HỒ CHÍ MINH:

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

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

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

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

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC | BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012 | www.kinhbaccity.com



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012

www.kinhbaccity.com



LEADING WITH SAIGON INVEST GROUP

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

01	THÔNG TIN CHUNG	02	07	TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	26
02	QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN	04	08	TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	34
03	ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	11	09	BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	38
04	CÁC RỦI RO	15	10	ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	44
05	TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	18	11	QUẢN TRỊ CÔNG TY	48
06	TỔ CHỨC NHÂN SỰ	22	12	BÁO CÁO TÀI CHÍNH	56

CÁC TỪ VIẾT TẮT:

KBC: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc

HĐQT: Hội đồng quản trị

KCN: Khu công nghiệp

KĐT: Khu đô thị

BDS: Bất động sản

TTCK: Thị trường chứng khoán

THÔNG TIN CHUNG



1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- Tên giao dịch:
 - Tên giao dịch bằng tiếng Việt: **TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**
 - Tên giao dịch bằng tiếng Anh: **KINHBAC CITY DEVELOPMENT HOLDING CORPORATION**
 - Tên viết tắt: **KINHBAC CITY GROUP**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2300233993, do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 03 năm 2002, thay đổi lần thứ 13 ngày 25 tháng 10 năm 2011
- Vốn điều lệ đăng ký: **3.000.000.000.000 đồng**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: **2.957.111.670.000 đồng**
- Địa chỉ: Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, Xã Phương Liễu, Huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
- Số điện thoại: 0241 3634034
- Số fax: 0241 3634035
- Website: <http://www.kinhbaccity.com>
- Mã cổ phiếu: **KBC**

2. QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

2.1. Quá trình hình thành và phát triển

Tổng công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc – CTCP, tiền thân là Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc được thành lập ngày 27/3/2002 và chính thức đi vào hoạt động từ tháng 4 năm 2003, với vốn điều lệ ban đầu là 20 tỷ đồng. Hoạt động kinh doanh chủ đạo là đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp. Dự án đầu tiên là Dự án Khu công nghiệp Quế Võ với tổng diện tích 311,6 ha được Thủ tướng Chính phủ ký quyết định thành lập và giao cho CTCP PTĐT Kinh Bắc làm chủ đầu tư vào ngày 19/12/2002. Dự án này không chỉ tạo nên thương hiệu KinhBac City nói riêng mà còn góp phần cải thiện cuộc sống cho người dân tại huyện Quế Võ và góp phần xây dựng công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa cho tỉnh Bắc Ninh.

Từ những thành công ban đầu, KBC mở rộng hoạt động kinh doanh, tiếp tục đầu tư xây dựng thêm rất nhiều các khu công nghiệp khác thông qua việc thành lập các công ty con hoặc liên kết đầu tư, tạo lập được quỹ đất đủ lớn để phát triển trong vòng 10 năm, 20 năm tới.

Ngày 26/4/2005, KBC thành lập công ty con đầu tiên: CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang, chịu trách nhiệm phát triển khu công nghiệp Quang Châu tại tỉnh Bắc Giang.

Đánh dấu chặng đường 5 năm hoạt động đầu tiên, ngày 18/12/2007, 88.000.000 cổ phiếu của CTCP PTĐT Kinh Bắc đã chính thức được niêm yết tại thị trường GDCK Hà Nội, trở thành một trong những mã chứng khoán có khối lượng giao dịch lớn và có tác động mạnh tại sàn GDCK này.

Để phù hợp hơn với quy mô phát triển của công ty, ngày 26/05/2009 CTCP Phát triển Đô thị Kinh Bắc chính thức đổi tên thành Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP. Cũng trong năm này, Tổng công ty PTĐT Kinh Bắc quyết định chuyển niêm yết từ Sàn GDCK Hà Nội sang Sàn GDCK thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 18/12/2009 với 199.124.330 cổ phiếu chính thức được giao dịch tại sàn

HOSE. Năm 2009 cũng đánh dấu một năm nhiều bước tiến đối với KBC trong lĩnh vực bất động sản thương mại khi trở thành chủ đầu tư của 3 dự án lớn tại Hà Nội, trong đó nổi bật nhất là dự án khách sạn 6 sao Lotus, nay là Diamond Rice Flowers.

Tính tới thời điểm 31/12/2012, vốn điều lệ đăng ký của KBC đã tăng lên thành 3.000 tỷ đồng, trong đó vốn thực góp của cổ đông là 295.711.167.000 đồng, tương đương với 295.711.167 cổ phiếu niêm yết. Ngoài lĩnh vực bất động sản truyền thống, KBC đã mở rộng đầu tư sang các lĩnh vực khác như năng lượng, khoáng sản, v.v.

Sau 11 năm phát triển, KBC đã trở thành thương hiệu nổi tiếng trong và ngoài nước; đặc biệt đối với các nhà đầu tư nước ngoài KBC là một trong những công ty phát triển bất động sản khu công nghiệp lớn và uy tín nhất Việt Nam. Song hành cùng với các hoạt động kinh doanh, KBC còn tích cực tham gia các hoạt động xã hội, hỗ trợ cộng đồng, đây là cũng là một trong những phương châm hoạt động của chúng tôi "phát triển gắn liền với lợi ích cộng đồng".



2.2. Các sự kiện và giải thưởng tiêu biểu

- Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch Hội đồng quản trị được bầu làm Đại biểu Quốc hội khóa XIII.
- KBC bảy (7) lần liên tiếp (2004-2011) được tặng Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ.
- KBC vinh dự nhận Huân chương Lao động Hạng Ba năm 2007.
- KBC vinh dự nhận Huân chương Lao động Hạng Nhì năm 2012.
- Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch Hội đồng quản trị được trao tặng Huân chương Lao động Hạng Nhất của Chủ tịch nước năm 2011.
- Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch Hội đồng quản trị được vinh dự là 1 trong 5 doanh nhân xuất sắc nhất nhận giải thưởng "Ernst & Young – Bản lĩnh doanh nhân lập nghiệp Việt Nam 2011".
- Giải thưởng "Doanh nghiệp ASEAN 2010".
- Lọt Top doanh nghiệp đạt giải Sao vàng Đất Việt: Top 10 năm 2009, Top 100 năm 2010.
- Liên tục đạt giải thưởng báo cáo thường niên tốt và xuất sắc nhất năm 2008, 2009, 2010, 2011.
- Giải thưởng Thương hiệu Quốc gia năm 2010.
- Từng nhiều năm liên tục đạt giải thưởng Thương hiệu chứng khoán uy tín Ngôi sao kinh doanh cho doanh nghiệp hội nhập thành công nhất năm 2007.
- Giải thưởng doanh nghiệp doanh nhân tiêu biểu ba nước Lào-Campuchia-Việt Nam.
- Giải thưởng Quả cầu vàng cho doanh nghiệp xuất sắc.
- Giải thưởng Doanh nghiệp xuất sắc về thương mại dịch vụ.

3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

3.1. Ngành nghề kinh doanh:

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty: Tập chung chủ yếu vào hoạt động đầu tư, xây dựng và cho thuê đất cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp; Cho thuê, bán nhà xưởng, văn phòng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp; Đầu tư tài chính. Trong đó hoạt động đầu tư kinh doanh KCN có tỷ lệ doanh thu hàng năm chiếm trên 70% tổng doanh thu của Công ty.

3.2. Địa bàn kinh doanh:

Với hơn 20 KCN có quy mô từ 200ha trở lên, bao gồm cả các khu công nghiệp mà KBC làm chủ đầu tư và góp vốn vào các công ty con, công ty liên kết, chạy dọc cả nước từ Bắc vào Nam, có thể nói địa bàn kinh doanh của KBC rộng khắp cả nước. Trong 2 năm gần đây, ngoài hoạt động kinh doanh tại các công ty mẹ, các công ty con cũng đóng góp đáng kể vào tổng doanh thu. Trong đó, một số địa bàn kinh doanh chủ yếu của Công ty hiện tại là như sau:

- Khu Công nghiệp Quế Võ (tỉnh Bắc Ninh)
- Khu Công nghiệp Quế Võ Mở Rộng (tỉnh Bắc Ninh)
- Khu Công nghiệp Quang Châu (tỉnh Bắc Giang)
- Khu Công Nghiệp Tràng Duệ (thành phố Hải Phòng)
- Khu Công nghiệp Tân Phú Trung (thành phố Hồ Chí Minh)

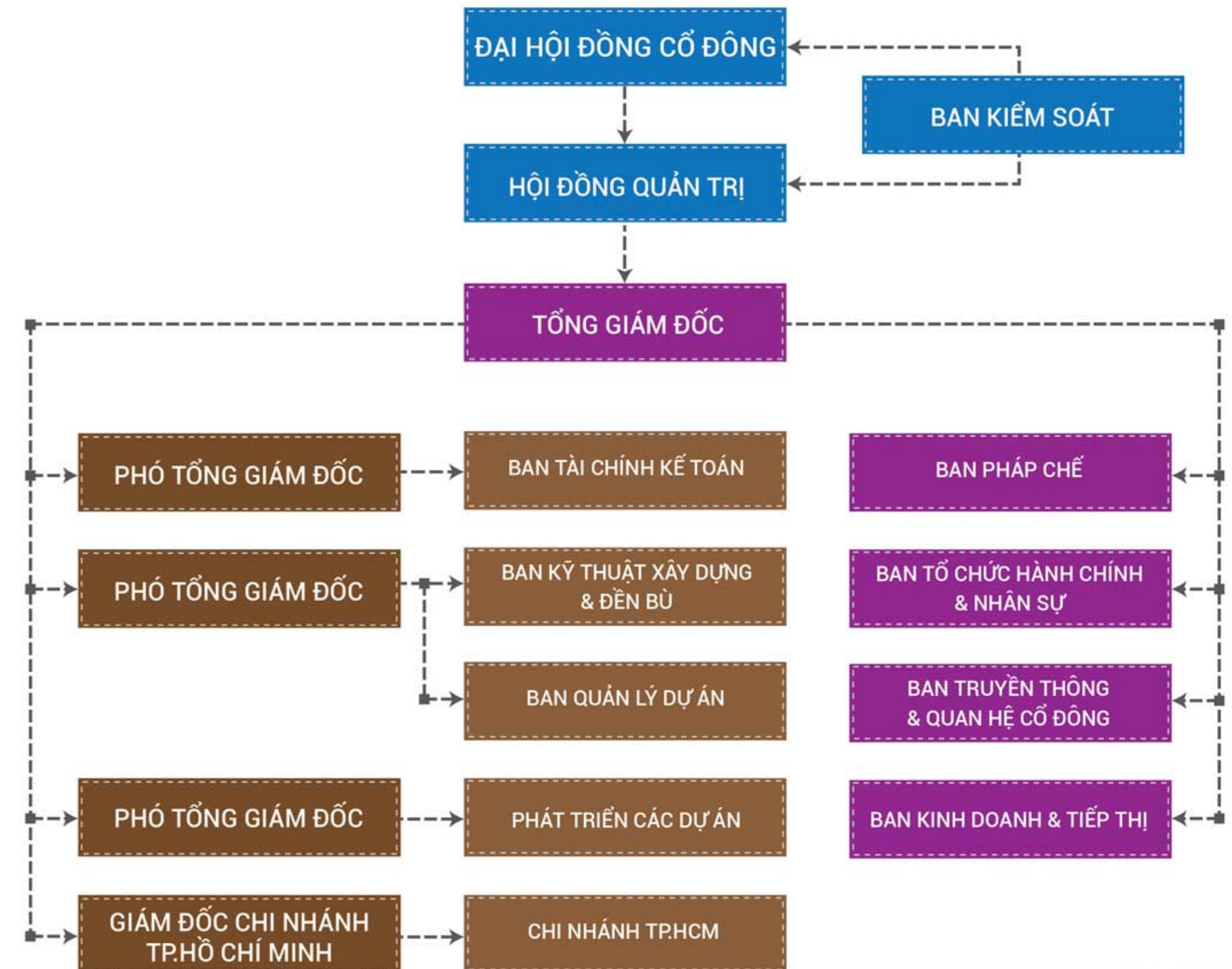


4. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

4.1. Mô hình quản trị

Mô hình quản trị 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.

Bảng 4.2: Mô hình quản trị



4.2. Cơ cấu bộ máy quản lý

Dưới đây là các danh sách Hội đồng quản trị, và Ban kiểm soát đã được bầu tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012, nhiệm kỳ 5 năm 2012 – 2017.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch
2	Bà Đặng Thị Hoàng Phượng	Thành viên
3	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên
4	Ông Chung Trí Phong	Thành viên
5	Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Bà Nguyễn Thị Chung Thủy	Trưởng ban
2	Ông Bùi Ngọc Quân	Thành viên
3	Bà Lê Thị Thu Hằng	Thành viên

Dưới đây là danh sách Ban Giám đốc. Bà Nguyễn Thị Thu Hương được bổ nhiệm làm Tổng giám đốc thay ông Đặng Thành Tâm kể từ ngày 21/11/2012. Ông Phạm Phúc Hiếu được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng thay ông Trần Ngọc Điệp kể từ ngày 8/12/2012. Ông Ngô Tuấn Dũng được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc từ ngày 26/03/2013.

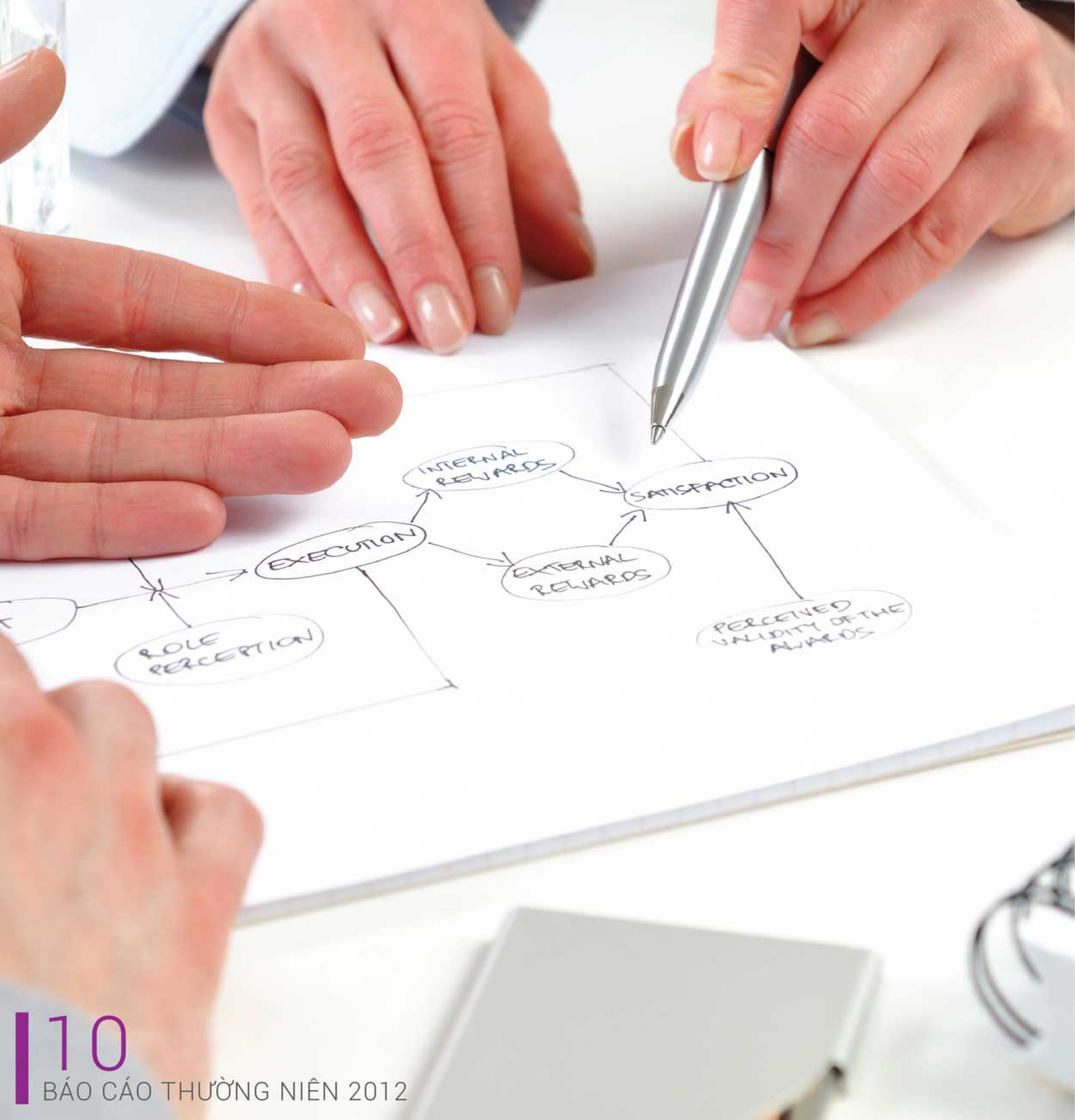
BAN GIÁM ĐỐC

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng giám đốc
2	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng giám đốc
3	Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng
4	Ông Ngô Tuấn Dũng	Phó Tổng giám đốc

4.3. Các công ty con và các công ty liên kết

Bảng 4.2: Danh sách các công ty con và công ty liên kết

STT	TÊN CÔNG TY	ĐỊA CHỈ	LĨNH VỰC	VỐN ĐIỀU LỆ		TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA KBC (31/12/2012)
				THỰC GÓP (tỷ VNĐ)		
a. Các công ty con						
1	CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Kinh doanh BĐS Khu công nghiệp	220		59,5%
2	CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	KCN Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Kinh doanh BĐS Khu công nghiệp	200		90%
3	CTCP Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Ấp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP HCM	Kinh doanh BĐS Khu công nghiệp	500		60,52%
4	CTCP Đầu tư và Phát triển công nghiệp Sài Gòn - Long An	Ấp 4, xã Tân Đông, huyện Thạch Hóa, tỉnh Long An	Kinh doanh BĐS Khu công nghiệp	2,3		51%
5	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Khu Bãi Triều, p.Trảng Cát, quận Hải An, Khu KT Đình Vũ - Cát Hải, Hải Phòng	Kinh doanh BĐS Khu công nghiệp và Khu đô thị	1.500		100%
6	CTCP Nhiệt điện Bắc Giang	KCN Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Sản xuất, kinh doanh nhiệt điện	10,05		51%
b. Các công ty liên kết						
1	CTCP Thủy điện SGI - Lào	20 Mạc Đĩnh Chi, phường Trúc Bạch, thành phố Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh thủy điện	912,9		32,54%
2	CTCP Công nghệ viễn thông Sài Gòn	Lô 46, CV Phần mềm Quang Trung, p.Tân Chánh Hiệp, quận 12, TP HCM	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng và các thiết bị viễn thông	74		21,48%
3	CTCP Đầu tư Phát triển Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lô 6-1, Tòa nhà Ree, số 364 đường Cộng Hòa, p.13, quận Tân Bình, TPHCM	Kinh doanh BĐS thương mại	288,8		27,44%
4	CTCP Địa ốc Nam Việt	26 Mai Thị Lựu, p.ĐaKao, quận 1, TPHCM	Kinh doanh BĐS thương mại	100		20%
5	CTCP Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	KCN phường 8, đường Lê Hồng Phong, TP Cà Mau, tỉnh Cà Mau	Kinh doanh BĐS Khu công nghiệp	70		20%
6	CTCP Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	340 Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh BĐS Khu công nghiệp	4,75		40%



5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

5.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Mục tiêu tăng trưởng: Đẩy mạnh tốc độ tăng trưởng của Công ty đặc biệt là doanh thu, lợi nhuận trong các năm tới, duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững về quy mô vốn, tài sản của Công ty.

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

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

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

Mục tiêu về quản trị: Thu hút và sử dụng nguồn nhân lực có chất lượng, xây dựng một môi trường làm việc sáng tạo và thân thiện.

5.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

5.2.1. Thu hút đầu tư

KBC luôn là một trong những doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam về thu hút FDI vào các khu công nghiệp. Trong năm 2012, mặc dù tình hình kinh tế trong nước và thế giới còn nhiều khó khăn nhưng KBC vẫn kiên trì thực hiện các chương trình thu hút đầu tư tại nước ngoài và bước đầu đã đạt được nhiều thỏa thuận quan trọng vào cuối năm 2012 với các nhà đầu tư Đài Loan, Nhật Bản, Hàn Quốc... Mục tiêu về thu hút đầu tư của KBC trong các năm tới là thực hiện các hợp đồng đã có, tiếp tục đàm phán để đi đến những thỏa thuận mới, đồng thời tích cực tìm hiểu mở rộng khách hàng từ các nước quen thuộc và cả những thị trường mới. Để thu hút được các nhà đầu tư, KBC ý thức được rằng chất lượng sản phẩm và dịch vụ của Công ty đóng vai trò quan trọng nhất. KBC luôn nỗ lực không ngừng để nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ tại các khu công nghiệp của mình để làm hài lòng các nhà đầu tư khó tính nhất. Đồng thời, KBC cũng chú trọng tới các khách hàng doanh nghiệp trong nước, đảm bảo các KCN của KBC luôn là lựa chọn đầu tiên của các nhà đầu tư.

5.2.2. Sử dụng tốt quỹ đất hiện có

Hiện nay KBC đã có 7 KCN sẵn sàng thu hút đầu tư với tổng diện tích hơn 3.000 ha, phần lớn đã được đền bù giải phóng mặt bằng trên 70%. Quỹ đất tiềm năng về KCN của KBC bao gồm các KCN mà KBC làm chủ đầu tư và của các công ty con, công ty liên kết đảm bảo đủ để phát triển cho 10 năm, 20 năm tới. Đây là giá trị tài sản lớn nhất mà KBC xây dựng trong suốt 11 năm qua, là lợi thế lớn nhất đối với KBC trong điều kiện hiện nay theo chỉ thị của Thủ tướng chính phủ số 07/CT-TTG ngày 2/3/2012 ban hành về việc tạm dừng thành lập mới các khu công nghiệp. Vì vậy, để cạnh tranh với các công ty cùng ngành, chiến lược của KBC chủ yếu tập trung khai thác phát triển các KCN và khu đất hiện có một cách tối ưu nhất.

5.2.4. Phát triển mô hình KCN-KĐT hiện đại, thân thiện với môi trường

KBC sẽ tiếp tục phát triển mô hình các quần thể KCN-KĐT tiên tiến, hiện đại thân thiện với môi trường thông qua thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước sản xuất theo công nghệ tiên tiến, hiện đại, không gây ô nhiễm môi trường vào các KCN của KBC. Đồng thời, KBC cũng tiếp tục xây dựng các KĐT xanh, hiện đại chủ yếu phục vụ các chuyên gia quốc tế, các cán bộ, công nhân viên làm việc trong và ngoài các KCN của KBC đảm bảo thúc đẩy tăng trưởng kinh tế cho các tỉnh thành, đặc biệt là cung cấp cho xã hội những môi trường sống xanh, hiện đại, thân thiện với môi trường.

5.2.5. Phát triển các dự án bất động sản thương mại

Đối với thị trường bất động sản thương mại, KBC đang sở hữu một số dự án tại một số khu đất vàng tại thành phố Hà Nội như dự án Khu Ngoại Giao đoàn (2ha) tại Từ Liêm - Hà Nội, Dự án Diamond Rice Flowers (4ha) tại Mỹ Đình Hà Nội, và một số dự án khác như KĐT Tân Lập (23ha) tại Đan Phượng - Hà Nội. Các dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý. Tuy nhiên, trong giai đoạn thị trường bất động sản thương mại vẫn chưa khả quan như hiện tại, chưa có chính sách vĩ mô hỗ trợ, do vậy chiến lược chung hợp lý là giãn tiến độ đầu tư đối với các dự án này và chờ thời điểm tốt để đẩy mạnh đầu tư.

Ngoài ra, cùng với việc phát triển các dự án BĐS, KBC đang mở rộng hoạt động đầu tư vào một số lĩnh vực mũi nhọn, có tiềm năng phát triển lâu dài như năng lượng, khoáng sản; v.v.

5.2.3. Tập trung phát triển KCN

Trong chiến lược trung và dài hạn, KBC cùng với các công ty con, công ty liên kết sẽ tiếp tục tập trung khai thác hơn 20 KCN trên khắp cả nước và dần dần sáp nhập các KCN phát triển tốt của các công ty liên kết vào KBC để trở thành công ty con. Trong thời gian tới, ngoài việc phát triển các KCN nòng cốt, chúng tôi sẽ tiếp tục phát triển các KCN chuyên sâu như KCN Việt Nam - Nhật Bản ở KCN Tràng Cát - Hải Phòng.

5.2.6. Thu xếp nguồn vốn

Nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để tiếp tục phát triển các dự án, Công ty sẽ tùy vào tình hình cụ thể để có những kế hoạch huy động vốn linh hoạt, kịp thời từ nhiều nguồn khác nhau như nguồn từ khách hàng, phát hành cổ phiếu, trái phiếu, vốn vay.

5.3. Các mục tiêu đối với môi trường, cộng đồng và xã hội

Trong suốt 11 năm hoạt động KBC đã phát triển theo mô hình đầu tư kinh doanh KCN công nghệ cao không ống khói, không ô nhiễm môi trường. Do đó, khách hàng trong KCN của KBC chiếm tới 90% là những tập đoàn công nghệ cao. Hiện nay, KBC có 5 KCN đã đi vào thu hút đầu tư và thu hút hàng trăm tập đoàn công nghệ cao như Canon, Wintek, Foxconn, Mitac, Toyo Ink, Nippon Steel, v.v. Như vậy, mô hình phát triển KCN của chúng tôi xứng đáng là những KCN không gây ô nhiễm môi trường.

Bên cạnh hoạt động kinh doanh luôn đảm bảo mục tiêu bảo vệ môi trường, các hoạt động xã hội hàng năm của chúng tôi cũng luôn hướng tới mục tiêu bảo vệ môi trường, cộng đồng và xã hội.

Từ khi thành lập tới nay, năm nào KBC cũng dành nhiều tỷ đồng để ủng hộ, nhiều hoạt động vì cộng đồng, ủng hộ người nghèo, ủng hộ các quỹ đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ đồng bào bão lụt, ủng hộ trang thiết bị cho một số trường học, dành nhiều suất học bổng cho sinh viên xuất sắc và sinh viên nghèo vượt khó.

Riêng trong năm 2012, Quỹ hỗ trợ hoạt động vì môi trường, cộng đồng xã hội của KBC đã thực hiện đạt hơn chục tỷ đồng, bao gồm hoạt động nổi bật như: Ủng hộ quỹ đền ơn đáp nghĩa 6 triệu đồng, ủng hộ quỹ vì người nghèo tỉnh Bắc Ninh 100 triệu đồng, ủng hộ chương trình nghệ thuật tặng quà học sinh nghèo vượt khó 10 triệu đồng, v.v. Đặc biệt, KBC đã hỗ trợ Thành phố Hà Nội hoàn thành dự án cải tạo Hồ Trung Văn - Từ Liêm - Hà Nội với tổng kinh phí hơn chục tỷ đồng.

Trong những kế hoạch sắp tới đối với các chương trình vì môi trường, vì cộng đồng của KBC sẽ tiếp tục được triển khai cho dù bối cảnh kinh tế, hoạt động kinh doanh còn gặp nhiều khó khăn phía trước. Dự án kế tiếp dự kiến là: Xây dựng một Hồ điều hòa tại Phúc Ninh - Bắc Ninh, xây dựng một cung thiếu nhi cho Thành phố Hà Nội (đang chờ Thành phố chọn địa điểm).



CÁC RỦI RO

6. CÁC RỦI RO

Trong năm 2012, KBC không tránh khỏi các rủi ro hệ thống như:

6.1. Rủi ro thu hút vốn FDI

Doanh thu chủ đạo của KBC đến từ hoạt động kinh doanh cho thuê đất, hoạt động bán văn phòng - nhà xưởng và cho thuê nhà xưởng tại khu công nghiệp. Đối tượng khách hàng chủ yếu là các công ty nước ngoài thuộc lĩnh vực công nghệ cao. Vì vậy hoạt động kinh doanh phụ thuộc phần lớn vào tình hình thu hút FDI của Việt Nam trong lĩnh vực công nghệ cao. Trong năm 2012 KBC gặp rất nhiều khó khăn để tăng trưởng doanh thu do tình hình thu hút vốn FDI của Việt Nam năm 2012 giảm nhiều so với năm 2011.

Theo thống kê của Cục đầu tư nước ngoài, tính chung cả cấp mới và tăng vốn, trong năm 2012, các nhà đầu tư nước ngoài đã đăng ký đầu tư vào Việt Nam 13,013 tỷ USD, bằng 84,4% so với cùng kỳ năm 2011. Các dự án FDI đã giải ngân được 10,46 tỷ USD, bằng 95,1 % so với cùng kỳ năm trước. Thêm vào đó dòng vốn này tập trung phần lớn vào vùng Đông Nam Bộ, chiếm 42,7% tổng số vốn đăng ký của cả nước. Mặt khác, khủng hoảng tại các nước Châu Âu vẫn đang trong tình trạng căng thẳng, tại đây thị trường thu hút đầu tư ở đây gần như đóng băng, ngay tại trong nước sức mua của người dân cũng giảm sút rõ rệt khiến nhiều doanh nghiệp không mở rộng sản xuất thậm chí là phá sản, ngay như Sanyo, một tập đoàn lớn của Nhật trong KCN của KBC cũng đã phải đóng cửa nhà máy Sanyo OPT Việt Nam tại KCN Quang Châu.

6.2. Rủi ro chính sách

Rủi ro từ chính sách tiền tệ thắt chặt đối với doanh nghiệp BĐS:

Trong năm 2012, Ngân hàng Nhà nước đã liên tục đưa ra các mức trần lãi suất cho vay giảm dần làm cho lãi suất cho vay của các ngân hàng từ ngưỡng hơn 20%/năm năm 2011 xuống còn 12-13%/năm. Tuy nhiên, các doanh nghiệp BĐS không được hưởng ưu đãi này thậm chí không tiếp cận được nguồn vốn tín dụng của ngân hàng. Mãi cho đến ngày 11/4/2012, Chính phủ cùng với Ngân hàng Nhà nước mới lên tiếng về việc sẽ cho vay bất động sản. Tuy nhiên, các nhóm sản phẩm hàng hóa được vay là khá hạn chế, không nằm trong sản phẩm kinh doanh của KBC. Mặt khác, trên thực tế, số lượng doanh nghiệp BĐS vay được tiền là không nhiều, và vẫn phải chịu một mức lãi suất cao thậm chí lên đến 20-21%/năm. Ngoài ra, với tình trạng nợ xấu tại các ngân hàng tăng cao đặc biệt là nợ của các doanh nghiệp BĐS làm cho ngân hàng nói không đối với cho vay BĐS, trong đó có những doanh nghiệp như KBC. Vì vậy, khi chính sách tiền tệ chưa thực sự thông thoáng đối với các doanh nghiệp BĐS thì những doanh nghiệp như KBC luôn trong tình trạng gặp khó khăn về vốn để triển khai dự án, khi đó các dự án BĐS thương mại có quy mô lớn phải dừng triển khai.

Rủi ro chính sách phát triển KCN:

Qua hơn 20 năm xây dựng và phát triển các KCN đã đạt được những kết quả quan trọng đóng góp vào sự nghiệp CNH, HĐH đất nước. Tuy nhiên bên cạnh những thành tích đã đạt được, quá trình phát triển KCN vẫn còn một số bất cập như chất lượng quy hoạch manh mún, nhiều KCN hoạt động không hiệu quả, không thu hút được đầu tư... Do vậy, ngày 2/3/2012, Thủ tướng chính phủ đã ban hành chỉ thị số 07/CT-TTg về việc tạm dừng cấp phép mới các KCN. Mặc dù chỉ thị này nhằm chấn chỉnh và nâng cao hoạt động của các KCN, tuy nhiên, chỉ thị này sẽ làm hạn chế việc tạo lập quỹ đất phát triển KCN, có thể gây ra tình trạng rập khuôn máy móc, làm mất cơ hội đầu tư đối với các doanh nghiệp hoạt động hiệu quả.

Đối với KBC, mặc dù hiện đang sở hữu rất nhiều dự án KCN và đã có quỹ đất đủ để phát triển 10-20 năm nữa, song chúng tôi vẫn ý thức được rằng quỹ đất hạn chế cũng là một rủi ro tiềm tàng, cần phải có định hướng và chiến lược phát triển phù hợp.



6.3. Rủi ro từ thị trường chứng khoán

Trong năm vừa qua, thị trường chứng khoán suy giảm mạnh, khiến cho việc huy động vốn theo kênh này bị khép lại, khó khăn trong việc tìm các đối tác chiến lược trong tương lai; nhiều danh mục đầu tư tài chính phải trích lập dự phòng là một trong những nguyên nhân làm cho kết quả kinh doanh bị lỗ.

Rủi ro từ thị trường bất động sản:

Rủi ro chung: Năm 2012, thị trường BĐS Việt Nam gần như đóng băng. Mặc dù KBC không có sản phẩm BĐS thương mại dở dang nhưng sự sụt giảm của thị trường đều ảnh hưởng gián tiếp đến hoạt động đầu tư, triển khai các dự án BĐS thương mại của KBC. Do đó, buộc doanh nghiệp phải thay đổi các chiến lược kinh doanh ngắn hạn và trung hạn.

Rủi ro cạnh tranh cùng ngành: Đối với thị trường bất động sản khu công nghiệp ngoài các doanh nghiệp đối thủ trong nước như Viglacera, KBC còn phải đối mặt với nhiều các doanh nghiệp nước ngoài như Nomura, VSIP... khiến thị trường cạnh tranh ngày càng khốc liệt. Trái dài từ Bắc vào Nam, có tới hàng trăm khu công nghiệp chuyên nghiệp có, manh mún có khiến cho chiến lược cạnh tranh đối với các doanh nghiệp trong ngành của KBC luôn luôn phải thay đổi.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT TRONG NĂM 2012



1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2012 là một năm kinh doanh đầy khó khăn đối với KBC, lợi nhuận sau thuế của Tổng công ty đã âm (483,9 tỷ) đồng, đây là năm đầu tiên trong vòng 11 năm qua công ty bị lỗ, điều này đồng nghĩa với việc Công ty không đạt kế hoạch đề ra. Cụ thể, tổng doanh thu của Công ty chỉ đạt 330,63 tỷ đồng, bằng 37% so với năm 2011 và bằng 33% so với kế hoạch. Hoạt động kinh doanh chính chỉ đạt 281,37 tỷ đồng, bằng 44,41% so với năm 2011. Doanh thu từ hoạt động tài chính chỉ đạt 44,47 tỷ đồng bằng 18,77% so với năm 2011. Trong khi đó, chỉ riêng chi phí tài chính của Công ty đã lên tới hơn 345 tỷ đồng (chủ yếu là chi phí lãi vay của các khoản trái phiếu phát hành năm 2009), là nguyên nhân chủ yếu làm kết quả kinh doanh của doanh bị âm (483,9 tỷ) đồng.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	2012	2011	% THAY ĐỔI
Tổng doanh thu	330.636.793.750	891.694.945.852	37,08%
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	281.370.296.960	633.628.337.768	44,41%
Doanh thu tài chính	44.475.294.521	236.918.644.378	18,77%
Thu nhập khác	4.791.202.269	21.147.963.706	22,66%
Chi phí tài chính	345.413.104.260	324.547.590.521	106,43%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	-483.912.418.102	77.791.211.288	-622,07%
Lợi nhuận/lỗ sau thuế của Công ty mẹ	-435.644.344.014	35.730.016.956	-1219,27%

Tổng doanh thu và lợi nhuận sau thuế thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị: tỷ VND

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN	KẾ HOẠCH	% THAY ĐỔI
Tổng doanh thu	330,6	1.000	33,06%
Lợi nhuận sau thuế	-483,9	200	-241,95%

Với kết quả kinh doanh không mong muốn như trên, trước tiên Ban Tổng Giám đốc kính mong được sự chia sẻ của Quý cổ đông. Đồng thời chúng tôi cũng xin chia sẻ thêm với Quý cổ đông những khó khăn mà công ty đã gặp phải và phải vượt qua trong năm 2012. Trong bối cảnh kinh tế Việt Nam năm 2012 hết sức khắc nghiệt, tình hình vĩ mô có nhiều diễn biến phức tạp và có những sự cố trong lĩnh vực tài chính chưa từng có tiền lệ, nợ xấu ngân hàng tăng mạnh, khiến cho doanh nghiệp có những thời gian phải nằm im không hoạt động gì để chờ tình hình chuyển biến của vĩ mô. KBC là một trong những công ty bị chịu ảnh hưởng từ các yếu tố đó. Ngoài ra, năm 2012 thị trường bất động sản dường như bị đóng băng, các tổ chức tín dụng nói không với cho vay đầu tư kinh doanh bất động sản, các doanh nghiệp bất động sản như KBC lại phải đối diện với những khoản phải trả như chi phí lãi vay các khoản nợ đến hạn của những khoản vay từ những năm trước. Đứng trước hoàn cảnh này, Ban lãnh đạo KBC cũng đã hết sức nỗ lực chỉ tập trung vào hoạt động đầu tư, kinh doanh khu công nghiệp bằng chính nội lực của mình. Tuy nhiên, tình hình hoạt động kinh doanh cốt lõi của KBC là thu hút đầu tư vào KCN lại phụ thuộc vào tình hình thu hút FDI của Việt Nam, đặc biệt là thu hút FDI trong lĩnh vực công nghệ cao.

Trong khi đó, năm 2012, tình hình thu hút FDI vào Việt Nam vẫn nằm trong xu hướng giảm mạnh từ năm 2010. Theo số liệu của Cục đầu tư nước ngoài, tính chung cả cấp mới và tăng vốn, trong năm 2012, các nhà đầu tư nước ngoài đã đăng ký đầu tư vào Việt Nam 13,013 tỷ USD, bằng 84,4% so với cùng kỳ năm 2011, ước tính các dự án FDI đã giải ngân được 10,46 tỷ USD, bằng 95,1 % so với cùng kỳ năm trước, đồng thời các lĩnh vực chủ yếu thu hút FDI năm 2012 lại tập trung vào các ngành chế biến, chế tạo, bán buôn, bán lẻ, sửa chữa, v.v. Các doanh nghiệp FDI trong lĩnh vực công nghệ cao là hạn chế, tình hình mở rộng và xây dựng mới nhà máy của các doanh nghiệp FDI trong các KCN của Việt Nam bị suy giảm. Đó là một trong những nguyên nhân chính khiến cho hoạt động kinh doanh cốt lõi của KBC dù được tập trung cao trong năm 2012 cũng không đem lại kết quả khả quan, với doanh thu của hoạt động kinh doanh chính đạt là 281,37 tỷ đồng bằng 44,41% so với năm 2011.

Mặt khác, trong năm 2012, tình hình lãi suất thực tế vẫn cao, khả năng tiếp cận vốn vay của doanh nghiệp thấp, đặc biệt là đối với doanh nghiệp bất động sản như KBC hoàn toàn không được các tổ chức tín dụng xem xét cho vay. Vì vậy, mọi hoạt động đầu tư mới đều bị thu hẹp, các dự án phải giãn tiến độ. Tình trạng đóng băng của thị trường BĐS trong năm 2012 cũng làm cho các kế hoạch đầu tư kinh doanh KĐT của Công ty cũng bị dừng hẳn. Đồng thời, sự sụt giảm mạnh của thị trường chứng khoán trong năm qua đã khép lại một kênh huy động vốn cho doanh nghiệp, nhiều danh mục đầu tư tài chính phải trích lập dự phòng.

Ngoài ra KBC còn là một doanh nghiệp phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố vĩ mô của nền kinh tế, các chính sách của Nhà nước. Vì vậy, khi có bất cứ một sự thay đổi nào cả về kinh tế, chính trị, chính sách theo chiều hướng tiêu cực thì đều ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của KBC.





2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. Bảng danh sách Ban điều hành

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN
1	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng giám đốc	0,1%
2	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng giám đốc	0,004%
3	Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng	0,01%
4	Ông Ngô Tuấn Dũng	Phó Tổng giám đốc	0%

Bà **NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG** sinh năm 1971 được bổ nhiệm làm Tổng giám đốc thay ông Đặng Thành Tâm kể từ ngày 21/11/2012. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã từng là Phó Tổng giám đốc thường trực của KBC trong 10 năm, bà đã cùng ông Đặng Thành Tâm hiện giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị chèo lái con tàu KBC đi đến thành công như ngày hôm nay. Với khả năng đối ngoại của mình, bà đã có những đóng góp quan trọng trong hoạt động thu hút đầu tư nước ngoài của KBC và thành lập hàng loạt các dự án lớn. Bà Nguyễn Thị Thu Hương có bằng Tiến sĩ Khoa học Kinh tế và bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh.

Ông **PHAN ANH DŨNG** sinh năm 1969, là Phó Tổng giám đốc phụ trách quản lý các dự án và phụ trách mảng kỹ thuật xây dựng của Công ty. Là một người có bề dày kinh nghiệm trong quản lý các dự án nhà ở đô thị cũng như quản lý vấn đề kỹ thuật của dự án, trước đây ông đã từng giữ chức Giám đốc kỹ thuật của Tcty PTĐT Kinh Bắc và được bổ nhiệm làm Phó tổng giám đốc kể từ ngày 1/6/2011. Ông Phan Anh Dũng có bằng Thạc sĩ quản trị kinh doanh và bằng kỹ sư xây dựng.

Ông **PHẠM PHÚC HIẾU** sinh năm 1978, được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc Tài chính kế toán đồng thời giữ chức Kế toán trưởng thay ông Trần Ngọc Điệp kể từ ngày 8/12/2012. Ông Phạm Phúc Hiếu là người am hiểu sâu về lĩnh vực tài chính và các hoạt động kinh doanh của KBC. Với hơn 10 năm gắn bó với KBC, và hơn 10 năm kinh nghiệm giữ chức vụ quan trọng về lĩnh vực tài chính tại nhiều công ty trong hệ thống các công ty của KBC, đủ để ông giữ vị trí Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng, trở thành một trong những thành viên quan trọng trong ban lãnh đạo để giúp KBC vượt qua giai đoạn khó khăn này. Ông Phạm Phúc Hiếu có bằng cử nhân tài chính ngân hàng.

Ông **NGÔ TUẤN DŨNG** sinh năm 1969, được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc từ ngày 26/03/2013. Ông Ngô Tuấn Dũng tốt nghiệp Đại học Cambridge chuyên ngành Thạc sĩ Nghiên cứu phát triển. Ông được phân công đảm nhiệm các công việc liên quan đến phát triển dự án của KBC.

2.2. Những thay đổi trong Ban điều hành

Năm 2012 chúng kiến nhiều sự thay đổi trong Ban điều hành Tổng công ty KBC. Cụ thể:

- Ông Đào Hùng Tiến thôi giữ chức Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 14/2/2012.
- Ông Phạm Ngọc Nam thôi giữ chức Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 5/5/2012.
- Bà Nguyễn Thị Thu Hương được bổ nhiệm làm Tổng giám đốc thay ông Đặng Thành Tâm kể từ ngày 21/11/2012
- Ông Phạm Phúc Hiếu được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc phụ trách Tài chính kế toán, đồng thời giữ chức vụ Kế toán trưởng thay ông Trần Ngọc Điệp kể từ ngày 8/12/2012.

2.3. Chính sách nhân sự

Tính tới ngày 31/12/2012, Tổng số nhân viên của KBC là 203 người, tăng 32 nhân viên so với năm 2011 (171 người).

Chính sách tuyển dụng và đào tạo:

Chính sách tuyển dụng của KBC có thể gói gọn trong 4 chữ "đúng người, đúng việc". Tất cả nhân viên được tuyển dụng vào Công ty đều được bố trí công việc đúng với chuyên môn và kỹ năng của họ. Ngoài ra, Công ty luôn tạo mọi điều kiện để nhân viên phát triển nghề nghiệp cũng như chuyên môn của mình như cử các cá nhân tham gia các lớp đào tạo về quản lý hay cho phép các nhân viên nghỉ có lương để đi học và thi lấy bằng chuyên môn... Phần lớn nhân viên của Công ty đều có trình độ đại học, trên đại học hoặc kỹ sư xây dựng... KBC đã xây dựng được một đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, năng động, có chuyên môn cao, một lực lượng không thể thiếu để phát triển công ty.

Chế độ lương, thưởng:

Hiện tại mức lương trung bình của cán bộ công nhân viên là 9.000.000 VNĐ/tháng. Việc xét tăng lương cho mỗi nhân viên dựa trên đánh giá quá trình công tác trong năm cũng như sự đề bạt của cán bộ quản lý nhân viên đó. Mặt khác mức lương sẽ được điều chỉnh cho phù hợp khi các cán bộ nhân viên được bổ nhiệm giữ chức vụ cao hơn ngay khi có quyết định. Mỗi năm nhân viên Công ty được hưởng tối thiểu 13 tháng lương, việc xét thưởng thêm ngoài mức lương này được tính dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty, thành quả đóng góp của từng cá nhân hay đơn vị, thưởng các dịp lễ, Tết.

Phụ cấp, bảo hiểm xã hội và nghỉ phép:

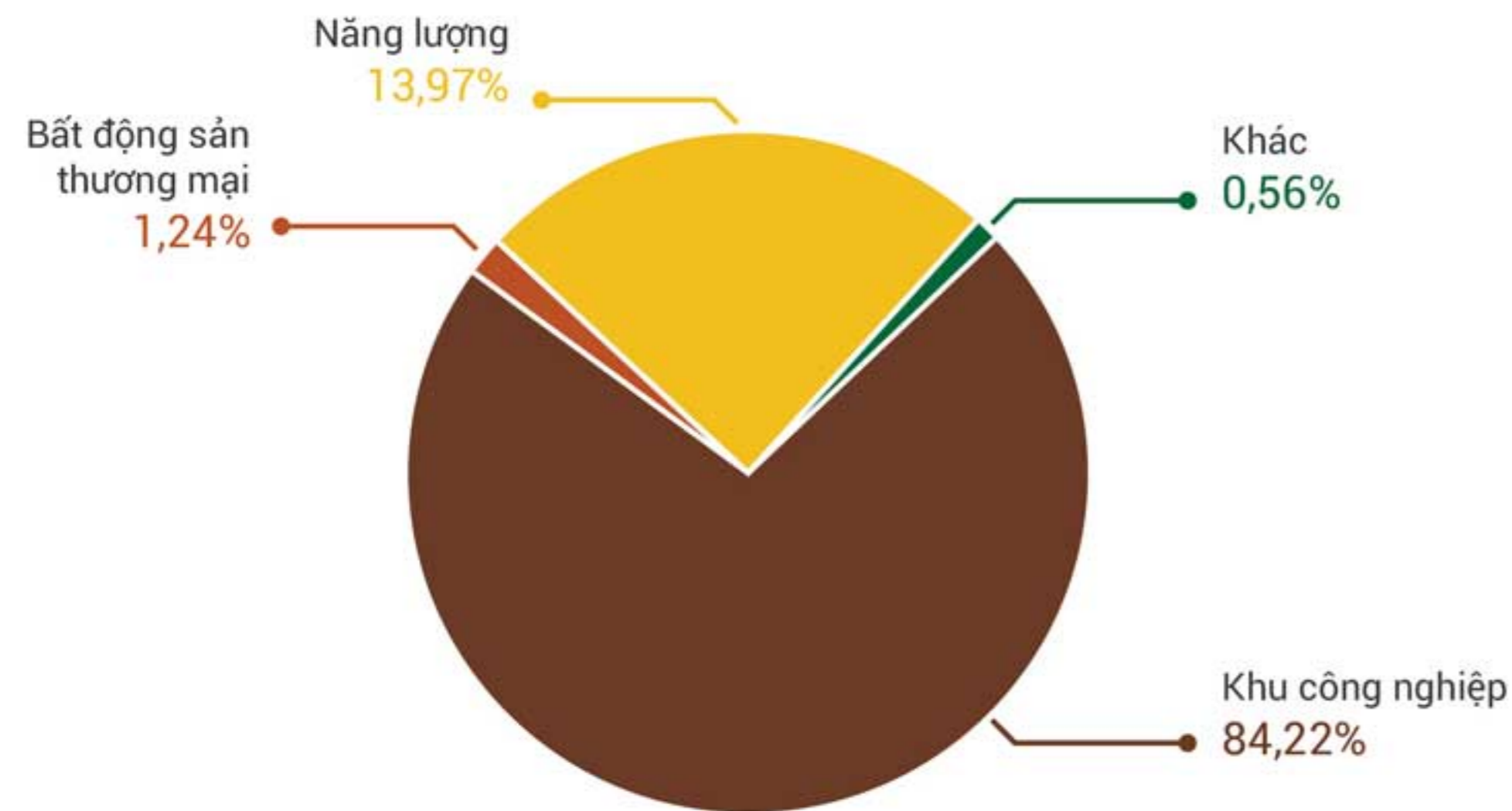
Cán bộ công nhân viên của Công ty được hưởng các khoản phụ cấp tùy theo tính chất công việc của họ chẳng hạn như: Phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp giúp đỡ các phòng ban khác, phụ cấp kiêm nhiệm, phụ cấp ăn trưa, đi lại, điện thoại... Ngoài ra, mỗi năm Công ty đều tổ chức một chuyến tham quan nghỉ mát cho toàn bộ nhân viên, cũng như tổ chức nhiều buổi sinh hoạt tập thể như múa, ca hát, thể thao... Tất cả cán bộ công nhân viên của Công ty đều được tham gia đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, chế độ nghỉ phép theo Luật Lao động. Đặc biệt, các cán bộ nữ khi nghỉ thai sản được hưởng 100% lương. KBC luôn cố gắng xây dựng chính sách nhân sự mang lại lợi ích lớn cho người lao động, đặc biệt là lao động nữ. Tại KBC, đội ngũ nhân sự chính là tài sản quý giá nhất, sự đảm bảo cho quá trình phát triển và tăng trưởng của Công ty.



3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN DỰ ÁN

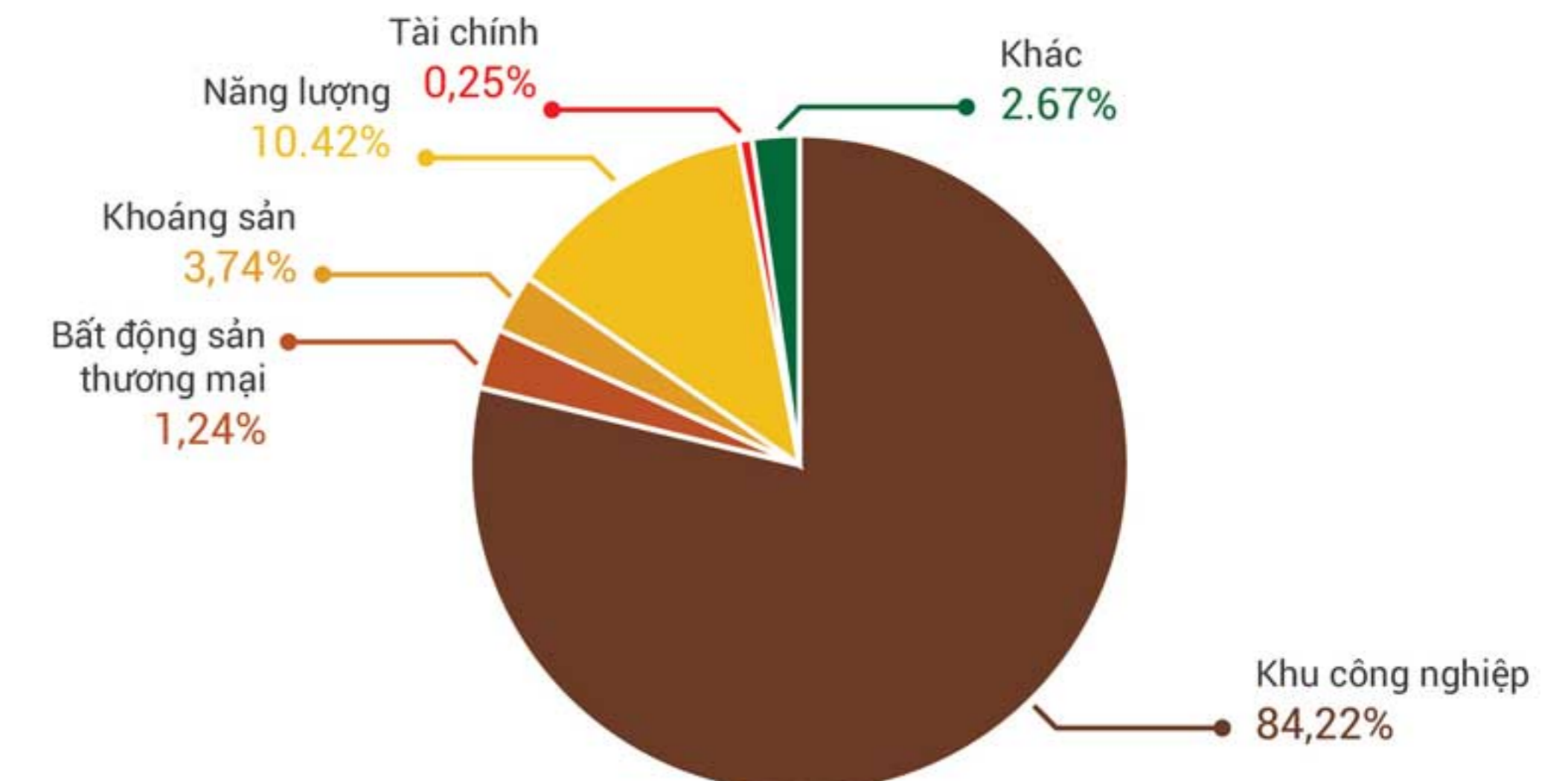
3.1. Các khoản đầu tư lớn

CƠ CẤU ĐẦU TƯ NĂM 2012



Trong năm 2012, tổng các khoản đầu tư của Công ty đạt gần 1.522 tỷ đồng, Công ty tiếp tục chú trọng đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là phát triển KCN, chiếm hơn 84% tổng đầu tư của năm 2012, trong đó chủ yếu là đầu tư vào các dự án KCN và ĐT Trảng Cát đạt gần 1.086 tỷ đồng, dự án KCN Quang Châu đầu tư tăng thêm 85,7 tỷ đồng, dự án KCN Tân Phú Trung đầu tư tăng thêm 75,4 tỷ đồng. Tiếp đến là lĩnh vực Năng lượng chiếm gần 14% (212,6 tỷ đồng) là khoản đầu tư tài chính dài hạn vào dự án thủy điện tại Lào do Công ty cổ phần đầu tư SGI-Lào làm chủ đầu tư. Hơn 1% (18,9 tỷ đồng) là đầu tư vào 2 dự án Bất động sản thương mại tại Hà Nội và dự án KĐT Phúc Ninh. Còn lại 0,56% chủ yếu là chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Đáng chú ý, năm 2012, Công ty đã thoái vốn ở các lĩnh vực tài chính, ngân hàng để tập trung vốn vào lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Công ty.

CƠ CẤU ĐẦU TƯ TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2012



So với năm 2011, cơ cấu đầu tư tính đến thời điểm 31/12/2012 có một số thay đổi như sau: Tỷ trọng đầu tư vào lĩnh vực KCN vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất gần 79%, tăng 6% so với tỷ trọng năm 2011; Tỷ trọng đầu tư vào lĩnh vực năng lượng và BĐS thương mại cũng tăng nhẹ (hơn 1%); tỷ trọng đầu tư vào lĩnh vực khoáng sản giảm nhẹ; trong khi đó, tỷ trọng đầu tư vào lĩnh vực tài chính ngân hàng giảm mạnh chủ yếu do chuyển nhượng hoàn toàn khoản đầu tư 265,5 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Phương Tây. Không còn đầu tư vào lĩnh vực cơ sở hạ tầng do thoái vốn tại Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam - Vidifi.

3.2. Tình hình thực hiện các dự án lớn

Dự án KCN Quế Võ: dự án có quy mô 311,6ha nằm tại tỉnh Bắc Ninh, đã gần như được lấp đầy. Năm 2012, khu này đã cho thuê thêm được 11,2 ha nữa và đạt tỷ lệ lấp đầy là 97,6% tính đến cuối năm 2012. Đây là nơi tập trung nhiều tập đoàn lớn của Nhật Bản, Đài Loan như Mitac, Canon, Foxconn,... Với tổng số nhà đầu tư nước ngoài là hơn 60 doanh nghiệp.

Dự án KCN Quế Võ mở rộng: Dự án có quy mô 300ha nằm liền kề với KCN Quế Võ. Hầu hết các khách hàng trong KCN này đến từ Hàn Quốc, Nhật Bản. Năm 2012, khu này đã cho thuê đất thêm được 3,65 ha và đạt tỷ lệ lấp đầy là 60,7% diện tích tính đến cuối năm 2012. Doanh thu từ KCN Quế Võ và Quế Võ Mở Rộng năm 2012 đạt 212,8 tỷ đồng.

Dự án KCN Quang Châu: Đây là dự án KBC nắm giữ 59,5%. Dự án có diện tích 426ha đã đền bù và GPMB được 414ha. Đây là dự án có tốc độ san lấp mặt bằng nhanh nhất. Các tập đoàn lớn tập trung ở đây như Umec, Wintek,... Năm 2012, khu này đã cho thuê thêm được hơn 3,5ha và đạt tỷ lệ lấp đầy là 42% tính đến cuối năm 2012. Doanh thu từ KCN Quang Châu năm 2012 đạt 41,9 tỷ đồng.

Dự án KCN Tân Phú Trung: dự án có quy mô 542,64 ha tại thành phố Hồ Chí Minh, KBC sở hữu 60,52%. Hiện tại đã được đền bù được hơn 400ha. Năm 2012, KCN này đã cho thuê đất thêm được hơn 3,03ha và đạt tỷ lệ lấp đầy là 17,6% tính đến cuối năm 2012. Doanh thu từ KCN này năm 2012 chỉ đạt 1,8 tỷ đồng.

Dự án KCN Trảng Duệ: Đây là KCN mà KBC nắm giữ 90%. Dự án có quy mô 600ha gồm 2 giai đoạn bao gồm KCN, KĐT và khu nhà ở cho công nhân, trong đó giai đoạn 1 của dự án đã và đang triển khai 150ha KCN, đã đền bù được 176ha. Năm 2012, khu này đã cho thuê thêm được 2,98ha và đạt tỷ lệ lấp đầy là 43% tính đến cuối năm 2012. Doanh thu từ KCN Trảng Duệ năm 2012 đạt 24,9 tỷ đồng. KCN này tập trung thu hút các doanh nghiệp sản xuất trong lĩnh vực da giày, may mặc, điện tử, công nghệ cao v.v.

Dự án KCN và Khu đô thị Trảng Cát: dự án có quy mô 584ha tại thành phố Hải Phòng, đã đền bù và GPMB được 540ha.

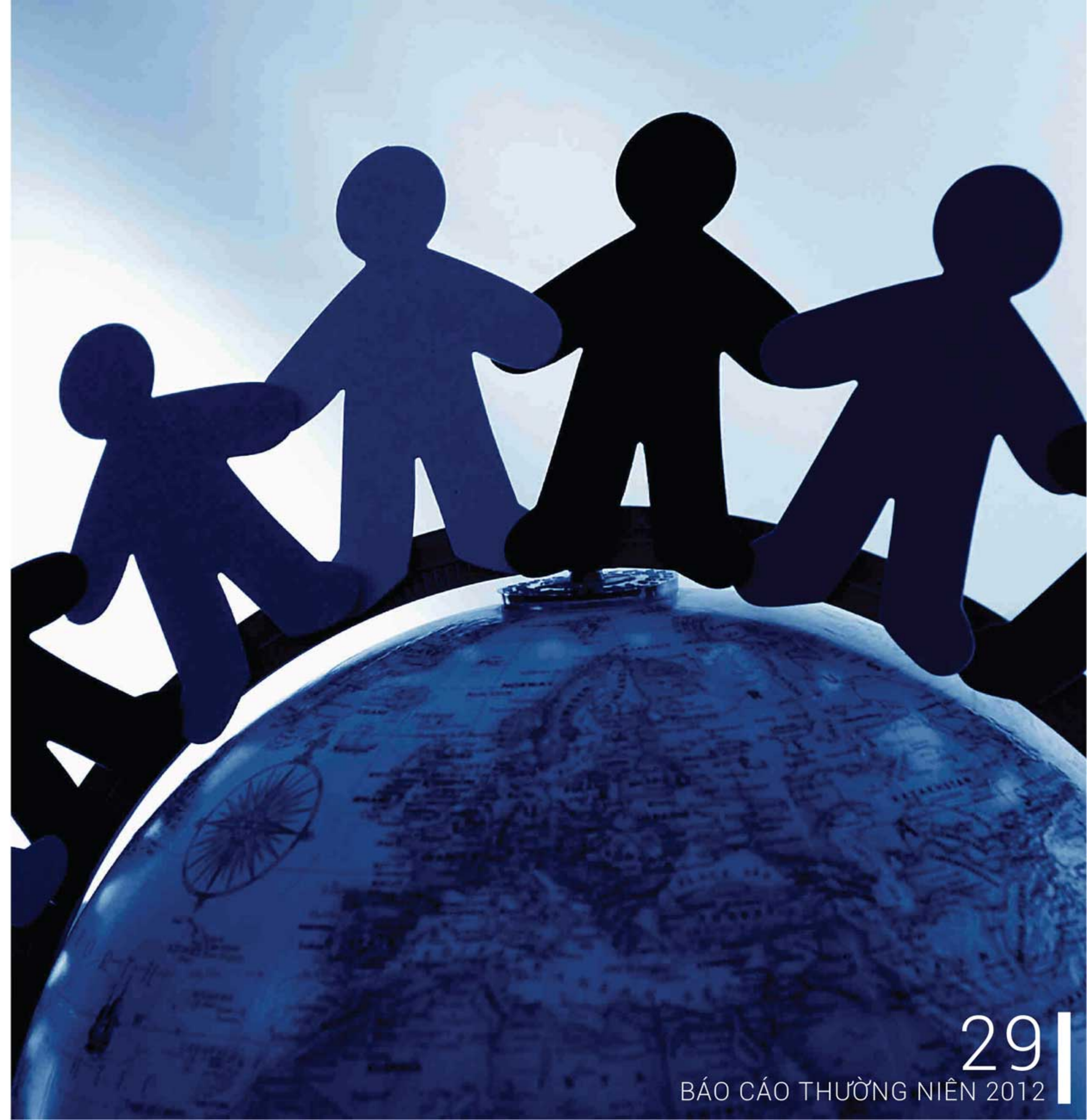
Dự án KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh: dự án có tổng diện tích 402,5ha với diện tích đất thương phẩm ước tính 283,1ha, hiện dự án đã đền bù được 100ha, tương ứng với đất thương phẩm là 70ha, đồng thời là đất đã đủ điều kiện kinh doanh.

Dự án Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang: dự án đang trong giai đoạn xin cấp giấy chứng nhận đầu tư và mời góp vốn.

Dự án Khách sạn 6 sao Lotus (nay là dự án Diamond Rice Flowers): Hiện dự án vẫn đang trong quá trình xin chấp thuận chỉ tiêu Quy hoạch Kiến trúc.

Dự án Khu đô thị Phúc Ninh: dự án có tổng diện tích 136,47 ha nằm trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh, hiện dự án đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500, đã đền bù được gần 75 ha tương đương 56,86%, đang tiến hành đền bù và thi công san lấp tại khu vực đã giải phóng mặt bằng và tiếp tục tiến hành công tác bồi thường 61ha còn lại.

Dự án Nhà ở cho người có thu nhập thấp: dự án được xây dựng trên tổng diện tích 6ha, hiện đã ép cọc được 2 khối nhà ở, trong đó xây thô 80% 1 khối nhà ở.



3.3. Các công ty con và công ty liên kết

3.3.1. Các công ty con:

TÊN CÔNG TY	LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG	VỐN ƢL ƢẰNG KÝ (tỷ đồng)	TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA KBC
CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang	Kinh doanh bất động sản KCN	220	59,5%
CTCP KCN Sài Gòn – Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản KCN	200	90%
CTCP Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc	Kinh doanh bất động sản KCN	500	60,52%
CTCP Đầu tư và Phát triển Sài Gòn – Long An	Kinh doanh bất động sản KCN	200	51%
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Kinh doanh bất động sản KCN	1.500	100%
CTCP Nhiệt điện Bắc Giang	Đầu tư, kinh doanh điện	3.000	51%

a) CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang

CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản KCN với dự án KCN và Đô thị Quang Châu tại tỉnh Bắc Giang. KBC hiện đang nắm giữ 59,5% cổ phần của công ty con này. Năm 2012, Công ty đạt doanh thu 41,9 tỷ đồng, chỉ bằng 15% so với năm 2011, song do kiểm toán điều chỉnh giá vốn từ những năm trước làm cho tỷ lệ giá vốn/doanh thu tăng mạnh lên tới 124% (giá vốn 51,9 tỷ đồng) cùng chi phí tài chính (59,9 tỷ đồng) và chi phí quản lý doanh nghiệp (73,1 tỷ đồng) đều tăng cao so với doanh thu quá thấp khiến Công ty bị lỗ hơn 143 tỷ đồng.

b) CTCP KCN Sài Gòn – Hải Phòng

CTCP KCN Sài Gòn – Hải Phòng hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản khu công nghiệp với dự án KCN Trảng Duệ tại Hải Phòng. Năm 2012, Công ty đạt doanh thu gần 24,9 tỷ đồng, tăng 47% so với năm 2011, tuy nhiên do kiểm toán điều chỉnh giá vốn từ những năm trước làm cho tỷ lệ giá vốn/doanh thu lên tới 103% (giá vốn hơn 25,6 tỷ đồng); cùng chi phí tài chính tăng cao (hơn 11,9 tỷ đồng), khiến lợi nhuận của Công ty sụt giảm mạnh và lỗ hơn 18 tỷ đồng.

c) CTCP Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc

CTCP Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản khu công nghiệp với dự án KCN Tân Phú Trung. Hiện KBC đang nắm giữ 60,52% cổ phần của công ty con này. Năm 2012, doanh thu của Công ty giảm mạnh chỉ đạt gần 1,8 tỷ đồng, bằng 1,2% so với năm 2011, không bù đắp được các khoản chi phí nên kết quả kinh doanh của công ty bị lỗ hơn 20 tỷ đồng.

d) CTCP Đầu tư và Phát triển Sài Gòn – Long An

CTCP Đầu tư và Phát triển Sài Gòn – Long An hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản khu công nghiệp. Hiện Công ty vẫn đang trong quá trình nhận vốn góp của các nhà đầu tư, chưa tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Năm 2012, Công ty đạt mức lãi/lỗ bằng 0 đồng. Tổng tài sản đạt hơn 5,96 tỷ đồng.

e) Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát

Công ty TNHH Một thành viên PTĐT Trảng Cát hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản khu công nghiệp với dự án xây dựng Tổ hợp Khu công nghiệp và khu đô thị Trảng Cát tại Hải Phòng. Hiện Công ty đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý và xây dựng hạ tầng cơ sở nên chưa phát sinh hoạt động kinh doanh. Tổng tài sản và lãi/lỗ sau thuế của Công ty trong năm 2012 lần lượt là hơn 3.537 tỷ đồng và âm (1,7 tỷ) đồng.

f) CTCP Nhiệt điện Bắc Giang

CTCP Nhiệt điện Bắc Giang hoạt động trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh nhiệt điện với dự án xây dựng nhà máy Nhiệt điện tại Bắc Giang. Trong năm 2012, công ty vẫn đang trong quá trình nhận vốn góp của các nhà đầu tư, chưa tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Tổng tài sản tại ngày 31/12/2012 và lãi/ lỗ sau thuế của Công ty lần lượt là 225,66 tỷ đồng và âm (719 triệu) đồng.



3.3.2. Các công ty liên kết:

TÊN CÔNG TY	LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG	VỐN ƢL ƢƢNG KÝ (tỷ Ƣng)	TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA KBC
Công ty Cổ phần Thủy Ƣiện SGI – Lào	Thủy Ƣiện	1.000	29,86%
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Viễn thông	672,7	21,48%
Công ty Cổ phần Ƣầu tư Phát triển Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	Xây dựng, Ƣầu tư, kinh doanh bất Ƣộng sản KCN	300	27,44%
Công ty Cổ phần Ƣịa ốc Nam Việt	Xây dựng	100	20%
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	Xây dựng, Ƣầu tư, kinh doanh bất Ƣộng sản KCN	70	20%
Công ty Cổ phần Ƣầu tư Phát triển Sài Gòn – Dung Quất	Xây dựng, Ƣầu tư, kinh doanh bất Ƣộng sản KCN	200	40%

a) CTCP Thủy Ƣiện SGI – Lào

CTCP Thủy Ƣiện SGI – Lào hoạt Ƣộng trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh thủy Ƣiện với dự án xây dựng Nhà máy Thủy Ƣiện Nam Sun tại Tỉnh Huaphanh, Ƣất nước Lào. Công ty vẫn Ƣang trong quá trình tiến hành các thủ tục pháp lý chưa hoạt Ƣộng kinh doanh. Lỗ sau thuế năm 2012 của Công ty là âm (784 triệu) Ƣng. Tổng tài sản Ƣạt hơn 1.052 tỷ Ƣng.

b) CTCP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn

CTCP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn hoạt Ƣộng trong lĩnh vực cung cấp các dịch vụ viễn thông và Ƣầu tư bất Ƣộng sản. Lỗ sau thuế năm 2012 của Công ty là âm (235,5 tỷ) Ƣng.

c) CTCP Ƣầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn

CTCP ƢT&PT hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn hoạt Ƣộng trong lĩnh vực kinh doanh bất Ƣộng sản thương mại với dự án Khu công nghệ cao Tp Hồ Chí Minh. Hiện Công ty vẫn Ƣang trong quá trình chờ góp vốn, chưa tiến hành hoạt Ƣộng sản xuất kinh doanh. Doanh thu toàn bộ là từ hoạt Ƣộng tài chính. Tổng tài sản và lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2012 lần lượt là hơn 289,6 tỷ Ƣng và hơn 196 triệu Ƣng.

d) CTCP Ƣịa ốc Nam Việt

CTCP Ƣịa ốc Nam Việt hoạt Ƣộng trong lĩnh vực kinh doanh bất Ƣộng sản thương mại. Trong năm 2012, Công ty chưa phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, toàn bộ thu nhập là từ tài chính và thu nhập khác, lỗ thuần sau thuế là âm (1,57 tỷ) Ƣng và tính tới 31/12/2012, tổng tài sản Ƣạt hơn 96,6 tỷ Ƣng.

e) CTCP Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau

CTCP Hạ tầng Sài Gòn – Cà Mau hoạt Ƣộng trong lĩnh vực Ƣầu tư, xây dựng và kinh doanh bất Ƣộng sản khu công nghiệp với dự án KCN Khánh An tại Cà Mau. Hiện Công ty Ƣang trong quá trình góp vốn Ƣầu tư, chưa tiến hành hoạt Ƣộng kinh doanh. Tổng tài sản tính tới ngày 31/12/2012 và lỗ sau thuế năm 2012 lần lượt là gần 160 tỷ Ƣng và âm (257 triệu) Ƣng.

f) CTCP Ƣầu tư Phát triển Sài Gòn – Dung Quất

CTCP ƢTPT Sài Gòn – Dung Quất hoạt Ƣộng trong lĩnh vực Ƣầu tư, xây dựng và kinh doanh bất Ƣộng sản khu công nghiệp với dự án KCN Sài Gòn – Quảng Ngãi tại Quảng Ngãi. Hiện Công ty Ƣang trong quá trình góp vốn Ƣầu tư, chưa tiến hành hoạt Ƣộng kinh doanh. Tổng tài sản tính tới ngày 31/12/2012 là gần 4,83 tỷ Ƣng. Công ty Ƣạt lợi nhuận sau thuế là hơn 11 triệu Ƣng.



4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1. Tình hình tài chính

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	2012	2011	% TĂNG GIẢM
Doanh thu thuần	281.370.296.960	633.628.337.768	-55,6%
Doanh thu tài chính	44.475.294.521	236.918.644.378	-81,2%
Chi phí tài chính	345.413.104.260	324.547.590.521	6,4%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	207.178.405.821	139.659.602.472	48,3%
(Lợi nhuận)Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh	-411.793.077.990	110.162.227.135	-473,8%
Lợi nhuận khác	1.912.108.820	18.991.181.036	-89,9%
Lỗ từ công ty liên kết	-76.769.682.455	-33.346.259.356	130,2%
(Lợi nhuận) Lỗ trước thuế	-486.650.624.626	95.807.148.815	-607,9%
(Lợi nhuận) Lỗ sau thuế	-483.912.418.102	77.791.211.288	-722,1%
Lợi nhuận/lỗ sau thuế của Công ty mẹ	-435.644.344.014	35.730.016.956	-1.219%
Lãi (lỗ) trên cổ phiếu	-1.503	123	-1.322%

Các chỉ số về kết quả kinh doanh của năm 2012 đã giảm rất mạnh so với năm 2011. Doanh thu thuần của Công ty giảm 55,6% so với năm trước xuống còn 281,37 tỷ đồng. Doanh thu tài chính giảm mạnh xuống còn gần 44,5 tỷ đồng trong khi chi phí tài chính (chủ yếu là chi phí lãi vay) vẫn tăng nhẹ, chiếm tỷ trọng cao nhất trong các loại chi phí, hơn 345 tỷ đồng. Ngoài ra, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng gần gấp đôi cũng chiếm một phần lớn tổng chi phí. Doanh thu thấp, chi phí cao đã khiến lợi nhuận của Công ty sụt giảm trầm trọng với mức lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh lên tới gần 412 tỷ đồng. Ngoài ra, lợi nhuận khác của Công ty cũng giảm sâu so với năm 2011, và lỗ từ các công ty liên kết cũng tăng mạnh lên tới hơn 76,7 tỷ đồng làm cho lỗ sau thuế lên tới âm (483,9 tỷ) đồng.

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	2012	2011	% TĂNG GIẢM
Tổng tài sản	11.778.305.074.388	11.947.343.426.676	-1,41%
Vốn chủ sở hữu	3.977.981.376.277	4.413.625.720.291	-9,87%

Năm 2012 hai chỉ số Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu bị giảm so với năm trước lần lượt là 1,41% và 9,87%. Vốn chủ sở hữu giảm 435,6 tỷ đồng đúng bằng lỗ sau thuế của Công ty mẹ, khoản lỗ này làm giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối dẫn đến làm giảm Vốn chủ sở hữu cũng như làm giảm Tổng tài sản của Công ty.

CÁC CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	2012	2011
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán	Lần		
Hệ số thanh toán ngắn hạn (hiện thời)		3,56	2,76
Hệ số thanh toán nhanh		0,94	0,76
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn	Lần		
Hệ số nợ/Tổng tài sản		0,59	0,56
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu		1,75	1,50
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	Lần		
Vòng quay hàng tồn kho		0,03	0,06
Doanh thu thuần/Tổng tài sản		0,02	0,05
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời	%		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần		-172,0%	12,3%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu		-12,2%	1,8%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản		-4,1%	0,7%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần		-146,4%	17,4%

Đối với các chỉ tiêu về khả năng thanh toán, Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng mạnh lên gấp 1,3 lần năm trước trong khi Hệ số khả năng thanh toán nhanh tăng ít hơn. Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn tăng mạnh do Tài sản ngắn hạn Tăng mạnh, gần 1.517 tỷ đồng, tuy nhiên Tài sản ngắn hạn tăng chủ yếu lại do hàng tồn kho tăng hơn 1.212 tỷ đồng. Khi loại trừ hàng tồn kho ở Hệ số khả năng thanh toán nhanh, hệ số này vẫn cao hơn năm trước và xấp xỉ 1, chủ yếu là do nợ ngắn hạn giảm do nợ vay ngân hàng và các bên liên quan giảm nhiều. Như vậy, các hệ số về khả năng thanh toán của Công ty vẫn được kiểm soát tốt trong bối cảnh khó khăn của doanh nghiệp. Do Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu giảm nên các chỉ tiêu về cơ cấu vốn tăng nhẹ. Do doanh thu và lợi nhuận giảm mạnh nên các chỉ tiêu về năng lực hoạt động và khả năng sinh lời giảm mạnh.

5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

5.1. Cổ phần

Tại thời điểm 31/12/2012, số lượng cổ phần của Công ty như sau:

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	295.711.167
Cổ phiếu phổ thông	295.711.167
Cổ phiếu ưu đãi	0
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	289.760.188
Cổ phiếu phổ thông	289.760.188
Cổ phiếu ưu đãi	0
Số lượng cổ phiếu quỹ	5.950.979
Cổ phiếu phổ thông	5.950.979
Cổ phiếu ưu đãi	0

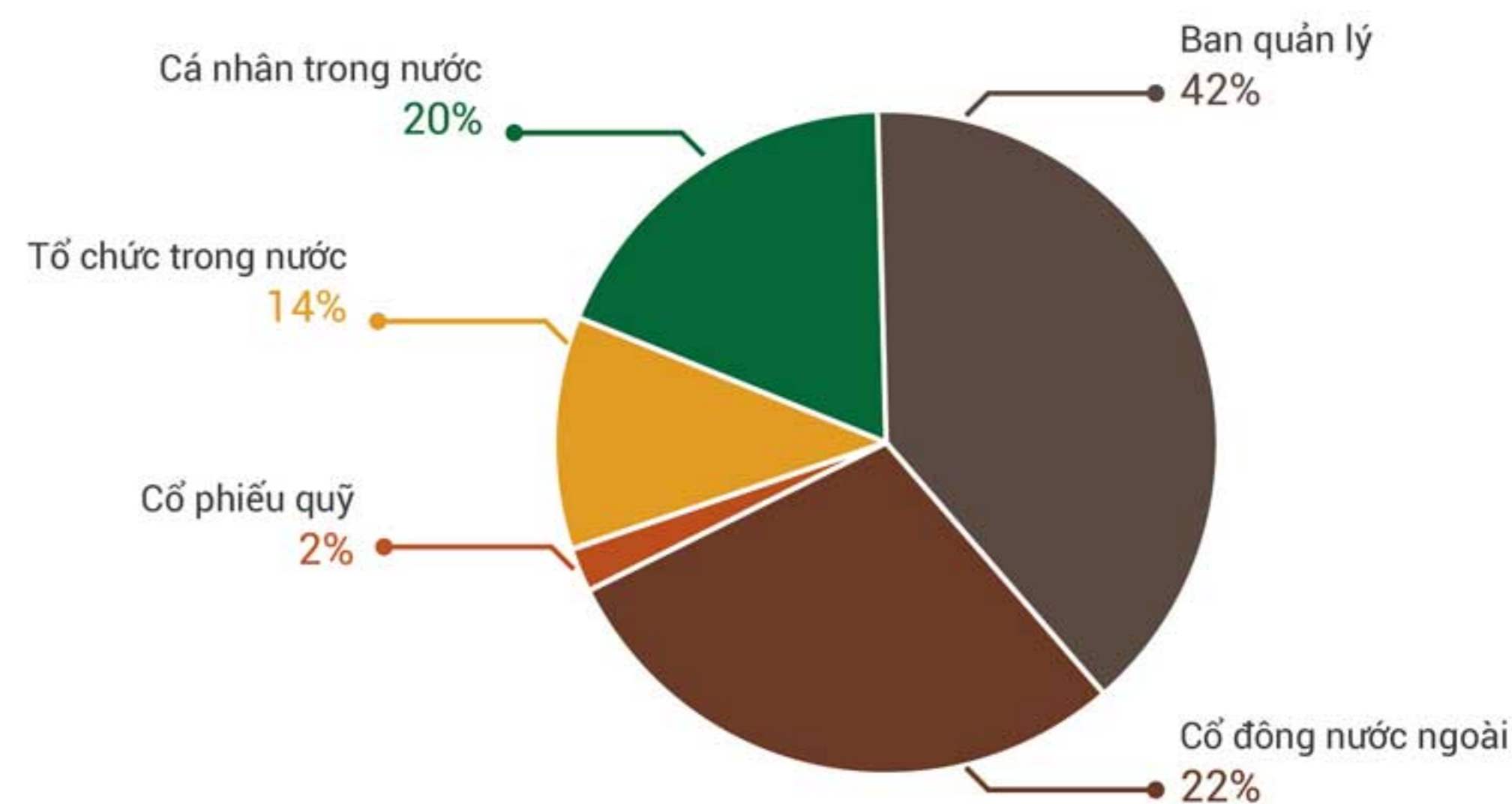
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/Cổ phiếu.

5.2. Cơ cấu cổ đông

Theo danh sách chốt ngày 22/03/2013

Biến động so với danh sách chốt ngày 15/03/2013

CỔ ĐÔNG	CỔ PHẦN	TỶ LỆ	TĂNG/GIẢM
Tổ chức:	63.040.613	21%	-2%
Tổ chức trong nước	41.902.316	14%	0%
Tổ chức nước ngoài	21.138.297	7%	-2%
Cá nhân:	226.719.576	77%	2%
Cá nhân trong nước	181.833.586	61%	1%
Cá nhân nước ngoài	44.885.990	15%	0%
Cổ phiếu quỹ	5.950.978	2%	0%



CỔ ĐÔNG LỚN:

STT	CỔ ĐÔNG	CỔ PHẦN	TỶ LỆ
1	Đặng Thành Tâm	101.250.000	34,24%
2	Đặng Thị Hoàng Phượng	21.937.500	7,42%
3	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn	16.875.000	5,71%
4	Nguyễn Thị Kim Xuân	43.432.647	14,69%

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

Trong năm 2012, Công ty không có hoạt động nào làm thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Hiện tại Công ty có 5.950.979 cổ phiếu quỹ. Trong năm 2012, Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ nào.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: Tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2012	2011	% TĂNG/GIẢM
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	281,4	633,9	-56%
- Doanh thu cho thuê đất	237,9	538,9	-56%
- Doanh thu thuê và bán nhà xưởng	14,8	79,1	-81%
- Doanh cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải	28,8	15,9	81%
Doanh thu hoạt động tài chính	44,5	236,9	-81%
Thu nhập khác	4,8	21,1	-77%
Tổng doanh thu	330,7	892,0	-63%
Tổng lợi nhuận sau thuế	-483,9	77,8	-722%

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012

Năm 2012 là năm vô cùng khó khăn đối với Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc, nguồn thu không đủ bù đắp chi phí lãi vay, các khoản đầu tư tài chính phải trích lập dự phòng dẫn đến kết quả kinh doanh bị lỗ (-483,9 tỷ) đồng. Những nguyên nhân chủ yếu đã được chúng tôi phân tích và trình bày khá chi tiết tại mục 1 phần II (*Tình hình sản xuất kinh doanh năm 2012, trang 19-20*).

Mặc dù Tổng công ty có một kết quả kinh doanh không tốt, nhưng Ban Tổng giám đốc đã hết sức nỗ lực để duy trì hoạt động của doanh nghiệp, thu xếp nguồn tiền để chi trả các khoản nợ đến hạn, nỗ lực kêu gọi thu hút đầu tư giúp Tổng công ty vượt qua giai đoạn khó khăn nhất từ trước đến nay. Một công ty BĐS có quy mô lớn như KBC dường như phải nằm im trong bối cảnh tình hình kinh tế vĩ mô nhiều diễn biến phức tạp; Các tổ chức tín dụng nói không với cho vay làm cho doanh nghiệp cũng phải giãn tiến độ nhiều dự án: Tình hình thu hút FDI sụt giảm khiến cho hoạt động kinh doanh cốt lõi với 90% khách hàng là doanh nghiệp FDI cũng sụt giảm mạnh, thậm chí trong KCN của KBC còn có doanh nghiệp FDI ngừng hoạt động; Thị trường bất động sản đóng băng, cho dù KBC không có hàng tồn kho là BĐS thương mại nhưng các kế hoạch đầu tư kinh doanh vào một số dự án này của KBC lại phải ngừng, không thực hiện đầu tư; Thị trường chứng khoán lao dốc dẫn đến các khoản đầu tư tài chính phải trích lập dự phòng làm giảm quy mô tài sản, giảm lợi nhuận của doanh nghiệp, v.v. Đây là một năm "khủng khiếp" trong 11 năm qua của KBC, Ban giám đốc Công ty phải tự mình chống đỡ để Công ty tồn tại, sẵn sàng đối mặt với mọi khó khăn.

1.2. Những tiến bộ Công ty đã đạt được

Mặc dù kết quả kinh doanh năm 2012 chưa ghi nhận được sự nỗ lực của Ban giám đốc bằng con số, nhưng vào thời điểm cuối năm 2012 nhờ sự nỗ lực của ban lãnh đạo mà tình hình thu hút đầu tư có nhiều chuyển biến tích cực. Tiến bộ vượt bậc của Tổng Công ty trong bối cảnh kinh tế năm 2012 đầy khó khăn là đã đàm phán thành công với một số tập đoàn lớn đầu tư vào một KCN của KBC và hàng loạt các công ty vệ tinh vào các KCN.

Chúng tôi cũng xin chia sẻ với Quý cổ đông như sau: Để đàm phán thành công 1 hợp đồng không đơn giản chỉ là vài tháng, mà có khi kéo dài hàng năm. Tuy nhiên, để thu hút được 1 vài tập đoàn lớn và kéo theo các công ty vệ tinh của nó vào KCN là một quá trình dài hàng năm và gian khó. Vì vậy, chúng tôi cũng xin báo cáo với Quý Cổ đông, Quý nhà đầu tư những nỗ lực của Ban giám đốc trong năm 2012 sẽ được ghi nhận bằng con số trong năm 2013.

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

2.1. Tình hình tài sản

Đơn vị: Tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2012	2011	% TĂNG/GIẢM
Tài sản ngắn hạn	9.582	8.065	18,8%
Tài sản dài hạn	2.195	3.881	-43,4%
Tổng tài sản	11.778	11.947	-1,4%
Tổng doanh thu/Tổng tài sản	2,75%	7,28%	
Tổng số trích lập dự phòng	65	29,4	121%
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	6,1	6	1,6%
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	42	20	110%
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	16,9	3,4	397%

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012

Năm 2012 là năm đầu tiên mà quy mô về Tài sản của KBC giảm sút sau 10 năm tăng trưởng liên tục, Tổng tài sản giảm 2,75% so với năm 2011, nguyên nhân do kết quả kinh doanh sụt giảm mạnh với mức lỗ sau thuế là -483,9 tỷ đồng. Tỷ lệ Tổng doanh thu/Tổng tài sản giảm mạnh từ 7,28% năm 2011 xuống còn 2,75% năm 2012, hiệu quả sử dụng tài sản cũng xuống thấp nhất từ trước tới nay. Tuy nhiên, các khoản nợ xấu và tài sản xấu là không đáng kể so với Tổng tài sản và đã được trích lập dự phòng lên tới 65 tỷ đồng, bằng 0,55% tổng tài sản.

Năm 2012 ghi nhận đáng kể việc cơ cấu lại tài sản ngoài lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tổng công ty, trong đó KBC đã thoái vốn thành công khoản đầu tư dài hạn vào Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Tây, tổng trị giá là 265 tỷ đồng mệnh giá, bằng số tiền đã đầu tư. Đồng thời thoái vốn cả ở Tổng công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam – CTCP với 300 tỷ đồng.

Ngoài ra, trong năm này KBC đã xử lý triệt để được khoản phải thu dài hạn giảm từ 1.199,8 tỷ đồng năm 2011 xuống còn 44,7 triệu đồng năm 2012.

2.2. Tình hình nợ phải trả.

CHỈ TIÊU	2012	2011	% TĂNG/GIẢM
Nợ ngắn hạn	2.688	2.925	-8,1%
Trong đó			
Vay ngân hàng	29	666	-95,6%
Nợ dài hạn	4.255	3.710	14,6%
Trong đó			
Vay ngân hàng	3.831	3.607	6,2%
Tổng nợ phải trả	6.944	6.635	4,6%
Trong đó			
Tổng nợ phải trả ngân hàng	3.860	4.273	-9,6%

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012

Tại thời điểm 31/12/2011, tổng nợ phải trả của doanh nghiệp là 6.944 tỷ đồng, tăng 4,6% so với năm 2011. Tuy nhiên, các khoản nợ vay ngân hàng của Tổng Công ty thực chất chỉ có 3.860 tỷ đồng bằng 55% Tổng nợ, trong đó vay dài hạn là 3.831 tỷ đồng có tới 3000 tỷ đồng trái phiếu đáo hạn năm 2014.

"Liên quan đến khoản đáo hạn trái phiếu năm 2014, Tổng công ty đã có kế hoạch dự kiến dòng tiền, cơ cấu lại các khoản đầu tư để cân đối các khoản nợ phải trả trong năm 2014".

Ngoài khoản nợ vay ngân hàng, trong năm 2012 do tình hình tín dụng khó khăn, doanh nghiệp không tiếp cận được vốn ngân hàng vì vậy doanh nghiệp đã phải vay các bên liên quan với tổng số tiền là 145 tỷ đồng. Khoản vay này không gây áp lực về trả nợ đối với doanh nghiệp.

Các khoản cấu thành Nợ phải trả khác đều là những khoản tạm thời được ghi nhận trên khoản Nợ phải trả như: Người mua trả tiền trước 350 tỷ đồng là khoản tạo ra doanh thu trong tương lai.

Ngoài ra, trong mục nợ phải trả có khoản chi phí phải trả là 1.137 tỷ đồng, trong đó có 485 tỷ đồng là chi phí lãi vay phải trả. Khoản chi phí lãi vay này chúng tôi đã trả được 1 phần trong tháng 1, tháng 3 năm 2013. Phần còn lại trong mục chi phí phải trả 652 tỷ đồng là khoản trích trước giá vốn cho những khoản doanh thu đã ghi nhận từ trước tới nay, đây là khoản tiền dùng để tái đầu tư cho Công ty.

Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái tới kết quả hoạt động kinh doanh

Trong năm 2012, biến động tỷ giá hối đoái có ảnh hưởng tích cực tới kết quả hoạt động của Công ty, cụ thể lãi chênh lệch từ tỷ giá đã thực hiện đạt 5,6 tỷ đồng tăng so với 2011 (tăng 10,4%), trong khi lỗ chênh lệch từ tỷ giá đã thực hiện chỉ có 430 triệu đồng giảm mạnh so với năm 2011 (giảm 98%).

Ảnh hưởng của chênh lệch lãi suất tới kết quả hoạt động kinh doanh

Tại ngày 31/12/2012, ngoại trừ trái phiếu của KBC có lãi suất thấp từ 11.5 % /năm – 12.5%/năm, thì các khoản vay ngân hàng của KBC thực tế có lãi suất ở mức cao nằm trong khoảng 18% – 24%/năm vào nửa đầu năm và 15% - 18%/năm vào nửa cuối năm. Như vậy, việc chênh lệch lãi suất thực tế mà KBC phải chịu giữa đầu năm và cuối năm là không lớn, do cả năm KBC đều phải chịu lãi suất cao. Vì vậy, năm 2012 KBC vẫn phải chịu chi phí lãi vay cao, làm giảm lợi nhuận của doanh nghiệp.



3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

Mặc dù trong bối cảnh khó khăn, song chính sách điều hành và phát triển kinh doanh, xúc tiến thương mại của KBC vẫn được duy trì tốt, bằng mọi cách để giữ vững nền tảng, thế mạnh của mình trong việc thu hút FDI của Việt Nam, nâng cao năng lực cạnh tranh với các doanh nghiệp cùng ngành. Năm 2012, chúng tôi vẫn duy trì các chương trình xúc tiến đầu tư tại Nhật Bản, Hàn Quốc và một số nước khác. KBC đã xây dựng một mô hình quản lý, các chương trình phát triển kinh doanh chuyên nghiệp theo từng nhóm khách hàng. Chúng tôi đã xây dựng được một đội ngũ cán bộ kinh doanh có trình độ, kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh phát triển KCN, những người am hiểu sâu sắc về văn hóa doanh nghiệp các nước. Họ là những người đã góp phần không nhỏ vào quá trình quảng bá chính sách đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài. Mô hình kinh doanh của Công ty vẫn duy trì theo mô hình chân rết. Khách hàng khi đến với Công ty đều được giới thiệu toàn bộ hệ thống các KCN của KBC, giúp khách hàng có lựa chọn tốt nhất.

4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

4.1. Các kế hoạch đầu tư kinh doanh

Tập trung thu hút đầu tư vào các KCN đang hoạt động và sẵn sàng cho thuê như KCN Quế Võ mở rộng, KCN Quang Châu, KCN Trảng Duệ, KCN Tân Phú Trung, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh v.v. Chú trọng thu hút các tập đoàn lớn và các công ty vệ tinh của những tập đoàn này vào các KCN. Đặc biệt năm 2012, KCN Trảng Duệ Hải Phòng được tập trung thu hút đầu tư hoàn thành lấp đầy giai đoạn 1 là 150ha, triển khai luôn giai đoạn 2 và KĐT để chuẩn bị sẵn mặt bằng thu hút một số tập đoàn lớn có quy mô thuê từ 50ha đến 100ha.

Tập trung thúc đẩy các chương trình xúc tiến đầu tư nước ngoài, thu hút FDI vào các KCN của KBC. Đảm bảo mục tiêu KBC sẽ là lựa chọn số 1 khi các Tập đoàn nước ngoài có kế hoạch đầu tư xây dựng nhà máy ở Việt Nam.

Các dự án trọng điểm khác như Dự án KCN và KĐT Trảng Cát – Hải Phòng, dự án Diamond Rice Flowers, dự án 2ha Khu Ngoại giao đoàn, dự án KĐT Tân Lập, KĐT Phúc Ninh và KĐT Quang Châu triển khai theo lộ trình phù hợp với biến động của Thị trường Bất động sản.

Thúc đẩy các hoạt động đầu tư ở khu vực phía nam, đặc biệt các dự án của công ty con (Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc, chủ đầu tư KCN Tân Phú Trung) nhằm tạo dựng hình ảnh KBC lớn mạnh hơn ở khu vực phía nam.

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

4.2. Kế hoạch thu xếp nguồn vốn

Tùy vào tình hình chuyển biến của chính sách tiền tệ trong nước chúng tôi sẽ có các kế hoạch chi tiết, điều chỉnh kịp thời để cân đối nguồn vốn phục vụ đầu tư, kinh doanh của Tổng Công ty. Trong năm nay, trước mắt công ty vẫn dựa vào dòng vốn từ thu hút đầu tư vào KCN để phát triển kinh doanh cốt lõi là chính. Bởi vì, tính đến thời điểm hiện tại chúng tôi đã và đang đàm phán được những hợp đồng lớn có quy mô vài trăm tỷ, đó là nguồn tài chính cơ bản phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2012 trong bối cảnh các kênh huy động khác đang bị hạn chế.

4.3. Phương án khắc phục khó khăn và kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2013

Năm 2013, công ty tập trung chủ yếu vào các hoạt động xúc tiến thương mại ở nước ngoài, tận dụng mọi cơ hội có thể để thu hút các nhà đầu tư vào các KCN; cơ cấu lại các khoản đầu tư tài chính dài hạn; có thể cơ cấu một số khoản nợ để đảm bảo hoạt động kinh doanh có lãi và chi trả được các khoản nợ gốc và lãi của ngân hàng.

Tính đến tháng 4 năm 2013, bằng sự nỗ lực của mình, KBC đã ký kết được một số hợp đồng cho thuê đất và bán nhà xưởng có tổng trị giá lên tới 500 tỷ đồng và dòng tiền bắt đầu thu được từ tháng 4 năm 2013. Ngoài ra, một số khách hàng tiềm năng khác đang được tiếp tục đàm phán để ký kết hợp đồng có tổng trị giá ước tính lên tới gần 200 tỷ, ngay trong tháng 5/2013.

Mặc dù hoạt động kinh doanh của KBC đang có nhiều dấu hiệu tích cực, nhưng các khoản nợ gốc, lãi đến hạn phải trả ước tính hơn 400 tỷ đồng. Vì vậy, Ban Tổng giám đốc Tổng công ty lập kế hoạch doanh thu, lợi nhuận hợp nhất dự kiến là:

● Tổng doanh thu: 979 tỷ đồng

● Tổng lợi nhuận sau thuế: 68 tỷ đồng

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Trong bối cảnh năm 2012 đầy khó khăn và thách thức, HĐQT đã liên tục điều chỉnh các kế hoạch, chiến lược phát triển chung cho Tổng Công ty, để đảm bảo mục tiêu ổn định, vượt qua mọi trở ngại khó khăn.

Về hoạt động kinh doanh: Năm 2012 là năm đầu tiên kết quả kinh doanh của Tổng công ty bị âm tới 483,9 tỷ đồng, đây là con số lỗ khá lớn, điều này có nghĩa là năm 2012 KBC đã bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố. KBC là một tập đoàn có hoạt động kinh doanh cốt lõi là phát triển KCN và bắt đầu phát triển khu đô thị. Do đó, những yếu tố khách quan như tình hình kinh tế vĩ mô có nhiều diễn biến phức tạp, tình hình thu hút FDI sụt giảm, thị trường bất động sản đóng băng, thị trường chứng khoán suy giảm, sự cố trên thị trường tài chính, những thay đổi của chính sách tiền tệ, v.v tất cả đều có ảnh hưởng tương đối đến hoạt động kinh doanh của KBC.

Ngoài ra, KBC không những chịu ảnh hưởng khá lớn bởi sự bất ổn của kinh tế vĩ mô trong nước, mà còn chịu ảnh hưởng không nhỏ bởi tình hình bất ổn của các nền kinh tế lớn trên thế giới và trong khu vực, sức mua và sản lượng sản xuất hàng hóa trên thế giới suy giảm mạnh, các tập đoàn kinh tế thu hẹp sản xuất và tạm dừng mở rộng nhà máy. Vì vậy, mặc dù thành viên HĐQT đã trực tiếp đi thiết lập nhiều mối quan hệ ngoại giao với nhiều tập đoàn lớn ở Châu Á, Châu Âu thông qua các diễn đàn kinh tế trong khu vực và thế giới nhưng mới chỉ đạt được những thỏa thuận ban đầu. Ví dụ:

Tháng 5/2012 Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC) đã tham dự Hội nghị "Future of Asia" tại Tokyo - Nhật Bản do Tạp chí danh tiếng Nikkei tổ chức. Tại đây Ông Tâm cùng ông Đoàn Xuân Hưng - Đại sứ Đặc mệnh toàn quyền Việt Nam tại Nhật đã trao đổi thông tin và bàn về các biện pháp thúc đẩy việc đầu tư của các doanh nghiệp Nhật vào Việt Nam và tăng cường quan hệ hữu nghị giữa 2 nước.

Tháng 9/2012, tại trụ sở của Cơ quan xúc tiến kinh tế Vùng Tuscany đã diễn ra Hội thảo hợp tác kinh tế thương mại Tuscany-Việt Nam. Trong khuôn khổ hội thảo, đại diện thành viên HĐQT Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc đã giới thiệu với các doanh nghiệp bạn về chính sách thu hút đầu tư nước ngoài vào các khu công nghiệp, khu kinh tế cũng như các lợi thế của Việt Nam so với một số nước trong khu vực như giá đất, nhà xưởng, các chính sách ưu đãi đặc biệt đối với các doanh nghiệp khi đầu tư vào các khu kinh tế. Đây là 1 trong những hoạt động của KBC trong chuyến xúc tiến đầu tư thương mại tại châu Âu lần này.

Bên cạnh việc tham gia các diễn đàn lớn, các chương trình xúc tiến đầu tư do Tổng công ty tổ chức thường xuyên trong năm tại các nước như Nhật Bản, Hàn Quốc cũng đã đạt được nhiều thỏa thuận quan trọng với nhiều tập đoàn lớn tại những quốc gia này. Song trong bối cảnh kinh tế Việt Nam chưa có dấu hiệu khởi sắc, kết quả của những cuộc đàm phán này mới ở giai đoạn đầu, nhưng nó sẽ được tiếp tục thúc đẩy hơn nữa trong năm tới. Tuy nhiên, trong số những cuộc đàm phán đầy công nhất của năm 2012 với tập đoàn lớn đã chính thức đạt được thỏa thuận, hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng thuê đất có quy mô gần 50ha vào thời điểm cuối tháng 12/2012. Do đó, mọi sự nỗ lực thúc đẩy hoạt động kinh doanh của Tổng công ty trong năm 2012 chưa được ghi nhận ngay, nhưng đã bắt đầu được ghi nhận trong những tháng đầu năm 2013.

Về hoạt động đầu tư: Năm 2012 KBC chỉ tập trung đầu tư vào dự án KCN – KĐT Trảng Cát với số tiền 1.086 tỷ đồng, để dự án KCN – KĐT Trảng Cát nhanh chóng trở thành dự án trọng điểm được đưa vào khai thác kinh doanh trong vài năm tới. Là dự án được KBC đã đầu tư lớn nhất từ trước tới nay. Dự án này được phát triển theo hướng liên danh với đối tác nước ngoài, sẽ trở thành KCN chuyên sâu Việt Nam – Nhật Bản được chính phủ hai nước ủng hộ, thu hút nguồn vốn tài trợ ODA .

Các dự án đô thị thương mại khác đều bị giãn tiến độ, không được lựa chọn đầu tư thêm trong năm 2012 vì thị trường bất động sản đóng băng, doanh nghiệp cũng không chọn cách chôn vốn vào những dự án đó.

Về hoạt động thu xếp nguồn vốn: Năm 2012 là năm khó khăn nhất về nguồn vốn đối với công ty. Tổng doanh thu của hoạt động kinh doanh chính đạt 281,4,6 tỷ đồng thấp hơn mức chi phí lãi vay phải trả là 322,6 tỷ đồng. Trong khi đó, Ngân hàng dường như nói không với việc cho vay mới. Vì vậy, HĐQT đã phê duyệt các phương án cơ cấu nợ để trình Ngân hàng, đồng thời vay các đơn vị liên quan để có nguồn phục vụ kinh doanh chính của Tổng công ty trong năm 2012. Tính đến tháng 3/2013 tại thời điểm lập báo cáo này, một số khoản nợ được cơ cấu lại trong năm 2012 đã được công ty thu xếp trả dần trong ba tháng đầu năm 2013 do tình hình kinh doanh đầu năm 2013 đang tốt dần lên.

2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Trải qua một năm 2012 khó khăn, HĐQT và Ban giám đốc cũng đã lường trước những khó khăn của năm 2012, nhưng lại chưa lường trước được những biến cố của vĩ mô và thị trường tài chính lại có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổng công ty. Theo chỉ đạo của HĐQT, Ban giám đốc đã thực hiện nhiều chính sách nhằm cải thiện tình hình, tuy chưa phát huy tác dụng ngay trong năm 2012, nhưng hy vọng vào năm 2013, kết quả kinh doanh sẽ được cải thiện, chẳng hạn như giảm mạnh các khoản vay ngắn hạn, cơ cấu các khoản mục đầu tư, giảm đầu tư vào các tổ chức tài chính, tập trung phát triển ngành nghề cốt lõi: phát triển các khu công nghiệp với dự án trọng điểm KCN & KĐT Trảng Cát Hải Phòng trở thành khu công nghiệp chuyên sâu Việt Nam – Nhật Bản.

Trong năm 2012, HĐQT ghi nhận các hoạt động xúc tiến thương mại trong và ngoài nước của Ban Tổng Giám đốc, tại các thị trường truyền thống của KBC như Nhật Bản, Hàn Quốc... và mở rộng xúc tiến tại thị trường Châu Âu với hy vọng khi kinh tế tại đây hồi phục, các nhà đầu tư tại đây sẽ xem xét Việt Nam như một điểm đầu tư tiềm năng cũng như xem các KCN của KBC là lựa chọn đầu tiên để xây dựng nhà máy.

Về mặt công tác tài chính kế toán của Công ty đã tuân thủ theo đúng chuẩn mực chế độ kế toán hiện hành, thực hiện đầy đủ công tác báo cáo tài chính, công bố thông tin tài chính định kỳ cho UBCK và Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh. Bên cạnh tập trung thực hiện các hoạt động kinh doanh, Ban giám đốc luôn giữ truyền thống kinh doanh đồng hành cùng các hoạt động xã hội, hỗ trợ cộng đồng, xây dựng hình ảnh tốt đẹp của công ty trong mắt người dân.

3. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tập trung đầu tư vào các dự án khu công nghiệp đang hoạt động như KCN Quế Võ, KCN Quang Châu...đặc biệt tập trung đầu tư và phát triển dự án KCN&KĐT Trảng Cát, tìm kiếm các đối tác để xây dựng dự án Trảng Cát thành KCN chuyên sâu Việt Nam – Nhật Bản. Lấy phát triển kinh doanh KCN làm nòng cốt, cơ cấu mạnh các danh mục đầu tư tài chính dài hạn để thu xếp các nguồn vốn kinh doanh, trả nợ Ngân hàng.

Tiếp tục triển khai, hoàn thiện các thủ tục pháp lý đối với các dự án BĐS thương mại như xin chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho dự án khách sạn Diamond Rice Flower, tiếp tục đền bù, giải phóng mặt bằng và xin cấp đất cho dự án KĐT Phúc Ninh, xây dựng các khối nhà ở của dự án Nhà ở cho người có thu nhập thấp.

Tăng cường giám sát công tác quản trị rủi ro, đảm bảo các chỉ số tài chính ở mức trung bình của ngành hoặc tốt hơn. Giám sát việc thực thi các quy trình, quy chế nội bộ của Tổng công ty, có chế độ thưởng phạt phù hợp.

Duy trì đội ngũ chuyên gia thường xuyên cập nhật các tình hình kinh tế vĩ mô, tình hình tài chính, các thay đổi trong chính sách để kịp thời đề xuất kiến nghị cho HĐQT, Ban

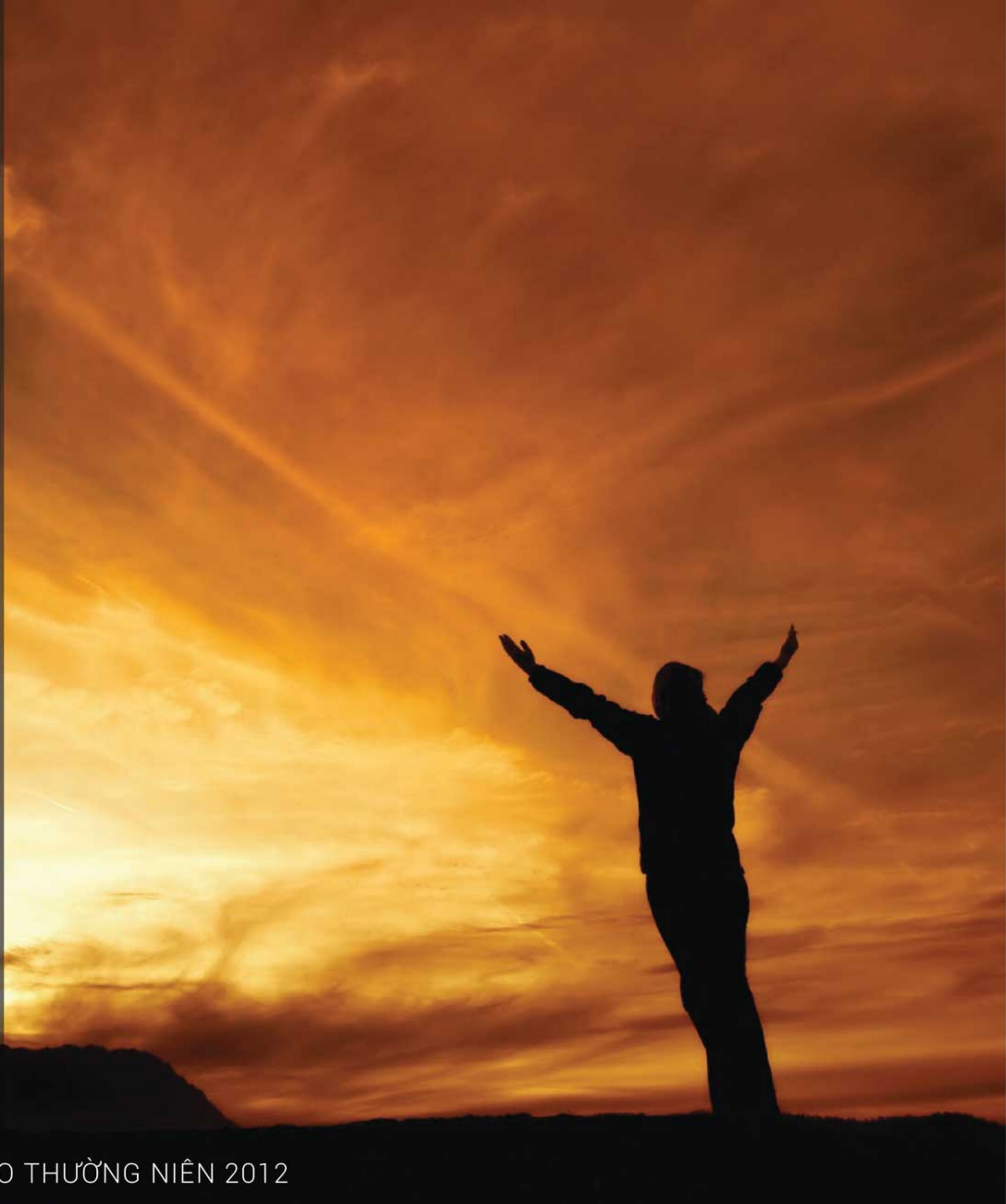
giám đốc để đưa ra các chiến lược, chính sách mới phù hợp với tình hình mới.

Tăng cường công tác quảng bá, xúc tiến đầu tư thương mại, cử đại diện tham gia các cuộc họp tại các diễn đàn kinh tế thế giới, các hội nghị kinh tế cấp cao..., đón tiếp và làm việc với các đoàn nhà đầu tư nước ngoài. Bên cạnh việc duy trì các thị trường truyền thống xem xét việc mở rộng các thị trường mới.

Thực hiện tốt công tác quan hệ cổ đông, thường xuyên theo dõi các biến động sở hữu của các cổ đông. Thực hiện tốt việc công bố thông tin theo yêu cầu của UBCK, Sàn giao dịch chứng khoán và các cơ quan ban ngành có liên quan.

Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, đủ trình độ, kinh nghiệm và nhiệt huyết. Cử người tham gia các khóa đào tạo nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp. Tiếp tục phát triển chính sách lương, thưởng, và nâng cao các chế độ đãi ngộ cho cán bộ công nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và thoải mái, khuyến khích sự sáng tạo của mỗi nhân viên.





1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

THÀNH VIÊN	CHỨC DANH	TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN	SỐ LƯỢNG CHỨC DANH THÀNH VIÊN HĐQT TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC
Đặng Thành Tâm	Chủ tịch - không điều hành	34,24%	4
Đặng Thị Hoàng Phượng	Thành viên - không điều hành	7,42%	2
Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên điều hành	0,1%	4
Chung Chí Phong	Thành viên - không điều hành	0.03%	2
Ngô Mạnh Hùng	Thành viên - không điều hành	0,11%	5

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

KBC không thành lập các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị nhưng có cử thành viên phụ trách từng vấn đề về tài chính – kế toán, nhân sự, kinh doanh, pháp lý, quản lý dự án.

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2012, HĐQT Công ty đã thực hiện đúng và đầy đủ chức năng và nhiệm vụ như đã được quy định trong Điều lệ của Công ty, Luật Doanh nghiệp trên tinh thần trách nhiệm, trung thực và nhiệt huyết. HĐQT hoạt động trên cơ sở nghị quyết ĐHCĐ đã đề ra kết hợp với điều chỉnh các chiến lược và kế hoạch kinh doanh theo diễn biến thực tế của kinh tế vĩ mô; Chỉ đạo và giám sát Ban giám đốc thực hiện các kế hoạch đầu tư kinh doanh, thu xếp nguồn vốn. Tuy vậy, trong năm 2012, do nhiều biến cố về kinh tế vĩ mô, thị trường tài chính có ảnh hưởng trực

tiếp đến hoạt động kinh doanh của công ty cho nên nhiều nội dung được phê duyệt trong nghị quyết ĐHCĐ đều chưa thực hiện được và đặc biệt lợi nhuận công ty bị âm là một trong những yếu tố xấu nhất từ trước tới nay đối với Tổng công ty, cho dù các hoạt động của HĐQT đã cố gắng ở mức độ cao nhất có thể.

Trong năm qua, HĐQT đã tổ chức tổng cộng 13 cuộc họp định kỳ và các cuộc họp bất thường theo đúng Điều lệ công ty, Luật Doanh nghiệp và theo yêu cầu quản lý công ty. Nội dung và kết quả các cuộc họp này được trình bày theo bảng dưới đây:

STT	CUỘC HỌP NGÀY	NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ
1	09/01/2012	Thông qua việc đầu tư xây dựng Khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát, xây dựng chiến lược để phát triển dự án thành khu công nghiệp chuyên sâu Việt Nam – Nhật Bản, chỉ đạo Ban giám đốc tiếp xúc làm việc, mời gọi góp vốn từ các đối tác nước ngoài.
2	09/02/2012	Đồng ý cho Ông Đào Hùng Tiến thôi giữ chức Phó tổng giám đốc kể từ ngày 14/2/2012 để đảm nhận công tác khác.
3	13/02/2012	Thông qua việc bảo lãnh cho CTCP Đầu tư Sài Gòn & CTCP Xây dựng Sài Gòn vay vốn.
4	15/03/2012	Thành lập Công ty con – Công ty TNHH một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát.
5	20/03/2012	Bổ nhiệm ông Phạm Minh Toàn Thứ là Giám đốc Chi nhánh TP Hồ Chí Minh làm chủ tài khoản ngân hàng của Chi nhánh Tổng công ty tại TP.HCM.
6	05/04/2012	Thông qua công tác tổ chức ĐHCĐ thường niên 2012, thông qua các báo cáo kết quả hoạt động năm 2011 của HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, lên kế hoạch kinh doanh của năm 2012.
7	02/05/2012	Bầu Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2012 – 2017 và thông qua việc cơ cấu các khoản vay tại Ngân hàng
8	03/05/2012	Đồng ý cho Ông Phạm Ngọc Nam thôi giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc theo nguyện vọng cá nhân
9	02/07/2012	Thông qua việc góp vốn vào Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát.
10	01/08/2012	Phê duyệt việc thế chấp phần vốn góp của Tổng công ty PT Đô thị Kinh Bắc tại Công ty TNHH MTV PT đô thị Trảng Cát.
11	08/11/2012	Thay đổi văn phòng đại diện tại Hà Nội.
12	21/11/2012	Đồng ý cho Ông Đặng Thành Tâm thôi kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đồng thời bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Thu Hương giữ chức vụ Tổng Giám đốc.
13	08/12/2012	Đồng ý cho Ông Trần Ngọc Điệp thôi giữ chức vụ Kế toán trưởng đồng thời bổ nhiệm ông Phạm Phúc Hiếu giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách Tài chính kế toán kiêm Kế toán trưởng.

1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành

HĐQT có tổng cộng 4 thành viên độc lập không điều hành, mỗi thành viên đều có trách nhiệm chung và trách nhiệm riêng đối với các hoạt động của Tổng Công ty. Trong đó, Chủ tịch HĐQT – Ông Đặng Thành Tâm có nhiều hoạt động đối ngoại nổi bật như sau:

Tháng 3/2012, Ông Đặng Thành Tâm đưa đoàn Barclays Capital do Phó Chủ tịch Marc Holzman dẫn đầu đến chào và làm việc với Phó Thủ tướng Vũ Văn Ninh. Ông Marc Holzman cũng đánh giá cao về những kết quả đạt được và xác định trong các buổi làm việc về sự cộng tác, đối tác chiến lược với ông Đặng Thành Tâm, cũng như đánh giá cao nỗ lực cùng những thành quả mà Tập đoàn của ông Đặng Thành Tâm đã đạt được. Ông Marc Holzman và đoàn cũng đã đi thăm Khu công nghiệp Quế Võ của KBC...

Tháng 05/2012, ông Đặng Thành Tâm tham dự hội nghị "The future of Asia" lần thứ 18 tổ chức tại Nhật Bản do tạp chí Nikkei tổ chức với sự tham dự của các nguyên thủ quốc gia, các nhà lãnh đạo và các nhà kinh tế hàng đầu thế giới. Đây là lần đầu tiên một doanh nhân, doanh nghiệp Việt Nam được mời làm diễn giả tại hội nghị này. Tại hội nghị, ông Tâm đã giới thiệu toàn cảnh về sự phát triển của kinh tế Việt Nam trong thời gian qua. Đồng thời, với tư cách là diễn giả, ông cũng tham gia tham luận về tình hình kinh tế thế giới, vai trò của châu Á – một khu vực năng động đang là động lực thúc đẩy sự phát triển của kinh tế thế giới.

Tháng 9/2012, tại trụ sở của Cơ quan xúc tiến kinh tế Vùng Tuscany đã diễn ra Hội thảo hợp tác kinh tế thương mại Tuscany-Việt Nam. Trong khuôn khổ hội thảo, đại diện các lãnh đạo Công ty đã giới thiệu với các doanh nghiệp bạn về chính sách thu hút đầu tư nước ngoài vào các khu công nghiệp, khu kinh tế cũng như các lợi thế của Việt Nam so với một số nước trong khu vực như giá đất, nhà xưởng, các chính sách ưu đãi đặc biệt đối với các doanh nghiệp khi đầu tư vào các khu kinh tế. Đây là 1 trong những hoạt động của một số thành viên HĐQT của KBC trong chuyến xúc tiến đầu tư thương mại tại châu Âu lần này.

Tháng 10/2012, Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng, Chủ tịch nước Trương Tấn Sang và Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng đã tiếp phái đoàn của Chủ tịch Hội đồng châu Âu Herman Van Rompuy sang thăm Việt Nam từ ngày 31-10 tới 2-11-2012. Ông Đặng Thành Tâm là doanh nhân Việt Nam duy nhất được đón tiếp và có buổi tiếp riêng ngài Herman Van Rompuy trong chuyến thăm Việt Nam lần này. Ông Đặng Thành Tâm cũng đã đề xuất một số giải pháp để đẩy mạnh mối quan hệ kinh tế giữa Việt Nam và EU.

1.5. Danh sách thành viên HĐQT tham gia các chương trình về quản trị trong năm

Các thành viên HĐQT đều đã từng tham gia nhiều khóa đào tạo về quản trị công ty trong và ngoài nước để nâng cao năng lực quản lý và tầm nhìn chiến lược cho sự phát triển của Công ty.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012

2. BAN KIỂM SOÁT

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	TỶ LỆ CỔ PHẦN SỞ HỮU
Bà Nguyễn Thị Chung Thủy	Trưởng ban	0,02%
Ông Bùi Ngọc Quân	Thành viên	0,02%
Bà Lê Thị Thu Hằng	Thành viên	0%

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

3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

3.1. Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích

Đối với Ban Tổng Giám đốc: Ngoài tổng quỹ lương thưởng và thù lao của Ban Tổng giám đốc là 2,87 tỷ đồng năm 2012, Ban Tổng giám đốc còn có thêm một số quyền lợi khác như: có chế độ xe ô tô riêng đưa đón đi làm hằng ngày và đi công tác, trang bị máy tính xách tay, điện thoại di động phục vụ công việc.

Đối với Hội đồng quản trị: Thù lao của HĐQT trong năm 2012 là 1 tỷ đồng chỉ bao gồm thù lao cho 2 thành viên HĐQT người nước ngoài đã miễn nhiệm từ cuối tháng 4/2012 là ông Mitsuru Okada và ông Piet steel. Các thành viên Hội đồng quản trị khác không nhận thù lao.

Đối với Ban Kiểm soát: Các thành viên Ban kiểm soát đều không nhận thù lao.

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: *không có*

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Trong năm, tập đoàn có các hợp đồng, giao dịch với cổ đông nội bộ là thành viên HĐQT, thành viên Ban giám đốc, và những người có liên quan như sau:

BÊN LIÊN QUAN	CHỨC VỤ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	SỐ TIỀN
Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	Công ty tạm ứng	4.917.492.619
		Công ty nhận hoàn ứng	4.917.492.619
		Công ty nhận tiền vay	31.281.000.000
		Công ty trả gốc vay	112.938.776.155
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	Công ty nhận tạm ứng	6.419.778.058
	Tổng Giám đốc	Công ty nhận hoàn ứng	8.192.331.620
Ông Đào Hùng Tiến	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	Công ty nhận hoàn ứng	6.930.248.000
		Công ty tạm ứng	662.630.000
CTCP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	- Chủ tịch HĐQT: Ông Đặng Thành Tâm	Công ty nhận thanh toán lãi vay	113.745.452.055
		Công ty nhận tiền vay dài hạn	4.000.000.000
CTCP KCN Sài Gòn - Cần Thơ	- Ông Ngô Mạnh Hùng là Tổng giám đốc	Công ty nhận thanh toán lãi vay	101.640.575.342
		Thành viên HĐQT: Ông Đặng Thành Tâm	Công ty thanh toán qua ngân hàng
Ngân hàng TMCP Nam Việt	Thành Tâm, Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Công ty thu tiền qua ngân hàng	596.069.009.193
		Công ty thanh toán gốc vay	90.453.051.257
		Công ty nhận tiền vay	103.863.148.614
		Công ty phát sinh lãi vay	63.294.035.289
		Công ty thanh toán lãi vay	19.809.662.025
		Công ty nhận lãi tiền gửi	9.630.836.994
CTCP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	- Chủ tịch HĐQT: Ông Đặng Thành Tâm	Công ty thu lãi tiền vay	3.635.000.000
		Công ty thu tiền đặt cọc	3.000.000.000
thông Sài Gòn	- Thành viên HĐQT: Ông Chung Trí Phong, Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Công ty thanh toán lãi vay	9.884.364.799
		Công ty thanh toán gốc vay	316.764.696.000

3.4. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Trong năm qua, Công ty đã tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản trị công ty như Thông tư số 121/2012/BTC ngày 26/7/2012 của Bộ Tài chính quy định về quản trị công ty áp dụng cho các Công ty đại chúng hay các quy định nội bộ như Quy chế quản trị nội bộ, Điều lệ của công ty.

Tuy nhiên, trong số các thành viên HĐQT chưa có thành viên nào là thành viên HĐQT độc lập theo định nghĩa về thành viên HĐQT độc lập theo thông tư 121/2012/BTC ngày 26/7/2012. Do đó, việc bầu bổ sung thành viên HĐQT độc lập sẽ được tiến hành tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013.

Số tham chiếu: 60774739/15503513

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được trình bày từ trang 5 đến trang 65 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

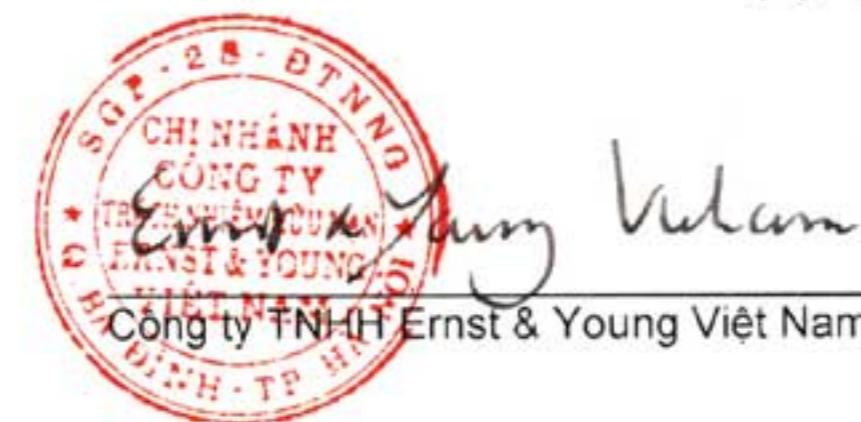
Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.


Cơ sở ý kiến kiểm toán

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.





Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0637/KTV

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2013



Lê Đức Trường
Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0816/KTV

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP
Các báo cáo tài chính hợp nhất
ngày 31 tháng 12 năm 2012

 ERNST & YOUNG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.582.850.064.453	8.065.551.266.970
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	69.559.822.461	33.635.249.933
111	1. Tiền		64.059.822.461	24.675.249.933
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.500.000.000	8.960.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.333.855.300	92.419.002.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		7.490.461.369	98.490.461.369
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(6.156.606.069)	(6.071.459.369)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.390.847.305.009	2.010.191.433.230
131	1. Phải thu khách hàng	6	720.106.508.678	327.789.809.720
132	2. Trả trước cho người bán	7	1.365.090.808.807	1.213.352.666.172
135	3. Các khoản phải thu khác	8	322.598.365.616	472.478.968.260
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(16.948.378.092)	(3.430.010.922)
140	IV. Hàng tồn kho	9	7.052.955.381.900	5.840.687.062.438
141	1. Hàng tồn kho		7.052.955.381.900	5.840.687.062.438
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		68.153.699.783	88.618.519.369
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		228.862.586	82.438.973
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.272.127.897	20.814.706.125
154	3. Thuế và các khoản phải thu khác từ Nhà nước	10	10.637.334.406	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	55.015.374.894	67.721.374.271

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.195.455.009.935	3.881.792.159.706
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		44.795.000	1.199.835.461.506
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	12	-	647.108.647.650
218	2. Phải thu dài hạn khác	13	44.795.000	552.726.813.856
220	II. Tài sản cố định		399.168.337.891	387.430.326.409
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	146.678.780.610	150.273.123.346
222	Nguyên giá		208.158.774.973	192.182.267.030
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(61.479.994.363)	(41.909.143.684)
227	2. Tài sản cố định vô hình		28.044.133	19.248.958
228	Nguyên giá		126.075.160	105.175.160
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(98.031.027)	(85.926.202)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	252.461.513.148	237.137.954.105
240	III. Bất động sản đầu tư	16	56.597.837.798	19.281.946.368
241	1. Nguyên giá		63.275.975.089	22.458.459.700
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(6.678.137.291)	(3.176.513.332)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	18	1.698.264.454.973	2.200.323.688.818
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	675.129.206.341	589.737.668.818
258	2. Đầu tư dài hạn khác	18.2	1.065.184.700.000	1.630.586.020.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	18.2	(42.049.451.368)	(20.000.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		40.732.066.629	74.173.600.862
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	19	40.712.335.365	50.278.869.600
268	2. Tài sản dài hạn khác		19.731.264	23.894.731.262
269	VI. Lợi thế thương mại		647.517.644	747.135.743
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.778.305.074.388	11.947.343.426.676

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		6.944.002.852.209	6.635.832.559.299
310	I. Nợ ngắn hạn		2.688.457.393.905	2.924.439.973.062
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	20	316.642.671.560	1.238.887.681.967
312	2. Phải trả người bán	21	61.526.489.472	81.319.395.290
313	3. Người mua trả tiền trước	22	350.080.562.741	538.868.923.404
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	70.955.815.149	259.218.203.676
315	5. Phải trả người lao động		513.582.567	218.154.333
316	6. Chi phí phải trả	24	1.137.291.238.469	788.287.787.222
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	25	744.312.754.637	10.454.147.862
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.134.279.310	7.185.679.308
330	II. Nợ dài hạn		4.255.545.458.304	3.711.392.586.237
331	1. Phải trả dài hạn khác	26	127.083.174.770	3.703.790.041
334	2. Vay và nợ dài hạn	27	3.701.521.689.464	3.354.869.566.337
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	418.767.958.424	351.475.873.907
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		8.172.635.646	1.343.355.952
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.977.981.376.277	4.413.625.720.291
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	3.977.981.376.277	4.413.625.720.291
411	1. Vốn điều lệ đã góp		2.957.111.670.000	2.957.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		611.603.430.000	611.603.430.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
415	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		771.509.232.454	1.207.153.576.468
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	29	856.320.845.902	897.885.147.086
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.778.305.074.388	11.947.343.426.67

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại	Số cuối năm	Số đầu năm
- Đô la Mỹ (US\$)	117.222	32.487
- Yên Nhật Bản (JPY)	874.644	176.563

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

 Vũ Thanh Dịu
 Người lập

 Phạm Phúc Hiếu
 Kế toán trưởng

 Nguyễn Thị Thu Hương
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

B02-DN/HN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHI TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	281.433.009.280	633.904.038.872
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	62.712.320	275.701.104
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	281.370.296.960	633.628.337.768
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	173.539.678.364	276.552.876.580
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		107.830.618.596	357.075.461.188
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	44.475.294.521	236.918.644.378
22	7. Chi phí tài chính	32	345.413.104.260	324.547.590.521
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		322.678.313.608	289.225.666.703
24	8. Chi phí bán hàng		11.507.454.026	19.624.685.438
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		207.178.405.822	139.659.602.472
30	10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(411.793.050.991)	110.162.227.135
31	11. Thu nhập khác	33	4.791.202.269	21.147.963.706
32	12. Chi phí khác	33	2.879.093.449	2.156.782.670
40	13. Lợi nhuận khác	33	1.912.108.820	18.991.181.036
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết	18.1	(76.769.682.455)	(33.346.259.356)
50	15. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		(486.650.624.626)	95.807.148.815
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(1.498.208.465)	27.295.467.072
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.1	1.239.998.059	9.279.529.545
60	18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		(483.912.418.102)	77.791.211.288
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	29	(48.268.074.088)	42.061.194.332
62	18.2. (Lỗ)/lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		(435.644.344.014)	35.730.016.956
80	19. (Lỗ)/lãi trên cổ phiếu			
	- (Lỗ)/lãi cơ bản	37	(1.503)	123
	- (Lỗ)/lãi suy giảm		(1.503)	123

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Vũ Thanh Dịu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

B03-DN/HN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHI TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng (lỗ)/lợi nhuận trước thuế		(486.650.624.626)	95.807.148.815
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		23.039.254.374	20.738.728.368
	Phân bổ lợi thế thương mại		50.838.398.121	50.838.398.121
03	Các khoản dự phòng		35.652.965.238	16.828.549.624
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	30.2	-	(8.179.884.743)
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		42.400.050.587	(252.068.259.469)
06	Chi phí lãi vay	32	322.678.313.608	289.225.666.703
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(12.041.642.698)	213.190.347.419
09	Tăng/(giảm) các khoản phải thu		316.037.888.981	(192.184.080.485)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.212.268.319.462)	(2.298.733.191.578)
11	Tăng các khoản phải trả		546.155.805.572	28.742.134.678
12	Giảm chi phí trả trước		9.627.178.367	13.289.610.101
13	Tiền lãi vay đã trả	35.2	(90.615.019.631)	(318.385.784.796)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(25.446.199.191)	(215.821.771.324)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		34.680.124.215	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(51.400.001)	(22.502.365.295)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(433.921.583.848)	(2.792.405.101.280)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(63.787.801.412)	(63.433.912.092)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(2.851.128.404)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		91.000.000.000	1.714.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(213.000.000.000)	(558.801.320.000)
	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		213.152.364.313	-
28	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		565.501.320.000	635.747.024.000
29	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		543.700.896.143	28.180.350.986
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.136.566.779.044	1.752.841.014.490

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHI TIẾT	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		132.712.596.004	1.563.773.790.738
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(799.433.218.672)	(934.885.154.525)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(666.720.622.668)	628.888.636.213
50	Tăng/(giảm) tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		35.924.572.528	(410.675.450.577)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		33.635.249.933	444.017.037.338
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	293.663.172
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	69.559.822.461	33.635.249.933

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Vũ Thanh Dịu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2013



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

QUÝ CỔ ĐÔNG VÀ QUÝ NHÀ ĐẦU TƯ CÓ THỂ XEM THÊM BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHI TIẾT ĐẦY ĐỦ ĐÃ ĐƯỢC CHÚNG TÔI CÔNG BỐ TRÊN WEBSITE:

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

XIN CHÂN THÀNH CẢM ƠN!