

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

---

[www.kinhbaccity.com](http://www.kinhbaccity.com)

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015



# MỤC LỤC

**02** THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**04** PHẦN I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

**32** PHẦN II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2015

**66** PHẦN III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

**80** PHẦN IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

**85** PHẦN V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

**92** PHẦN VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

## DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

**BĐS:** Bất động sản

**BKS:** Ban Kiểm soát

**CTCP:** Công ty cổ phần

**FDI:** Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài

**HĐQT:** Hội đồng quản trị

**TGD:** Tổng giám đốc

**KBC:** Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

**KCN:** Khu Công nghiệp

**KĐT:** Khu đô thị

**TTCK:** Thị trường chứng khoán

# THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



## **Kính thưa Quý cổ đông, Quý khách hàng và Quý nhà đầu tư!**

Năm 2015, kinh tế thế giới đã tiếp tục phục hồi nhưng chưa đồng đều giữa các khu vực, lạm phát được duy trì ở mức thấp, việc phá giá đồng Nhân dân tệ và xu thế giảm giá của các hàng hóa cơ bản (dầu mỏ, kim loại, nông nghiệp...) đã ảnh hưởng đáng kể đến kinh tế toàn cầu.

Đối với nền kinh tế Việt Nam có dấu hiệu tích cực hơn so với kỳ vọng nhờ sự dẫn dắt của sản xuất và tiêu dùng nội địa, GDP tăng trưởng 6,68%, ngành công nghiệp xây dựng là động lực tăng trưởng đạt 9,54%, thu hút FDI là điểm sáng với số vốn đăng ký đạt 22,76 tỷ USD tăng 12,5% cùng kỳ, FDI thực hiện đạt 14,5 tỷ USD tăng 17,4%, lạm phát duy trì ở mức thấp 0,6% (mục tiêu là 5%), các ngân hàng đa số duy trì mức lãi suất thấp và ổn định, tín dụng tăng trưởng cao (khoảng 18%) chảy vào các lĩnh vực sản xuất tạo động lực tăng trưởng cho nền kinh tế.

Thị trường chứng khoán 2015 diễn biến khó lường, giá cổ phiếu KBC đã bị ảnh hưởng không nhỏ bởi thị trường chung và cả yếu tố như tin đồn, kỳ vọng của nhà đầu tư chưa phản ánh chính xác tình hình kinh doanh của Tập đoàn.

Việt Nam ký kết các hiệp định mậu dịch tự do với các đầu tàu kinh tế như EU, Hàn Quốc, Asean, và đặc biệt là TPP đã và đang thu hút làn sóng đầu tư nước ngoài (FDI) mới. Đây là điều kiện thuận lợi cho KBC đón đầu tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận.

Với KBC nói riêng, mặc dù chưa đạt được kế hoạch đề ra (doanh thu đạt 88,6%, lợi nhuận sau thuế đạt 81,5% so với kế hoạch) nhưng năm 2015 có thể coi là một năm khá thành công trong việc thực hiện các chiến lược kinh doanh của Tập đoàn.

Định hướng xuyên suốt của KBC là "Tạo lập giá trị gia tăng từ hoạt động cốt lõi, sử dụng vốn hiệu quả, duy trì tăng trưởng bền vững, nhằm giữ vững vị thế tiên phong, dẫn đầu trong lĩnh vực phát triển các KCN tại Việt Nam ở hiện tại và trong tương lai."

## **Tập trung vào ngành nghề kinh doanh cốt lõi/tăng đầu tư vào các dự án tiềm năng**

Trong năm 2016, KBC sẽ tập trung đầu tư vào các KCN như là: KCN Trảng Duệ 2, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu, KĐT Phúc Ninh, v.v. Ngoài ra, KBC cũng dự kiến mở bán giai đoạn 1 KĐT Phúc Ninh tại trung tâm thành phố Bắc Ninh đón đầu thị trường bất động sản đô thị đang ngày một tốt lên.

## **Tăng cường hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

KBC đã và đang từng bước tăng cường hiệu quả trong việc sử dụng vốn, năm 2015 công tác quản lý chi phí kinh doanh đã đạt tối ưu hóa. Nhờ đó, hệ số doanh thu/tổng tài sản cũng tăng mạnh từ 8% năm 2014 lên 11% năm 2015.

## **Mở rộng tiếp cận thị trường vốn, nâng cao khả năng chủ động tài chính**

Trong các năm trước đây, với cấu trúc tài chính tiềm ẩn rủi ro, KBC đã gặp rất nhiều khó khăn trong việc huy động vốn. Tuy nhiên, năm 2015 do tình hình vĩ mô nhiều thuận lợi, hoạt động bán hàng diễn ra tích cực, nỗ lực của Ban TGD đã thực hiện các cam kết thanh toán nợ đúng hạn, trước hạn với các Tổ chức tín dụng, cho nên KBC đã được các Tổ chức tín dụng phê duyệt hạn mức tín dụng mới là 545 tỷ đồng trong năm 2015.

Trong năm 2016 KBC vẫn đang làm việc với các tổ chức tài chính trong và ngoài nước để lập phương án huy động vốn cho các dự án của KBC. Bằng những kinh nghiệm sẵn có KBC đảm bảo rằng các nguồn vốn mới huy động được sẽ được sử dụng hiệu nhất.

## **Phát triển bền vững và trách nhiệm với xã hội**

Bên cạnh mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận, KBC luôn định hướng xây dựng mô hình phát triển bền vững. KBC đang lập dự án mở rộng quỹ đất khoảng 700 ha đất KCN tại Hải phòng, đồng thời đẩy mạnh phát triển các KCN tiềm năng tại miền Trung và miền Nam trong tương lai.

Việc thành công về thu hút FDI vào các KCN, KBC đã đóng góp mạnh mẽ vào việc thúc đẩy kinh tế - xã hội tại các địa phương có KCN của KBC nói riêng và Việt Nam nói chung, thay đổi cơ cấu ngành nghề hiệu quả, tạo công ăn việc làm mới, thu hút lao động, đóng góp vào ngân sách cho địa phương nhằm tăng cường cải thiện kinh tế địa phương và nhân dân.

## **Thúc đẩy toàn nguồn lực, cán bộ công nhân viên để đạt được kết quả**

Tập thể cán bộ nhân viên KBC luôn cố gắng nỗ lực để đạt được những thành công mới trong năm tới, tin tưởng mạnh mẽ hoạt động sản xuất kinh doanh của KBC sẽ không ngừng tăng trưởng, qua đó có thể bảo đảm được lợi ích cho Quý cổ đông, đóng góp vào sự gia tăng giá trị cho đối tác của KBC trong tương lai.

**Chủ Tịch HĐQT**

**ĐẶNG THÀNH TÂM**

# PHẦN I

## THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

# 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 15 ngày 30 tháng 1 năm 2015

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 4.757.111.670.000 đồng

- **Địa chỉ:** Lô B7, KCN 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.vn>

- **Mã cổ phiếu:** KBC



# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

KBC đã xây dựng thành công mô hình KCN công nghệ cao, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển các KCN công nghệ cao đầu tiên ở phía Bắc. KBC đã tạo lập quỹ đất lớn ước tính 4.500 ha KCN, gần 1.300 ha KĐT đủ để phát triển trong vòng 10 năm đến 20 năm tới. KBC đã thu hút đầu tư vào 06 KCN trong đó 02 KCN có tỷ lệ lấp đầy từ 95% đến 99%. Khách hàng của các KCN có hơn 90% là các doanh nghiệp nước ngoài, mỗi một KCN đều có những tập đoàn lớn như Canon, Foxconn, LG, v.v đầu tư với quy mô lớn. Các KCN đã đi vào hoạt động đều được xây dựng theo quy chuẩn hiện đại, hoạt động ổn định, đem lại lợi ích không chỉ cho KBC, cho nhà đầu tư mà thực sự có đóng góp to lớn vào sự phát triển xã hội. KBC đã góp phần biến những mảnh đất nông nghiệp, năng suất thấp thành những nhà máy hiện đại với quy mô sản xuất lớn, từ đó thúc đẩy quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế xã hội địa phương, tạo ra hàng nghìn công ăn việc làm, đẩy mạnh nhu cầu phát triển dịch vụ phụ trợ và đóng góp vào ngân sách nhà nước hàng ngàn tỷ đồng, v.v. đó là những đóng góp âm thầm của mỗi cán bộ công nhân viên trong Tập đoàn đối với sự phát triển chung của đất nước.





## NHỮNG DẤU ẤN TRÊN CHẶNG ĐƯỜNG PHÁT TRIỂN 2002 -2015

- 2002** ● Ngày 27/3/2002 thành lập Công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc, là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh các KCN ở Miền Bắc Việt Nam, với vốn điều lệ ban đầu 20 tỷ đồng.
- 2003** ● KCN Quế Võ Hiện hữu – Bắc Ninh đi vào hoạt động, hiện nay đã lấp đầy hơn 90%, thu hút hơn 50 nhà đầu tư nước ngoài xây dựng nhà máy trong KCN này.
- 2005** ● Thành lập công ty con CTCP KCN Sài Gòn Bắc Giang, phát triển KCN - KĐT Quang Châu.
- 2006** ● Thành lập công ty con CTCP KCN Sài Gòn – Hải Phòng, phát triển KCN Tràng Duệ. Năm 2013 KCN này đã trở thành một phần của Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải.
- 2007** ● Trở thành công ty đại chúng với 88.000.000 cổ phiếu niêm yết tại Sở GDCK Hà Nội
- 2008** ● Top 10 cổ phiếu hàng đầu Việt Nam do Standard&Poor’s bình chọn
- 2009** ● Đổi tên thành Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP; Chuyển sàn niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh.
- 2010** ● Tạo lập quỹ đất mới: Mua lại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc thành công ty con để phát triển dự án KCN Tân Phú Trung tại Thành Phố Hồ Chí Minh; Mua lại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh; Là chủ đầu tư dự án Dimond Rice và Khu ngoại giao đoàn tại Hà Nội
- 2012** ● Thành lập công ty TNHH MTV Tràng Cát, quản lý và phát triển dự án KCN - KĐT Tràng Cát - Hải Phòng
- 2013** ● KCN Tràng Duệ Hải Phòng trở thành một phần của Khu kinh tế Đình Vũ Cát Hải, thu hút thành công Tập đoàn LG Hàn Quốc cùng các vệ tinh vào KCN này. Đây là dấu mốc quan trọng nhất giúp KBC tăng trưởng trở lại sau một thời kỳ gặp nhiều khó khăn.
- 2014** ● Tái cấu trúc thành công các khoản nợ trái phiếu đến hạn quy mô 3.000 tỷ đồng; Huy động được 1.200 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi; Ký kết thành công hợp đồng thứ 2 với Tập đoàn LG; Lợi nhuận của Tập đoàn tăng trưởng gấp gần 4 lần so với năm 2013.
- 2015** ● Thoái vốn các khoản đầu tư lớn thuộc lĩnh vực Năng lượng, giảm 60% giá trị các khoản đầu tư dài hạn; Giảm hơn 1.067 tỷ đồng dự nợ gốc vay các Tổ chức tín dụng; Lợi nhuận tăng trưởng 93% so với năm 2014; Tiếp cận các tổ chức tín dụng dễ dàng, đã được cấp hạn mức tín dụng khoảng 545 tỷ đồng để đầu tư KCN Quế Võ, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh.

## CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

**KBC là một Công ty đại chúng, không có sở hữu Nhà Nước liên tục được tặng Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính Phủ (2004 -2015):** Liên tục được tặng Bằng khen của Chủ tịch tỉnh Bắc Ninh và danh hiệu Tập thể lao động xuất sắc; KBC đã vinh dự nhận Huân chương Lao động hạng nhì năm 2012 của Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; KBC đã đạt nhiều giải thưởng như (giải thưởng Thương hiệu quốc gia Việt Nam, Doanh nghiệp ASEAN xuất sắc, Sao Vàng Đất Việt, v.v.)

**KBC luôn luôn được đánh giá là một trong những doanh nghiệp có hoạt động quan hệ đầu tư tốt nhất:** Liên tục đạt giải báo cáo thường niên tốt nhất từ năm 2008 đến nay, đã từng là một trong số 15 doanh nghiệp được nhận Bằng khen của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vì thành tích nhiều năm liên tục đoạt Giải báo cáo thường niên tốt nhất; KBC là 1 trong 33 Doanh nghiệp Niêm yết có hoạt động Quan hệ nhà đầu tư (IR) tốt nhất năm 2015 theo khảo sát của Vietstock.vn

**Cá nhân Ông Đặng Thành Tâm - Chủ tịch HĐQT của KBC** đã được tặng Huân chương Lao động hạng Nhất; Huân chương Lao động hạng Nhì; Huân chương Lao động hạng Ba; Được công nhận Danh hiệu Chiến sĩ Thi đua Toàn quốc; Được tặng 3 Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ; Nhân kỷ niệm lần thứ 76 ngày sinh của Nhật Hoàng và 20 năm Nhật Hoàng đăng quang, đã được ngài Mitsuo Sakaba – Đại sứ Nhật Bản tại Việt Nam trao tặng Bằng khen của Nhật Hoàng và Kỷ niệm chương ghi nhận sự đóng góp to lớn vào sự phát triển của mối quan hệ Nhật – Việt và trở thành doanh nhân duy nhất của Việt Nam từ trước tới nay vinh dự nhận được phần thưởng cao quý này; Được tặng nhiều Bằng khen của các Bộ, ngành, UBND các Tỉnh, Thành, các Tổ chức, Hiệp hội; Nhiều năm liền được công nhận là Chiến sĩ Thi đua cơ sở và được công nhận Danh hiệu Chiến sĩ thi đua cấp Tỉnh năm 2008; Từ năm 2003 đến nay, liên tục giữ Danh hiệu Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu và Cúp Thánh Gióng; Đã từng là đồng Chủ tịch Diễn đàn Doanh nghiệp Việt Nam - Nhật Bản (Diễn đàn do Thủ tướng Chính phủ phê chuẩn thành lập), Phó Chủ tịch Hội Phát triển Hợp tác Kinh tế Việt Nam – Lào – Campuchia, được Thủ tướng Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam bổ nhiệm làm Thành viên chính thức Hội đồng Tư vấn Kinh doanh APEC (ABAC), được bổ nhiệm là thành viên Hội đồng Tư vấn cao cấp Chương trình Hành động hậu WTO của Chính phủ, và là thành viên tư vấn đối tác chiến lược trong Diễn đàn Kinh tế Thế giới (WEF GCC Partner member advisory board); Đã từng được vinh dự là một trong những doanh nhân xuất sắc nhận giải thưởng “ Ernst & Young – Bản lĩnh doanh nhân lập nghiệp Việt Nam 2011”; Là Đại biểu Quốc hội khóa XIII.



## CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

# NHỮNG GIÁ TRỊ CỐT LÕI

## KINH NGHIỆM TRONG QUÁ TRÌNH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KCN

Là một trong những người tiên phong trong lĩnh vực xây dựng và phát triển KCN, Chủ tịch Hội đồng quản trị - Ông Đặng Thành Tâm đã đặt nền móng vững chắc cho sự phát triển của KBC. Với gần 20 năm quản trị và phát triển KCN, ông đã xây dựng thành công mô hình kinh doanh KCN của riêng mình. Vì vậy, mô hình phát triển KCN của KBC hiện nay được cho là điển hình hiệu quả của ngành với thời gian đầu tư ngắn, tỷ suất lợi nhuận ròng cao, KBC luôn là một trong những lựa chọn đầu tiên của các nhà đầu tư FDI khi có kế hoạch đầu tư ở Việt Nam.

## QUỸ ĐẤT LỚN

Trong quá trình hình thành và phát triển, việc tạo lập quỹ đất là tài sản quan trọng nhất để đảm bảo mục tiêu phát triển cho doanh nghiệp. Quỹ đất hiện nay của KBC lên tới 4.500 ha cho phát triển KCN và 1.300 ha cho phát triển KĐT, dân cư. Trong đó, gần 2.500 ha thuộc sở hữu trực tiếp của KBC và công ty con, chiếm gần 8% tổng số diện tích đất KCN đang hoạt động trên toàn quốc. Trong bối cảnh cấp phép hoạt động KCN bị hạn chế, thì quỹ đất này của KBC là tài sản lớn nhất để tạo ra các giá trị tương lai cho KBC.

## SẢN PHẨM DỊCH VỤ ĐA DẠNG, ĐÁP ỨNG MỌI YÊU CẦU KHẮT KHE CỦA KHÁCH HÀNG

Với mục tiêu luôn đặt lợi ích của khách hàng lên hàng đầu, KBC hướng tới cung cấp các sản phẩm phù hợp nhu cầu đầu tư đa dạng của khách hàng và các dịch vụ hoàn hảo làm hài lòng tất cả các khách hàng, đặc biệt cả các khách hàng khó tính nhất. Với 14 KCN có vị trí chiến lược trên toàn quốc, KBC chiếm lĩnh vị trí hàng đầu trong việc thu hút vốn đầu tư FDI, đặc biệt là các tập đoàn quốc tế lớn như Canon, Foxconn, LG ... Để thu hút các doanh nghiệp đầu tư vừa và nhỏ là các vệ tinh của các tập đoàn lớn, KBC tập trung phát triển mảng cho thuê và bán nhà xưởng văn phòng có sẵn nhằm rút ngắn thời gian đi vào hoạt động, giảm thiểu rủi ro đầu tư. Các hoạt động duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng trong KCN đạt hiệu quả cao, giữ gìn cảnh quan KCN luôn hiện đại, sạch sẽ và thân thiện với môi trường. Các dịch vụ phụ trợ trong KCN luôn đáp ứng đầy đủ các nhu cầu của doanh nghiệp như dịch vụ tài chính, an ninh, điện nước, v.v đều được KBC và các đối tác cung ứng đầy đủ cho nhà đầu tư tạo thành chuỗi cung ứng khép kín và thuận tiện.

## THƯƠNG HIỆU KINHBACCITY

Thương hiệu KINHBACCITY đã và đang được khẳng định không chỉ ở Việt Nam mà còn được các nhà đầu tư nước ngoài (trực tiếp - FDI, gián tiếp - FIL) biết đến. Nhờ khả năng thu hút FDI, khả năng cạnh tranh về các sản phẩm dịch vụ với các doanh nghiệp cùng ngành mà thương hiệu KINHBACCITY luôn được các doanh nghiệp FDI lựa chọn khi có kế hoạch đầu tư tại Việt Nam. Ngoài ra, cổ phiếu KBC kể từ khi niêm yết thì luôn là một sự lựa chọn của các nhà đầu tư nước ngoài, duy trì tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài khoảng hơn 30%. Năm 2015 cổ phiếu KBC đã duy trì thường xuyên 03 tổ chức nước ngoài là cổ đông lớn.

## QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Quan hệ nhà đầu tư luôn được công ty chú trọng, giải đáp thắc mắc tất cả các câu hỏi của nhà đầu tư, của cổ đông, của khách hàng dưới mọi hình thức mà nhà đầu tư muốn. KBC thường không từ chối câu hỏi nào, lịch hẹn nào với nhà đầu tư.

## PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ HỆ THỐNG QUẢN TRỊ HIỆU QUẢ

KBC đã xây dựng được một bộ máy quản lý, đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, có trình độ, kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh và phát triển KCN, đặc biệt có khả năng thu hút doanh nghiệp FDI vào KCN của KBC. Tinh thần trách nhiệm, trung thành và đoàn kết là những tiêu điểm trong công tác xây dựng văn hóa doanh nghiệp. Nhờ có các chính sách quản trị nhân lực hiệu quả mà tập thể cán bộ Tập đoàn luôn gắn kết và đồng hành với Tập đoàn trong cả giai đoạn thịnh vượng cũng như khó khăn. Với chiến lược vừa gia tăng vừa phát triển các giá trị cốt lõi để tạo nên lợi thế cạnh tranh quan trọng của KBC, doanh nghiệp đã từng bước xây dựng KINHBACCITY GROUP trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển bền vững và vươn lên dẫn đầu trong lĩnh vực phát triển KCN kể cả trong những thời điểm khó khăn nhất.





## 2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

“**KBC khởi đầu từ lĩnh vực đầu tư và phát triển kinh doanh KCN**, theo xu hướng đầu tư bùng nổ giai đoạn 2008 -2009 KBC sử dụng nguồn vốn của mình để đầu tư vào các lĩnh vực khác như Ngân hàng, Năng lượng, Khoáng sản, v.v. Tuy nhiên, những năm sau đó KBC đã không tránh khỏi những khó khăn chung của nền kinh tế trong nước và thế giới, hầu hết các khoản đầu tư ngoài ngành chưa đem lại hiệu quả kinh tế. Kết quả kinh doanh của KBC đã từng bị âm 483,9 tỷ đồng vào năm 2012, là năm duy nhất công ty thua lỗ trong suốt chặng đường phát triển 2002 -2015. Từ năm 2013 KBC đã nhanh chóng lập phương án tái cấu trúc các danh mục đầu tư, thoái vốn hoàn toàn các hoạt động đầu tư ngoài ngành. Năm 2015 cơ bản đã hoàn thành việc thoái vốn những danh mục đầu tư ngoài ngành”.

KBC đã xác định lĩnh vực cốt lõi của Tập đoàn là đầu tư và phát triển hạ tầng KCN, KĐT. Tập thể lãnh đạo và cán bộ nhân viên trong Tập đoàn đã dành nhiều tâm huyết để xây dựng mô hình kinh doanh KCN hiệu quả, đáp ứng nhu cầu phát triển của đất nước trong thời kỳ đổi mới, góp phần chuyển dịch cơ cấu sản xuất kinh doanh trong vùng. Quá trình bồi đắp giá trị cho ngành thế mạnh được diễn ra liên tục và bền bỉ với mô hình kinh doanh phù hợp linh hoạt với thị trường, đã biến những mảnh đất nông nghiệp năng suất thấp trở thành những KCN phát triển nhất miền Bắc.

Hoạt động cho thuê đất KCN là hoạt động đem lại nguồn doanh thu lớn nhất trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Bên cạnh đó, nhằm giảm thiểu rủi ro đầu tư cho các nhà đầu tư FDI, KBC đã và đang phát triển thành công mảng cung cấp nhà xưởng xây sẵn để bán và cho thuê. Mỗi căn nhà xưởng với diện tích tiêu chuẩn trên 5000m<sup>2</sup>, đi kèm văn phòng và các công trình phụ hợp lý để nhà đầu tư sau khi thuê/mua có thể đi vào sản xuất ngay. Sản phẩm này hiện đang có nhu cầu lớn, đem lại tỷ suất lợi nhuận gộp khoảng 50%.



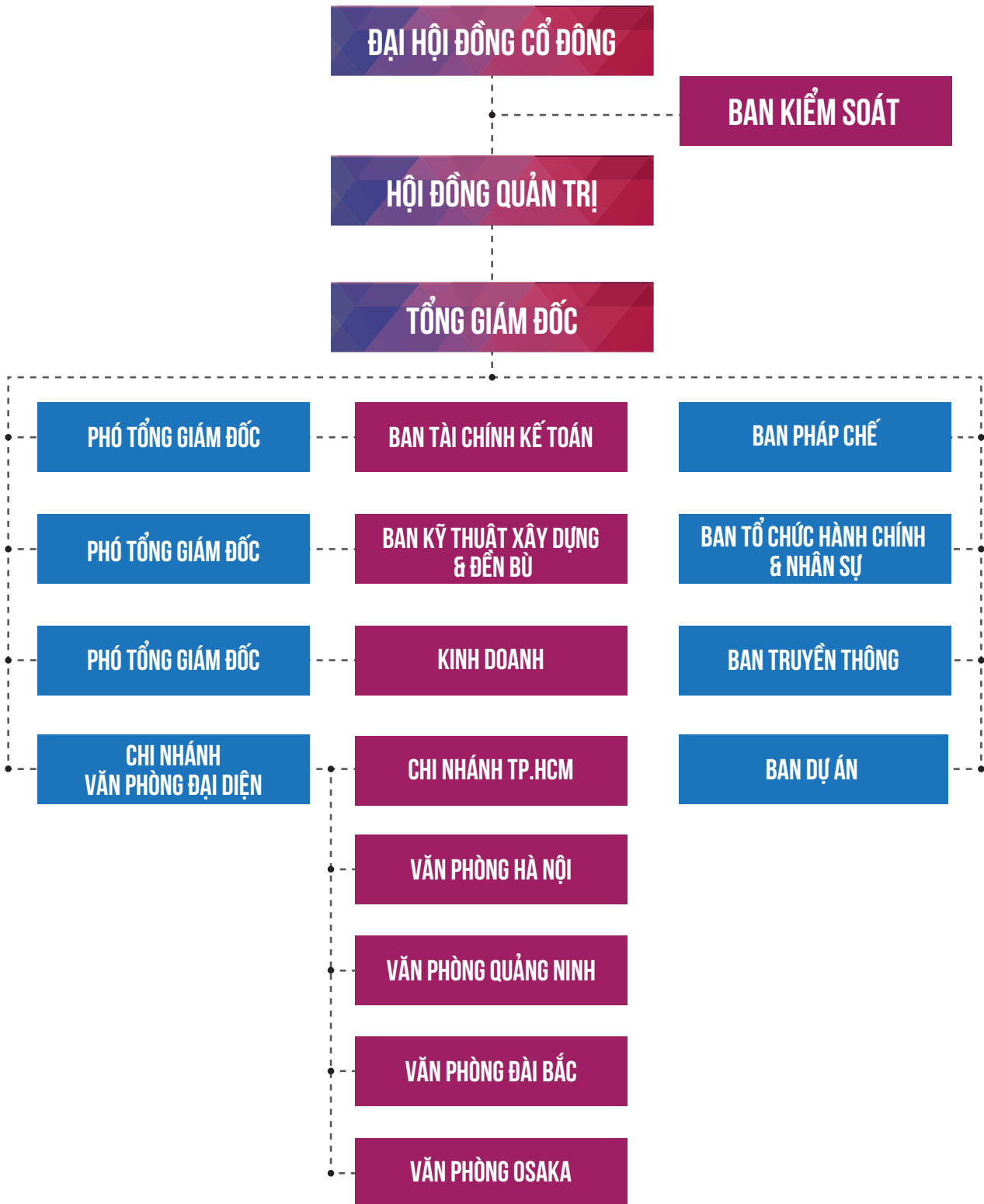
Ngoài ra, các sản phẩm dịch vụ phụ trợ trong KCN như cung cấp điện, nước, xử lý nước thải, quản lý và duy tu cơ sở hạ tầng, v.v. cũng được tập đoàn hết sức chú trọng phát triển vì các dịch vụ này sẽ đem lại doanh thu cố định hàng năm, đảm bảo bù đắp các chi phí quản lý cho Tập đoàn.

Với chiến lược tập trung phát triển thế mạnh của mình KBC không ngừng xây dựng kế hoạch kinh doanh mới cho các KCN chậm phát triển trong quỹ đất sẵn có. Với tổng diện tích quỹ đất phát triển KCN gần 4.500 ha mà KBC sở hữu và đồng sở hữu thông qua các công ty con, công ty liên kết và các công ty trong danh mục đầu tư dài hạn, 14 khu công nghiệp được phân bổ rộng rãi từ Bắc vào Nam. Mỗi KCN với quy mô từ 150ha đến 600 ha đều được lựa chọn vị trí chiến lược trong vùng, tận dụng lợi thế địa hình, nắm chắc những điểm mạnh về địa kinh tế, địa chính trị trong khu vực. Trong năm qua, KCN ở phía nam của KBC đã có những bước tiến quan trọng, có tốc độ thu hút đầu tư vượt trội so với những năm trước.

Trong 2 năm gần nhất thì địa bàn kinh doanh chính của KBC tập trung chủ yếu ở Bắc Ninh và Hải Phòng và Củ Chi – Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính đem lại đạt 82% vào năm 2015; đạt 88% năm 2014; 95 % vào năm 2013. Trong đó, năm 2015 doanh thu đến từ địa bàn Bắc Ninh là 28,1%, Hải Phòng là 49,7%, Thành phố Hồ Chí Minh là 21,4%.

Ngoài ra, KBC đang phát triển một số dự án KĐT, khu dân cư nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở dân sinh cho lực lượng lao động trong các KCN đã phát triển. Mô hình này đã gặt hái nhiều thành công tại các nước như Thái Lan và Singapore. Vì vậy, với quỹ đất 1.300 ha cho kế hoạch phát triển KĐT được KBC kỳ vọng sẽ đem lại nguồn thu lớn cho KBC trong tương lai.

### 3. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ







## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY - CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



## THÔNG TIN VỀ CÁC CÔNG TY CON

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm	Vốn đầu tư của KBC (đồng)
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	59,5	59,5	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	119.000.000.000
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (*)	86,54	86,54	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	468.000.000.000
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	60,52	60,52	Ấp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	662.066.314.000
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	1.500.000.000.000

Tỷ lệ sở hữu của KBC tại công ty con không thay đổi so với năm 2014



## THÔNG TIN VỀ CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn cổ phần (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Huế	28,14%	Số 15 Nguyễn Huệ, Thành Phố Huế	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài KCN	350
2	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	21,48%	Lô 46, công viên phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng và các thiết bị viễn thông	740
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn	27,44%	Lô 6-1, tòa nhà REE, số 364 đường Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.	Đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật	300
4	Công ty Cổ phần Scanviwood (*)	34%	565 Đường An Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	Chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu	31,69

(\*) Năm 2015 KBC tăng thêm 01 công ty liên kết so với năm 2014, đó là công ty Scanviwood theo giấy phép kinh doanh hiện tại thuộc lĩnh vực chế biến gỗ. Tuy nhiên, trên thực tế công ty không còn hoạt động về việc kinh doanh chế biến gỗ, hiện công ty sở hữu hơn 8.039 m2 đất tại 565 Đường An Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

## 4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### CÁC MỤC TIÊU NGẮN HẠN CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- Tập trung phát triển lĩnh vực kinh doanh cốt lõi (đẩy nhanh tiến độ xây dựng hạ tầng và thu hút đầu tư vào các KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu, KĐT Phúc Ninh; thành lập dự án mở rộng thêm 700ha tại KCN Tràng Duệ Hải Phòng; v.v. Triển khai các kế hoạch kinh doanh đa dạng, thu hút các tập đoàn công nghệ cao đến từ Hàn Quốc, Đài Loan, Hồng Kông, Nhật Bản, Hoa Kỳ v.v.
- Chuẩn bị sẵn các sản phẩm dịch vụ phù hợp với nhu cầu nhà đầu tư (đất sẵn sàng cho thuê, nhà xưởng sẵn sàng để bán và cho thuê, các dịch vụ hỗ trợ nhà đầu tư tối đa).
- Huy động và sử dụng nguồn vốn hiệu quả, nâng cao năng lực tài chính, duy trì tốc độ tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận.

### CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG HẠN VÀ DÀI HẠN

- Sau tái cấu trúc thành công, KBC sẽ đẩy mạnh phát triển các KCN tiềm năng tại các khu vực miền Trung và miền Nam đồng thời triển khai các dự án KĐT nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển xã hội; Gia tăng quỹ đất phát triển KCN tại các địa bàn tiềm năng như Hải Phòng, Tp. Hồ Chí Minh.
- Xây dựng mạng lưới khách hàng đa dạng để đón đầu các chính sách vĩ mô, đón đầu việc hưởng lợi khi các hiệp định thương mại tự do Việt Nam – EU và Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương – TPP vừa được ký kết. KBC sẽ là một đơn vị được hưởng lợi ngay từ các hiệp định này cho dù các hiệp định này chưa có hiệu lực chính thức, vì hiện nay nhiều doanh nghiệp nước ngoài đã và đang tới Việt Nam khảo sát các KCN để xem xét đầu tư xây dựng nhà máy.
- Xây dựng, phát triển thương hiệu KINHBACCITY mang tầm quốc tế, luôn là doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực quản lý và phát triển KCN – KĐT.

## CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG CỦA CÔNG TY

- Là doanh nghiệp đóng góp đáng kể vào quá trình quảng bá chính sách đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài thông qua các chương trình xúc tiến đầu tư, các diễn đàn kinh tế trong khu vực và thế giới;
- Là doanh nghiệp đóng góp đáng kể vào kế hoạch thu hút FDI của Việt Nam hàng năm trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp và đô thị;
- Tạo ra hàng nghìn công ăn việc làm cho người dân lao động; đóng góp ngân sách cho các tỉnh thành phố nơi có các dự án của KBC; đóng góp vào công cuộc xây dựng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước;
- Luôn hướng tới việc thu hút các doanh nghiệp trong lĩnh vực công nghệ cao, lĩnh vực ít ô nhiễm môi trường.
- Xây dựng các công trình công ích như hồ điều hòa, công viên, cho các tỉnh thành phố tạo nên môi trường sống xanh, sạch, đẹp.



## 5. CƠ HỘI - THÁCH THỨC - CÁC LOẠI RỦI RO

### STRENGTHS - ĐIỂM MẠNH

- \* **Thành lập vào thời gian phù hợp đón đầu làn sóng FDI vào Việt Nam.**
- \* **Cơ sở hạ tầng đồng bộ, đạt đầy đủ các tiêu chí hoạt động của KCN**
- \* **Vị trí giao thông thuận tiện:** các KCN của KBC đều nằm trên các trục đường quốc lộ quan trọng, lưu thông thuận tiện đến các cảng biển và sân bay
- \* **Lợi thế về thương hiệu:** qua các chương trình marketing trong và ngoài nước, nhà đầu tư đã biết đến KBC như 1 công ty phát triển hạ tầng KCN lớn tại Việt Nam.
- \* **Tập trung nhiều doanh nghiệp điện tử, công nghệ cao:** các doanh nghiệp công nghệ cao đầu tư vào các KCN của KBC đã thu hút được nhiều doanh nghiệp vệ tinh tới đầu tư
- \* **Dịch vụ hỗ trợ nhà đầu tư:** KBC cung cấp các dịch vụ hỗ trợ nhà đầu tư trong việc thực hiện các thủ tục trước và sau đầu tư.
- \* **Dịch vụ tiện ích trong KCN:** trong KCN có các dịch vụ tiện ích cho nhà đầu tư như VP Hải quan, kho bãi, ngân hàng.....
- \* **Riêng KCN Trảng Duệ - Hải Phòng** nằm trên "Hai hành lang, một vành đai kinh tế" giữa Việt Nam và Trung Quốc; Nằm trong Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải với rất nhiều ưu đãi về thuế: thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân, thuế xuất nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt.v.v
- \* **Nhân sự:** Bộ phận Kinh doanh hội tụ đội ngũ nhân viên thành thạo các ngoại ngữ tiếng anh, tiếng trung, tiếng hàn, tiếng nhật,v.v, thuận tiện trong việc giao tiếp và xử lý tình huống, tạo thiện cảm với nhà đầu tư.

### WEAKNESSES - ĐIỂM YẾU

- \* **Giá cho thuê mặt bằng cao:** xét trên mặt bằng giá chung của khu vực thì KCN của KBC có đơn giá cho thuê cao, là rào cản đối với một số dự án đặc thù (không quá chú trọng về địa điểm).
- \* **Sản phẩm chưa phù hợp:** các lô đất trong KCN đều có diện tích khá lớn, là hạn chế đối với các dự án có nhu cầu sử dụng diện tích đất nhỏ (dưới 1.000 m<sup>2</sup>). Nhà xưởng diện tích lớn không phù hợp với các dự án vừa và nhỏ, đã làm mất cơ hội tại thị phần này.
- \* **Hạn chế về ngành nghề thu hút vào KCN:** tại các KCN đều hạn chế các ngành nghề có nguồn thải có khả năng gây ô nhiễm.
- \* **Lao động:** lao động có tay nghề phù hợp vẫn chưa đủ đáp ứng nhu cầu sử dụng của doanh nghiệp.
- \* **Ưu đãi thuế:** ngoại trừ KCN Trảng Duệ, các KCN của KBC nằm trong khu vực kinh tế phát triển vì vậy không được hưởng chính sách ưu đãi thuế theo luật mới.

## OPPORTUNITIES - CƠ HỘI

- \* **Cơ hội tại các doanh nghiệp đã đầu tư có kế hoạch mở rộng quy mô.**
- \* **Quy hoạch lại các lô đất, nhà xưởng** với các diện tích phù hợp với nhu cầu sử dụng của nhà đầu tư.
- \* **Cơ hội thu hút các dự án vệ tinh của các tập đoàn lớn** đã đầu tư vào KCN của KBC hoặc lân cận như LG, Samsung.
- \* **Khi các hiệp định thương mại giữa Việt Nam và các nước được ký kết** như Việt Nam – Hàn Quốc, Việt Nam – EU, AEC, TPP thì KBC là công ty hưởng lợi ngay nhờ làn sóng FDI mới vào Việt Nam được dự báo sẽ tăng mạnh, là cơ hội để KBC phát triển các KCN ở Miền Trung, Miền Nam, v.v.

## THREATS - THÁCH THỨC

- \* **Chi phí đầu tư tăng cao** dẫn đến đơn giá cho thuê cao sẽ khó thu hút các dự án đầu tư đặc thù.
- \* **Đơn giá tại một số KCN tại khu vực lân cận thấp.** Điều này ảnh hưởng không nhỏ đến lợi thế cạnh tranh của KBC.
- \* **Khó khăn trong thu hút đầu tư** khi không có ưu đãi thuế



# PHÂN TÍCH SWOT

## ĐÁNH GIÁ VỀ ĐỐI THỦ CẠNH TRANH

Trong bối cảnh đầu tư trực tiếp nước ngoài ngày càng trở nên có chọn lọc và nhiều biến động do ảnh hưởng của sự biến động của nền kinh tế toàn cầu, sự cạnh tranh giữa các KCN ngày càng trở nên khốc liệt hơn.

Dưới đây là một số phân tích về cạnh tranh giữa KBC và các đối thủ trong lĩnh vực phát triển hạ tầng KCN tại các tỉnh Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng.



### TỈNH BẮC NINH

**Tỉnh Bắc Ninh hiện có 15 KCN và 30 cụm công nghiệp đang hoạt động với tổng diện tích đất là 6.847 hecta, trong đó, KBC khai thác 3/15 KCN với tổng diện tích 1.339 hecta.**

Trong số 15 KCN của tỉnh Bắc Ninh, có 4 KCN điển hình và nổi trội trong phát triển và thu hút đầu tư, gồm có: KCN Tiên Sơn (1998), KCN Quế Võ (2002), KCN Yên Phong I (2005), KCN VSIP (2007). Xét về lợi thế cạnh tranh, KCN Tiên Sơn có lợi thế trong việc thành lập từ rất sớm, đón đầu được các dự án từ những năm 1999-2000. Phần lớn các dự án tại KCN này là dự án trong nước và dự án có quy mô vừa và nhỏ. Tuy nhiên đây cũng là hạn chế của KCN, do thành lập từ những năm 1998 nên quy hoạch hạ tầng của KCN còn chưa phù hợp với nhu cầu sử dụng hiện tại, thêm vào đó quỹ đất của KCN Tiên Sơn đã được sử dụng gần hết, không còn khả năng thu hút thêm dự án.



**KCN VSIP** là KCN được đầu tư một cách bài bản và đồng bộ nhất tại tỉnh Bắc Ninh, với mô hình đặc trưng của VSIP. Với nguồn vốn tập trung đầu tư cho hệ thống cơ sở hạ tầng, hệ thống hạ tầng cơ sở và hạ tầng kỹ thuật của VSIP Bắc Ninh đáp ứng được yêu cầu của các nhà đầu tư khắt khe nhất. Do đó, VSIP Bắc Ninh đã thu hút được khá nhiều dự án lớn như: Nokia, Pesico, Forter, Mapletree. Điểm hạn chế của VSIP Bắc Ninh là mức giá cho thuê lại đất có hạ tầng cao so với mặt bằng chung, và kèm theo đó là các loại chi phí (phí quản lý, chi phí lắp đặt, chi phí kết nối hạ tầng...) cũng cao hơn mức chung tại các KCN trong khu vực.

**KCN Yên Phong** được thành lập năm 2005 với địa thế khá thuận lợi trên quốc lộ 18, sát ranh giới Hà Nội. Với quỹ đất dồi dào trong giai đoạn mới thành lập và mức giá ưu đãi, Yên Phong đã thu hút được dự án Sam Sung Elec-

tronics vào năm 2008. Đây là dự án làm thay đổi hoàn toàn "số phận" của KCN Yên Phong. Sau SEV, hàng loạt doanh nghiệp vệ tinh đã đầu tư vào KCN Yên Phong, tạo nên quần thể doanh nghiệp Hàn Quốc tại khu vực này. Hạn chế của KCN là nguồn lao động khan hiếm tại khu vực, gây khó khăn cho doanh nghiệp trong việc tuyển dụng.

**KCN Quế Võ** thành lập năm 2002, sau KCN Tiên Sơn 4 năm. KCN Quế Võ có vị trí khá thuận lợi cho giao thông, vận chuyển hàng hóa. KCN cũng được đầu tư hoàn thiện toàn bộ các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho hoạt động ổn định của các doanh nghiệp. Điểm hạn chế của KCN là chất lượng của hệ thống hạ tầng còn chưa thực sự đạt yêu cầu của nhà đầu tư, quỹ đất còn lại không nhiều, nhiều khu vực đất còn chưa thể giải phóng mặt bằng để có quỹ đất kinh doanh.

Ngoài các KCN lớn như Tiên Sơn, VSIP, Yên Phong, còn có một số KCN mới nổi cũng dần dần thu hút được sự quan tâm của các nhà đầu tư, trở thành đối thủ cạnh tranh của các KCN của KBC. Điển hình là KCN Thuận Thành III của chủ đầu tư Công ty TNHH Khai Sơn. KCN Thuận Thành được thành lập năm 2007, tổng diện tích quy hoạch 1.000 hecta. KCN Thuận Thành có vị trí giao thông không thuận lợi, hạ tầng cơ sở chỉ ở mức "đang hoàn thiện", tuy nhiên điểm mạnh của KCN này là đưa ra mức giá cho thuê mặt bằng rất thấp, hoàn toàn "hạ gục" được tâm lý "ham rẻ" của một số lượng không nhỏ các nhà đầu tư không quá chú trọng vào thương hiệu.





## TỈNH BẮC GIANG

**Tỉnh Bắc Giang hiện có 5 KCN đang hoạt động với tổng diện tích đất là 1.237,38 hecta, trong đó, KBC khai thác KCN Quang Châu với diện tích 426 hecta, chiếm 34,4% diện tích của tỉnh.**

Trong số 5 KCN thì có thể nói đến hiện tại **KCN Quang Châu** của KBC chỉ có 1 đối thủ duy nhất là KCN Vân Trung do tập đoàn Foxconn Đài Loan làm chủ đầu tư hạ tầng.

Tuy nhiên, với tiềm lực kinh tế lớn, giống như VSIP, Foxconn đã đầu tư mạnh vào cơ sở hạ tầng của KCN Vân Trung. Hệ thống hạ tầng được trang bị đồng bộ với chất lượng cao, đây là một điểm mạnh mà KCN Vân Trung hoàn toàn chiếm ưu thế so với các KCN khác. Việc đầu tư vốn lớn vào xây dựng hàng loạt nhà xưởng cỡ nhỏ cũng đã giúp Vân Trung trở thành "nhà cung cấp độc quyền" tại tỉnh Bắc Giang.

Ngoài hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ chất lượng cao, KCN Vân Trung còn có lợi thế trong việc marketing tại thị trường Đài Loan-Trung Quốc do tận dụng tiếng tăm và tầm ảnh hưởng của Foxconn tại Đài Loan và Trung Quốc.

Không có những điểm mạnh trên, KCN Quang Châu của KBC tập trung vào việc cung cấp dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp trước và sau đầu tư và các thị phần khác (Hong Kong, Hàn Quốc, Âu- Mỹ...).



**Thành phố Hải Phòng hiện nay có tổng số 19 KCN trong đó có 7 KCN nằm trong đặc khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải và 12 KCN nằm ngoài Khu kinh tế với tổng diện tích đất là 9.916 hecta, trong đó KBC khai thác 2/19 KCN với tổng diện tích 738 hecta (KCN Tràng Cát đang trong quá trình quy hoạch).**

Trong số 19 KCN của Hải Phòng, có 4 KCN điển hình và nổi trội trong phát triển và thu hút đầu tư, gồm có: KCN Nomura - Hải Phòng (1994), KCN Đình Vũ (1997), KCN Tràng Duệ (2007), KCN VSIP (2008). Các KCN Đình Vũ, Tràng Duệ và VSIP nằm trong Khu kinh tế.

**Khu Công nghiệp Nomura - Hải Phòng** rất thuận lợi trong thu hút đầu tư. KCN đã thu hút thành công 55 doanh nghiệp điển hình như GE Việt Nam, Toyoda, Yazaki, Rorze. Đến nay, quỹ đất của KCN Nomura đã được sử dụng hết, không còn khả năng thu hút thêm dự án.

**Khu Công nghiệp Đình Vũ** do Công ty Liên doanh Phát triển Đình Vũ quản lý và phát triển. KCN Đình Vũ có lợi thế trong việc thành lập sớm, có cảng Hải Phòng và cảng Nam Đình Vũ. Điểm yếu của KCN Đình Vũ là giá thuê khá cao, quỹ đất hiện nay còn khá ít, vị trí KCN nằm gần trung tâm thành phố nên gặp khó khăn lớn về giao thông và nguồn lao động.

**KCN VSIP** là KCN được đầu tư một cách bài bản và đồng bộ tại Hải Phòng, với mô hình đặc trưng của VSIP. KCN VSIP đã thu hút được một số dự án như: Nipro Pharma, Fujji Xerox, Y-TEC. Nằm tại huyện Thủy Nguyên nên KCN VSIP có lợi thế về quỹ đất lớn, nguồn lao động dồi dào. Điểm hạn chế của VSIP Hải Phòng là mức giá cho thuê lại đất có hạ tầng cao so với mặt bằng chung, và kèm theo đó các loại chi phí (phí quản lý, lắp đặt, kết nối hạ tầng...) cũng cao hơn mức chung tại các KCN trong khu vực.



## CÁC LOẠI RỦI RO CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA KBC

### \* **Rủi ro do thay đổi các chính sách quản lý về hoạt động đầu tư kinh doanh KCN:**

**Thắt chặt quản lý các dự án bất động sản và KCN:** Năm 2012, Thủ tướng chính phủ ra quyết định số 07/CT-TTG ngày 02/03/2012 yêu cầu hạn chế thành lập mới các dự án KCN không cần thiết. Ngày 19/3/2015, tại cuộc họp bàn về xây dựng phương hướng nhiệm vụ trong giai đoạn mới, Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải đã nêu rõ: “ Kiên quyết cắt giảm những phần diện tích và loại bỏ các KCN không hiệu quả, không thu hút được dự án, đồng thời thực hiện nghiêm việc đưa dự án đầu tư vào khu vực đã xây dựng cơ sở hạ tầng để đẩy nhanh tỷ lệ lấp đầy, nâng hiệu quả hoạt động của các KCN-KKT.” Đồng thời Phó thủ tướng đã ghi nhận những kết quả tích cực trong hoạt động của các KCN, KKT trong thời gian qua. Các KCN, KKT thực sự phát huy được vai trò đầu tàu, động lực cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước sẽ được xem xét mở rộng. KBC luôn chủ động bám sát các chính sách liên quan đến quản lý và phát triển các KCN của Chính phủ. Việc thắt chặt quản lý các dự án bất động sản KCN vừa mở ra cơ hội, thách thức và cả rủi ro cho KBC cụ thể như sau:

- Các KCN đang phát triển mạnh của KBC như KCN Trảng Duệ Hải Phòng luôn được Chính phủ và các cơ quan ban ngành quan tâm tạo mọi điều kiện tốt nhất để mở rộng và phát triển. Hiện nay dự án đang được lập để trình các cơ quan ban ngành và Chính phủ phê duyệt mở rộng giai đoạn 3. Đây là cơ hội tăng thêm quỹ đất cho KBC trong bối cảnh thắt chặt.

- Hiện nay KBC cùng các công ty con, công ty liên kết đang đồng quản lý 14 KCN với quy mô tổng diện tích khoảng 4.500 ha, đền bù đạt 73% . Với quỹ đất này, đây là tài sản tạo lên giá trị gia tăng, là lợi thế lớn nhất của KBC trong khi chính sách mở rộng KCN bị thắt chặt, giá đất đền bù tăng từ 2 -4 lần so với mức giá mà KBC đã đền bù trước đây tính trung bình khoảng 100.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đứng trước lợi thế to lớn này, KBC cũng gặp phải những thách thức và rủi ro không nhỏ. Do kinh tế Việt Nam vừa mới bắt đầu có dấu hiệu khởi sắc, bên cạnh một số KCN của KBC cũng bắt đầu khởi sắc mạnh trở lại từ năm 2014, nhưng vẫn còn một số KCN của các công ty liên kết của KBC ở một số tỉnh như Huế, Cần thơ, Bình Phước v.v chưa thu hút được đầu tư. Để hạn chế việc gặp phải rủi ro bị thu hồi dự án, KBC luôn nỗ lực xây dựng kế hoạch phát triển đồng bộ các dự án trên khắp cả nước, gia tăng sự lựa chọn vị trí cho khách hàng.

**Thay đổi về chính sách đóng tiền thuê đất hàng năm:** Kể từ khi KCN Quế Võ đầu tiên của KBC đi vào hoạt động tính đến nay nhà nước đã 03 thay đổi chính sách tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thay đổi với biên độ lớn, từ mức 100 đồng/1m<sup>2</sup> đã tăng lên 19.500 đồng/1m<sup>2</sup> (theo nghị định 121/2010/NĐ-CP). Hiện nay theo Nghị định 46/2014/NĐ-CP đã có điều chỉnh giảm về mức trung bình 13.500 đồng/m<sup>2</sup>. Tùy theo địa bàn khu vực các tỉnh sẽ được áp mức giá khác nhau. Thực tế hiện nay KCN Quế Võ của KBC là KCN đầu tiên bắt đầu phải tính tiền thuê đất, sau nhiều nỗ lực làm việc với các cơ quan chức năng đã ra được văn bản về đơn giá tiền thuê đất với đơn giá từ 4.600 đồng/m<sup>2</sup> đến 6.500 đồng/m<sup>2</sup>. Đây vẫn được xem là đơn giá quá cao, mặc dù tiền thuê đất của các KCN do KBC quản lý sẽ do nhà đầu tư trả hàng năm khi có Quyết định của UBND tỉnh. Sự thay đổi liên tục về chính sách sẽ gây rủi ro cho các nhà đầu tư trong KCN của KBC.

**Thay đổi về hình thức nộp tiền thuê đất:** Theo khoản 2, điều 210, Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 quy định:

**“Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN, cụm công nghiệp khu chế xuất mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải nộp tiền cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ; người thuê lại đất có quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sau khi chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước”.**

Quy định này vô hình chung đã trói buộc và cản trở quyền lợi chính đáng của các nhà đầu tư thứ cấp trong KCN. Cụ thể, Trước đây, bên thuê lại đất trong KCN có thể thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức tín dụng để huy động vốn. Tuy nhiên, theo quy định trên, kể từ sau ngày 1/7/2014, thì người thuê đất trong KCN sẽ không được phép chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất cũng như các quyền và nghĩa vụ đối với quyền sử dụng đất cho bên thứ ba nếu chủ đầu tư hạ tầng KCN chưa trả toàn bộ tiền thuê đất cho Nhà nước, cho dù bên thuê lại đã trả trước toàn bộ tiền thuê lại đất. Trong khi đó, các chủ đầu tư xây dựng hạ tầng KCN không có đủ khả năng để lựa chọn phương án thực hiện các thủ tục xin nộp tiền thuê đất của Nhà nước một lần. Để xử lý vấn đề này KBC đã gửi các văn bản lên các cơ quan chức năng để xem xét hỗ trợ doanh nghiệp về việc lựa chọn hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm, điều chỉnh giá tiền thuê đất cho phù hợp. Hiện nay, các ý kiến của KBC đã được Bộ tài chính ban hành văn bản trình Chính phủ xem xét.

**Thay đổi quy định về giá đất đền bù:** Tại các tỉnh thành trên cả nước hiện nay có nhiều thay đổi so với thời kỳ đầu phát triển các KCN như Quế Võ hay Trảng Duệ. Mặc dù, KBC có nhiều lợi thế do thực hiện công tác đền bù sớm với giá đền bù thấp hơn hiện tại nhiều lần (chỉ bằng 30 đến 50% giá đền bù quy định tại các tỉnh Bắc Ninh và Thành phố Hồ Chí Minh năm 2014). Tuy nhiên, rủi ro thay đổi về giá đất đền bù cũng gây ảnh hưởng đến kế hoạch phát triển dài hạn khi mở rộng các KCN mới. Ví dụ giá đất đền bù tại tỉnh Bắc Ninh hiện nay là 439.000 đồng/1m<sup>2</sup> gấp 4 lần giá đất đền bù mà KBC đã thực hiện. Nếu phát triển một KCN mới trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh thì giá vốn hạ tầng KCN ước tính là 45\$/1m<sup>2</sup>. Như vậy, giá cho thuê đất phải đạt từ 80\$ đến 85\$ mới hiệu quả. Đây cũng là một thách thức đối với KBC trong việc xem xét có nên tiếp tục đầu tư vào các KCN có chi phí đền bù cao hay không?



**\* Rủi ro do thay đổi các chính sách tiền tệ**

**Siết cho vay bất động sản:** KBC gần như không tiếp cận được nguồn vốn tín dụng trong thời gian dài từ 2011 đến 2014. Cuối năm 2014 KCN Trảng Duệ Hải Phòng của KBC mới được ngân hàng cấp tín dụng, trong năm 2015 các dự án Quế Võ, Nam Sơn Hạp Lĩnh đã được Ngân hàng cấp tín dụng trở lại. Tuy nhiên, theo thông điệp của Ngân hàng Nhà nước (NHNN) vừa ban hành văn bản xin ý kiến sửa đổi Thông tư 36/2014/TT-NHNN. Nội dung chính của văn bản này thể hiện thông điệp có khả năng sẽ kiểm soát chặt chẽ hơn các khoản cho vay kinh doanh bất động sản. Bởi trong năm qua tốc độ tăng trưởng tín dụng khá “nóng” ở mảng bất động sản.

Trong lĩnh vực phát triển kinh doanh hạ tầng, bất động sản nói chung khi chịu áp lực của việc siết tín dụng sẽ dẫn đến rủi ro khá lớn như các dự án sẽ bị chậm tiến độ, ngừng triển khai. KBC là một trong những công ty đã từng chịu ảnh hưởng lớn nhất từ chính sách này, nhưng bằng mọi nỗ lực của mình công ty đã vượt qua thời kỳ khó khăn nhất.

Hiện nay, KBC cũng đang tích cực làm việc với một số tổ chức tài chính để huy động vốn cho các KCN trọng điểm, để đảm bảo nguồn vốn phát triển khi có sự thay đổi về chính sách.

**Áp lực tăng lãi suất:** Tại thời điểm lập báo cáo này tháng 3/2016, lãi suất huy động tại các ngân hàng có xu hướng tăng mạnh. Theo số liệu của NHNN, lãi suất cao nhất áp dụng của khối NH TMCP là 8,2%/năm đối với kỳ hạn trên 24 tháng. Theo nhận định của Vụ trưởng Vụ Chính sách tiền tệ của NHNN cho biết năm 2016, trong bối cảnh thị trường tài chính quốc tế có nhiều biến động theo hướng không thuận lợi, áp lực huy động vốn trái phiếu Chính phủ tiếp tục tăng cao và nhu cầu tín dụng trung dài hạn gia tăng thì áp lực lên mặt bằng lãi suất là rất lớn”, cụ thể:

**Thứ nhất,** với lạm phát được dự báo quanh mức 4-5% trong năm 2016 so với mức chỉ 0,6% của năm 2015, cho thấy kỳ vọng lạm phát năm nay cao hơn nhiều so với năm trước, qua đó gián tiếp tạo áp lực lên mặt bằng lãi suất huy động.

**Thứ hai,** mục tiêu tăng trưởng trong năm nay là 6,7%, cao hơn mức tăng trưởng 6,68% của năm ngoái và cao hơn so với bình quân cả giai đoạn 2011-2015 (5,88%), phản ánh nhu cầu vốn tín dụng năm 2016 sẽ tiếp tục gia tăng.

**Thứ ba,** việc lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 5 năm tăng mạnh từ mức 5,4%/năm lên gần 7%/năm trong năm 2015, cùng với đó, dự kiến nhu cầu huy động vốn từ trái phiếu chính phủ trong năm 2016 còn cao hơn năm 2015 sẽ tạo áp lực rất lớn lên mặt bằng lãi suất trung và dài hạn.

Như vậy khi mặt bằng lãi suất huy động tăng, lãi suất cho vay tăng đặc biệt lãi suất cho vay trong lĩnh vực bất động sản cao hơn nhiều so với lĩnh vực khác. Đây là yếu tố rủi ro đối với các khoản vay của KBC, vì lãi suất các khoản vay của KBC đều là lãi suất thả nổi điều chỉnh 06 tháng/1 lần.





### \* **Rủi ro thu hút vốn FDI**

Mặc dù Việt Nam là một nước có lực lượng lao động dồi dào, chi phí nhân công rẻ, lại có ít rủi ro về chính trị, Việt Nam trở thành điểm đến hấp dẫn của các nhà đầu tư nước ngoài; Việc ban hành Luật Doanh nghiệp sửa đổi và Luật Đầu tư sửa đổi cùng với hiệp định thương mại đã được ký kết như TPP, Việt Nam – EU, Việt Nam- Hàn Quốc, Việt Nam và các nước ASEAN, v.v, thì triển vọng đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam là rất khả quan.

Tuy nhiên, thách thức lớn đối với dòng vốn FDI vào Việt Nam cần Chính phủ chú trọng đẩy nhanh quá trình cải cách thể chế, tạo môi trường kinh doanh bình đẳng và minh bạch đối với mọi loại hình doanh nghiệp. Cùng với đó, việc thúc đẩy phát triển công nghiệp phụ trợ, hỗ trợ doanh nghiệp tham gia vào chuỗi giá trị toàn cầu cũng sẽ giúp thu hút các tập đoàn lớn đầu tư vào Việt Nam.

Đối với riêng KBC doanh thu chủ đạo của KBC phụ thuộc hoàn toàn vào khả năng thu hút FDI cũng là một rủi ro nếu kinh tế toàn cầu lại có dấu hiệu suy thoái. Mặt khác, hiện nay 90% khách hàng của KBC đều là các doanh nghiệp trong lĩnh vực công nghệ cao cũng là một trở ngại khi làn sóng đầu tư mới được hưởng lợi từ TPP thì lại là các doanh nghiệp trong lĩnh vực sản xuất như dệt may, các doanh nghiệp ASEAN chủ yếu tập trung vào các lĩnh vực chế biến, chế tạo, v.v, . Như vậy, để đón đầu được làn sóng đầu tư tiềm năng này cũng là một vấn đề thách thức với KBC. Trong những năm tới, KBC phải chuẩn bị hạ tầng các KCN ở địa phương khác, nơi mà các cơ quan ban ngành không hạn chế một số lĩnh vực thuộc nhóm các doanh nghiệp hưởng lợi từ TPP, phù hợp với nhu cầu của các nhà đầu tư.





#### **\* Rủi ro từ việc quản lý dòng tiền không hiệu quả**

KBC đã từng gặp rủi ro khi sử dụng nguồn vốn vào đầu tư đa ngành. Vì vậy, huy động nguồn vốn và sử dụng vốn là bài toán luôn luôn được cân nhắc đối với KBC để đảm bảo dòng vốn sinh lời vừa đạt mục tiêu thúc đẩy tăng trưởng doanh nghiệp và bảo toàn vốn khi gặp khó khăn trong việc triển khai dự án. Năm 2016 Ban tài chính của KBC sẽ tiếp cận các tổ chức tài chính, các quỹ đầu tư tài trợ vốn, mua cổ phần, mua trái phiếu của doanh nghiệp để phục vụ đầu tư và phát triển các KCN, cơ cấu lại các khoản nợ cũ (mặc dù năm 2015 dư nợ gốc đã giảm đi đáng kể). Tuy nhiên, KBC xác định rằng việc giảm hoàn toàn các khoản nợ cũ để rút tài sản đảm bảo và quản lý nợ mới sẽ tốt hơn.

#### **\* Rủi ro khác**

Các KCN đang hoạt động có thể không tránh khỏi các rủi ro như thiên tai (bão làm tốc mái các căn nhà xưởng); cháy nổ (cháy nhà máy trong KCN); biểu tình làm ngừng trệ hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong KCN, gây bất ổn an ninh; các công ty đang hoạt động trong KCN bị phá sản; sức mua của toàn cầu suy giảm ảnh hưởng đến hoạt động xuất khẩu hàng hóa của các doanh nghiệp FDI, v.v



**PHẦN II**  
**TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2015**

# A. KINH TẾ VIỆT NAM QUA NHỮNG CON SỐ

## \* GDP

Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2015 của Việt Nam tăng 6,68% so với năm 2014, cao hơn mục tiêu 6,2%, là mức tăng trưởng cao nhất kể từ năm 2008. “Đóng góp lớn nhất vào mức tăng trưởng chung là khu vực công nghiệp và xây dựng. Khu vực này đóng góp 3,20 điểm phần trăm khi tăng 9,64% trong năm qua, cao hơn nhiều so với mức tăng 6,42% của năm trước. Trong đó, ngành công nghiệp tăng 9,39% so với năm trước (công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 10,6%); ngành xây dựng tăng 10,82%, đây là mức tăng cao nhất kể từ năm 2010”

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê thì quy mô nền kinh tế năm 2015 theo giá hiện hành đạt 4.192,9 nghìn tỷ đồng. GDP bình quân đầu người ước đạt 45,7 triệu đồng/năm, tương đương 2.109 USD/năm, tăng 57 USD so với năm 2014, kém GDP bình quân đầu người của thế giới 8.000 USD/người.

## \* CPI

Chỉ số CPI cả nước năm 2015 tăng 0,63% so với năm 2014, thấp hơn nhiều so với mục tiêu 5% của Quốc hội đặt ra, mức thấp nhất trong vòng 15 năm qua (kể từ năm 2006).

## \* THU CHI NGÂN SÁCH

Tổng thu ngân sách nhà nước (NSNN) cả năm đạt 996,87 nghìn tỷ đồng, tăng 85,77 nghìn tỷ đồng so với dự toán. Tổng chi NSNN đạt 1.262,87 nghìn tỷ đồng, tăng 116,4 nghìn tỷ đồng so với dự toán. Bội chi NSNN là 256.000 tỷ đồng, ước tính 6,11% GDP. Trong đó, chi phát triển sự nghiệp kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quản lý hành chính đạt 745 nghìn tỷ đồng; chi trả nợ và viện trợ 148,3 nghìn tỷ đồng.

Dự kiến 2016 - 2020 thu NSNN không tăng đột biến, trong khi nhu cầu chi NSNN phải tăng lớn để trả các khoản nợ đến hạn, đầu tư cơ sở hạ tầng, bảo đảm quốc phòng, an ninh trong tình hình mới và tiếp tục thực hiện tốt các chính sách an sinh xã hội, vì vậy cân đối NSNN tiếp tục phải bội chi.

Dự chi ngân sách NSNN năm 2016: Chi đầu tư phát triển dự kiến 254.950 tỷ đồng; Chi thường xuyên dự đạt 824.000 tỷ đồng; Chi trả nợ, viện trợ, mức dự toán là 155.100 tỷ đồng, trong đó đảm bảo trả đủ nợ gốc và lãi vay nước ngoài đến hạn. Còn với nợ nội địa, mức chi chỉ ưu tiên trả hết lãi và một phần nợ gốc, nhằm giảm mức vay đảo nợ.

Để bù đắp bội chi NSNN đầu tháng 3/2016 Chính phủ đề nghị tăng thuế bảo vệ môi trường gấp ba lần hiện nay, giá xăng sẽ tăng từ 1.000 đồng/lít lên 3.000 đồng/lít; Thuế môn bài tăng gấp 3 lần so với hiện hành. Theo báo cáo “Doing Business 2016” được Ngân hàng Thế giới (WB) công bố, tổ chức này tính toán, doanh nghiệp Việt Nam phải dành tới gần 40% lợi nhuận để nộp thuế, chưa kể phí và các khoản chi phí “không tên” khác. Đây được cho là mức đóng góp quá lớn, vượt quá mức chịu đựng của doanh nghiệp làm ảnh hưởng tới sức cạnh tranh và là một trong những nguyên nhân khiến số doanh nghiệp Việt Nam giải thể, dừng hoạt động tăng cao.

## \* NỢ CÔNG

Dư nợ công cuối năm 2015 đạt 62,2%GDP (150 tỷ USD), nợ Chính phủ khoảng 50,3 %GDP (vượt trần cho phép là 50% GDP) và nợ nước ngoài của quốc gia khoảng 43,1%GDP, ước tính mỗi một người dân gánh 1.300 USD nợ công. Nợ đến hạn phải trả năm 2016 ước tính 16 tỷ USD.

Dự báo nhu cầu vốn vay cho ngân sách nhà nước (chưa bao gồm vay về cho vay lại) giai đoạn 2016 – 2020 khoảng 2.265 nghìn tỷ đồng, bình quân 450 nghìn tỷ đồng/năm, năm 2020 khoảng 540 nghìn tỷ đồng. Đây là những con số rất khó thực hiện.

Nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Chính phủ so với thu ngân sách (bao gồm cả trả nợ gốc và lãi) vượt ngưỡng cho phép (25%) trong các năm 2019 (25,9%) và 2020 (25,8%). Nếu tính cả vay đảo nợ, nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Chính phủ so với thu ngân sách nhà nước vượt ngưỡng cho phép trong các năm 2018- 2020, trong đó cao nhất vào năm 2019 (29,4%).

“Mục tiêu cụ thể được Chính phủ đặt ra là đến 2020 nợ công không quá 65% GDP, trong đó dư nợ Chính phủ không quá 55% GDP và nợ nước ngoài quốc gia không quá 50% GDP”.

## \* ĐẦU TƯ

Tổng vốn đầu tư toàn xã hội năm 2015 ước đạt 1.367.200 tỷ đồng, tăng 12% so với năm trước và bằng 32,6% GDP.

## \* THU HÚT FDI

Năm 2015 Việt Nam đã thu hút được 2.013 dự án FDI mới, với tổng vốn đăng ký mới tổng vốn FDI đăng ký mới và tăng thêm đạt 22,76 tỷ USD, tăng 12,5% so với năm 2014, tổng số vốn FDI giải ngân là 14,5 tỷ USD, tăng 17,4 % so với năm trước. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo thu hút FDI lớn nhất với số vốn đăng ký đạt 15,23 tỷ USD, chiếm 66,9% tổng vốn đăng ký, ngành sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí đạt 2,8 tỷ USD, chiếm 12,4%; ngành kinh doanh bất động sản đạt gần 2,4 tỷ USD, chiếm 10,5%; các ngành còn lại đạt 2,3 tỷ USD, chiếm 10,2 %.

## \* HUY ĐỘNG VỐN

Thị trường vốn, thị trường trái phiếu trong nước có quy mô nhỏ, thanh khoản thấp không đáp ứng nhu cầu huy động vốn cho Ngân sách.

Năm 2015 Kho bạc Nhà nước đã huy động 202.027,6 tỷ đồng vốn trái phiếu chính phủ, đạt 81% kế hoạch. Ngoài ra, Bộ Tài chính đã chủ động huy động tối đa từ các nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi, như: tạm ứng từ nguồn tồn ngân kho bạc (25.000 tỷ đồng), vay Bảo hiểm Xã hội (46.000 tỷ đồng) để đảm bảo nguồn cân đối ngân sách nhà nước và nhu cầu chi đầu tư phát triển theo các Nghị quyết của Quốc hội và Chính phủ.

Trong bối cảnh Việt Nam đã trở thành nước thu nhập trung bình, nguồn vốn ODA ngày càng giảm dần, Thủ tướng Chính phủ đã có chỉ đạo đẩy mạnh việc đàm phán, ký kết và giải ngân nguồn vốn ODA nhằm tận dụng tối đa nguồn lực này cho đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội. Vốn ODA và vốn vay ưu đãi của nhà tài trợ nước ngoài giải ngân năm 2015 đạt 4,6 tỷ USD, bằng 81,3% năm 2014, thấp hơn mục tiêu đã đề ra là 5 tỷ USD.

Chính phủ Việt Nam đang chuẩn bị phương án phát hành 3 tỷ USD trái phiếu quốc tế để đảo nợ.

## \* TỶ GIÁ, GIÁ VÀNG VÀ LÃI SUẤT

Việc điều chỉnh tỷ giá theo hướng giảm giá trị đồng Việt Nam (VND) và kích thích xuất khẩu. Năm 2016 một số chuyên gia kinh tế dự báo tỷ giá USD/VND tăng khoảng 3% đến 5%.

Lần đầu tiên giá vàng trong nước có khoảng cách chênh lệch không đáng kể so với giá vàng thế giới.

Lãi suất huy động hiện nay của các tổ chức tín dụng 12 tháng giao động từ 6%/năm – 8%/năm. Lãi suất cho vay phổ biến ở mức 9% – 11%. Trong đó, đối với lĩnh vực bất động sản là phải chịu mức lãi suất cho vay cao nhất.

**Như vậy, có thể nói trong bối cảnh nền kinh tế vĩ mô của Việt Nam như hiện nay thì hầu hết các doanh nghiệp Việt Nam đã thoát khỏi bế tắc của nền kinh tế so với những năm trước đây. Tuy nhiên, những rào cản ảnh hưởng đến doanh nghiệp vẫn còn ở phía trước như việc điều chỉnh các chính sách liên tục, nộp ngân sách chiếm tỷ trọng lớn trong lợi nhuận của doanh nghiệp, nhiều doanh nghiệp Việt Nam không được hưởng ưu đãi như các doanh nghiệp nước ngoài đang đầu tư vào Việt Nam.**

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015



## B. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KBC QUA NHỮNG CON SỐ

KBC là một trong những doanh nghiệp chịu ảnh hưởng trực tiếp từ nhiều yếu tố vĩ mô trong nước, xu hướng tăng trưởng kinh tế của thế giới. Hay nói cách khác, sự tăng trưởng của KBC tỷ lệ thuận với tăng trưởng kinh tế trong nước và thế giới. Ví dụ: Nếu quan hệ giữa Việt Nam và các nước tích cực sẽ giúp Việt Nam thu hút FDI tốt, thì KBC sẽ nằm trong số doanh nghiệp dẫn đầu của Việt Nam thu hút FDI; Nếu kinh tế thế giới phát triển, làm cho doanh nghiệp FDI tăng trưởng xuất khẩu thu hút nhiều vệ tinh vào các KCN của KBC; Thị trường vốn ổn định sẽ hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận được nguồn vốn trong nước, lãi suất tốt; Chính trị ổn định sẽ không xuất hiện những tin đồn thất thiệt gây thiệt hại cho nhà đầu tư, v.v.

Dưới đây là những con số mô tả cụ thể hoạt động của KBC trong năm 2015.

### 1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

\* Kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Đơn vị: Tỷ đồng		
	2014	2015	% thay đổi
<b>Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ</b>	<b>1.069,0</b>	<b>1.434,8</b>	134%
- Doanh thu cho thuê đất	742,9	1.129,4	152%
- Doanh thu thuê và bán nhà xưởng	265,1	232,8	88%
- Doanh cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phi dịch vụ	60,9	72,6	119%
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>143,9</b>	<b>317,1</b>	220%
<b>Thu nhập khác</b>	<b>0,8</b>	<b>1,3</b>	163%
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.213,7</b>	<b>1.753,2</b>	144%
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>	<b>311,9</b>	<b>602,0</b>	193%
<b>Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ</b>	<b>325,6</b>	<b>611,9</b>	188%

(Theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015)

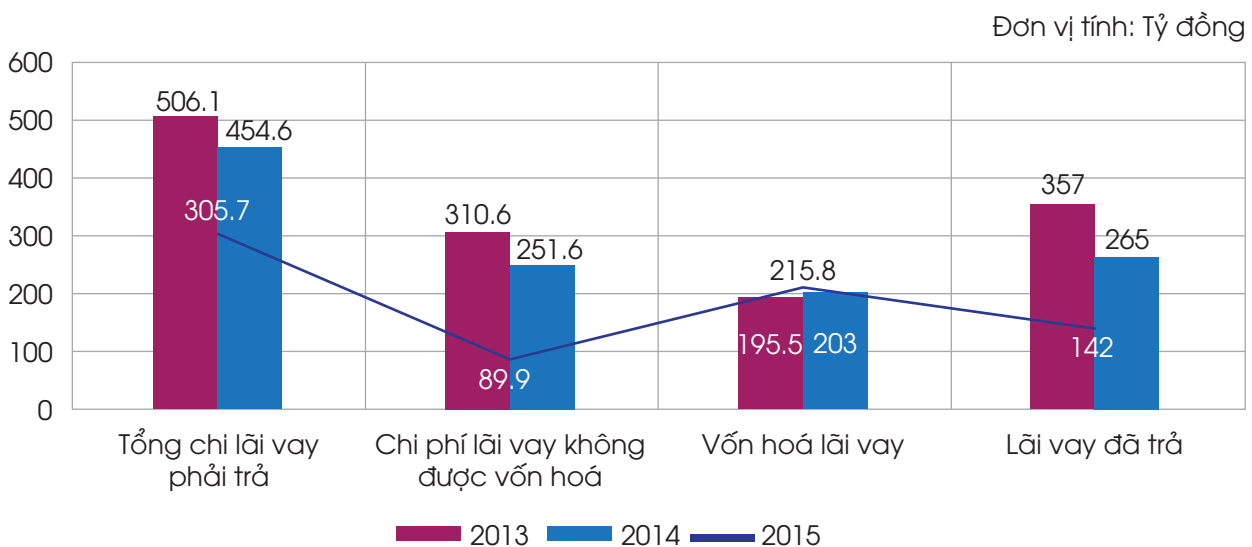
Năm 2015 là năm KBC đã cơ bản hoàn thành tái cấu trúc, tập trung phát triển các KCN, KĐT thu hút FDI. Vì vậy, tất cả các chỉ số doanh thu, lợi nhuận của doanh nghiệp đều tăng trưởng mạnh, chi phí lãi vay giảm đáng kể, thị trường được mở rộng cụ thể:

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2015 đạt 1.753,2 tỷ đồng, bằng 144% so với năm 2014. Trong đó, (1) hoạt động kinh doanh cốt lõi về việc cho thuê đất, bán nhà xưởng và các dịch vụ năm 2015 đạt 1.434,8 tỷ đồng bằng 134% so với năm 2014, chiếm 81,8% so với tổng doanh thu; (2) do thoái vốn mạnh các danh mục đầu tư thuộc lĩnh vực Năng lượng đã đóng góp thêm vào doanh thu của tập đoàn 317,1 tỷ đồng bằng 220% so với năm 2014, chiếm 18,2 % so với tổng doanh thu.

Lợi nhuận hợp nhất năm 2015 đạt 602 tỷ đồng, bằng 193% so với năm 2014, lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 611,9 tỷ đồng bằng 188% so với năm 2014. Đây là một năm tăng trưởng mạnh nhất của KBC sau tái cấu trúc.

Yếu tố chi phí lãi vay luôn là yếu tố đáng quan ngại nhất của KBC, có ảnh hưởng tiêu cực đến lợi nhuận của doanh nghiệp trong những năm trước đây thì năm 2015 đã giảm mạnh chỉ còn 89,9 tỷ đồng bằng 35,7% so với năm 2014.

### Xu hướng biến động chi phí lãi vay của Tập đoàn



Yếu tố thị trường cũng là một trong những yếu tố đáng chú ý trong năm 2015 của KBC: Ngoài các khách hàng truyền thống đến từ Hàn Quốc thì doanh nghiệp bắt đầu tiếp cận với những nhà đầu tư đến từ Hoa Kỳ và Châu Âu, được hưởng lợi khi các hiệp định thương mại như TPP, Việt Nam – EU được ký kết; đồng thời KCN thuộc địa bàn phía nam của KBC (KCN Tân Phú Trung) đã có những bước tăng trưởng mạnh mẽ trong thu hút đầu tư, số diện tích đã cho thuê tăng 45% so với năm 2014. Sự thay đổi mạnh mẽ của KCN Tân Phú Trung rất quan trọng đối với KBC, là cơ sở để KBC phát triển các KCN khác tại khu vực phía nam.



## \* TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2015	Hoàn thành
Tổng doanh thu	<b>1.735,5</b>	1.979	88,6%
Lợi nhuận sau thuế	<b>602</b>	739	81,5%

Năm 2015, về doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của toàn Tập đoàn mới chỉ đạt 88,6% và 81,5% so với kế hoạch đã đặt ra. Nguyên nhân chủ yếu là do có một số nhà đầu tư lớn thay đổi kế hoạch đầu tư. Tuy nhiên, năm 2015 vẫn là một năm tăng trưởng gấp 1,5 lần so với năm 2014. Chúng tôi cho rằng sự chênh lệch trong phạm vi 20% so với kế hoạch là sự chênh lệch phù hợp với một Tập đoàn lớn, có nhiều yếu tố chi phối.



## 2. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

#### \* ÔNG ĐẶNG THÀNH TÂM - CHỦ TỊCH HĐQT



Ông sinh năm 1964, tốt nghiệp kỹ sư Hàng Hải tại Đại học Hàng Hải, Hải Phòng. Đồng thời, ông có bằng cử nhân luật, cử nhân quản trị kinh doanh, Bằng Diploma of Business Management của Trường Henley - Anh Quốc, thành thạo Tiếng Anh.

Từ năm 1988 đến 1996 ông công tác tại Công ty vận tải biển Sài Gòn, sau đó, ông làm Tổng Giám đốc Công ty Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo từ năm 1997. Nhờ thành công trong quá trình xây dựng KCN Tân Tạo vào những năm khủng hoảng Châu Á, ông được biết đến là người đi tiên phong trong lĩnh vực phát triển KCN. Năm 2002, ông đến Bắc Ninh, một vùng đất nông nghiệp kém phát triển, hoang sơ, để đặt nền móng cho bước đầu phát triển KCN Quế Võ ở đây. Sau 5 năm đi vào hoạt động KCN này đã trở nên có tên tuổi tại khu vực phía Bắc, đó là một trong những thành công và sự đóng góp to lớn của ông với tỉnh Bắc Ninh. Nhờ vào kinh nghiệm dày dặn và tầm nhìn dài hạn, ông không ngừng phát triển và mở rộng các KCN từ Bắc vào Nam. Ông là người am hiểu chính sách vĩ mô, luật trong nước và quốc tế, do đó ông cũng là một doanh nhân có vai trò quan trọng trong các tổ chức doanh nhân, tư vấn kinh tế và nhiều diễn đàn quốc tế. Ngoài ra, ông Đặng Thành Tâm còn là Đại biểu Quốc hội khóa XIII.

**TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHIẾU ĐẾN 18/03/2016: 14,95%**

### **\* BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG - THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC**

Bà Nguyễn Thị Thu Hương sinh năm 1971. Bà có bằng Tiến sĩ Khoa học Kinh tế và bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, thành thạo tiếng Trung và tiếng Anh. Bà đã gắn bó KBC từ ngày đầu thành lập, bà Nguyễn Thị Thu Hương nắm rõ những điểm mạnh, điểm yếu của Tập đoàn, từ đó chèo lái con tàu KBC vượt qua những cơn sóng khủng hoảng những năm vừa qua. Từng có kinh nghiệm trong lĩnh vực ngoại giao, bà có vai trò quan trọng trong Tập đoàn trong công tác xúc tiến quan hệ đầu tư với các tập đoàn lớn cũng như kiểm soát hoạt động kinh doanh tại từng KCN. Trên cương vị Tổng giám đốc, bà đã thể hiện vai trò quan trọng của mình trong những cải cách tiến bộ đáng kể của công ty trong năm qua. Khi trực tiếp quản lý các phòng ban quản trị nội bộ và đối ngoại của Tổng công ty, bà Hương chú trọng đến tinh thần làm việc có trách nhiệm cao, tính kỷ luật và tinh thần đoàn kết giữa tập thể cán bộ như phần quan trọng nhất trong sự phát triển của công ty. Bà đã được Chủ tịch Nước CHXHCN Việt Nam tặng Huân chương Lao động hạng Ba; Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ do đã có nhiều thành tích trong công tác từ năm 2002 đến năm 2006, góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa Xã hội và Bảo vệ Tổ quốc tại Quyết định số 1539/QĐ-TTg ngày 14/11/2007 của Thủ tướng Chính phủ, v.v

**TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHIẾU ĐẾN 18/03/2016: 0.06%**

### **\* ÔNG NGÔ MẠNH HÙNG - THÀNH VIÊN HĐQT**

Ông Ngô Mạnh Hùng sinh năm 1964, có trình độ chuyên môn kỹ sư. Ông Hùng là mảng ghép quan trọng trong HĐQT nhờ có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và phát triển KCN từ Bắc vào Nam cũng như giữ vị trí quản lý tại các KCN nổi bật trong Tập đoàn.

**TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHIẾU ĐẾN 18/03/2016: 0.05%**

### **\* ÔNG PHẠM PHÚC HIẾU - THÀNH VIÊN KIÊM PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ông Phạm Phúc Hiếu sinh năm 1978, được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc, kiêm Kế toán trưởng kể từ ngày 08/12/2012, bổ nhiệm làm thành viên HĐQT từ ngày 26/04/2014. Hiện nay ông cũng là người được ủy quyền công bố thông tin của KBC. Ông Phạm Phúc Hiếu có bằng cử nhân tài chính ngân hàng, thạc sĩ quản trị kinh doanh. Ông đã gắn bó với KBC hơn 10 năm trải qua nhiều cương vị quản lý tài chính tại KBC và các công ty thành viên. Vì vậy, ông là người am hiểu sâu về lĩnh vực tài chính cũng như các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Thời gian, trình độ, kinh nghiệm đã khẳng định ông Phạm Phúc Hiếu trở thành một trong những thành viên quan trọng không thể thiếu trong ban lãnh đạo để giúp KBC vượt qua giai đoạn khó khăn và duy trì sự tăng trưởng bền vững.

**TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHIẾU ĐẾN 18/03/2016: 0.005%**

### \* **ÔNG HUỖNH PHÁT - THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP**

Ông Huỳnh Phát sinh năm 1966 có bằng Cử nhân tài chính kế toán. Ông Phát tham gia Hội đồng quản trị của KBC từ 14/06/2013 với tư cách là thành viên độc lập. Với kiến thức chuyên ngành về lĩnh vực tài chính kế toán và 12 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực kinh doanh KCN, ông thường xuyên đưa ra những ý kiến giá trị trên nhiều mặt và khách quan trong mỗi quyết định của Hội đồng quản trị.

**TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHIẾU ĐẾN 18/03/2016: 0%**

## **BAN KIỂM SOÁT**

### \* **BÀ NGUYỄN THỊ CHUNG THỦY - TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

Bà Nguyễn Thị Chung Thủy sinh năm 1978, tốt nghiệp cử nhân chuyên ngành kế toán. Bà Thủy đã gia nhập Tập đoàn từ năm 2003, trải qua nhiều vị trí quan trọng tại các công ty trong Tập đoàn. Là người có tinh thần trách nhiệm cao, hiểu rõ cơ cấu quản lý cũng như vận hành của toàn Tập đoàn, bà Thủy đã thực hiện xuất sắc nhiệm vụ của Trưởng ban Kiểm soát trong nhiều năm qua.

**TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHIẾU ĐẾN 18/03/2016: 0.01%**

### \* **ÔNG PHAN ANH TUẤN - THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT**

Ông Phan Anh Tuấn sinh năm 1975, Thạc sĩ kinh tế. Ông đã từng là giảng viên trường Đại học Ngoại Thương từ năm 1997 đến năm 2006, sau đó ông liên tục giữ nhiều vị trí quan trọng như Giám đốc đầu tư, Giám đốc khối tại nhiều công ty và quỹ đầu tư trong lĩnh vực tài chính. Ông được bầu làm thành viên Ban kiểm soát KBC kể từ ngày 26/4/2014. Với kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, ông Phan Anh Tuấn là người có tiếng nói trong mỗi quyết định của Ban Kiểm soát cũng như đưa ra tư vấn giải pháp phù hợp với Ban lãnh đạo của Tập đoàn.

**TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHIẾU ĐẾN 18/03/2016: 0%**

### \* **BÀ LÊ THỊ THU HẰNG - THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT**

Bà Lê Thị Thu Hằng sinh năm 1967, đã tốt nghiệp cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kế toán. Bà tham gia vào Tập đoàn từ năm 2010 và luôn có những đóng góp tích cực trong suốt thời gian qua cho sự phát triển bộ máy quản lý.

**TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHIẾU ĐẾN 18/03/2016: 0%**

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

\* **BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG – TỔNG GIÁM ĐỐC**

\* **ÔNG PHẠM PHÚC HIẾU – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH TÀI CHÍNH**

\* **ÔNG PHAN ANH DŨNG – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH KỸ THUẬT**

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

**TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHIẾU ĐẾN 18/03/2016: 0.002%**

\* **BÀ NGUYỄN MỸ NGỌC – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH KINH DOANH**

Bà Nguyễn Mỹ Ngọc sinh năm 1972, đã tốt nghiệp cử nhân ngoại ngữ và cử nhân tài chính ngân hàng. Bà Ngọc có 13 năm công tác tại các công ty nước ngoài, bà thông thạo tiếng Trung và tiếng Anh. Với kinh nghiệm, sự am hiểu văn hóa và tinh thần trách nhiệm cao, bà Ngọc đã hoàn thành xuất sắc vai trò Giám đốc kinh doanh trong nhiều năm qua. Bà Ngọc được bổ nhiệm làm Phó tổng giám đốc phụ trách kinh doanh của Tập đoàn kể từ ngày 2/2/2015. Gia nhập Tập đoàn KBC từ năm 2008, bà Ngọc, là nhân tố quan trọng trong ban lãnh đạo của KBC, là người nắm rõ các triển vọng kinh doanh của Tập đoàn.

**TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHIẾU ĐẾN 18/03/2016: 0%**

**Thay đổi nhân sự cấp cao trong năm 2015:** Năm 2015, Bà Nguyễn Mỹ Ngọc đã được bổ nhiệm làm Phó tổng giám đốc của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP kể từ ngày 2/2/2015.

## SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN

### \* CƠ CẤU NHÂN SỰ TẠI CÔNG TY MẸ

Cán bộ công nhân viên	Số lượng (người)	Tỷ lệ
Trên Đại học	12	7,5%
Đại học	55	34,6%
Cao đẳng và trung cấp	20	12,6%
Công nhân kỹ thuật	21	13,2%
Lực lượng bảo vệ an ninh	51	32,1%
<b>Tổng cộng</b>	<b>159</b>	<b>100%</b>

Tổng số nhân sự tính đến 31/12/2015 của Công ty mẹ là 159 người, giảm 2 người so với năm 2014; Tổng số nhân sự của cả Tập đoàn tính đến 31/12/2015 là 411 người tăng 13 người so với năm 2014.

### \* CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG VÀ SỬ DỤNG NHÂN SỰ

Được ban hành dựa trên nguyên tắc hiệu quả và công bằng, bảo đảm đúng người đúng việc, đảm bảo đạt hiệu quả cao nhất. Phương châm tuyển dụng của Tập đoàn là thu hút người tài, tuyển dụng đúng người theo tiêu chuẩn quy định và bố trí đúng việc để phát huy năng lực, sở trường của người lao động. KBC luôn tạo mọi điều kiện để mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp đồng thời xây dựng một lực lượng nhân viên chuyên nghiệp cho Tập đoàn. Năm 2015 công ty đã thu hút một số cán bộ, chuyên viên cao cấp từ các tập đoàn lớn khác về làm việc.

### \* CHẾ ĐỘ LƯƠNG, THƯỞNG, PHỤ CẤP

Chế độ lương, khen thưởng và phúc lợi được xây dựng cân bằng với sự phát triển của doanh nghiệp. KBC thực hiện đầy đủ chế độ đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho toàn bộ người lao động. Năm 2015, tổng thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên của KBC đạt 11.000.000 đồng/người/tháng.

Người lao động được hưởng chế độ nghỉ phép theo Luật lao động. Cán bộ công nhân viên của Công ty được hưởng các khoản phụ cấp tùy theo tính chất công việc như: Phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp kiêm nhiệm, phụ cấp ăn trưa, đi lại, điện thoại, thuê bao điện thoại hàng tháng, v.v. Vì mục tiêu đảm bảo sức khỏe đời sống cho cán bộ nhân viên Tập đoàn tổ chức bữa ăn tại Văn phòng với các sản phẩm sạch được tăng gia trực tiếp. Ngoài ra, mỗi năm Tập đoàn đều tổ chức một chuyến tham quan nghỉ mát cho toàn bộ nhân viên, cũng như tổ chức nhiều buổi sinh hoạt tập thể. Hoạt động Công đoàn, đoàn thể cũng được thường xuyên được tổ chức, đóng vai trò quan trọng trong mọi hoạt động của cán bộ công nhân viên.



### 3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

#### \* Các khoản đầu tư vào các dự án chính

Năm 2015, KBC tập trung chủ yếu đầu tư vào các dự án KCN hiện đang hoạt động với tổng giá trị đầu tư trong năm hơn 1.197,4 tỷ đồng. Trong đó tập trung chủ yếu là đầu tư vào KCN Trảng Duệ giai đoạn 2 và KCN Quế Võ mở rộng chiếm 76,7% tổng giá trị đã đầu tư trong năm 2015. Cụ thể như sau:

**(1) KCN Trảng Duệ Hải Phòng**, giai đoạn 2(214ha) đã được đầu tư với tổng giá trị là 629,7 tỷ đồng (bao gồm đền bù 191,3 ha, san lấp mặt bằng 50ha). Đây là KCN có tốc độ xây dựng nhanh nhất kể từ trước đến nay để đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư. Trong năm 2015, tốc độ thu hút đầu tư tương đương với tốc độ xây dựng hạ tầng.

**(2) KCN Quế Võ Mở rộng** đã xây dựng 05 căn nhà xưởng với tổng trị giá 72,2 tỷ đồng, đầu tư 26,5 ha đất thành phẩm với tổng trị giá là 216,5 tỷ đồng.

**(3) KCN Tân Phú Trung** đã được đầu tư hạ tầng thêm với tổng giá trị 125,9 tỷ đồng.

**(4) KĐT Trảng Cát** đã đầu tư thêm hầm chui trị giá 70 tỷ đồng để kết nối giao thông từ đường cao tốc mới Hà Nội – Hải Phòng dẫn đến dự án.

**(5) KCN Quế Võ hiện hữu** đã đầu tư hạ tầng thêm 39,9 tỷ đồng.

**(6) KCN Quang Châu** đã đầu tư đền bù thêm 30,4 tỷ đồng.

**(7) Các KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KĐT Phúc Ninh** đều được đầu tư thêm trong năm 2015 nhưng với giá trị dưới 10 tỷ đồng.

Trong năm, KBC không thực hiện đầu tư vào dự án mới nào. Nhưng hoạt động thoái vốn các danh mục đầu tư ngoài ngành thuộc lĩnh vực Năng lượng là khá lớn. KBC đã thực hiện chuyển nhượng 48,3 triệu cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định tổng trị giá 772,8 tỷ đồng (giá trị mệnh giá 483 tỷ đồng), số tiền đã thu được là 105 tỷ đồng; Nhận lại vốn góp của Công ty Cổ phần Thủy điện SGL Lào là 185,5 tỷ đồng (vốn góp ban đầu 190 tỷ đồng), số tiền đã thu được là 104,4 tỷ đồng. Do hoạt động thoái vốn mạnh làm cho tổng giá trị các khoản đầu tư dài hạn của KBC giảm đi 60 % tương đương với 688,6 tỷ đồng.

### \* Các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư tài chính dài hạn

Tổng giá trị đầu tư vào công ty liên kết tính theo nguyên giá 723,7 tỷ đồng, giá trị thuần tại ngày 31/12/2015 còn là 367 tỷ đồng, trích lập dự phòng lũy kế 356,7 tỷ đồng. Việc trích lập dự phòng chủ yếu do việc giảm giá của cổ phiếu Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (SGT) qua nhiều năm nay. Tuy nhiên, SGT vẫn đóng góp vào mục "lãi từ công ty liên kết" trong báo cáo kết quả kinh doanh của Tập đoàn là 9,5 tỷ đồng, do đóng góp từ kết quả kinh doanh KCN Đại Đồng – Hoàn Sơn tại Bắc Ninh của SGT. Hiện nay, đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết chúng tôi đánh giá khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế có triển vọng nhất trong tương lai.

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, KBC sở hữu dưới 20%, ngoại trừ khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn (339 tỷ đồng) thì các khoản đầu tư khác đều là đầu tư vào các doanh nghiệp hiện là chủ đầu tư các dự án KCN ở khu vực miền Trung như Đà Nẵng, Bình Phước, Nhơn Hội, v.v . Mặc dù, các danh mục đầu tư vào công ty liên kết, các khoản đầu tư dài hạn chưa mang lại lợi nhuận cho KBC song các doanh nghiệp này hiện đang sở hữu quỹ đất KCN là 1.970 ha, có tỷ lệ lấp đầy thấp đây là quỹ đất tạo ra giá trị gia tăng của KBC trong vòng 10 năm tới.

#### Đơn vị tính ha

STT	Tên Khu công nghiệp	Tỷ lệ sở hữu KBC (%)	Tổng diện tích	Diện tích đã đền bù	Diện tích đất thương phẩm	Tỷ lệ lấp đầy %
1	Sài Gòn – Nhơn Hội	10	630	628,4	409,5	10
2	Sài Gòn – Chân Mây	28,14	650	73,2	422,5	-
3	Hòa Khánh Mở Rộng	19,5	132,6	131,2	107,8	65,37
4	Liên Chiểu	19,5	289,4	199,5	174,7	63,6
5	Đại đồng Hoàn Sơn	21,48	264,3	264,3	81,6	65%
<b>Tổng</b>		<b>-</b>	<b>1.970</b>	<b>1.145</b>	<b>422,5</b>	<b>-</b>

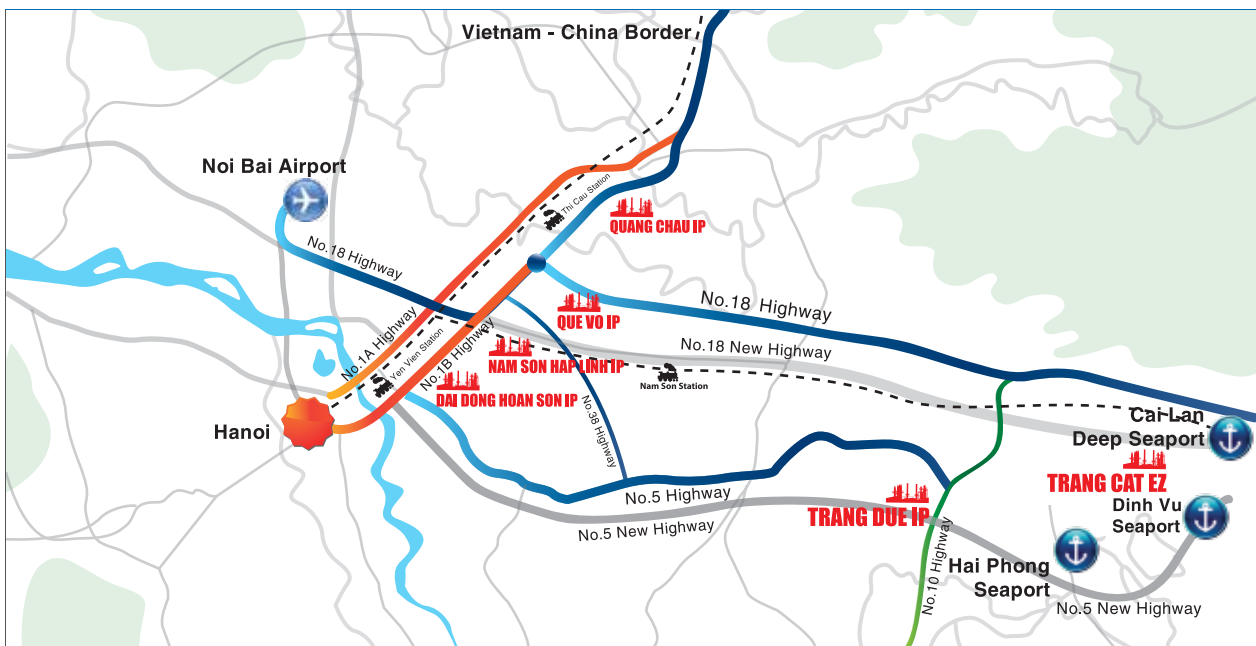
Ngoài ra, trong ngắn hạn quỹ đất dự kiến sẽ mở rộng ước tính 796 ha (bao gồm KCN Trảng Duệ 3 là 700 ha, KCN Đại đồng Hoàn Sơn 2 là 96 ha).



\* Đánh giá, giá trị tài sản các dự án chính thuộc công ty mẹ và công ty con theo giá trị hiện tại

Dự án chính	Chủ đầu tư	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ sở hữu của KBC	Giá trị đã đầu tư ghi nhận trên báo cáo tài chính 31/12/2015 (Hàng tồn kho + XD CBDD)	Thực trạng đất				Xác định lại giá trị tài sản theo đơn giá giá hiện hành	
					Tỷ lệ lấp đầy	Thương phẩm còn lại	Thương phẩm có hạ tầng	Thương phẩm đã đến bù chưa có hạ tầng		Còn phải đền bù
KCN Quế Võ hiện hữu	KBC	311	100%	68.804.603.003	95%	6.97	6.97	6.97	75.061.538.462	
KCN Quế Võ mở rộng	KBC	300	100%	337.106.227.151	63%	59,50	13,16	43,09	19,50	515.678.461.538
KCN Nam Sơn - Hợp Lĩnh	KBC	432,5	100%	206.869.480.433	-	283,10		65	332,5	500.000.000.000
KCN Tân Phú Trung	SGTB	542	60,50%	2.559.881.884.283	23%	241,40	13	162,61	72,5	2.559.881.884.283
KCN Trảng Duệ (H1)	SHP	400	86,50%	463.112.500.087	28%	96,74	20,99	75,75	22,7	781.003.846.154
KCN Quang Châu	SBG	426	59,50%	359.579.836.077	26,66%	202,20	21,51	111,8	104	645.100.000.000
KĐT Quang Châu	SBG	120	59,50%	192.223.529.996		39,98		63,3	56,7	316.500.000.000
KĐT Trảng Cát	TCC	581,9	100%	3.352.894.991.554		154,3		540	41,9	3.352.894.991.554
KĐT Phúc Ninh	KBC	136,47	100%	791.241.769.241		45,70	6,27	75	61,47	791.241.769.241
Nhà ở thu nhập thấp	KBC	6,3	100%	23.897.163.067			6,3			189.000.000.000
KĐT Tây Bắc Củ Chi	SGTB	47,7	60,50%							
KĐT Trảng Duệ	SHP	42,1	86,50%							
Khách sạn hoa sen Hà Nội	KBC	4	100,00%	119.161.983.744						119.161.983.744
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	KBC	2	100,00%	106.555.116.818						106.555.116.818
Dự án khác	KBC		100,00%	18.019.953.965						0
<b>Tổng</b>				<b>8.599.349.039.419</b>						<b>9.952.079.591.794</b>
<b>Giá trị tài sản tăng lên khi xác định lại theo giá hiện hành</b>										<b>1.352.730.552.375</b>
<i>(Tỷ lệ lấp đầy KCN Trảng Duệ thuộc giai đoạn 2, giai đoạn 1 đã lấp đầy 99%)</i>										
<b>Xác định giá trị hiện hành KBC</b>										
<b>Vốn chủ sở hữu (giá trị sổ sách)</b>				<b>8.055.590.558.032</b>						
<b>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</b>				<b>873.172.283.989</b>						
<b>Vốn cổ phần</b>				<b>4.757.111.670.000</b>						
<b>Giá trị tài sản tăng thêm khi xác định theo giá hiện hành</b>				<b>1.352.730.552.375</b>						
<b>Giá trị cổ phiếu KBC đánh giá theo giá trị tài sản hiện tại</b>										<b>17.942</b>

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC DỰ ÁN CHÍNH CỦA KBC



### \* Các dự án do KBC sở hữu 100%

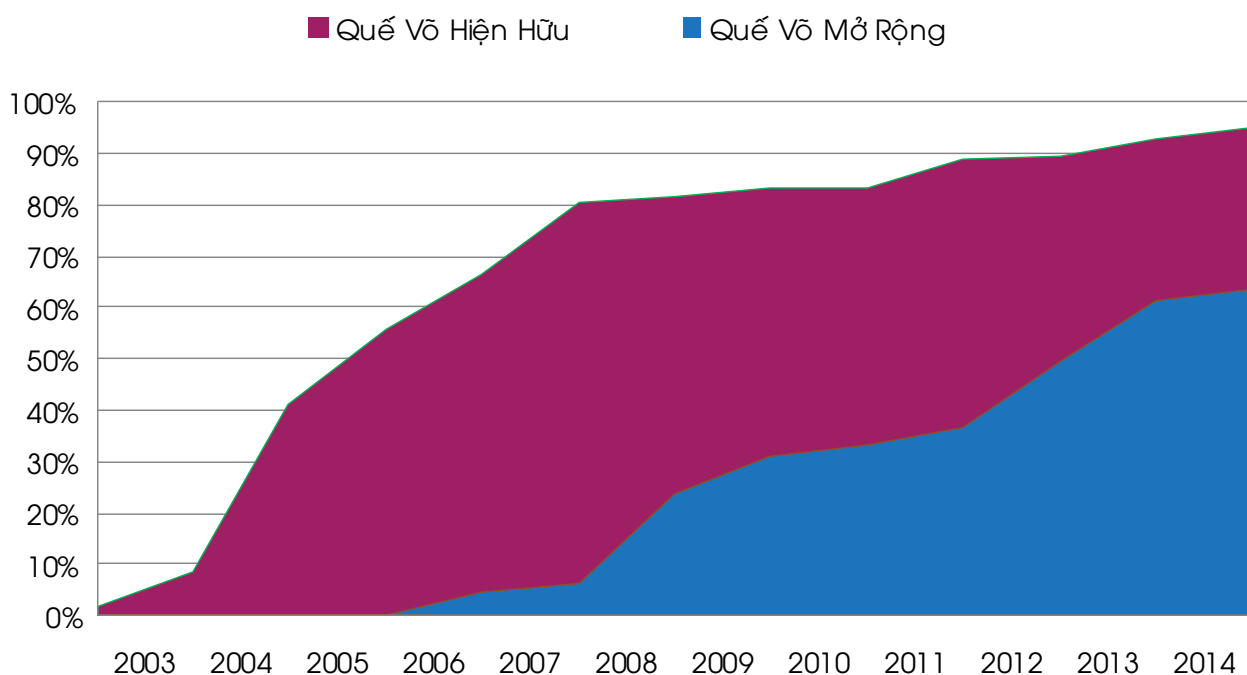
#### (1) KCN Quế Võ

KCN Quế Võ tại tỉnh Bắc Ninh có tổng diện tích 611 ha, trong đó KCN Quế Võ hiện hữu (300ha) đi vào hoạt động từ năm 2003; KCN Quế Võ mở rộng (311 ha) đi vào hoạt động từ năm 2006. Đây là 2 KCN tạo lập giá trị gia tăng và thương hiệu cho KBC, là mô hình điển hình để xây dựng và phát triển các KCN hiện đại của Tập đoàn tại miền Bắc. Với vị trí chiến lược nằm tại trung tâm kinh tế miền Bắc, hệ thống đường giao thông thuận lợi và đa dạng, các KCN này, ngay từ những ngày đầu đã thu hút được nhiều tập đoàn có tên tuổi lớn như Canon, Foxconn, Tokyo Ink, VS Industry, và hàng loạt doanh nghiệp Đài Loan, Hàn Quốc. Cập nhật đến hết 2015, KCN Quế Võ đã thu hút gần 120 doanh nghiệp nước ngoài với tổng vốn FDI ước tính hơn 1,2 tỷ đô la Mỹ.

Ngoài ra, tại hai KCN này KBC đã tiến hành xây dựng nhà xưởng và văn phòng với mục đích cho thuê và bán. Sản phẩm nhà xưởng này đã đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp FDI là công ty vệ tinh, công ty thứ cấp của các tập đoàn lớn, giúp giảm thiểu rủi ro đầu tư cũng như rút ngắn tiến độ khi đầu tư vào Việt Nam. Vì vậy, 45 căn nhà xưởng (trong đó có 5 năm căn nhà xưởng xây mới trong năm 2015) đã được cho thuê và bán 100% đem lại nguồn doanh thu ước tính gần 1.800 tỷ đồng (trong đó năm 2015 doanh thu từ việc bán và cho thuê nhà xưởng đạt gần 230 tỷ đồng). Năm 2015, KCN Quế Võ cho thuê 11,5 ha đất, bán 54.120 m<sup>2</sup> nhà xưởng, tổng doanh đạt 410,9 tỷ đồng.

Kế hoạch phát triển 2016: KCN Quế Võ hiện hữu còn lại 7 ha đất thương phẩm, tỷ lệ lấp đầy 95%; KCN Quế Võ mở rộng còn lại 59,5ha đất thương phẩm, tỷ lệ lấp đầy 63%. Năm 2016, KCN Quế Võ dự kiến tiếp tục xây mới 05 căn nhà xưởng, tập trung thu hút các khách hàng đến từ Đài Loan, Hàn Quốc và vệ tinh của Samsung, v.v.

### Tỷ lệ lấp đầy



## **(2) KCN Nam Sơn Hạ Lĩnh**

Tổng diện tích 432,5 ha tại tỉnh Bắc Ninh có vị trí địa lý thuận lợi tiếp giáp với đường quốc lộ 18B, cách nhà máy Samsung 15km, thuận lợi về kết nối giao thông với cảng biển, sân bay, đang là điểm đến được nhiều nhà đầu tư quan tâm. KCN này có tổng diện tích đất thương phẩm ước tính 283,11 ha, có 100 ha đã đền bù là KCN có tiềm năng phát triển nhất của Tập đoàn. Năm 2016 KBC sẽ triển khai việc đầu tư xây dựng hạ tầng và phát triển kinh doanh trong phạm vi 100 ha đã đền bù.

Hiện nay, tại tỉnh Bắc Ninh diện tích đất dành cho hoạt động trong KCN đang cạn kiệt dần, các KCN đang hoạt động của KBC có tỷ lệ lấp đầy đã đạt ở mức cao, đồng thời việc thành lập các KCN mới bị hạn chế. Trong khi đó, nhu cầu của các nhà đầu tư vẫn không ngừng tăng lên đặc biệt là các nhà đầu tư đến từ Hàn Quốc, Đài Loan và bắt đầu có một số doanh nghiệp đến từ Mỹ đón đầu sự hưởng lợi từ TPP.

Dự án đã được Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam phê duyệt hạn mức tín dụng 443 tỷ đồng để đầu tư xây dựng hạ tầng, nhà máy nước sạch, xử lý nước thải trong phạm vi 100 ha.

## **(3) KĐT Phúc Ninh**

KBC là chủ đầu tư Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh – Bắc Ninh, có tổng diện tích 136,47 ha nằm tại trung tâm Thành phố Bắc Ninh, đã đền bù 75ha, nộp tiền sử dụng đất gần 18,1 ha đất thương phẩm, đã xây thô 16 căn biệt thự, đầu tư hoàn thiện hạ tầng 6,27 ha. Dự án có lợi thế từ cơ sở hạ tầng xung quanh đã phát triển hoàn thiện, có người dân ở xung quanh và đặc biệt nhu cầu nhà ở cho các chuyên gia đang làm việc trong các KCN và nhu cầu đất ở của người dân có thu nhập khá trên địa bàn tỉnh đang tăng cao. Vì vậy tháng 10/2015 KBC đã được Bộ Xây Dựng và UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt đầu tư xây dựng và kinh doanh giai đoạn 1 với diện tích 55,8 ha trong đó ước tính có 10,4 ha được phép phân lô bán nền. Năm 2016 KBC sẽ đưa vào kinh doanh 6,27 ha (tương đương với 3,46 ha đất thương phẩm được phân lô bán nền).

## **(4) Dự án Nhà ở thu nhập thấp**

KBC sở hữu dự án nhà ở thu nhập thấp tại Bắc Ninh, có diện tích 6,3 ha đối diện KCN Quế Võ đã hoàn thiện hạ tầng và 01 tòa nhà 5 tầng. Hiện nay dự án đang được đàm phán chuyển nhượng lại toàn bộ cho một tập đoàn lớn trong KCN.

## **(5) Dự án BĐS cao cấp tại Hà Nội**

Tại Hà Nội, KBC sở hữu 02 dự án lớn đó là: Dự án Khách sạn Diamond Rice có diện tích 40.000 m<sup>2</sup> nằm tại trung tâm hành chính mới của thủ đô, trên đường Phạm Hùng và Dự án Khu ngoại giao đoàn có tổng diện tích 20.000 m<sup>2</sup> thuộc khu vực đang phát triển nóng của thủ đô tại khu Ngoại giao đoàn, đường Phạm Văn Đồng Hà Nội, ngay sát cạnh Công viên Hòa Bình. Hiện nay cả hai dự án đang trong quá trình chờ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch kiến trúc. Mặt khác, do thị trường Bất động sản phân khúc cao cấp chưa có dấu hiệu phục hồi, để hạn chế rủi ro trong việc thu xếp sử dụng nguồn vốn hiện nay KBC chưa có kế hoạch chi tiết trong ngắn hạn đối với hai dự án này.

Tại ngày 31/12/2015, tổng tài sản công ty mẹ đạt 9.330,8 tỷ đồng, dư nợ các tổ chức tín dụng số tiền 2.067,3 tỷ đồng (trong đó dư nợ gốc 1.397,3 tỷ đồng). Tổng doanh thu của công ty cho năm 2015 đạt 724,7 tỷ đồng tương ứng lợi nhuận sau thuế đạt 388,5 tỷ đồng, tăng 102% so với năm 2014.

### **\* Các dự án thuộc công ty con và công ty liên kết**

#### **(1) Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát (TCC)**

- **Địa chỉ:** Khu Bãi Triều, Phường Tràng Cát, Quận Hải An, Khu KT Đình Vũ – Cát Hải, T.P Hải Phòng

- **Ngành nghề kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản hạ KCN và KĐT

- **Vốn điều lệ:** 1.500 tỷ đồng

- **Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại TCC là 100%**

TCC là chủ đầu tư Dự án KĐT và Dịch vụ Tràng Cát có tổng diện tích 581 ha, đã đền bù 540 ha. Tổng mức đầu tư hạ tầng dự kiến là: 6.300.000.000 đồng (Sáu nghìn ba trăm tỷ đồng). Tổng giá trị đã đầu tư 3.352 tỷ đồng chủ yếu là chi phí đền bù, vốn hóa lãi vay đã thực hiện. Năm 2015 KBC đã đầu tư 70 tỷ đồng để xây dựng hầm chui dẫn từ đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng vừa mới đi vào hoạt động cuối năm 2015 đến Dự án.

Chiến lược phát triển dự án dự kiến phát triển theo hướng xây dựng khu chuyên sâu Việt Nam với các đối tác nước ngoài. Vì vậy, tùy theo tình hình phát triển quan hệ đầu tư giữa Việt Nam và các nước trong những năm tới thì KBC sẽ xây dựng kế hoạch phát triển cụ thể.

## (2) Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng (SHP)

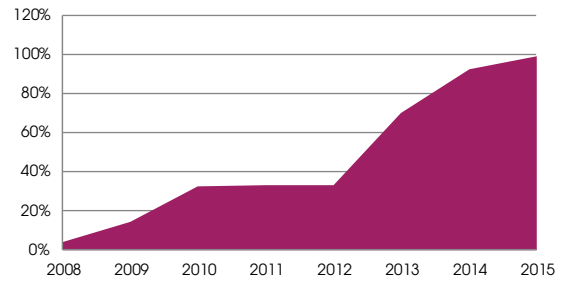
- **Địa chỉ:** Khu Công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, Thành Phố Hải Phòng, Việt Nam

- **Vốn điều lệ:** 416 tỷ

- **Ngành nghề kinh doanh chính:** hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản KCN và KĐT

- **Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SHP hiện tại là 86,54%.**

**Tỷ lệ lấp đầy KCN Tràng Duệ I**



SHP là chủ đầu tư dự án KCN Tràng Duệ thuộc khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải Hải Phòng, có chính sách ưu đãi cao nhất ở Việt Nam. Giai đoạn 1 có diện tích là 186 ha, đã lấp đầy 99%, giai đoạn 2 bắt đầu triển khai đầu tư và kinh doanh từ đầu năm 2015, có diện tích 214 ha tương đương với 133 ha đất thương phẩm, đã đền bù được 191,3 ha, diện đất ký hợp đồng 57,2 ha, đã ghi nhận doanh thu trong năm 2015 là 37,4 ha, đất thương phẩm còn lại 75,8 ha, tỷ lệ lấp đầy giai đoạn 2 là 43%. Đây là KCN có tốc độ lấp đầy nhanh nhất trong các KCN của KBC.

Sự thành công của KCN Tràng Duệ đánh dấu bước ngoặt phát triển của Tập đoàn sau thời kỳ khó khăn. Các nhà đầu tư tại KCN này nhận được những ưu đãi tối đa về thuế như: miễn thuế thu nhập trong 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo, thuế suất thuế thu nhập là 10% trong 15 năm đầu, miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định, miễn 50% thuế thu nhập đối với người lao động làm việc trong KCN, miễn 100% tiền thuê đất cùng với các chính sách ưu đãi hỗ trợ của TP. Hải Phòng. KCN Tràng Duệ đã thu hút khoảng 36 nhà đầu tư nước ngoài, một số nhà đầu tư lớn có thể kể đến như là LG Electronics, Dongjin Techwin Vina, Asia Plastic J.S.C, Haengsung Electronic, Heesung Electronics, v.v. Trong những năm tới, làn sóng đầu tư của các doanh nghiệp Hàn Quốc vào Việt Nam nói chung và KCN Tràng Duệ nói riêng đang trở nên mạnh mẽ hơn bao giờ hết. Tính tới cuối năm 2015, KCN Tràng Duệ đã thu hút trên 2,2 tỷ đô giá trị đầu tư FDI.

Tại ngày 31/12/2015, tổng tài sản SHP đạt 2.233,5 tỷ đồng, dư nợ ngân hàng số tiền 421 tỷ đồng. Tổng doanh thu của SHP cho năm 2015 đạt 711,2 tỷ đồng tương ứng lợi nhuận sau thuế đạt 294,7 tỷ đồng, tăng 27% so với năm ngoái.

Kế hoạch phát triển 2016 của công ty SHP sẽ tập trung tiếp tục hoàn thiện cơ sở hạ tầng KCN Tràng Duệ giai đoạn 2, KCN này còn phải đền bù 22,7 ha, làm hạ tầng 75,75 ha. Ngoài ra SHP đang tích cực lập dự án mở rộng thêm 700 ha (giai đoạn 3) tại KCN Tràng Duệ để đảm bảo quỹ đất kinh doanh của SHP trong những năm tới.

### (3) Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang (SBG)

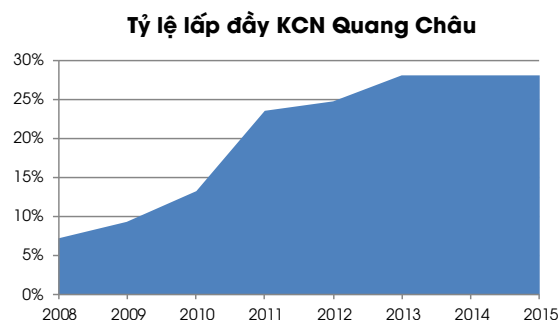
- **Địa chỉ:** KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện

Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

- **Ngành nghề kinh doanh:** Kinh doanh hạ tầng KCN

- **Vốn điều lệ:** 220 tỷ đồng

- **Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SBG hiện tại là 59,5%**



SBG là chủ đầu tư dự án KCN và KĐT Quang châu: (1) KCN Quang Châu nằm tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, có tổng diện tích 426 ha, tổng diện tích đất thương phẩm là 275,6 ha, đã lấp đầy 26,6%, diện tích đất thương phẩm còn lại 202,2 ha, diện tích đất còn phải đền bù 111,8 ha. Dự án có vị trí thuận lợi nằm liền kề với tỉnh Bắc Ninh, cách KCN Quế Võ khoảng 2km và nằm trên trục giao thông giữa nhiều khu sản xuất lớn. KCN này đã thu hút được 11 tập đoàn nước ngoài, các doanh nghiệp tiêu biểu đã đầu tư tại KCN Quang Châu như là: Nichirin Viet Nam Co.,Ltd, Umec Vietnam, Crystal Việt nam, v.v. Tổng số vốn FDI đã thu hút vào KCN này khoảng 1,3 tỷ đô. Hiện tại, KCN Quang Châu đã lấp đầy 26,6 %.

KCN Quang Châu mặc dù có tín hiệu tốt trong năm 2015 KCN thông qua việc thực hiện đàm phán với nhiều tập đoàn lớn có nhu cầu thuê đất với quy mô lớn từ 50ha -70ha. Tuy nhiên, do kế hoạch của nhà đầu tư thay đổi, năm 2015 vẫn chưa đạt được mục tiêu, nhưng hoạt động thu hút đầu tư vào KCN này vẫn đang trong quá trình diễn ra tích cực. Trong Quý I/2016, KCN này đã đón tiếp một số nhà đầu tư đến từ Hồng Kông trong lĩnh vực dệt may, hiện nay các nhà đầu tư này và SBG đang trong quá trình thương thảo hợp đồng thuê đất.

Tại ngày 31/12/2015, tổng tài sản SBG đạt 1.054,9 tỷ đồng, dư nợ ngân hàng số tiền 325,6 tỷ đồng. Tổng doanh thu của SBG cho năm 2015 là 9,4 tỷ đồng và SBG chịu lỗ 68,8 tỷ đồng.

Kế hoạch phát triển trong năm 2016 của KCN này vẫn tích cực xúc tiến các hoạt động thu hút đầu tư. SBG sẽ xây dựng thêm một số căn nhà xưởng để thu hút khách hàng có nhu cầu thuê ngắn hạn từ 3 đến 5 năm, có nhu cầu diện tích nhỏ. Hiện nay, lượng khách hàng đến thăm KCN vẫn tích cực, thậm chí có những khách hàng có nhu cầu khá lớn khoảng từ 10ha đến 20ha.

#### (4) Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD)

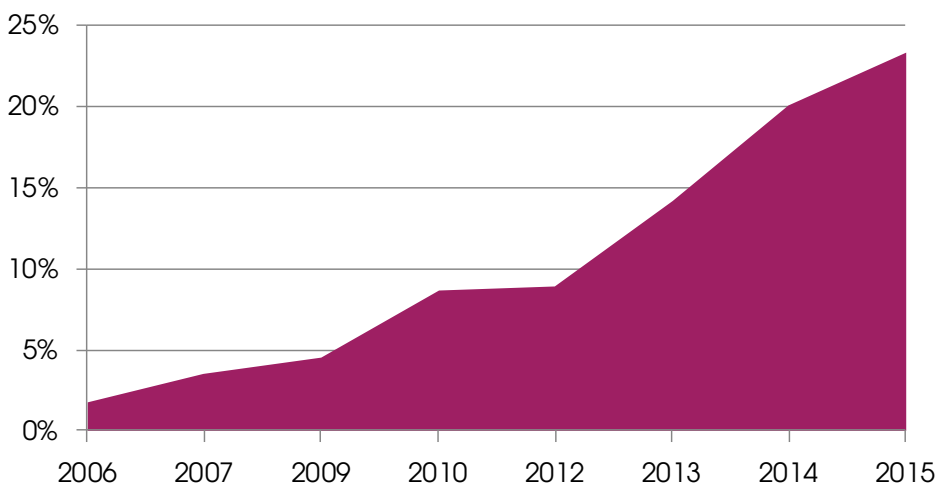
- **Địa chỉ:** Ấp Trạm Bơm, quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố HCM
- **Ngành nghề kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản hạ tầng KCN
- **Vốn điều lệ:** 500 tỷ
- **Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SCD hiện tại là 60,52%**

SCD là chủ đầu tư dự án KCN Tân Phú Trung tại huyện Củ Chi, cách trung tâm Thành phố HCM 25km, có tổng diện tích 542 ha, diện tích đất thương phẩm 314 ha, tỷ lệ lấp đầy là 23%, diện tích đất thương phẩm còn lại 241,4 ha, đất còn phải đền bù 72,5 ha. Năm 2015 KCN Tân Phú Trung đã cho thuê 24,2 ha, đây là năm cho thuê tốt nhất của KCN này, là cơ sở để KBC phát triển kinh doanh ở khu vực phía nam. Tính đến hết 2015, KCN Tân Phú Trung thu hút được 53 nhà đầu tư, tổng giá trị FDI đạt 2,1 tỷ đô. Năm 2016, SCD định hướng thu hút các khách hàng là vệ tinh của Samsung tại Thành Phố Hồ Chí Minh, và các doanh nghiệp TPP,v.v. Ngoài ra, SCD còn là chủ đầu tư dự án khu nhà ở công nhân quy mô 47,36 ha. Dự án bất động sản này nhằm cung ứng nhu cầu nhà ở sinh hoạt cho lực lượng lao động trong KCN, dự kiến 7.800 người.

Tại ngày 31/12/2015, tổng tài sản SCD đạt 1.295,4 tỷ đồng, dư nợ ngân hàng số tiền 261,8 tỷ đồng. Tổng doanh thu của SCD cho năm 2015 là 314,6 tỷ đồng tương ứng với lợi nhuận sau thuế đạt 67,2 tỷ đồng, tăng gấp 3 lần so với năm ngoái.

KCN Tân Phú Trung có nhiều lợi thế về vị trí, về quỹ đất sẵn sàng cho thuê, đáp ứng nhu cầu khách hàng, đón đầu làn sóng đầu tư mới.

**Tỷ lệ lấp đầy KCN Tân Phú Trung**





### **(5) Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Huế (SGH)**

- **Địa chỉ:** Số 15 Nguyễn Huệ, Thành Phố Huế
- **Vốn điều lệ đăng ký:** 350 tỷ đồng
- **Hoạt động chính:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài KCN, khu dân cư-đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân; xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng, giao thông, công trình điện đến 35KV
- **Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SGH hiện tại là** 28,14%

SGH là chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN và Khu phi thuế quan Sài Gòn - Chân Mây. KCN có tổng diện tích 650 ha nằm tại xã Lộc Tiến, Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc Thừa Thiên Huế. Vị trí chiến lược của KCN nằm cách trung tâm thành phố Huế 50km, trung tâm thành phố Đà Nẵng 32 km, gần sân bay và cảng biển. Hơn nữa, KCN này thuộc Khu kinh tế Chân Mây Lăng Cô. Vì vậy, các nhà đầu tư tại KCN này sẽ được hưởng nhiều ưu đãi miễn giảm thuế quan cho cả doanh nghiệp và người lao động tại đây theo chính sách của đặc khu kinh tế. Hiện nay, dự án đã đền bù 73,24 ha, xây dựng 7 căn nhà xưởng có diện tích 25.515 m<sup>2</sup>. Dự án chưa thu hút được đầu tư, KBC kỳ vọng trong những năm tới nhờ khu vực kinh tế miền trung phát triển, giúp cho SGH sẽ thu hút được khách hàng đầu tiên.

### **(6) Công ty Cổ phần Viễn Thông Sài Gòn (SGT)**

- **Địa chỉ:** Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- **Vốn điều lệ:** 740 tỷ đồng
- **Hoạt động chính:** mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng KCN, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi
- **Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SGT hiện tại là** 21,48%

SGT là chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Đại Đồng Hoàn Sơn, Bắc Ninh. KCN có tổng diện tích giai đoạn 1 là 268 ha thuộc địa bàn tỉnh Bắc Ninh, có diện tích đất thương phẩm là 81,6 ha (tỷ lệ đất thương phẩm thấp là do khi SGT tiếp quản dự án đã tồn tại các nhà đầu tư được tỉnh giao đất trực tiếp trừ trước, nằm trong phạm vi dự án). Nhờ vị trí thuận lợi cùng với nhu cầu của các nhà đầu tư không ngừng tăng, KCN đã được lấp đầy phần lớn, tỷ lệ lấp đầy đạt 65%, dự án còn 28,4 ha đất thương phẩm đã có sẵn hạ tầng. Trong thời gian sắp tới, công ty dự định phát triển giai đoạn 2 là 96 ha. Năm 2015, SGT lãi 38,5 tỷ đồng.

## 4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### a. Tình hình tài chính

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng/(giảm)
Tổng giá trị tài sản	13.066.261.004.211	13.653.707.159.630	4,5
Vốn chủ sở hữu	6.256.481.532.486	8.036.004.987.843	28,4
Doanh thu thuần	1.069.035.499.895	1.434.851.916.992	34
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	340.565.112.998	730.902.803.960	115
Lợi nhuận/(lỗ) khác	706.979.382	-927.675.035	(231)
Lợi nhuận trước thuế	341.272.092.380	729.975.128.925	114
Lợi nhuận sau thuế	311.969.134.639	602.062.455.357	93

#### \* Nguyên nhân thay đổi Tài Sản và Vốn chủ sở hữu

Trong năm 2015, tổng tài sản tăng 4,5%, tổng vốn chủ sở hữu tăng 28,4% so với năm 2014. Nguyên nhân chủ yếu làm cho giá trị tổng tài sản thuần tăng 587,4 tỷ đồng là do KBC thực hiện đầu tư hạ tầng vào các KCN; Vốn chủ sở hữu tăng 1.779,5 tỷ đồng là do vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng 800 tỷ đồng từ việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ để chuyển đổi trái phiếu, thặng dư vốn cổ phần tăng 377,4 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng 611,9 tỷ đồng.

#### \* Nguyên nhân thay đổi Doanh thu - Lợi nhuận

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2015 tăng 365,8 tỷ đồng tương ứng 34% so với doanh thu thuần của năm 2014 chủ yếu là do trong năm Tập đoàn đã bán 80 ha đất KCN tại các KCN Trảng Duệ (SHP) (44,3 ha), KCN Tân Phú Trung (24,2ha) và KCN Quế Võ (11,5ha) và 54.120 m<sup>2</sup> nhà xưởng tại các KCN Quế Võ.

Lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn tăng 290,1 tỷ đồng, tương ứng với 93% so với năm 2014 ngoài nguyên nhân tăng trưởng nhờ hoạt động kinh doanh cốt lõi có sự đóng góp không nhỏ từ hoạt động thoái vốn các khoản đầu tư ngoài ngành và hoàn nhập chi phí dự phòng.

## b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
<b>1. CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn /Nợ ngắn hạn	4,11	4,08
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,18	1,24
<b>2. CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN</b>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,52	0,41
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,09	0,70
<b>3. CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG</b>		
+ Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	5	2
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	8%	11%
<b>4. CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	29%	42%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu (*)	26%	34%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	2%	4%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	32%	51%

(\*) Tổng doanh thu bao gồm doanh thu thuần, doanh thu tài chính và thu nhập khác

## KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Các chỉ số về khả năng thanh toán của KBC không thay đổi nhiều so với năm trước. Hệ số thanh toán nhanh của công ty có xu hướng tăng là dấu hiệu tích cực và vẫn đang ở mức an toàn, đảm bảo thanh toán được các khoản nợ đến hạn trả.

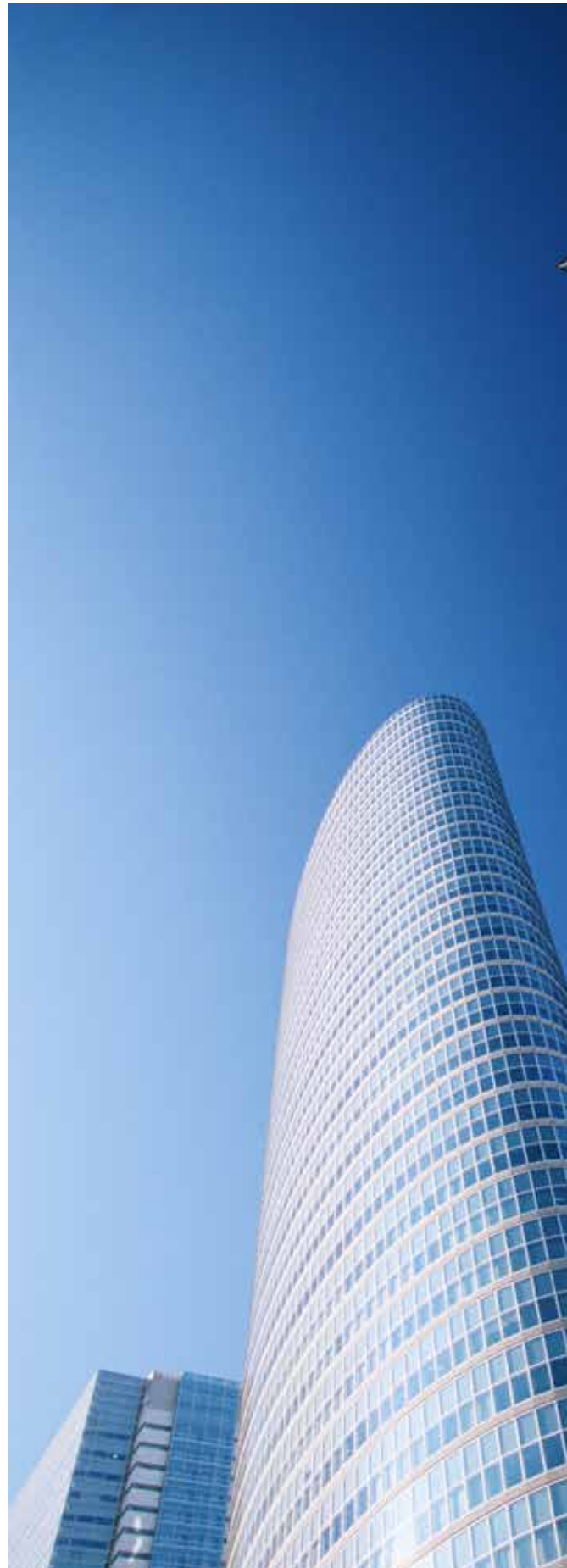
## CƠ CẤU VỐN

Kết thúc năm tài chính 2015, tổng tài sản của KBC đang được tài trợ bởi cơ cấu vốn bao gồm 41% từ nợ và 59% từ vốn chủ sở hữu. Cơ cấu này đã được thay đổi đáng kể so với năm 2014 theo đó, nợ/tổng tài sản đã giảm 21% và đứng ở mức 0,41 lần tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Kết quả này là do trong năm KBC đã trả nợ vay ngân hàng với số tiền là 1.209,6 tỷ đồng (trong đó trả nợ gốc vay là 1.067,6 tỷ đồng).

Chỉ số nợ/tổng tài sản giảm cũng do trong năm 2015 KBC đã hoàn thành việc chuyển đổi 1.200 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi thành 80 triệu cổ phiếu tương ứng với 800 tỷ đồng cho các trái chủ; Tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu, giảm mạnh từ 1,09 lần năm 2014 xuống chỉ còn 0,7 lần cho thấy Công ty đang ở ngưỡng sử dụng đòn bẩy tài chính thấp so với đặc thù ngành.

Các chỉ số tài chính của KBC năm 2015 cải thiện rất tích cực, chứng tỏ Tập đoàn đã nỗ lực tăng năng lực vốn chủ sở hữu, giảm tỷ lệ đòn bẩy tài chính và giảm gánh nặng chi phí lãi vay của các khoản nợ cũ đang được gia hạn mà không đóng góp vào quá trình đầu tư mới của doanh nghiệp. Điều này đã giúp gia tăng lợi nhuận đáng kể cho cổ đông.





## NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Việc tính toán vòng quay hàng tồn kho chỉ mang tính tham khảo do đặc thù của sản phẩm hàng hóa KCN khác với những mặt hàng tiêu dùng thông thường do liên quan đến chu kỳ kinh doanh của KCN (thường kéo dài vài năm) và các ước tính kế toán liên quan đến giá vốn hàng bán và chi phí phát triển trong tương lai.

Tỷ lệ doanh thu trên tổng tài sản tăng trưởng từ 8% năm 2014 lên 11% năm 2015 có thể thấy KBC đã hoạt động hiệu quả hơn trong năm 2015 trong khi tài sản tăng 4,5% nhưng doanh thu thuần đã tăng mạnh 34% .

## KHẢ NĂNG SINH LỜI

Tất cả các chỉ số về khả năng sinh lời của KBC đều tăng mạnh so với năm 2014. Lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần đạt 42%, trên tổng doanh thu đạt 34%. Nguyên nhân chính do trong năm doanh thu thuần tăng mạnh 34% do công ty vẫn hưởng lợi thế về giá vốn thay đổi không đáng kể, biên lợi nhuận gộp vẫn duy trì ở mức cao đạt 40% (đây là lợi thế của các KCN của KBC do chi phí đất đền bù thấp, trong khi giá cho thuê đất tăng trung bình 7% hàng năm, cho dù thời hạn cho thuê đất giảm đi). Ngoài ra, trong năm KBC đã thoái vốn thành công 48,3 triệu cổ phiếu đầu tư tại Công ty cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định, ghi nhận 289,8 tỷ đồng thu nhập tài chính, nỗ lực trong việc kiểm soát chi phí cải thiện đáng kể qua các năm, giảm tỷ lệ đòn bẩy tài chính, giảm rủi ro về thanh khoản. Mặc dù vốn chủ sở hữu và tổng tài sản KBC đều tăng tương ứng 28,4% và 4,5 % năm 2015, các chỉ số lợi nhuận sau thuế trên Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản đều tăng hơn năm 2014 chứng tỏ khả năng sinh lời trong năm 2015 đều tốt hơn năm trước.

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

\* Số lượng cổ phần 18/03/2016

Chỉ tiêu	Tại thời điểm 18/03/2016
<b>Tổng số cổ phần đã phát hành</b>	<b>475.711.167</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông	475.711.167
Cổ phiếu ưu đãi	0
Cổ phiếu quỹ	5.950.978
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>469.760.189</b>
Cổ phiếu chuyển nhượng tự do	469.760.189
<b>Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng</b>	<b>0</b>

### \* Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông theo danh sách chốt cổ đông 18/3/2016

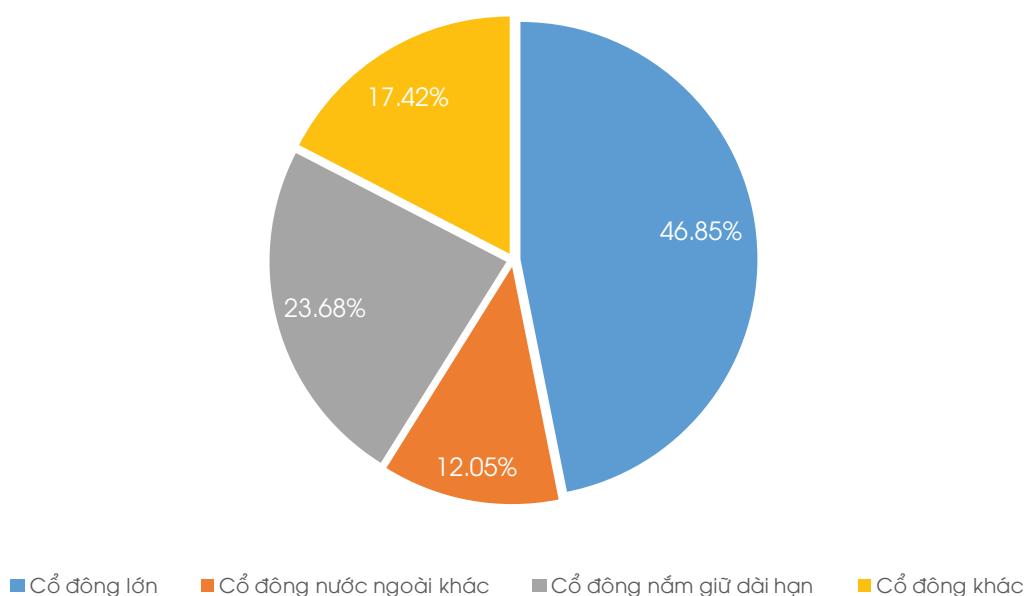
Phân loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
Trong nước		317.260.862	66,69%
Cá nhân	6.305	186.469.000	39,20%
Tổ chức	85	130.791.862	27,49%
Nước ngoài		152.499.327	32,06%
Cá nhân	136	2.319.017	0,49%
Tổ chức	67	150.180.310	31,57%
Tổng số Cổ phiếu lưu hành		469.760.189	
CP quỹ	1	5.950.978	1,25%
Tổng cộng	6.594	475.711.167	100,00%

**\* Cơ cấu cổ đông (18/3/2016)**

<b>Tên Cổ đông</b>	<b>Số lượng cổ phiếu</b>	<b>Tỷ lệ</b>
<b>Tổng số cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>475.711.167</b>	<b>100%</b>
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>5.950.978</b>	<b>1,25%</b>
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>469.760.189</b>	<b>98,75%</b>
<b>Cổ đông lớn</b>	<b>220.099.783</b>	<b>46,85%</b>
<i>Đặng Thành Tâm (Chủ tịch HĐQT)</i>	<i>70.249.000</i>	<i>14,95%</i>
<i>PYN Elite Fund</i>	<i>34.793.750</i>	<i>7,41%</i>
<i>Nhóm cổ đông của Dragon Capital</i>	<i>42.245.173</i>	<i>8,99%</i>
<i>Nhóm cổ đông của Deutsche Bank AG</i>	<i>26.314.170</i>	<i>5,60%</i>
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Phát triển Kinh Bắc</i>	<i>46.497.690</i>	<i>9,90%</i>
<b>Cổ đông nước ngoài khác</b>	<b>56.594.874</b>	<b>12,05%</b>
<b>Cổ đông nắm giữ dài hạn</b>	<b>111.225.279</b>	<b>23,68%</b>
<b>Cổ đông khác</b>	<b>81.840.253</b>	<b>17,42%</b>

(\*) Cổ đông nắm giữ dài hạn là những cổ đông nắm giữ nhiều năm liên tục qua những lần chốt danh sách

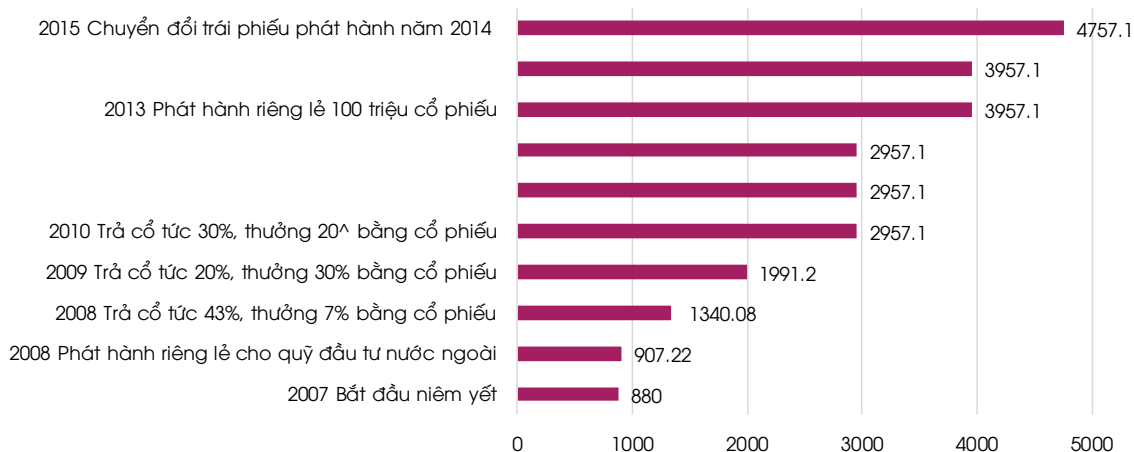
**Biểu đồ cơ cấu cổ đông**



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

**Quá trình tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu**

**Đơn vị: Tỷ đồng**



(\*) Ngày 23/01/2015, KBC đã thực hiện chuyển đổi 1.200 tỷ đồng trái phiếu phát hành ngày 23/12/2014, với giá chuyển đổi 15.000 đồng/cổ phiếu. Vì vậy, vốn cổ phần của KBC tăng thêm 800 tỷ đồng, đạt 4.757.111.670.000 đồng

(\*) Giao dịch cổ phiếu quỹ, phát hành các chứng khoán khác: Không có

**6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA TẬP ĐOÀN**

**6.1 Quản lý nguồn nguyên vật liệu**

**a. Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng của tổ chức trong năm**

KBC là Tập đoàn đầu tư, xây dựng và phát triển các KCN, KĐT. Do vậy, nguyên vật liệu được sử dụng để cấu thành sản phẩm của Tập đoàn chính là nguyên vật liệu phục vụ xây dựng cơ bản (cát xây, cát vàng, đá dăm, sỏi, cọc bê tông cốt thép, tấm lợp bằng tôn, tấm bê tông đúc sẵn, sắt thép, bê tông đúc sẵn, ống thoát nước, thiết bị chiếu sáng, cây xanh v.v.) để hoàn thiện cơ sở hạ tầng, mặt bằng đất đai, nhà xưởng phục vụ các nhà đầu tư.

Để xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình thì Tập đoàn thực hiện theo hình thức thuê nhà thầu thi công, không tổ chức trực tiếp thi công, mà chỉ giao cho các nhà thầu, khi nghiệm thu thanh toán những hạng mục chính theo đơn giá tổng hợp trong xây dựng. Tập đoàn không quản lý chi tiết tổng nguồn nguyên vật liệu sử dụng để phát triển KCN.

Ví dụ năm 2015 KCN Trảng Duệ Hải Phòng đã san lấp 50 ha, đã sử dụng tương đương với 100.000 m<sup>3</sup> cát, xây dựng hệ thống phân phối điện gồm đường dây 22kV dài 2,3 km và đường cáp ngầm 22kV dài 1,4km có tổng công suất 16.460kVA cấp điện cho nhà đầu tư thứ cấp, 02 tuyến cáp ngầm 22kV dài 3,4km cấp điện cho dự án LG Electronics là 35.460kVA.



Tại KCN Quế Võ đã xây 05 căn nhà xưởng, hạng mục công xây dựng chính là ép cọc, lắp dựng kết cấu thép, xây dựng, v.v. Trong năm 2015, KCN này đã xây dựng 5 căn nhà xưởng, đã sử dụng 7.905 md cọc bê tông thương phẩm 250 \*250; phần lắp đặt kết cấu thép được khoán gọn theo từng căn nhà xưởng.

**b. Tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính Tập đoàn:** Không có

## **6.2 Tiêu thụ năng lượng**

### **a. Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp**

Tại KCN Tân Phú Trung – TP Hồ Chí Minh nhà đầu tư mua trực tiếp điện từ EVN, Tập đoàn không quản lý trực tiếp; Tại các KCN đang hoạt động ở phía Bắc của KBC như KCN Quế Võ, KCN Tràng Duệ, KCN Quang Châu thì toàn bộ hệ thống cấp điện do chủ đầu tư là KBC xây dựng. Hiện nay, KBC đang dần chuyển giao lại hệ thống cấp điện cho các đơn vị cung cấp điện và không quản lý trực tiếp. Tuy nhiên, chúng tôi xin đưa ra hai ví dụ tổng năng lượng tiêu thụ điện cho toàn KCN (bao gồm năng lượng tiêu thụ của nhà đầu tư trong KCN) và năng lượng tiêu thụ điện trực tiếp của riêng doanh nghiệp (chủ đầu tư).

**Ví dụ 1:** Toàn bộ KCN Tràng Duệ Hải Phòng giai đoạn 1 (186ha), có 33 doanh nghiệp, có tổng năng lượng điện tiêu thụ trực tiếp trong năm toàn KCN đạt khoảng 48 triệu KWH – 50 triệu KWH.

**Ví dụ 2:** Tổng điện năng tiêu thụ cả năm 2015 trực tiếp do KBC chịu tại KCN Quế Võ là 3.109.549 KWH (bao gồm năng lượng tiêu thụ của nhà văn phòng 263.571 KWH, trạm cấp nước sạch 1.104.023 KWH, trạm cấp nước thải 1.406.648 KWH, hệ thống chiếu sáng 308.308 KWH)

### **b. Sáng kiến tiết kiệm năng lượng**

Đối với trách nhiệm của chủ đầu tư là KBC: Ngay từ đầu các KCN đã được chú trọng xây dựng theo hướng thân thiện và bền vững, hệ thống điện nước được thiết kế hợp lý ngay từ đầu; sử dụng các thiết bị điện tiết kiệm năng lượng như: bóng đèn led tiết kiệm điện, trong tương lai KCN sẽ hướng tới các biện pháp cung cấp nguồn điện như năng lượng mặt trời để cung cấp cho các thiết bị đèn đường; trong quá trình xây dựng nhà xưởng, văn phòng chú trọng sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, các vật liệu sẵn có tại địa phương; Đối với khối văn phòng: Hạn chế sử dụng điện và các thiết bị trong giờ cao điểm, sử dụng thiết bị ít tiêu tốn năng lượng, tắt các thiết bị khi không sử dụng.

Đối với việc tiết kiệm năng lượng tiêu hao của các nhà đầu tư trong KCN thì năng lượng tiết kiệm phụ thuộc vào đặc điểm quy trình sản xuất và kế hoạch sử dụng năng lượng của từng nhà đầu tư thứ cấp, KBC không kiểm soát được.

### 6.3 Tiêu thụ nước

Các KCN của KBC hầu hết đều tự xây dựng các nhà máy cung cấp nước sạch và hệ thống xử lý nước thải.

#### a. Nguồn nước cung cấp chính cho các KCN là nguồn nước ngầm

Tại KCN Quế Võ hiện có 02 nhà máy cung cấp nước sạch có tổng công suất tối đa là 9.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, tiêu thụ trung bình là 7.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm; Có 01 nhà máy xử lý nước thải có công suất tối đa là 6.000m<sup>3</sup> tổng lưu lượng nước thải đang xử lý 5.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Tại KCN Quang Châu có 01 nhà máy cung cấp nước sạch có công suất tối đa 3.500m<sup>3</sup>/ngày đêm, tiêu thụ trung bình 748m<sup>3</sup>/ngày đêm; 01 nhà máy xử lý nước thải có công suất tối đa 2.800m<sup>3</sup>/ngày đêm, tổng lưu lượng xử lý nước thải đang xử 598m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Tại KCN Trảng Dục, công ty sử dụng nước của Nhà máy nước Việt cách (An Dương, Hải Phòng) là nguồn cung cấp nước sạch cho toàn KCN với công suất 20,000 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Công suất tiêu thụ nước hiện tại của toàn khu đạt trung bình 1000m<sup>3</sup>/ngày đêm. Việc quản lý xử lý nước thải do đơn vị khác xây dựng, quản lý và thu phí. Thông thường lưu lượng nước thải xử lý chiếm khoảng 75% đến 80% lượng nước sạch đã tiêu thụ

Trong năm 2015, Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục để triển khai xây dựng nhà máy nước sạch Trảng Dục với công suất 13.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm để chủ động phục vụ nguồn nước sạch cho các nhà đầu tư thứ cấp trong KCN.

KCN Tân Phú Trung có 01 nhà máy cung cấp nước sạch công suất 3.000m<sup>3</sup>/ngày/đêm, tổng lượng nước tiêu thụ trung bình 493m<sup>3</sup>/ngày đêm; có 01 nhà máy xử lý nước thải có công suất 4.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, lưu lượng xử lý nước thải trung bình 394m<sup>3</sup>/ngày đêm.

#### b. Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng

Toàn bộ nguồn nước đã qua sử dụng được thải vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN. KCN không sử dụng nước tái chế và tái sử dụng.

Nước thải sau xử lý đạt QCVN 40/2011/BTN-MT cột A

### 6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Các KCN của KBC luôn chấp hành nghiêm chỉnh mọi quy định về bảo vệ môi trường.

### 6.5 Chính sách liên quan đến người lao động

#### a. Số lượng lao động và mức lương trung bình

Tổng số người lao động của cả Tập đoàn là 411 người, mức lương trung bình của người lao động tại công ty mẹ (KBC) là 11 triệu đồng/người/tháng, mức lương trung bình của người lao động tại các KCN khác trên địa bàn các tỉnh Bắc Giang, Hải Phòng, Củ Chi là 7 triệu đồng/người/tháng.

## **b. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động**

Tập đoàn, thực hiện đầy đủ các chế độ Bảo hiểm cho cán bộ công nhân viên: Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm xã hội, trợ cấp khó khăn. Luôn thực hiện tốt chính sách khen thưởng kịp thời, đúng người, đúng việc. Các chế độ khen thưởng tùy thuộc vào tình hình tài chính công ty, Thưởng các ngày lễ lớn như: 1/6 cho cán bộ công nhân viên đã có con, thưởng Tết trung thu cho các cháu, thưởng các ngày lễ cho nhân viên nữ như 8/3 và 20/10, thưởng 1/5, 2/9, Tết dương lịch, Tết nguyên đán. Ngoài ra, các công ty trong Tập đoàn đều tổ chức các đợt tham quan trong và ngoài nước cho người lao động.

## **c. Hoạt động đào tạo người lao động**

Tập đoàn áp dụng chính sách trọng dụng nhân tài và đãi ngộ thỏa đáng. Vì vậy, Tập đoàn đã tập hợp đội ngũ cán bộ cao cấp có kinh nghiệm thực tiễn, có năng lực trình độ cao làm nòng cốt cho đội ngũ nhân sự của Tập đoàn. Tập đoàn chú trọng hình thức đào tạo nội bộ, các chuyên viên trong Tập đoàn thường được chia sẻ kinh nghiệm, hướng dẫn công việc từ đội ngũ nhân sự cao cấp.

Tập đoàn luôn tạo điều kiện cho các cán bộ nhân viên học tập nâng cao nghiệp vụ. Trong thời gian người lao động tham gia đào tạo thì vẫn được hưởng nguyên lương.

Hầu hết các nhân viên chuyên trách của Tập đoàn đều tham gia các lớp tập huấn do các cơ quan chủ quản tổ chức để cập nhật chính

sách, quy định pháp luật, v.v. Ví dụ các lớp tập huấn về nghiệp vụ bảo vệ, nghiệp vụ bảo hiểm, thuế, quy định đối với công ty đại chúng, chương trình phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ v.v. Ngoài ra, các chương trình phát triển kỹ năng mềm về giao tiếp, soạn thảo hợp đồng, chăm sóc khách hàng, tham gia các hội nghị xúc tiến đầu tư, hội nghị quan hệ với nhà đầu tư đều được Tập đoàn chú trọng và cử cán bộ tham gia thường xuyên.

## **6.6 Trách nhiệm về môi trường xã hội của Tập đoàn**

Tập đoàn luôn tích cực tham gia các hoạt động ủng hộ, hỗ trợ, từ thiện. Năm 2015, Tập đoàn đã gây quỹ ủng hộ người nghèo của tỉnh Bắc Ninh (mỗi cán bộ nhân viên 1 ngày lương); ủng hộ sách vở, quần áo cho trẻ em vùng cao phía bắc; tham gia tổ chức lễ hội Hoa Phượng đỏ của Thành phố Hải Phòng với tổng số tiền 1,2 tỷ đồng; Tham gia chương trình “đi bộ vì nạn nhân chất độc màu da cam và người khuyết tật nghèo” lần thứ 9.

## **6.7 Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh**

Doanh nghiệp chờ hướng dẫn của UBCK nhà nước trong thời gian tới.

## **PHẦN III**

# **BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

## 1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

\* Đánh giá Doanh thu - Lợi nhuận Công ty mẹ và Hợp nhất

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>410,9</b>	<b>1.434,8</b>
Doanh thu cho thuê đất	125,9	1.129,4
Doanh thu bán nhà xưởng	224,8	224,7
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng, văn phòng	5,8	8,1
Doanh thu nước sạch, điện, phí hạ tầng, nước thải	54,4	72,6
<b>Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>140,2</b>	<b>861,4</b>
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>270,7</b>	<b>573,4</b>
<b>Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu bán hàng (%)</b>	<b>66%</b>	<b>40%</b>
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>313,8</b>	<b>317,1</b>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>0,019</b>	<b>1,3</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>724,72</b>	<b>1.753,2</b>
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>	<b>388,5</b>	<b>602</b>
<b>Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ</b>		<b>611,9</b>

Năm 2015 Ban Tổng giám đốc (Ban TGD) đã nỗ lực để đạt được kết quả như những con số thể hiện ở trên, mặc dù so với kế hoạch tổng doanh thu hợp nhất chỉ đạt 88,6 %, lợi nhuận hợp nhất chỉ đạt 81,5%. Nguyên nhân chính của việc chưa đạt kế hoạch trong năm 2015 là do một số khách hàng quan trọng đã thay đổi kế hoạch đầu tư. Tuy nhiên, năm 2016 Ban TGD vẫn theo đuổi mục tiêu tiếp cận những khách hàng cũ và tích cực đáp ứng yêu cầu của những khách hàng mới đã đến khảo sát các KCN của KBC trong Quý 1/2016. Ví dụ, Trong Quý 1/2016 KBC đã đón tiếp một số nhà đầu tư mới thuộc lĩnh vực dệt may đến từ Hồng Kông, mỗi nhà đầu tư có nhu cầu thuê từ 5ha-9ha là vệ tinh của công ty Crystal đã đầu tư tại KCN Quang Châu.

Ban TGD hiểu rằng việc chưa hoàn thành kế hoạch sẽ làm cho Quý cổ đông không được hài lòng. Tuy nhiên, việc hoàn thành trên 80% kế hoạch là con số chấp nhận được với Tập đoàn có quy mô lớn, phụ thuộc vào nhiều yếu tố kinh tế vĩ mô. Ban TGD có trách nhiệm tiếp tục nỗ lực hơn nữa để khắc phục những kế hoạch chưa thực hiện được.

Như vậy, mặc dù chưa đạt được kế hoạch, song năm 2015 là một năm thành công của Tập đoàn. Trong đó, tại công ty mẹ tổng doanh thu đạt 724,7 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 388,5 tỷ đồng; Tổng doanh thu hợp nhất của cả Tập đoàn 1.753,2 tỷ đồng, tổng lợi nhuận hợp nhất đạt 602 tỷ đồng, lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 611,9 tỷ đồng.

Xét riêng về hoạt động kinh doanh thì doanh thu từ việc bán nhà xưởng và hoạt động tài chính là 538,6 tỷ đồng đều thuộc về công ty mẹ, ở các công ty con không có doanh thu từ hoạt động này; doanh thu từ hoạt động cho thuê đất thì KCN Trảng Duệ - Hải Phòng là lớn nhất đạt 701,8 tỷ đồng và KCN Tân Phú Trung đạt 312,7 tỷ đồng.

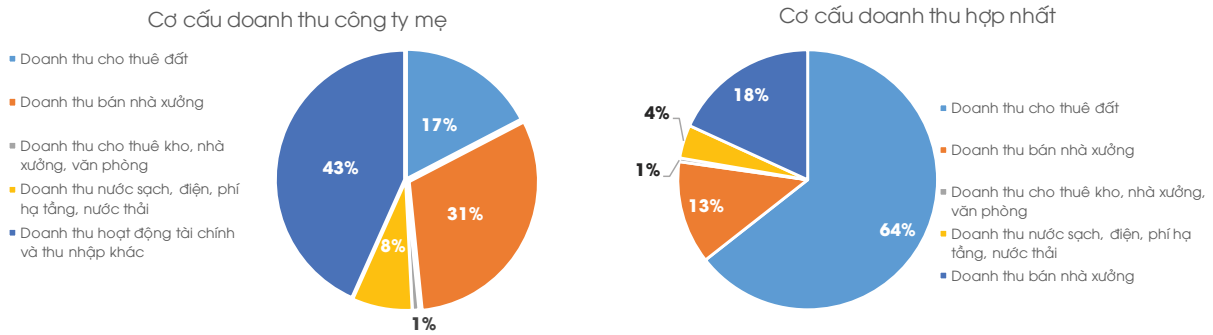
Xét về tỷ suất về lợi nhuận gộp/doanh thu của công ty mẹ đạt 66%, hợp nhất đạt 40%. Như vậy, tỷ suất lợi nhuận biên của KBC vẫn giữ ổn định qua nhiều năm ước tính trung bình đạt khoảng từ 38% - 40%. Tuy nhiên, tại một thời điểm của các Quý riêng lẻ, tỷ suất này có lúc là rất thấp hoặc cao đột biến so với mức trung thì đó là một vấn đề hết sức bình thường, mang đặc thù của cách ghi nhận doanh thu, giá vốn đối với hoạt động kinh doanh KCN. Hiện nay, doanh thu của KCN của KBC được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất, giá vốn là chi phí trung bình dự kiến cho 1m<sup>2</sup> (bao gồm chi phí đã đầu tư và chi phí ước tính còn phải đầu tư trong tương lai được dự tính tại thời điểm lập báo cáo tài chính/chia cho tổng diện tích đất thương phẩm). Chi phí giá vốn được xem xét điều chỉnh hàng năm theo sự thay đổi về chi phí còn phải đầu tư trong tương lai theo đơn giá cập nhật.

**Trong quá trình lập báo cáo, chi phí giá vốn có thể tăng, giảm đột biến, làm cho tỷ suất lợi nhuận gộp/doanh thu cũng tăng/giảm đột biến, thường xảy ra ở một trong những tình huống sau:**

- Do KCN đã được lấp đầy thì diện tích đất cuối cùng được ghi nhận doanh thu sẽ chịu toàn bộ chi phí giá vốn còn lại của cả KCN (Tổng chi phí đã đầu tư của toàn KCN trừ đi tổng chi phí đã trích trước tương ứng với phần đất đã bán). Tuy nhiên, do hàng năm khoản chi phí này vẫn được xem xét điều chỉnh. Vì vậy, đây không phải là vấn đề đáng quan ngại.

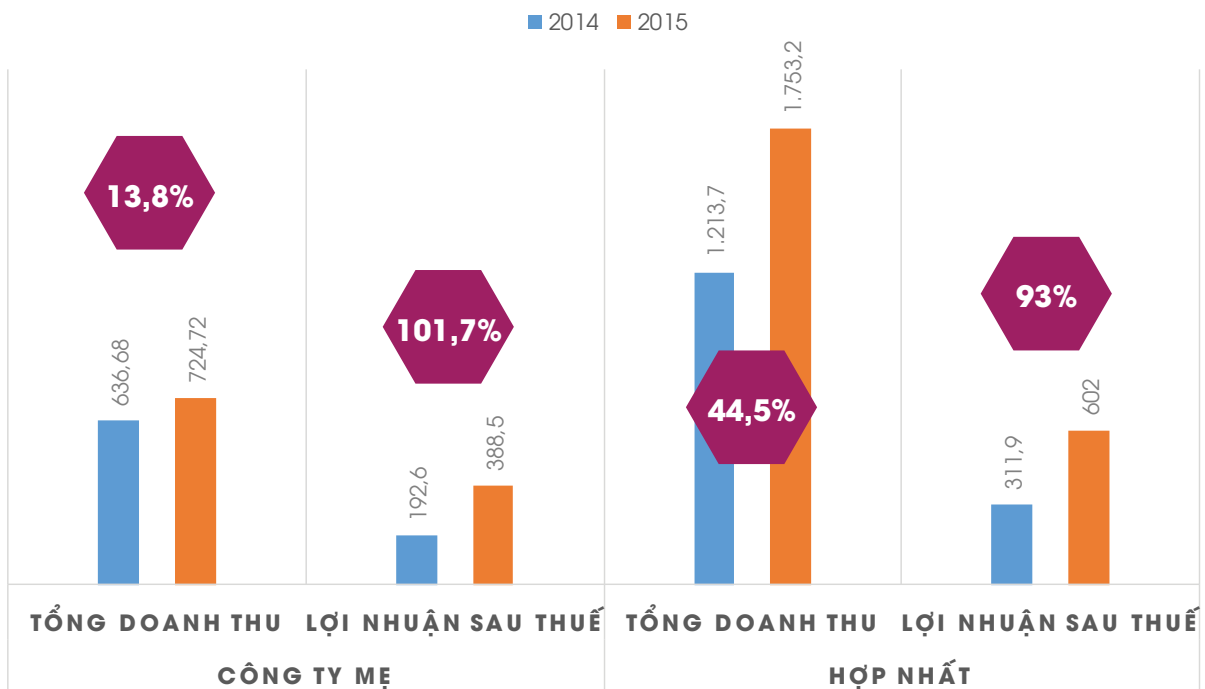
- Do tổng diện tích đất thương phẩm thực tế sau khi đã bán hết bị tăng hoặc giảm so với quy hoạch. Ví dụ theo quy hoạch một KCN 100 ha, tỷ lệ đất thương phẩm theo quy hoạch 65% tương đương với 65 ha (đây chỉ là con số ghi nhận trên giấy tờ). Trên thực tế sau khi bán hết đất tổng cộng toàn bộ diện tích đã bán cho nhà đầu tư có thể chỉ đạt 63 ha (nhỏ hơn phê duyệt), hoặc 67 ha (lớn hơn quy hoạch). Đây là vấn đề làm cho tỷ suất lợi nhuận gộp/doanh thu thay đổi đột biến.

Dưới đây là biểu đồ mô tả cơ cấu doanh thu của Công ty mẹ và Hợp nhất. Biểu đồ này cho thấy rằng Doanh thu của Tập đoàn chủ yếu vẫn tập trung từ hoạt động kinh doanh cốt lõi. Đối với Công ty mẹ thì doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi chiếm 57%; Hợp nhất cả Tập đoàn thì doanh thu từ hoạt động cốt lõi chiếm 81,8%.



Xét về tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận: Năm 2015 KBC đã có tốc độ tăng trưởng khá mạnh cả về doanh thu và lợi nhuận so với năm 2014. Tuy nhiên, kết quả đột biến này là nhờ sự tăng trưởng từ hoạt động kinh doanh cốt lõi và việc thoái vốn một số khoản đầu tư ngoài ngành. Sau tái cấu trúc, Ban TGD dự kiến tốc độ tăng trưởng tối thiểu của KBC trong bối cảnh kinh tế vĩ mô không có dấu hiệu tiêu cực là 5%-10%/năm.

### TĂNG TRƯỞNG DOANH THU LỢI NHUẬN



### **\* Yếu tố chi phí ảnh hưởng đến lợi nhuận của Tập đoàn**

Đối với KBC, yếu tố chi phí đáng quan ngại nhất trong những năm trước đây là lãi vay, tuy nhiên yếu tố này đã cải thiện đáng kể trong năm 2015, chi phí lãi vay giảm 64,3% so với năm 2014. Yếu tố này đã được đánh giá chi tiết trong **“Phần II - Tình hình hoạt động trong năm”**.

Các yếu tố chi phí bán hàng 34,8 tỷ đồng chiếm 2% tổng doanh thu và chi phí quản lý là 92,9 tỷ đồng chiếm 5,3% doanh thu. Yếu tố chi phí này so với doanh thu duy trì đều qua nhiều năm, không có tăng/giảm đột biến và chiếm tỷ lệ nhỏ so với tổng doanh thu. Điều này khẳng định Ban TGD của Tập đoàn luôn chú trọng việc thực hiện tiết kiệm chi phí trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

### **\* Những tiến bộ của Tập đoàn đã đạt được trong năm 2015**

Trong năm 2015, KBC đã đạt được những tiến bộ đáng kể trong hoạt động kinh doanh như sau:

- Tốc độ giải phóng mặt bằng, hoàn thiện hạ tầng và thu hút đầu tư vào KCN Trảng Duệ giai đoạn 2 có thể nói là nhanh nhất từ trước đến nay. Cụ thể với quy mô KCN 214 ha, KCN này đã hoàn thiện đền bù giải phóng mặt bằng 191,3 ha, san lấp 50ha, tổng diện tích đất đã ký kết hợp đồng đạt 57,2 ha cho 11 nhà đầu tư đến từ Hàn Quốc.

- KCN Tân Phú Trung ngày càng cải thiện tốc độ thu hút đầu tư, trước năm 2014 tình hình thu hút đầu tư của KCN này gần như không đáng kể. Nhờ cải thiện chính sách kinh doanh, KCN này đã cho thuê được 16,7 ha vào năm 2014, cho thuê 24,2 ha trong năm 2015. Đây là tiến bộ quan trọng không chỉ cho riêng KCN Tân Phú Trung mà quan trọng hơn khẳng định thương hiệu KBC tại khu vực phía nam Việt Nam, là nền tảng để phát triển các KCN khác.

- KĐT Phúc Ninh đã triển khai trở lại từ tháng 3/2015, tháng 10/2015 KĐT này đã được Bộ Xây Dựng và UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt đầu tư xây dựng và kinh doanh giai đoạn 1 với diện tích 55,8 ha trong đó ước tính có 10,4 ha được phép phân lô bán nền. Việc được phép phân lô bán nền giúp cho KĐT này nhanh chóng mở bán, đem lại dòng tiền cho KBC ngay trong năm 2016, 2017.

- Trong năm 2015, công ty mẹ đã được ngân hàng Vietinbank phê duyệt hạn mức tín dụng 102 tỷ đồng để đầu tư 09 căn nhà xưởng và 443 tỷ đồng để đầu tư phát triển hạ tầng cho 100ha KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh. Đầu năm 2016, Vietinbank tiếp tục phê duyệt 800 tỷ đồng để đầu tư KCN Tân Phú Trung. Thời hạn giải ngân các hợp đồng tín dụng dự kiến trong vòng 3 năm. Đây là một dấu hiệu tích cực nhất khi KBC được Ngân hàng phê duyệt hạn mức tín dụng, bởi vì trong vòng 4 năm gần đây, KBC hoàn toàn không tiếp cận với nguồn vốn tín dụng của ngân hàng.



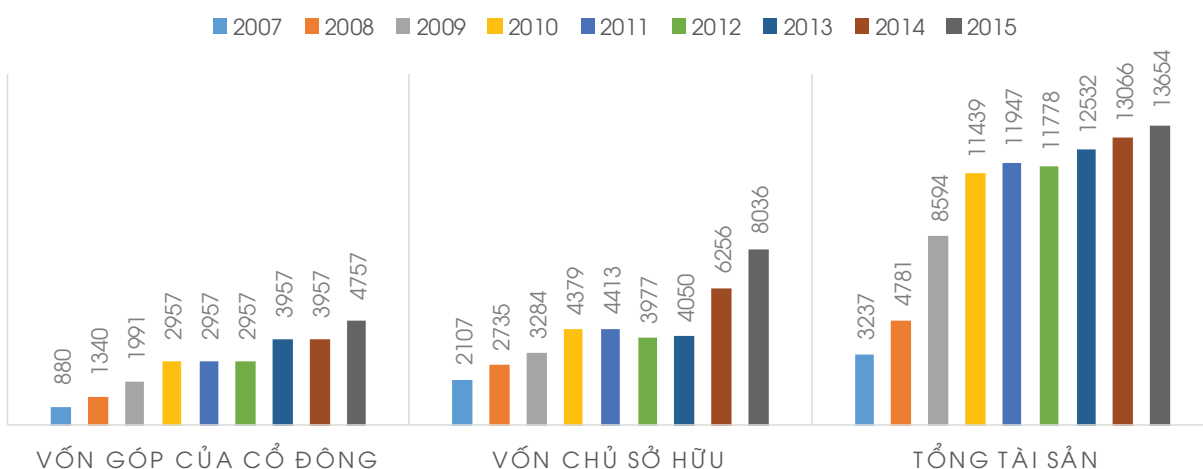
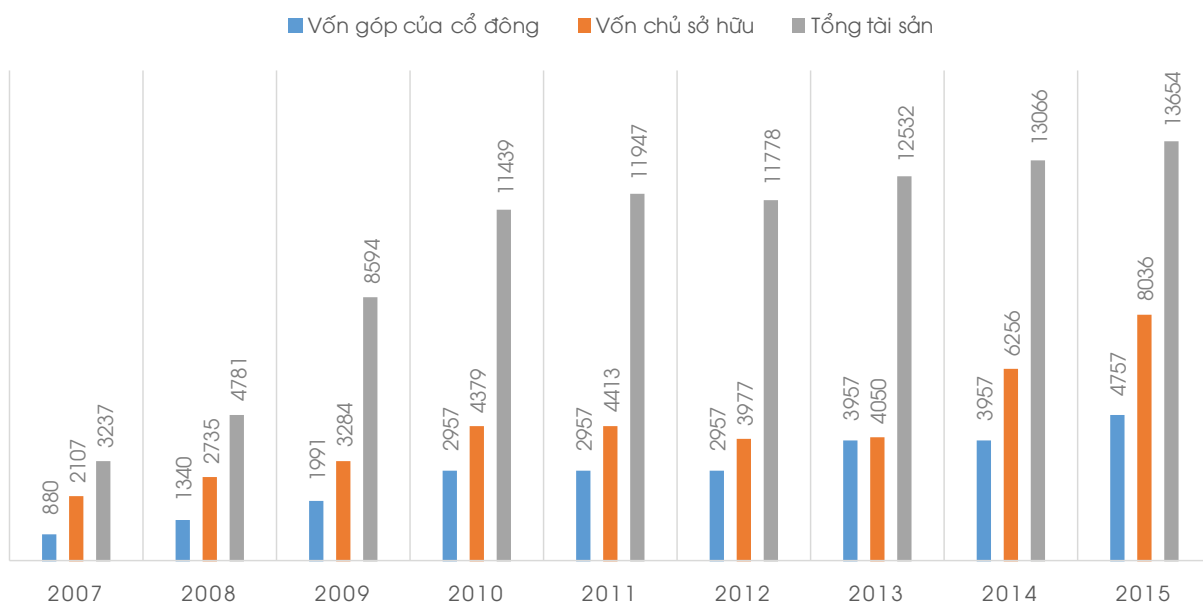
- Giảm mạnh dư nợ vay các tổ chức tín dụng, cả tập đoàn đã thanh toán 1.067 tỷ đồng nợ gốc, lãi vay đã trả 142 tỷ đồng, kiểm soát tốt các khoản chi phí (doanh thu, lợi nhuận tăng đột biến, nhưng chi phí lãi vay giảm mạnh, tỷ lệ chi phí quản lý, bán hàng so với doanh thu vẫn duy trì ở tỷ lệ thấp, không tăng so với các năm).

## 2. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### a. Tình hình tài sản

Biểu đồ mô tả biến động tình hình tài sản và nguồn vốn của cả Tập đoàn qua các năm kể từ khi niêm yết.

Đơn vị: Tỷ đồng



“Năm 2012 KBC bị lỗ 483,9 tỷ đồng làm cho Vốn chủ sở hữu giảm so với năm 2011”

### \* Tình hình tài sản

Tại ngày 31/12/2015 Tổng tài sản của toàn Tập đoàn đạt 13.653.707.159.630 đồng (13.654 tỷ đồng), tăng 4,5 % so với năm 2014. Riêng Công ty mẹ Tổng tài sản đạt 9.330.809.311.070 đồng (9.330,8 tỷ đồng), tăng 0,9 % so với năm 2014.

Tại ngày 31/12/2015 giá trị tài sản thuần của tập đoàn tăng 587,4 tỷ đồng so với thời điểm 31/12/2014, nhưng giá trị đầu tư tăng trong năm của cả Tập đoàn là 1.197,4 tỷ đồng, được đầu tư 100% vào hạ tầng các KCN. Điều này chứng tỏ việc bán hàng của KBC là tích cực, luân chuyển tốt, làm cho chỉ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản của doanh nghiệp tăng từ mức 2% lên 4% cho thấy hiệu quả sử dụng tài sản tăng gấp đôi so với năm trước.

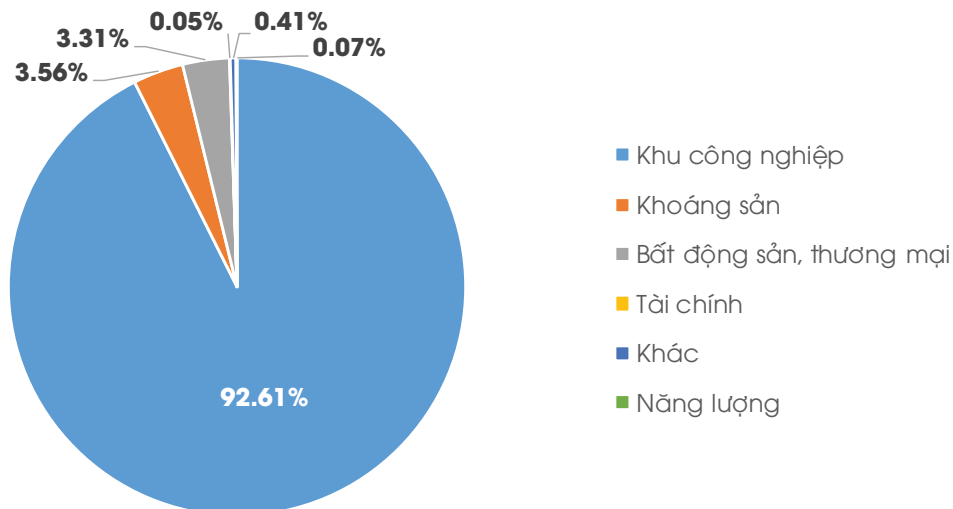
Cơ cấu loại hình tài sản trong năm 2015 tiếp tục dịch chuyển theo hướng tập trung phát triển các KCN, trong đó: đầu tư vào KCN chiếm 92,61% (năm 2014 chiếm 86%); tăng tài sản ngắn hạn (chiếm 88% tổng tài sản) và giảm tài sản dài hạn (chiếm 12% tổng giá trị tài sản); Trong năm, KBC đã thoái vốn các khoản đầu tư tài chính dài hạn với tổng giá trị giá 688,6 tỷ đồng, giảm 60% so với 2014, làm cho dự phòng đầu tư dài hạn tương ứng giảm 46,6 tỷ đồng.

- Về tổng giá trị hàng tồn kho 8.364 tỷ đồng tại ngày 31/12/2015, tổng giá trị thuần tăng 748 tỷ đồng, tương đương 10% so với năm 2014. Trong đó, tổng giá trị hàng tồn kho của KĐT Trảng Cát 3.552,8 tỷ đồng, chiếm hơn 40% tổng giá trị hàng tồn kho là vấn đề mà cổ đông, nhà đầu tư quan ngại nhất trong những năm qua. Chúng tôi xin giải trình rõ vấn đề của KĐT này như sau: Xét về mặt giá trị so với quy mô, vị trí, diện tích đất đã đền bù 540 ha thì giá trị hàng tồn kho (đã đầu tư) vào KĐT này thấp hơn giá trị thực của dự án. Tuy nhiên, ở thời điểm hiện tại KĐT này chưa thể phát triển ngay được, KBC kỳ vọng vào việc thu hút các tập đoàn lớn trên thế giới để phát triển thành các khu chuyên sâu giữa Việt Nam và các nước.

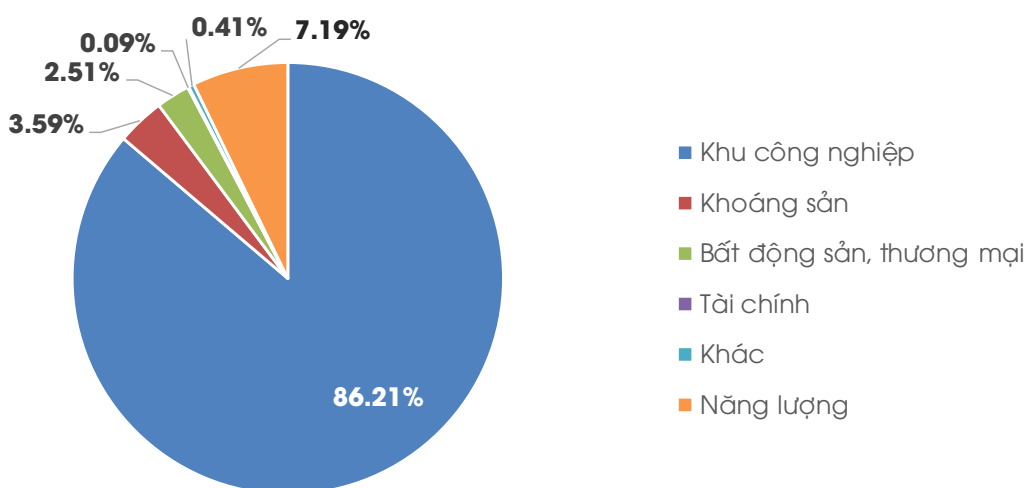
- Về khoản phải thu ngắn hạn là 3.361 tỷ đồng, tăng phải thu thuần 513 tỷ đồng tương đương với tăng 18% so với ngày 31/12/2014. Trong đó, tập trung chủ yếu ở các khoản phải phát sinh trong năm 2015 thu do việc chuyển nhượng cổ phần là 823,8 tỷ đồng (khoản phải thu này đến thời điểm tháng 3/2016 đã giảm đi 75 tỷ đồng còn 748,8 tỷ đồng).

Dưới đây là biểu đồ cơ cấu tài sản theo lĩnh vực đầu tư cho thấy sự dịch chuyển lĩnh vực đầu tư của KBC tập trung cao nhất cho hoạt động kinh doanh cốt lõi, giảm thiểu rủi ro.

**- Năm 2015**



**- Năm 2014**



### \* **Tình hình Vốn chủ sở hữu**

Tại ngày 31/12/2015, tổng vốn chủ sở hữu của Tập đoàn đạt 8.036.004.987.843 đồng, tăng 1.779,5 tỷ đồng, tương đương với 28,4% so với năm 2014. Riêng Vốn chủ sở hữu tại công ty mẹ đạt 5.998.154.998.020 đồng, tăng 1.565,9 tỷ đồng, tương đương với 35,3% so với năm 2014. Như vậy, nguyên nhân tăng vốn chủ yếu là do việc chuyển đổi 120 triệu trái phiếu thành 80 triệu cổ phiếu, giá chuyển đổi là 15.000 đồng/cổ phiếu. Vì vậy, tại 31/12/2015 vốn cổ phần đã góp tăng 800.000.000.000 đồng đạt 4.757.111.670.000 đồng, thặng dư vốn cổ phần tăng 377.461.000.000 đồng. Ngoài ra, lợi nhuận chưa phân phối năm 2015 đạt 1.781.536.119.480 đồng, tăng 602.062.455.357 đồng tương đương với 51,5% so với năm 2014 cũng là yếu tố chính đóng góp vào mức tăng trưởng của vốn chủ sở hữu. Như vậy, các nguyên nhân tăng vốn chủ sở hữu đều đem lại lợi ích cho cổ đông như tăng thặng dư, tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, tăng trưởng lợi nhuận đảm bảo cho việc tăng vốn cổ phần.

### **b. Tình hình nợ phải trả**

Tại ngày 31/12/2015, tổng Nợ phải trả của Tập đoàn là 5.617,7 tỷ đồng, giá trị thuần giảm 1.192 tỷ đồng, tương đương với 17,5% so với năm 2014. Riêng Công ty mẹ, tổng nợ phải trả là 3.332,6 tỷ đồng, giá trị thuần giảm 1.483,8 tỷ đồng, tương đương với 30,8% so với năm 2014. Tuy nhiên, chỉ có khoản mục "vay và nợ các tổ chức tài chính" mới được xem là "Nợ thực" của Tập đoàn. Các khoản mục khác như:

- Người mua trả tiền trước là 425,9 tỷ đồng sẽ tạo ra doanh thu tương lai cho KBC ước tính trên 1.000 tỷ đồng;
- Các khoản chi phí phải trả 1.110 tỷ đồng chủ yếu là khoản trích trước giá vốn phát sinh trong tương lai đối với phần doanh thu đã ghi nhận. Đây là đặc thù ghi nhận giá vốn đối với hoạt động kinh doanh KCN của KBC. Khoản chi phí này thực sự chỉ phát sinh khi KBC đầu tư phần hạ tầng còn lại của KCN và bán được hàng.
- Chi phí phải trả dài hạn là 757 tỷ đồng chủ yếu là do khoản lãi trái phiếu của Pvcombank mà doanh nghiệp chưa trả, khoản lãi này sẽ được trả ngay sau khi doanh nghiệp trả hết nợ gốc, thời gian dự kiến trả (2017-2019)
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả 498,9 tỷ đồng là khoản thuế thu nhập ước tính trước của Tập đoàn đối với hoạt động kinh doanh KCN, hiện doanh nghiệp đang áp dụng hình thức ghi nhận doanh thu 1 lần tại thời điểm bàn giao đất cho cả vòng đời dự án, tuy nhiên thuế thu nhập được nộp căn cứ theo thu nhập phân bổ cho các năm còn lại của dự án. Đây là khoản nợ không tạo nên áp lực cho doanh nghiệp, được trả dần hàng năm cho cả vòng đời của dự án.

Như vậy, xét về “Nợ vay các tổ chức tín dụng” của KBC tại thời điểm 31/12/2015 của cả Tập đoàn là 2.406,1 tỷ đồng, giá trị thuần giảm 613,5 tỷ đồng, tương đương với 20,3%. Xét riêng công ty mẹ, tổng các khoản vay, nợ Ngân hàng còn 1.397,3 tỷ đồng, giá trị thuần giảm 889,6 tỷ đồng, tương đương với 38,9%.

Trong năm 2015, Ban TGD đã hoàn thành xuất sắc việc thanh toán các khoản nợ đến hạn trong năm, cụ thể dư Nợ đến hạn phải trả của cả Tập đoàn trong năm 2015 là 870 tỷ đồng tiền gốc. Trong năm 2015 Tập đoàn đã thanh toán 1.067 tỷ đồng tiền gốc và 142 tỷ đồng tiền lãi. Như vậy, Tập đoàn đã thanh toán trước hạn trong năm là 197 tỷ đồng (chủ yếu là do công ty mẹ và Công ty con là Công ty Cổ phần Sài Gòn Tây Bắc thanh toán nợ trước hạn cho các tổ chức tín dụng). Xét riêng Công ty mẹ, nợ đến hạn trả là trong năm 2015 là hơn 838 tỷ đồng, công ty mẹ đã thanh toán nợ gốc là 921 tỷ đồng, trả trước hạn 83 tỷ đồng.

Bên cạnh việc tích cực thanh toán các khoản nợ cũ, Tập đoàn vẫn tích cực làm việc với các tổ chức tín dụng để thu xếp những nguồn vốn mới cho phát triển các dự án của Tập đoàn. Tổng nợ vay mới trong năm 2015 đã giải ngân là 449,3 tỷ đồng, trong đó phục vụ đầu tư vào KCN Trảng Duệ 2 (421,4 tỷ đồng) và xây dựng nhà xưởng KCN Quế Võ (27,9 tỷ đồng).

Bức tranh nợ của KBC được cải thiện đáng kể, vay ngân hàng giảm dần, cơ cấu nợ/vốn chủ sở hữu theo xu hướng giảm rõ nét qua các năm, như bảng thống kê các số liệu dưới đây.

Chỉ tiêu	2012	2013	2014	2015
Vay, Nợ ngân hàng hợp nhất (VNĐ)	3.860.741.980.348	3.729.789.823.342	3.024.781.596.475	2.406.189.191.180
Vay, Nợ Ngân hàng Công ty mẹ (VNĐ)	3.022.183.160.138	2.935.358.446.908	2.291.902.222.232	1.397.277.782.300
D/E hợp nhất	0,80	0,76	0,48	0,30
D/E Công ty mẹ	0,92	0,91	0,52	0,23

**\* D/E hợp nhất = Vay, Nợ ngân hàng hợp nhất / (Vốn chủ sở hữu)**

**\* D/E công ty mẹ = Vay, Nợ ngân hàng Công ty mẹ / Vốn chủ sở hữu**

Tập đoàn không có nợ xấu phải trả; không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch tỉ giá hối đoái; không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch lãi vay (tất cả các khoản lãi vay của KBC phù hợp với mặt bằng chung lãi suất cho vay bất động sản trên thị trường). Lãi suất vay của KBC là lãi suất tiết kiệm 12 tháng của 4 ngân hàng lớn của Việt Nam và cộng với biên độ từ 3% đến 3,5%.

### 3. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN 2016

#### a. Các kế hoạch đầu tư kinh doanh trọng điểm

Dự kiến trong năm 2016, Tập đoàn sẽ tiếp tục giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng các KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quế Võ, Quế Võ mở rộng, KCN Trảng Duệ, KCN Tân Phú Trung và giai đoạn 1 KĐT Phúc Ninh. Dự án KĐT Phúc Ninh có tổng diện tích 136,47 ha, Giai đoạn 1 của dự án là 55,8ha, có 18,1ha đất thương phẩm đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt, được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phân lô bán nền 10,4ha đất thương phẩm). Hiện nay, dự án đã hoàn thiện hạ tầng 6,27 ha, đủ điều kiện đưa vào kinh doanh ngay trong năm 2016.



#### \* Tập trung thu hút đầu tư nước ngoài

Ban TGD sẽ lập các chương trình xúc tiến đầu tư ở một số thị trường quan trọng như Hàn Quốc, Nhật Bản, Hồng Kông, Hoa Kỳ, v.v, chú trọng đặc biệt thu hút các nhà đầu tư đón đầu sự hưởng lợi từ TPP vào KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung, KCN Sài Gòn – Chân Mây, vv. Ngoài các khách hàng quen thuộc đến từ Hàn Quốc là vệ tinh LG, Samsung, v.v. Ban TGD sẽ giao Ban kinh doanh thiết lập các mạng lưới khách hàng mới hưởng lợi từ các hiệp định vừa được ký kết như TPP, Việt Nam – EU, v.v.

#### \* Thu xếp nguồn vốn

- Tìm kiếm các nhà đầu tư chiến lược để thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ quy mô 120 triệu cổ phiếu, giá phát hành không dưới 15.000 đồng/cổ phiếu.

- Phát hành trái phiếu doanh nghiệp có quy mô từ 1.000 tỷ đồng – 2.000 tỷ đồng cho các đối tượng là cá nhân, tổ chức thành nhiều đợt khác nhau, dưới nhiều hình thức khác nhau như (trái phiếu trơn, trái phiếu kèm chứng quyền, trái phiếu niêm yết v.v.) để đầu tư KCN Quang Châu, KĐT Phúc Ninh, cơ cấu các khoản nợ cũ, bổ sung nguồn vốn kinh doanh. Hiện nay, các KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, Quế Võ mở Rộng, Tân Phú Trung, Trảng Duệ đã được Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam phê duyệt hạn mức tín dụng để đầu tư phát triển hạ tầng các KCN này.

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

## **b. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2016**

Căn cứ tình hình thu hút FDI của Việt Nam trong năm 2015; Căn cứ vào nhu cầu thuê đất và nhà xưởng của các khách hàng tiềm năng đã và đang đàm phán với KBC; Căn cứ vào triển vọng thu hút FDI của Việt Nam trong năm 2016 được dự báo là tăng trưởng mạnh; Căn cứ vào các kế hoạch xúc tiến đầu tư của KBC v.v, Ban TGD KBC đánh giá cao triển vọng kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2016 và đặt kế hoạch doanh thu lợi nhuận hợp nhất của Tập đoàn trong năm 2016 theo 02 phương án như sau:

**Phương án 1:** Tích cực: Nếu Quốc Hội tất cả các nước đều thông qua hiệp định TPP sớm, đặc biệt là Quốc Hội Mỹ thì việc thu hút các nhà đầu tư được hưởng lợi trực tiếp từ TPP sẽ rất có triển vọng vì các nhà đầu tư sẽ sớm ra các quyết định lựa chọn đầu tư. Do đó chúng tôi dự kiến doanh thu hợp nhất và lợi nhuận hợp nhất trong năm 2016 như sau:

- Tổng doanh thu hợp nhất: 2.900 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 850 tỷ đồng

**Phương án 2:** Khả quan: Nếu TPP chậm thông qua thì các nhà đầu tư sẽ không sớm đưa ra các quyết định đầu tư. Do đó chúng tôi dự kiến doanh thu hợp nhất và lợi nhuận hợp nhất trong năm 2016 như sau:

- Tổng doanh thu hợp nhất: 1.900 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 630 tỷ đồng

## **4. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ**

- Trong năm 2015, KBC đã bổ nhiệm thêm 01 Phó tổng Phụ trách kinh doanh là Bà Nguyễn Mỹ Ngọc. Các cán bộ chủ chốt giữ nguyên, không có thay đổi;

- Tuyển dụng nhân sự cấp cao trong lĩnh vực tài chính từ các tập đoàn lớn để nâng cao hoạt động đào tạo nội bộ; hướng tới lập các báo cáo chuẩn mực quốc tế; nâng cao vai trò quan hệ đầu tư.

- KIỆN TOÀN HOẠT ĐỘNG VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN TẠI HÀ NỘI: KIỆN TOÀN BỘ MÁY TỔ CHỨC, LẮP ĐẶT TRANG THIẾT BỊ HIỆN ĐẠI HƠN PHỤC VỤ CÔNG TÁC ĐÓN TIẾP ĐỐI TÁC, GIỚI THIỆU DỰ ÁN, v.v.

- Thành lập Ban thẩm định Đầu tư xây dựng để hỗ trợ HĐQT và Ban TGD trong công tác thẩm định, quản lý, phê duyệt đầu tư xây dựng được nhanh chóng, hiệu quả hơn.

- Phân công nhân sự, giao trách nhiệm cụ thể trong việc phối hợp chặt chẽ các hoạt động hỗ trợ về tài chính, cùng đẩy mạnh thu hút đầu tư giữa KBC và các công ty con, các công ty liên kết và các công ty mà KBC có vốn góp.

## 5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TGD ĐỐI VỚI CÁC Ý KIẾN KIỂM TOÁN: KHÔNG CÓ

## 6. ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TGD LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG XÃ HỘI, NGƯỜI LAO ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, Ban TGD cho rằng KBC ngày càng cải thiện các hoạt động đầu tư, đảm bảo các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...) hợp lý phù hợp với tiêu chuẩn cho phép trong lĩnh vực đầu tư và phát triển KCN. Đặc biệt ở KBC có riêng 01 công ty chuyên thực hiện các công việc duy tu bảo dưỡng, hệ thống đường xá trong KCN, trồng cây xanh, thu dọn rác thải vận chuyển về nơi quy định, cắt cỏ thường xuyên, v.v để đảm bảo KCN xanh sạch, đẹp, không ống khói, không ô nhiễm môi trường.

- Bên cạnh hoạt động bảo vệ môi trường, Ban TGD cho rằng KBC đã hoàn thành tốt trách nhiệm với cộng đồng địa phương trong năm 2015 như việc thực hiện gây quỹ giúp đỡ người nghèo tại Tỉnh Bắc Ninh.

- Liên quan đến người lao động, Ban TGD cho rằng, người lao động tại KBC được đảm bảo mức thu nhập phù hợp với mặt bằng chung của xã hội, được trang bị thiết bị làm việc hiện đại, đầy đủ. Tuy nhiên, trong vòng nhiều năm nay KBC không trích các quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng phúc lợi. Vì vậy, việc hỗ trợ kinh phí đào tạo người lao động được tham gia các khóa học trong và ngoài nước để cập nhật kiến thức mới còn hạn chế; đồng thời việc khen thưởng kịp thời cho các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc trong công việc chưa thường xuyên.





## **PHẦN IV**

# **ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

## 1. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### \* Hoạt động sản xuất kinh doanh

HĐQT đánh giá tốt hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn, mặc dù kết quả doanh thu và lợi nhuận mới chỉ đạt 88,6% và 81,5% so với kế hoạch, nhưng so với năm 2014, doanh thu đã tăng trưởng 44%, lợi nhuận sau thuế tăng trưởng là 93%. HĐQT tin tưởng rằng KBC sẽ tiếp tục thực hiện thành công các kế hoạch mà công ty chưa thực hiện trong năm 2015, ví dụ như việc thu hút đầu tư vào KCN Quang Châu, vì thực tế hiện nay tình hình khảo sát KCN này của các nhà đầu tư ngày càng gia tăng. Tuy nhiên, để đảm bảo uy tín của Tập đoàn mà HĐQT chưa phê duyệt mức giá cho thuê theo yêu cầu của khách hàng ở một số giao dịch đang được thương lượng.

Công tác hoàn thiện hồ sơ pháp lý, xây dựng hạ tầng các KCN, KĐT được đánh giá là khẩn trương, kịp thời, đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Đặc biệt là KĐT Phúc Ninh đã hoàn thiện đầy đủ cơ sở pháp lý về việc phân lô bán nền và 6,27 ha hạ tầng sẵn sàng đưa ra thị trường.

HĐQT đánh giá tốt việc thu xếp nguồn vốn để đảm bảo khả năng thanh toán nợ đến hạn, thậm chí Tập đoàn đã làm tốt hơn dự kiến khi thanh toán trước hạn các khoản nợ lên tới 197 tỷ đồng bằng nguồn vốn thu được từ hoạt động kinh doanh, không phải do vay mới, trả cũ.

### \* Hoạt động đối ngoại

KBC là một công ty luôn làm tốt các chương trình xúc tiến đầu tư trong nước và nước ngoài, Chủ tịch HĐQT tích cực tham gia các diễn đàn kinh tế thế giới, đặc biệt là tiếp xúc trực tiếp với các quỹ đầu tư nước ngoài, giúp các nhà đầu tư hiểu rõ hơn về môi trường đầu tư của Việt Nam, về KBC. Nhiều quỹ đầu tư đã đặt nhiều niềm tin vào sự phát triển của KBC sau khi được tiếp xúc trực tiếp với Chủ tịch HĐQT.

### \* Hoạt động quản trị công ty

KBC hoàn toàn tuân thủ các quy định về quản trị công ty đối với công ty niêm yết, các thông tin được cung cấp trên Thị trường chứng khoán là minh bạch, chính xác và kịp thời; Tập đoàn thường xuyên tham gia các chương trình đào tạo mới, trao đổi và cập nhật thông tin với các sở ban ngành như Ủy ban chứng khoán, Sở giao dịch chứng khoán HOSE, Cục Thuế, Ernst&Young, v.v.

KBC đã xử lý tốt khi xảy ra rủi ro về tin đồn, hay truyền thông phản ánh không chi tiết, chính xác về KBC thông qua các hình thức công bố chính thức bằng văn bản, giải thích chi tiết cho cổ đông, nhà đầu bằng thư điện tử, điện thoại, v.v

HĐQT đánh giá tốt công tác Quan hệ nhà đầu tư của Tập đoàn, đã được Vietstock bình chọn trong Top 33 doanh nghiệp trên TTCK có hoạt động quan hệ với nhà đầu tư tốt nhất năm 2015

### \* Hoạt động phát triển nguồn lao động

HĐQT đánh giá tốt các chính sách của KBC về chiêu mộ người tài, chú trọng tuyển dụng các cán bộ cao cấp có kiến thức, có kinh nghiệm quản lý từ các tập đoàn lớn. Từ đó thúc đẩy quá trình đào tạo nội bộ, đảm bảo mục tiêu phát triển công ty theo hướng chuẩn hóa quốc tế. Trong thời gian tới, KBC sẽ chú trọng thiết kế các chương trình đào tạo chuyên sâu trong và ngoài nước cho cán bộ nhân viên theo hướng hội nhập nhanh, kịp thời.

### \* Hoạt động trách nhiệm đối với môi trường

HĐQT đánh giá tốt về trách nhiệm đối với môi trường của KBC, KBC là công ty thu hút đầu tư tập trung chủ yếu là các công ty công nghệ cao không ống khói, không ô nhiễm môi trường; KBC luôn chú trọng xây dựng hạ tầng ổn định, xây dựng đầy đủ các nhà máy cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, thường xuyên duy tu bảo dưỡng, trồng cây xanh, làm đẹp cảnh quan xung quanh các KCN. KBC luôn đảm bảo sự hoạt động ổn định của hàng trăm Công ty trong KCN.



## 2. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- HĐQT đánh giá cao những nỗ lực của Ban TGD khi đã thực hiện tốt các kế hoạch kinh doanh, đầu tư phát triển các dự án, thu xếp nguồn vốn cho công ty. HĐQT đánh giá tính trung thực các nội dung báo cáo của Ban TGD;

- HĐQT đánh giá tích cực những sáng kiến, góp ý thẳng thắn, xử lý tình huống bất thường của Ban TGD trong quá trình thực hiện các kế hoạch mà HĐQT giao phó để cùng HĐQT thống nhất giải pháp phát triển doanh nghiệp;

- HĐQT đề nghị Ban TGD tích cực hơn nữa trong công tác triển khai hạ tầng các dự án KCN, tạo ra các sản phẩm sẵn có để đáp ứng kịp thời cho nhà đầu tư, thiết lập các chương trình xúc tiến đầu tư ở các thị trường mới như Hoa Kỳ để đón đầu các doanh nghiệp hưởng lợi TPP; Cân đối, sử dụng dòng tiền hợp lý, nâng cao công tác quản trị rủi ro liên quan đến các hoạt động đầu tư, kinh doanh của công ty.

### 3. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2016

- Thực hiện giám sát, phê duyệt các kế hoạch đầu tư của Ban TGD vào các dự án trọng điểm, triển khai tích cực dự án KCN Nam Sơn Hạ Lĩnh, KCN Quang Châu và KĐT Phúc Ninh.

- Chỉ đạo Ban TGD lập các phương án cân đối dòng tiền, huy động nguồn vốn, xây dựng phương án tài chính phù hợp, cân đối với các hoạt động đầu tư và thanh toán các khoản nợ đến hạn.

- Tăng cường giám sát công tác quản trị rủi ro, đảm bảo các chỉ số tài chính ngày càng cải thiện. Giám sát việc thực thi các quy trình, quy chế nội bộ của Tập đoàn, có chế độ thưởng phạt phù hợp.

- Duy trì, xây dựng đội ngũ chuyên gia thường xuyên cập nhật các tình hình kinh tế vĩ mô, tình hình tài chính, các thay đổi trong chính sách để kịp thời đề xuất kiến nghị cho HĐQT, Ban TGD để đưa ra các chiến lược, chính sách mới phù hợp với tình hình thực tế.

- Tăng cường công tác quảng bá, xúc tiến đầu tư thương mại, đón tiếp và làm việc trực tiếp với các tập đoàn đầu tư nước ngoài.

- Giao Ban TGD chú trọng thực hiện tốt công tác quan hệ cổ đông, thường xuyên theo dõi các biến động sở hữu của các cổ đông lớn. Thực hiện tốt việc công bố thông tin kịp thời, chính xác tới các cơ quan chức năng, cổ đông và nhà đầu tư.

- 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 theo quy định của Công ty niêm yết. Tiếp tục phát triển chính sách lương, thưởng và nâng cao các chế độ đãi ngộ cho cán bộ công nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và thoải mái, khuyến khích sự sáng tạo của nhân viên.





**PHẦN V**  
**QUẢN TRỊ CÔNG TY**

# 1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## a. Thành viên hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng chức danh TV HĐQT ở công ty khác
1	Đặng Thành Tâm	Chủ tịch	14,95%	2
2	Huỳnh Phát	Thành viên độc lập	0%	0
3	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	0,06%	2
4	Ngô Mạnh Hùng	Thành viên	0,05%	5
5	Phạm Phúc Hiếu	Thành viên	0,005%	0

## b. Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không có

## c. Hoạt động của HĐQT năm 2015

Năm 2015, HĐQT KBC đã song hành cùng Ban điều hành đưa ra các quyết nghị nhằm giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư KCN, KĐT, thu xếp nguồn vốn tài trợ cho các dự án của Tập đoàn, cụ thể như sau:

- HĐQT chủ động tham gia các công tác đối ngoại, tiếp xúc trực tiếp với các tập đoàn nước ngoài dự kiến đầu tư trực tiếp vào Việt Nam, các quỹ đầu tư gián tiếp, theo dõi sát sao việc thu hút các doanh nghiệp FDI vào các KCN trọng điểm như KCN Trảng Duệ Hải Phòng, KCN Quế Võ, KCN Quang Châu, KCN Tân Phú Trung.
- Chỉ đạo công tác chuẩn bị và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015.
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch đầu tư giai đoạn 1 dự án Khu Đô thị Phúc Ninh;
- Chỉ đạo thực hiện lễ Khởi công xây dựng dự án KĐT công nghiệp và dịch vụ Trảng Cát (thuộc Bãi Triều, Thành phố Hải Phòng), thực hiện đầu tư hầm chui để kết nối giao thông, dẫn từ đường cao tốc mới Hà Nội - Hải Phòng đến dự án;
- Chỉ đạo thực hiện xây dựng hạ tầng tại các KCN, xây dựng 05 căn nhà xưởng tại KCN Quế Võ Mở rộng và giai đoạn 2 dự án KCN Trảng Duệ Hải Phòng;
- Phê duyệt, theo dõi, giám sát thực hiện hoàn thành việc chuyển đổi 1.200 tỷ đồng trái phiếu thành cổ phiếu;
- Giám sát chặt chẽ công tác quản trị rủi ro các hoạt động đầu tư, kinh doanh, quản lý dòng tiền và kế hoạch tài chính phù hợp trong bối cảnh nền kinh tế ổn định, tận dụng điều kiện vĩ mô tích cực để phát triển các giá trị doanh nghiệp, đảm bảo các chỉ tiêu tài chính ở mức an toàn;
- Theo dõi sát sao kế hoạch thu xếp nguồn vốn để thanh toán các khoản nợ đến hạn trong năm 2015, và thu xếp các nguồn vốn mới để đầu tư xây dựng 09 căn nhà xưởng tại KCN Quế Võ và đầu tư 100ha KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh.

- Chỉ đạo thực hiện các chương trình, hành động của Tập đoàn nhằm phát triển các dự án theo hướng bền vững, thân thiện với môi trường, có trách nhiệm với cộng đồng địa phương; đảm bảo lợi ích, môi trường làm việc năng động, hiện đại cho người lao động.

**\* Các vấn đề HĐQT đã phê duyệt trong năm 2015**

STT	SỐ NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
1	0201/2015/KBC/NQ-HĐQT	02/01/2015	Phê duyệt Tổng mức đầu tư còn lại để xây dựng cơ sở hạ tầng KCN Quế Võ hiện hữu và KCN Quế Võ mở rộng.
2	0501/2015/KBC/NQ-HĐQT	05/01/2015	Phê duyệt thay đổi và bổ sung Danh sách các nhà đầu tư mua Trái phiếu trong Đợt phát hành Trái phiếu chuyển đổi của Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP.
3	2601/2015/KBC/NQ-HĐQT	26/01/2015	Phê duyệt đầu tư xây dựng nhà xưởng Lô L tại KCN Quế Võ mở rộng, Bắc Ninh.
4	2701/2015/KBC/NQ-HĐQT	27/01/2015	Thông qua việc tăng vốn Điều lệ do phát hành thêm cổ phần để chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi KBC-TPCĐ2014 thành cổ phần.
5	2701/2015/KBC/NQ-HĐQT/02	27/01/2015	Thay đổi đăng ký doanh nghiệp của Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP.
6	3001/2015/KBC/NQ-HĐQT	30/01/2015	Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ.
7	0202/2015/KBC/QĐ-HĐQT/01	02/02/2015	Bổ nhiệm bà Nguyễn Mỹ Ngọc giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 02/02/2015.
8	0202/2015/KBC/QĐ-HĐQT/02	02/02/2015	Bổ nhiệm ông Hoàng Thanh Tùng giữ chức vụ Trưởng đại diện VPĐD tại Hà Nội (kể từ ngày 02/02/2015).
9	0702/2015/KBC/NQ-HĐQT	07/02/2015	Phê duyệt bộ hồ sơ thay đổi đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung 80.000.000 cổ phiếu phát hành thêm để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi KBC 2014, mã chứng khoán KBC.
10	2602/2015/KBC/NQ-HĐQT	26/02/2015	Sửa đổi một số nội dung của Nghị quyết HĐQT số 1711/2014/KBC/NQ-HĐQT ngày 17/11/2014 và Nghị quyết HĐQT số 1212/2014/KBC/NQ-HĐQT ngày 12/12/2014.
11	0203/2015/KBC/NQ-HĐQT	02/03/2015	Thông qua việc phê duyệt kế hoạch hoạt động năm 2015.
12	0805/2015/KBC/NQ-HĐQT	08/05/2015	Thành lập Ban Thẩm định Đầu tư xây dựng Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP.
13	2006/2015/KBC/NQ-HĐQT	20/06/2015	Chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Năng lượng Sài Gòn - Bình Định.
14	1007/2015/KBC/NQ-HĐQT	10/07/2015	Thông qua việc thoái vốn khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn.
15	2207/2015/KBC/NQ-HĐQT	22/07/2015	Vay vốn Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.
16	1509/2015/KBC/NQ-HĐQT	15/09/2015	Phê duyệt đầu tư xây dựng và phát triển kinh doanh 100 ha hạ tầng KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh, tỉnh Bắc Ninh.
17	1709/2015/KBC/NQ-HĐQT	17/09/2015	Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ để đầu tư dự án
18	0812/2015/KBC/NQ-HĐQT	08/12/2015	Chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Năng lượng Sài Gòn - Bình Định.



**\* Các vấn đề HĐQT chưa thực hiện theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ phê duyệt**

HĐQT chưa thực hiện được kế hoạch chia cổ tức, cổ phiếu thưởng bằng cổ phiếu với tỷ lệ 9%. Nguyên nhân là do TTCK Việt Nam có nhiều đợt diễn biến tiêu cực kéo dài, khiến nhiều cổ phiếu giảm sâu ; Do tin đồn thất thiệt làm cho cổ phiếu KBC giảm dưới mốc 15.000 đồng/cổ phiếu (dưới giá trị sổ sách của KBC). Vì vậy, khi TTCK diễn biến tiêu cực kéo dài thì HĐQT cho rằng việc chia cổ tức bằng cổ phiếu sẽ không mang lại lợi ích cho cổ đông.

HĐQT vẫn chưa thực hiện kế hoạch phát hành riêng lẻ 120 triệu cổ phiếu. Trong năm qua, HĐQT cũng đã tiếp xúc với một số quỹ đầu tư có nhu cầu muốn mua cổ phiếu KBC. Tuy nhiên do thị giá của cổ phiếu KBC giảm dưới mức 15.000 đồng/cổ phiếu, để đảm bảo giá trị của KBC, HĐQT sẽ không phát hành riêng lẻ dưới mức 15.000 đồng/cổ phiếu. HĐQT vẫn tiếp tục duy trì phương án này trong năm 2016.

**d. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập**

Hiện tại KBC có 01 thành viên HĐQT độc lập là Ông Huỳnh Phát. Với vai trò của mình, Ông Huỳnh Phát đã tham gia đầy đủ 16/16 cuộc họp của HĐQT trong năm 2015. Trong các quyết định của HĐQT Ông Huỳnh Phát đều tham gia các ý kiến độc lập trước các thành viên HĐQT khác, cùng xem xét, giải quyết các vấn đề để đi đến thống nhất.

**e. Các thành viên HĐQT có chứng chỉ về đào tạo về quản trị công ty trong năm:** Chưa có  
Do thành viên các HĐQT thường xuyên phải đi công tác, không bố trí được thời gian các buổi tham dự các khóa học trực tiếp. Tuy nhiên, các thành viên HĐQT luôn cập nhật, nắm rõ các quy định về quản trị công ty đối với Công ty niêm yết.



## 2. BAN KIỂM SOÁT

### a. Thành viên Ban kiểm soát

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Chung Thủy	Trưởng ban	0,01%
2	Phan Anh Tuấn	Thành viên	0%
3	Lê Thị Thu Hằng	Thành viên	0%

### b. Hoạt động ban kiểm soát

**Trong năm 2015, Ban Kiểm soát Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã thực hiện các nhiệm vụ chính bao gồm:**

- Giám sát các hoạt động quản lý tài chính và lập các Báo cáo tài chính đảm bảo tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính được đưa ra; Thực hiện trao đổi thông tin với Kiểm toán độc lập được chỉ định trong quá trình kiểm toán các Báo cáo tài chính;
- Xem xét, đánh giá hoạt động điều hành và quản lý nội bộ của HĐQT, các thành viên HĐQT các thành viên Ban TGD, các cán bộ lãnh đạo dựa trên tiêu chí lợi ích của cổ đông và Tập đoàn;
- Xem xét, đánh giá sự phối hợp hoạt động của các bộ phận trong quy trình quản lý và điều hành doanh nghiệp;
- Tiến hành kiểm tra, giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của HĐQT và Ban TGD; Tập trung hỗ trợ sát sao HĐQT và Ban TGD triển khai thực hiện các Nghị quyết.
- Trong năm Ban Kiểm soát đã họp 02 lần: **Đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban TGD, hoạt động toàn Tập đoàn trong 6 tháng đầu năm** và **Đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban TGD và hoạt động của toàn Tập đoàn năm 2015**

## 3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

### a. Lương thưởng thù lao, các khoản lợi ích

- Lương thưởng thù lao của Ban TGD: 5.602.960.000 đồng/năm
- Thù lao của HĐQT: 1.226.330.000 đồng/năm
- Lợi ích: Được trang bị ô tô đưa đón, điện thoại di động, thanh toán cước phí hàng tháng.

## b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ/người có liên quan/cổ đông lớn

STT	Người thực hiện giao dịch	Cổ đông nội bộ/ Người có liên quan/ Cổ đông lớn	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	
			Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ
1	Đặng Thành Tâm	Cổ đông nội bộ	60.250.000	12,83 %	67.250.000	14,32%
2	Đặng Thị Hoàng Phượng	Người có liên quan	2.900.000	0,74%	0	0
3	Deutsche Bank AG, London Branch và Beira Limited	Nhóm Cổ đông lớn	22.947.720	4,88%	27.890.750	5,94%
4	PYN Elite Fund (Non-Ucits)	Cổ đông lớn	13.914.430	2,96 %	33.248.410	7,08 %
5	CTCP Tư vấn Đầu tư Kinh Bắc	Cổ đông lớn	71.368.500	15,19%	58.097.690	12,37%
6	Vietnam Enterprise Investment Limited, Grinling International Limited , Wareham Group, The CHSE...	Nhóm Cổ đông lớn	26.769.530	6,86%	37.751.393	8,04

## c. Giao dịch với các bên liên quan

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty cho vay	33.000.000.000	136.929.723.661
	Công ty nhận khoản trả nợ vay	169.929.723.661	-
	Công ty nhận tiền vay	299.470.276.339	201.769.000.000
	Công ty trả nợ vay	-	527.070.276.339
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải thu lãi trái phiếu KBC bond 005	43.539.340.182	56.498.972.603
	Cấn trừ lãi trái phiếu, phí bảo lãnh trái phiếu với nợ vay	43.539.340.182	56.498.972.603
	Công ty nhận nợ vay	23.260.000.000	960.000.000
	Công ty trả nợ vay	31.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty cho vay	83.900.000.000	-
	Công ty phải thu lãi trái phiếu	96.274.703.557	59.771.155.069
	Công ty nhận trả nợ vay	-	93.200.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Công ty nhận nợ vay dài hạn	33.136.871.057	-
	Công ty trả gốc vay dài hạn	29.287.707.175	-
	Công ty tạm ứng	13.679.289.000	38.297.901.111
	Công ty nhận hoàn ứng	18.289.115.088	33.688.647.105
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Thanh toán phí lắp đặt hệ thống Video Conference	1.485.599.500	-

**d. Thực hiện các quy định về quản trị công ty:** Công ty đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định về quản trị công ty.

# HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG - QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

**Cổ phiếu KBC là một cổ phiếu hội tụ sự ảnh hưởng của các yếu tố vĩ mô như:** tăng trưởng kinh tế trong và ngoài nước, chính sách phát triển kinh tế xã hội, chính sách ưu đãi của các địa phương, luật đất đai, chính sách tiền tệ, thu hút FDI, lãi suất, chính trị, quan hệ ngoại giao giữa các nước, v.v. Có thể nói, KBC được xem làm cổ phiếu có diễn biến tương đồng với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế. Chúng tôi muốn nhấn mạnh điều này để Quý Cổ đông, Quý nhà đầu tư có cái nhìn toàn diện.

Năm 2015, KBC theo khảo sát của Vietstock.vn - trang web của đông đảo nhà đầu tư Việt Nam thì KBC là một trong 33 doanh nghiệp có Quan hệ nhà đầu tư tốt nhất. Chúng tôi xin chân thành cảm ơn Vietstock.vn và đông đảo Quý nhà đầu tư đã bình chọn một cách rất khách quan.

Hoạt động quan hệ cổ đông, quan hệ nhà đầu tư luôn được KBC coi trọng. Chúng tôi sẵn sàng trả lời mọi thắc mắc, lắng nghe mọi sự góp ý của Cổ đông và Nhà đầu tư. Trong năm 2015, tính trung bình hàng tuần KBC đều đón Quý đầu tư đến tìm hiểu về KBC, hầu hết là các Quý đầu tư nước ngoài. Ngoài ra, KBC thường được mời tham dự các kiện như “Ngày doanh nghiệp Việt Nam” tại Singapore do Daiwa tổ chức; tham gia sự kiện “Vietnam Access Day” do Công ty Chứng khoán Bản Việt tổ chức tại Thành phố Hồ Chí Minh và sự kiện Invest Asean Edition do Công ty Chứng khoán KimEng tổ chức.

Hiện nay có 03 tổ chức nước ngoài luôn luôn duy trì tỷ lệ sở hữu là cổ đông lớn của KBC như là: Quỹ PYN ELITE FUND nắm giữ 7,41%; Nhóm cổ đông Deutsche Bank AG nắm giữ 5,6%; Nhóm cổ đông của Dragon Capital nắm giữ 8,99%. Ngoài ra một số tổ chức trong nước luôn luôn duy trì tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu KBC từ 3% đến 4,9% trong nhiều năm qua.

**Như vậy, có thể nói KBC luôn luôn cố gắng hết mình để cung cấp, cập nhật thông tin cho Cổ đông, cho Nhà đầu tư kịp thời, chính xác và minh bạch. Chúng tôi rất mong được chia sẻ thông tin với Quý cổ đông và nhà đầu tư, cũng như nhận được những ý kiến đóng góp cho sự phát triển ngày một tốt hơn cho Tập đoàn. Vì vậy, khi có bất cứ sự quan tâm nào về tình hình của Tập đoàn, kính mong Quý cổ đông và các nhà đầu tư hãy liên lạc với chúng tôi qua cổng thông tin điện tử:**



[WWW.KINHBACCITY.COM](http://WWW.KINHBACCITY.COM)



[INFO@KINHBACCITY.COM](mailto:INFO@KINHBACCITY.COM)



[KINHBAC.KBC@GMAIL.COM](mailto:KINHBAC.KBC@GMAIL.COM)



**PHẦN VI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 66, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



**Bùi Anh Tuấn**

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1



**Nguyễn Quốc Anh**

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2584-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2016



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>12.003.018.598.664</b>	<b>10.667.175.221.353</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>228.164.359.677</b>	<b>149.105.090.802</b>
111	1. Tiền		129.164.359.677	93.733.757.469
112	2. Các khoản tương đương tiền		99.000.000.000	55.371.333.333
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>1.738.191.200</b>	<b>2.497.416.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(5.752.270.169)	(4.993.045.369)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.361.578.772.409</b>	<b>2.848.273.048.478</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	493.980.606.252	663.149.321.859
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.324.234.430.950	1.334.536.831.350
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	12.499.720.000	62.790.991.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.539.947.458.507	807.145.796.736
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(9.083.443.300)	(19.349.892.467)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>8.364.448.377.871</b>	<b>7.616.350.104.559</b>
141	1. Hàng tồn kho		8.364.448.377.871	7.616.350.104.559
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>47.088.897.507</b>	<b>50.949.561.514</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		47.960.000	2.588.293.334
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.081.463.147	3.269.129.928
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	37.959.474.360	45.092.138.252

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (Tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.650.688.560.966</b>	<b>2.399.085.782.858</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>355.625.579.821</b>	<b>480.405.988.391</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	332.305.529.704	465.365.588.391
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	7.692.700.000	14.685.400.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	15.627.350.117	355.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>141.005.430.934</b>	<b>138.923.585.647</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	141.005.430.934	138.923.585.647
222	Nguyên giá		268.169.967.655	241.743.465.160
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(127.164.536.721)	(102.819.879.513)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		72.075.500	72.075.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(72.075.500)	(72.075.500)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>20.415.184.100</b>	<b>22.182.071.105</b>
231	1. Nguyên giá		27.405.394.467	27.405.394.467
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(6.990.210.367)	(5.223.323.362)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>234.900.661.548</b>	<b>236.668.373.001</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	234.900.661.548	236.668.373.001
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>892.602.719.246</b>	<b>1.517.791.599.580</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	14.1	462.788.335.881	445.993.554.433
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	452.867.200.000	1.141.492.700.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(23.052.816.635)	(69.694.654.853)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>6.138.985.317</b>	<b>3.114.165.134</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		6.138.985.317	3.114.165.134
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>13.653.707.159.630</b>	<b>13.066.261.004.211</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (Tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.617.702.171.787</b>	<b>6.809.779.471.724</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.944.659.205.006</b>	<b>2.592.533.350.470</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	76.993.266.642	55.676.320.830
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	425.917.221.868	408.858.439.492
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	175.787.525.774	102.669.431.090
314	4. Phải trả người lao động		68.698.469	1.606.801.500
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.023.287.715.032	795.543.565.167
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	30.319.777.921	204.222.732.462
320	7. Vay ngắn hạn	19	1.205.201.739.991	1.016.821.780.620
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.083.259.309	7.134.279.309
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.673.042.966.781</b>	<b>4.217.246.121.254</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	757.092.452.968	628.089.032.022
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.302.235.179	5.616.285.654
337	3. Phải trả dài hạn khác	18	59.272.399.555	62.070.305.020
338	4. Vay dài hạn	19	1.351.536.142.090	2.149.611.923.045
339	5. Trái phiếu chuyển đổi	20	-	886.050.000.000
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	498.887.769.027	484.856.607.551
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (Tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.036.004.987.843</b>	<b>6.256.481.532.486</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>8.036.004.987.843</b>	<b>6.256.481.532.486</b>
411	1. Vốn cổ phần	21.1	4.757.111.670.000	3.957.111.670.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		4.757.111.670.000	3.957.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	989.064.430.000	611.603.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	21.1	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	1.781.536.119.480	1.169.625.513.861
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.169.625.513.861	844.008.284.354
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		611.910.605.619	325.617.229.507
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	870.535.724.540	880.383.874.802
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>13.653.707.159.630</b>	<b>13.066.261.004.211</b>

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

**Lưu Phương Mai**

Người lập

**Phạm Phúc Hiếu**

Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Thu Hương**

Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.434.851.916.992	1.069.035.499.895
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.434.851.916.992	1.069.035.499.895
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	861.405.092.161	481.366.165.270
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		573.446.824.831	587.669.334.625
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	317.123.475.612	143.894.837.330
22	7. Chi phí tài chính	25	41.370.870.831	292.150.961.413
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		89.987.678.791	251.673.017.974
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	14.1	9.590.181.448	(513.929.038)
25	9. Chi phí bán hàng	26	34.887.804.923	17.688.233.075
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	92.999.002.177	80.645.935.431
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		730.902.803.960	340.565.112.998
31	12. Thu nhập khác		1.328.307.512	797.669.217
32	13. Chi phí khác		2.255.982.547	90.689.835
40	14. Lợi nhuận khác		(927.675.035)	706.979.382
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		729.975.128.925	341.272.092.380

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	113.881.512.091	1.922.333.344
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.3	14.031.161.477	27.380.624.397
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		602.062.455.357	311.969.134.639
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		611.910.605.619	325.617.229.507
62	20. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		(9.848.150.262)	(13.648.094.868)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	1.316	904
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	1.316	903

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

**Lưu Phương Mai**

Người lập

**Phạm Phúc Hiếu**

Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Thu Hương**

Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Đơn vị tính: VND**

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>729.975.128.925</b>	<b>341.272.092.380</b>
Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	10,11	28.361.454.661	32.881.714.180
03	Các khoản dự phòng		(56.149.062.585)	(4.984.648.260)
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	23.2, 25	(583.508.308)	3.588.622.690
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(306.084.314.413)	(130.804.474.566)
	Lỗ do giảm tỉ lệ sở hữu ở công ty con		-	35.333.255.565
06	Chi phí lãi vay	25	89.987.678.791	251.673.017.974
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>485.507.377.071</b>	<b>528.959.579.963</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		149.323.255.193	(136.799.809.642)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(509.888.330.440)	19.927.631.511
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(53.296.085.215)	361.034.537.926
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(484.486.851)	1.109.214.568
14	Tiền lãi vay đã trả		(142.033.020.514)	(265.143.438.037)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(7.694.466.484)	(3.239.921.072)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(51.020.000)	(5.655.945.606)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(78.616.777.240)</b>	<b>500.191.849.611</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(39.703.275.406)	(24.291.863.634)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	227.272.727
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(15.326.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		72.609.971.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(839.226.983.978)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		148.283.000.000	209.110.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.694.132.965	5.112.285.445
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>172.557.828.559</b>	<b>(649.069.289.440)</b>

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	Tiền thu từ đi vay		1.081.991.327.696	900.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.096.864.972.234)	(705.109.371.518)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính</b>		<b>(14.873.644.538)</b>	<b>194.890.628.482</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>79.067.406.781</b>	<b>46.013.188.653</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>		<b>149.105.090.802</b>	<b>103.092.930.135</b>
<b>61</b>	<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỉ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>		<b>(8.137.906)</b>	<b>(1.027.986)</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>228.164.359.677</b>	<b>149.105.090.802</b>

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

**Lưu Phương Mai**

Người lập

**Phạm Phúc Hiếu**

Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Thu Hương**

Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2016





**Quý cổ đông** và **Quý nhà đầu tư** có thể xem toàn bộ  
**Báo cáo tài chính chi tiết** được công bố trên website  
**[www.kinhbaccity.com](http://www.kinhbaccity.com)** và **[www.hsx.vn](http://www.hsx.vn)**

Xin chân thành cảm ơn





## TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

### TRỤ SỞ CHÍNH

Lô B7 KCN Quế Võ - Tỉnh Bắc Ninh

Tel: (84-241) 3634034

Fax: (84-241) 3634035

[www.kinhbaccity.com](http://www.kinhbaccity.com)

### 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

### VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN

#### HÀ NỘI

Số 100 An Trạch, Quận Hai Bà Trưng

Tel: (84 3) 7346890

Fax: (84 3) 7346891

#### TP. HỒ CHÍ MINH

Lô 9A đường C, KCN Tân Tạo,

Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân,

Tel: (84 8) 38228290

Fax: (84 8) 38228291