



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.vn

CHI NHÁNH TP.HỒ CHÍ MINH

Số 20 Phùng Khắc Khoan,

Phường Đakao, Quận 1, Tp. HCM

Tel: (84-8) 38228290

Fax: (84-8) 38228291

VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN

Hà Nội

Số 100 An Trạch, Quận Đống Đa

Tel: (84 3) 7346890

Fax: (84 3) 7346891

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016



TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016



MỤC LỤC

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	02
PHẦN 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP	05
PHẦN 2. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2016	23
PHẦN 3. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	53
PHẦN 4. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT	61
PHẦN 5. QUẢN TRỊ CÔNG TY	65
PHẦN 6. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	73

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BĐS: Bất động sản	TGD: Tổng Giám đốc
BKS: Ban kiểm soát	KBC: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP
CTCP: Công ty Cổ phần	KCN: Khu công nghiệp
FDI: Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài	KĐT: Khu đô thị
HĐQT: Hội đồng quản trị	TTCK: Thị trường chứng khoán

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Năm 2016 cho thấy diễn biến của các nền kinh tế lớn trên thế giới như Mỹ và Trung Quốc so với năm 2015 đã có những dấu hiệu tác động tích cực đối với kinh tế toàn cầu, trong đó có Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam năm 2016 đạt 6,21%, thấp hơn so với tốc độ tăng trưởng 6,68 % của năm 2015, mà nguyên nhân chủ yếu là do những yếu tố khách quan như thời tiết, ô nhiễm môi trường biển, v.v. Tuy nhiên, mức tăng trưởng này vẫn được xem là thành công của Việt Nam. Đặc biệt, điểm sáng của kinh tế vĩ mô năm 2016 là tình hình thu hút FDI vào Việt Nam với tổng vốn đăng ký trong năm đạt 24,372 tỷ USD, tăng 7,1% so với năm 2015, vốn thực hiện đạt 15,8 tỷ USD, tăng 9% so với năm 2015; giải ngân vốn FDI đạt mức cao nhất từ trước đến nay.

Năm 2016, KBC và các KCN của mình đã đóng góp đáng kể cho quá trình tăng trưởng của nền kinh tế, đặc biệt trong thu hút đầu tư nước ngoài, với tổng vốn thu hút FDI vào các KCN của KBC đạt 2,941 tỷ USD, chiếm 12,06% tổng vốn FDI đăng ký của cả nước. Thành tựu này đã góp phần đưa Hải Phòng đứng đầu cả nước và đưa tỉnh Bắc Giang vươn lên đứng thứ 5 trong thu hút vốn đầu tư nước ngoài.

Thị trường chứng khoán năm 2016 đã có những diễn biến tích cực. Cổ phiếu KBC cũng có đợt tăng giá tốt, về gần với giá trị sổ sách hiện tại của Công ty. Tuy nhiên, HĐQT cũng rất lấy làm tiếc khi cổ phiếu KBC lại có đợt giảm giá khá mạnh từ 19.000 đồng/cổ phiếu về 13.000 đồng/cổ phiếu do một số phản ứng tiêu cực của Nhà đầu tư sau khi có kết quả bầu cử Tổng thống Hoa Kỳ mà phần thắng nghiêng về ứng cử có tuyên bố sẽ rút Hoa Kỳ khỏi TPP. Qua sự việc này, chúng tôi hiểu rằng nhà đầu tư của KBC đã có những phản ứng quá tiêu cực đến mức không cần thiết. Bởi vì thực tế hoạt động kinh doanh của KBC vẫn tăng trưởng rất tốt, bằng chứng cụ thể là đến nay KBC vẫn thu hút đầu tư nước ngoài ở mức cao và nếu ước tính giá trị các danh mục tài sản KBC đang sở hữu thì giá trị sổ sách của cổ phiếu KBC trên 20.000 đồng/cổ phiếu (trong khi đó, nếu định giá lại tài sản thì còn cao hơn nhiều, ví dụ, ở thành phố Bắc Ninh 10 năm trước giá đến bù chỉ 3 USD/m² thì bây giờ theo đơn giá chính thức cũng lên tới gần 20 USD/m²). Do đó, chúng tôi rất tin tưởng năm 2017 KBC sẽ trở về giá trị thật và tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ.

Về định hướng phát triển cho KBC trong năm 2017 và những năm tới, điều nổi bật mà xã hội quan tâm trong năm 2016 đó là Hiệp định TPP. Tuy nhiên, sau khi Tổng thống mới đắc cử của Hoa Kỳ tuyên bố rút khỏi TPP, kịch bản này gần như đã được các nước xác định xảy ra, giới chuyên gia cũng không lấy làm ngạc nhiên. Theo nhận định của các chuyên gia kinh tế đều cho rằng: Đối với Việt Nam, dù có TPP hay không thì điều quan trọng chính là chiến lược phát triển quốc gia, coi trọng phát triển nội lực, nâng cao khả năng cạnh tranh. Đồng thời, Chính phủ Việt Nam đã phát đi thông điệp sau khi Hoa Kỳ rút khỏi TPP là chúng ta vẫn tiếp tục hội nhập sâu rộng với quốc tế, vì chúng ta đã có 12 hiệp định thương mại tự do cho nên có tham gia TPP thì rất tốt nhưng không có thì chúng ta vẫn tiếp tục hội nhập với những chương trình chúng ta đã ký kết.

Xét theo góc nhìn của riêng doanh nghiệp khi Hoa Kỳ không tham gia TPP không hẳn đã là tác động xấu đến hoạt động kinh doanh của KBC. Trên thực tế, sau khi Hoa Kỳ rút khỏi TPP vẫn có rất nhiều nhà đầu tư đã tới làm việc và ký hợp đồng với KBC. Lý do cốt yếu là nếu Hoa Kỳ rút khỏi TPP thì họ cũng sẽ thực thi chính sách tăng thuế áp lên hàng hoá nhập từ Trung Quốc đến Hoa Kỳ lên cao hơn nữa (hiện phổ biến là 2,5%), cộng với những quan điểm nhằm vào Trung Quốc của Tổng thống Donald Trump và Ngoại trưởng Hoa Kỳ Rex Tillerson. Vì vậy, nhiều nhà đầu tư từ Trung Quốc cũng như các nhà đầu tư có ý định đầu tư vào Trung Quốc đã chuyển hướng đầu tư sang Việt Nam. Do vậy, năm 2017, KBC kỳ vọng sẽ vẫn đón dòng vốn đầu tư với chiều hướng rất tích cực.

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 bám sát theo định hướng phát triển của Chính phủ”.

Ngoài ra, hiện nay thị trường BĐS nhà ở bắt đầu sôi động, năm 2017 KBC sẽ có bước đột phá vào thị trường BĐS nhà ở, đất ở, do KBC có một quỹ đất ở rất lớn. KBC sẽ thành lập bộ phận chuyên nghiệp để xây dựng các “township”. Ví dụ Khu đô thị Phúc Ninh (Bắc Ninh) có quy mô 136,47ha, hiện giá nhà đất ở đây đang tăng rất tốt, đặc biệt là Chính phủ vừa cho phép Bắc Ninh xây dựng để án đề trình Trung ương để lên thành phố trực thuộc Trung ương (hiện cả nước mới có 5 thành phố trực thuộc Trung ương); và thu nhập bình quân đầu người ở Bắc Ninh gấp 2-3 lần bình quân cả nước, nên thị trường nhà đất đang rất tốt. Ngoài ra, KBC cũng có kế hoạch liên doanh, liên kết với các Tập đoàn chuyên nghiệp lớn nhất Việt Nam về phát triển BĐS để khai thác các lợi thế của KBC. Về quỹ đất của KBC, chúng tôi cũng muốn chia sẻ việc một lãnh đạo rất cao cấp của một tập đoàn BĐS bậc nhất ở Việt Nam đã phải thốt lên: “Không ngờ giá trị đất của KBC lớn quá hơn chúng tôi rất nhiều!”.

Bên cạnh đó, KBC kiên quyết tập trung vào ngành nghề kinh doanh cốt lõi, tăng đầu tư vào các dự án tiềm năng. Trong năm 2017, KBC sẽ tập trung đầu tư vào các dự án như: KCN Trảng Duệ Giai đoạn 2, Giai đoạn 3, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu, Khu đô thị Phúc Ninh và KBC cũng dự kiến thực hiện một số kế hoạch mua/bán các dự án BĐS thương mại.

Với mục tiêu tăng cường hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, nâng cao khả năng tự chủ tài chính, KBC đã và đang từng bước tăng cường hiệu quả trong việc sử dụng vốn. Năm 2016, công tác quản lý chi phí kinh doanh tiếp tục đạt tối ưu hóa, không còn là yếu tố ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn. KBC đã đi qua thời kì khó khăn trong việc thu xếp nguồn vốn. Trong năm 2017, KBC sẽ làm việc với các tổ chức tài chính trong và ngoài nước để lập các 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 quả nhất.

KBC coi trọng 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 đã và đang lập dự án mở rộng quỹ đất 687 ha cho KCN Trảng Duệ giai đoạn 3 tại Hải Phòng, đồng thời đẩy mạnh phát triển các KCN tiềm năng tại miền Trung và miền Nam trong tương lai. Hiện nay, quỹ đất KCN do KBC và các công ty con, công ty liên kết sở hữu ước đạt trên 5.174 ha, chiếm gần 6% quỹ đất KCN của cả nước, tăng 15% so với năm 2015 và quỹ đất để phát triển KĐT là 1.063 ha.

Với thành công trong 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 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐẶNG THÀNH TÂM

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016



PHẦN 1

THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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.kinbaccity.vn>

- **Mã cổ phiếu:** KBC



QUÁ TRÌNH 15 NĂM 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 hàng đầu Việt Nam, đóng góp đáng kể vào quá trình xây dựng Việt Nam trong thời kỳ đổi mới. Thành quả 15 năm của KBC là quá trình 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.

Kể từ khi thành lập vào 27/3/2002 cho đến nay, KBC là Tập đoàn thành công nhất và đóng vai trò quan trọng trong quá trình thu hút các doanh nghiệp FDI vào Việt Nam và chưa có doanh nghiệp trong nước nào thực hiện được sứ mệnh này. Hơn 90% khách hàng của các KCN là các doanh nghiệp nước ngoài đến từ Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc, Trung Quốc, Hồng Kông v.v. Mỗi một KCN đều có những tập đoàn lớn như Canon, Foxconn, LG, JA Solar, Luxshare – ICT 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 đã đóng góp to lớn vào sự phát triển xã hội.

KBC đã tạo lập quỹ đất là 5.174 ha KCN, chiếm gần 6% diện tích đất KCN của cả nước và 1.063 ha đất KĐT từ Bắc vào Nam, đủ để phát triển trong vòng 10 năm đến 20 năm tới. Mỗi KCN của KBC đều có quy mô trung bình trên 200 ha, một số KCN điển hình, có tốc độ thu hút nhanh đã và đang được UBND tỉnh thành phố, Chính phủ xem xét phê duyệt và mở rộng. Ví dụ KCN Trảng Duệ Hải Phòng sau khi trở thành một phần của Khu kinh tế Đình Vũ Cát Hải, thu hút thành công Tập đoàn LG vào năm 2013 (năm mà kinh tế Việt Nam đang trong giai đoạn suy giảm, các doanh nghiệp ngừng tăng trưởng, thậm chí tăng trưởng âm). Đây là thành công quan trọng nhất của KCN Trảng Duệ, giúp KCN này trở thành KCN có tốc độ thu hút đầu tư nhanh nhất của Hải Phòng, trong 2 năm 2015 – 2016 KCN này đã nhanh chóng lấp đầy 64% giai đoạn 2 (214 ha). Hiện nay, UBND Thành phố Hải Phòng đã trình Bộ kế hoạch và Đầu tư xem xét phê duyệt giai đoạn 3 có quy mô 687 ha KCN.

Trong 15 năm qua, KBC đã có tốc độ tăng trưởng đáng kể cả về quy mô và chất lượng, đồng thời cũng đã trải qua những năm tháng thăng trầm đáng nhớ:

Là một Tập đoàn tư nhân liên tục vinh dự được nhận 10 cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu Chính phủ, có tốc độ tăng trưởng về vốn cổ phần từ 20 tỷ đồng ban đầu, nay đã thành 4.757,1 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu đạt hơn 8.622 tỷ đồng.

Trở thành công ty đại chúng đã được 10 năm, với 88.000.000 cổ phiếu niêm yết ban đầu tại Sở giao dịch Chứng Khoán Hà Nội, chuyển sàn niêm yết tại Sở giao dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh vào năm 2009. Số cổ phiếu phổ thông hiện nay là 475.711.167 cổ phiếu, số cổ phiếu đang lưu hành là 469.760.189 cổ phiếu, vốn hóa cổ phần tính đến 31/12/2016 đạt 6.588,6 tỷ đồng.

Năm 2012 là năm khó khăn nhất đối với KBC với kết quả kinh doanh âm 483,9 tỷ đồng, giá cổ phiếu đã từng xuống mức thấp nhất là 4.800 đồng/cổ phiếu, bắt đầu tăng trưởng trở lại từ cuối năm 2013 đến nay.

Là một Tập đoàn thành công nhất ở Việt Nam trong quá trình tái cấu trúc nợ giai đoạn 2014 – 2016. Dư nợ các tổ chức tín dụng giảm hơn 65% từ 2014 đến nay. Đồng thời với quá trình tái cấu trúc nợ, KBC đã nhanh chóng thoái vốn các khoản đầu tư ngoài ngành giai đoạn 2014 – 2015, trở về với hoạt động kinh doanh cốt lõi là phát triển các KCN, KĐT. Sau tái cấu trúc thành công, các Tổ chức tín dụng đã tiếp cận để tiếp tục cấp hàng loạt các hạn mức tín dụng mới cho Tập đoàn.

NĂM 2016, KBC TIẾP TỤC ĐẠT ĐƯỢC THÀNH TÍCH VÀ TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG ĐÁNG KỂ SO VỚI NĂM 2015:

KCN Trảng Duệ là cái tên được nhiều người biết đến, Trong năm 2016, KCN Trảng Duệ đã ký kết được nhiều hợp đồng lớn như Hợp đồng thuê đất với tập đoàn LG Display, Công ty LG Innotek, góp phần đưa tổng vốn FDI đã cấp phép đầu tư vào KCN Trảng Duệ trong năm 2016 là 2,5 tỷ USD, chiếm 10,26% tổng vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Với kết quả kinh doanh như vậy, KCN Trảng Duệ vinh dự được trao tặng Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ. Cuối năm 2016, KCN Trảng Duệ còn được thành phố Hải Phòng giao làm chủ đầu tư thêm 687 ha KCN giai đoạn 3.



KCN Quang Châu – Bắc Giang năm 2016 nổi lên như một hiện tượng tại tỉnh Bắc Giang nói riêng và tại miền Bắc nói chung khi liên tiếp ký được những hợp đồng lớn, như hợp đồng với JA Solar đầu tư 1 tỷ USD có nhu cầu thuê 88ha đất, Công ty Luxshare – là một trong những vệ tinh lớn của Apple – thuê 14,4 ha đất với số vốn đầu tư hàng trăm triệu đô la Mỹ; tập đoàn ZhongYiFeng chuyên sản xuất vật liệu xây dựng đã ký thỏa thuận nguyên tắc thuê 58ha. Hiện nay, nhu cầu khách hàng đang xem xét lựa chọn KCN Quang Châu để đầu tư xây dựng nhà máy đủ để lấp đầy KCN này.



Như vậy, nhờ thành tựu đáng kể từ thu hút đầu tư vào KCN Trảng Duệ và KCN Quang Châu, chuyển nhượng 6,3 ha Khu nhà ở thu nhập thấp tại Quế Võ – Bắc Ninh, năm 2016 KBC đã ghi nhận được tổng doanh thu đạt 2.018,7 tỷ đồng tăng 15% so với năm 2015, tổng lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn đạt 711,3 tỷ đồng tăng 18% so với năm 2015.

Suốt quá trình 15 năm hình thành phát triển, KBC đã trải qua những giai đoạn thăng trầm đáng nhớ, nhưng KBC luôn hướng vào mục tiêu **"phát triển các KCN công nghệ cao, không ô nhiễm môi trường"**, tăng trưởng nhưng không đánh đổi, nhanh chóng trở về với giá trị cốt lõi khi nhận ra việc đầu tư ngoài ngành là không hiệu quả, đó là lý do giúp KBC tăng trưởng trở lại sau khi trải qua khủng hoảng vào năm 2012.

CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

KBC là một Công ty đại chúng, không có sở hữu Nhà Nước đã được tặng 10 Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính Phủ; 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.). Năm 2016, KBC đã nhận được giải thưởng doanh nghiệp tiêu biểu do UBND tỉnh Bắc Ninh trao tặng vì chặng đường 20 năm đổi mới của Bắc Ninh.

KBC luôn luôn được đánh giá là một trong những doanh nghiệp có hoạt động quan hệ đầu tư tốt nhất: Nhiều năm đạt giải báo cáo thường niên tốt nhất, 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 đạt Giải báo cáo thường niên tốt nhất; Theo khảo sát Vietstock.vn KBC được đánh giá là 1 trong những Doanh nghiệp Niêm yết có hoạt động Quan hệ nhà đầu tư (IR) tốt nhất.



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.

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 HĐQT - 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.

Quý 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 đang quản lý 5.174 ha cho phát triển KCN, chiếm gần 6% tổng số diện tích đất KCN của cả nước và 1.063 ha cho phát triển KĐT, dân cư. Trong đó, hơn 2.500 ha thuộc sở hữu trực tiếp của KBC và công ty con.

Sản phẩm dịch vụ đa dạng, đáp ứng mọi yêu cầu khát 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 giữ 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, JA Solar, v.v ...

Để đáp ứng các doanh nghiệp 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 cho nhà 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.

NHỮNG GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Thương hiệu KINHBACCITY

Thương hiệu KINHBACCITY đã được khẳng định không chỉ ở Việt Nam mà còn được các nhà đầu tư nước ngoài (trực tiếp - FDI, gián tiếp - FII) 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 tìm hiểu khi có kế hoạch đầu tư tại Việt Nam. Ngoài ra, cổ phiếu KBC kể từ khi niêm yết cũng 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%.

Quan hệ nhà đầu tư

Quan hệ nhà đầu tư luôn được công ty chú trọng, Công ty sẵn sàng 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 mong 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 tiếp cận, xúc tiến các 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 của Tập đoàn luôn gắn kết và đồng hành với Tập đoàn trong cả giai đoạn thịnh vượng cũng như khó khăn, từng bước xây dựng **KINHBACCITY GROUP** trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển bền vững và duy trì vị trí 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, mở rộng đầu tư như Ngân hàng, Năng lượng, Khoáng sản giai đoạn 2008-2009 v.v. Tuy nhiên, từ năm 2013 -2015 KBC đã nhanh chóng thoái vốn hoàn toàn các hoạt động đầu tư ngoài ngành. Từ năm 2016, KBC chỉ tập trung đầu tư, kinh doanh, phát triển các KCN, KĐT.

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, 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 5000m², 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.

Trong 3 năm gần nhất thì địa bàn kinh doanh chính của KBC tập trung chủ yếu ở Bắc Ninh, Hải Phòng, Củ Chi - Thành phố Hồ Chí Minh và Bắc Giang.

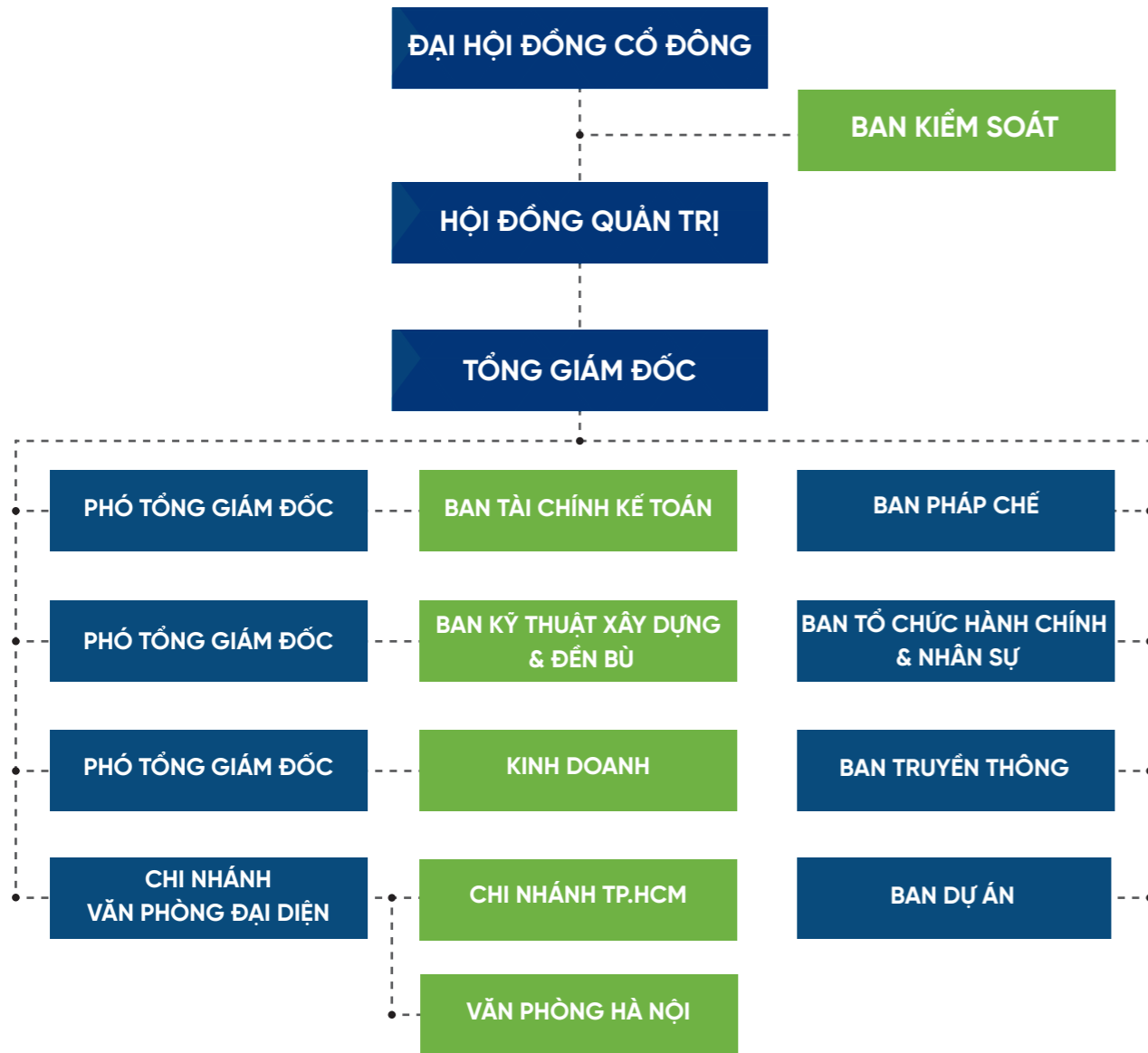
Năm 2016, tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi đạt 1.972,5 tỷ đồng chiếm 97,7% tổng doanh thu. Trong đó doanh thu hoạt động cốt lõi đạt 82% vào năm 2015; đạt 88% năm 2014; 95% vào năm 2013.

Xét theo địa bàn, năm 2016 doanh thu đến từ địa bàn Bắc Ninh là 19,79%, Hải Phòng là 40,3%, Bắc Giang là 31,8%, Thành phố Hồ Chí Minh là 8,1%. Năm 2016 hoạt động kinh doanh trên địa bàn tỉnh Bắc Giang tăng đột biến trở lại sau nhiều năm không có doanh thu, và có đóng góp lớn thứ 2 vào hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

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 và đang phát triển. Năm 2016, KBC đã ghi nhận 218,8 tỷ đồng từ dự án Nhà ở thu nhập thấp cho 1 tập đoàn trong KCN Quế Võ, chiếm 10,8% tổng doanh thu. Hiện nay, các Tập đoàn lớn đều có nhu cầu xây dựng nhà ở cho công nhân, chuyên gia, cho nên trong năm tới, KBC sẽ tiếp tục hoàn thành thủ tục để chuyển nhượng một số (ha) để xây dựng khu nhà ở cho một số tập đoàn ở Hải Phòng. Vì vậy, với quỹ đất nhà ở là 1.063 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



THÔNG TIN VỀ CÁC CÔNG TY CON

STT	TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ LỢI ÍCH (%)	TRỤ SỞ CHÍNH	HOẠT ĐỘNG CHÍNH TRONG NĂM	VỐN THỰC GÓP (đồng)
1	Công ty CP KCN Sài Gòn - Bắc Giang (*)	76,81	KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	119.000.000.000
2	Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng (*)	86,54	KCN Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, tp.Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	468.000.000.000
3	Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	62,68	Ấp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, tp.Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	662.066.314.000
4	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc KKT Đình Vũ - Cát Hải, tp.Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	1.500.000.000.000
5	Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen (**)	100	Số 100, phố An Trạch, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, tp.Hà Nội	Kinh doanh BĐS	145.123.583.744

(*) Trong năm, Công ty con là Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn- Hải Phòng (trong đó Công ty nắm giữ 86,54% vốn cổ phần) đã mua 20% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn- Bắc Giang và 2,5% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn- Tây Bắc, do đó tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại hai công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 tương ứng là 76,81% và 62,88%.

(**) Trong năm 2016, KBC thành lập 01 công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen, tỷ lệ sở hữu của KBC là 100%.

THÔNG TIN VỀ 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 CP 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 CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	21,48	Lô 46, công viên phần mềm Quang Trung, p.Tân Chánh Hiệp, Quận 12, tp.Hồ Chí Minh	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng và các thiết bị viễn thông	740
3	Công ty CP Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn	27,44	Lô 6-1, toà nhà REE, số 364 đường Cộng Hoà, phường 13, quận Tân Bình, tp.Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật	300
4	Công ty CP Scanviwood	34	565 đường An Dương Vương, p.An Lạc, q.Tân Bình, tp.Hồ Chí Minh	Chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu	31,69



4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu ngắn hạn chủ yếu của công ty

- 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, KCN Trảng Duệ, KCN Quế Võ, v.v; Mở bán, mở rộng xây dựng cơ sở hạ tầng KĐT Phúc Ninh; Hoàn thiện thủ tục pháp lý, triển khai giải phóng mặt bằng giai đoạn 3 KCN Trảng Duệ (687ha); Mua bán một số dự án khác..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, Trung Quốc, 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

- KBC sẽ đẩy mạnh phát triển các KCN, KĐT 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, KĐT tại các địa bàn tiềm năng như Hải Phòng, Bắc Giang, Bắc Ninh và Tp. Hồ Chí Minh;

- Phát triển mạng lưới khách hàng mới, đa dạng hóa các sản phẩm để đón đầu các chính sách vĩ mô;

- 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

- Là doanh nghiệp đóng góp quan trọng 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. SWOT - CÁC LOẠI RỦI RO

Strengths - Điểm mạnh	Weaknesses - Điểm yếu
<ul style="list-style-type: none"> * 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 xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước, nhà đầu tư đã biết đến KBC như 1 công ty phát triển hạ tầng KCN lớn nhất tại Việt Nam. * Tập trung nhiều Tập đoàn lớn trong lĩnh vực điện tử, công nghệ cao đầu tư vào các KCN của KBC, từ đó 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 Văn phòng 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. 	<ul style="list-style-type: none"> * 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 với tất cả nhà đầu tư: 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 m2). 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	Threats - Thách thức
<ul style="list-style-type: none"> * Kế hoạch mở rộng quy mô của các doanh nghiệp đã đầu tư vào các KCN của KBC * Quy hoạch lại các lô đất, nhà xưởng với các diện tích phù hợp với nhu cầu sử dụng của nhà đầu tư. * 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, JA Solar, ZhongYiFeng,,v.v. Đặc biệt, trong thời gian tới khi dự án SamSung tiếp tục được mở rộng tại Bắc Ninh. * Tình hình thu hút FDI Việt Nam năm 2017 và những năm tới vẫn được kỳ vọng tiếp tục tăng trưởng: Đến thời điểm hiện nay, Việt Nam đã tham gia đàm phán và ký kết 12 hiệp định thương mại, ví dụ: FTA Việt Nam - Hàn Quốc (VKFTA), FTA giữa Việt Nam và Liên minh hải quan Nga-Belarus- Kazakhstan, FTA Việt Nam - EU, tham gia Cộng đồng kinh tế ASEAN (AEC)... Đối với Việt Nam, dù có TPP hay không, Việt Nam vẫn tiếp tục quá trình hội nhập toàn cầu, và việc thu hút FDI sẽ vẫn được Chính phủ thúc đẩy. <p>Ngay trong Quý 1/2017, Việt Nam thu hút được 7,71 tỷ USD, tăng 77,6% so với cùng kỳ, vốn FDI đã giải ngân là 3,62 tỷ USD tăng 3,4% so với cùng kỳ. Trong đó, nhóm khách hàng tiềm năng của KBC là Hàn Quốc là quốc gia đứng đầu có dự án đầu tư vào Việt Nam đồng thời địa phương thu hút FDI mạnh nhất cả nước là Bắc Ninh cũng là địa bàn của KBC.</p> <p>Ngoài ra, Trung Quốc là đối tác mới của KBC là quốc gia đứng thứ 3 đầu tư FDI vào Việt Nam, Bắc Giang địa bàn của KBC là địa phương đứng thứ 5 cả nước về thu hút FDI.</p>	<ul style="list-style-type: none"> * 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 khác tại khu vực lân cận của KBC 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 * Thay đổi chính sách vĩ mô trong quá trình điều hành quản lý phát triển các KCN. * Lựa chọn nhà đầu tư không gây ô nhiễm môi trường, không sử dụng công nghệ lạc hậu, chậm triển khai.v.v

CÁC LOẠI RỦI RO 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:

Đây là loại rủi ro ảnh hưởng lớn nhất đối với các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh và phát triển KCN bao gồm rủi ro có thể xảy ra: Khó thành lập dự án mới; dự án bị thu hồi; dự án bị chuyển đổi mục đích sử dụng; thay đổi chính sách về ưu đãi cho các nhà đầu tư; các quy định ưu đãi không rõ ràng gây hiểu lầm giữa cơ quan chức năng và chủ đầu tư, thay đổi chính sách thuế, thay đổi chính sách về đóng tiền thuê đất hàng năm; thay đổi các quy định về giá đất đền bù, v.v.

KBC đã trải qua các loại rủi ro nói trên trong quá trình phát triển KCN trong vòng 15 năm qua. Tất cả các vấn đề đã và đang được KBC xử lý. Để xử lý được các loại rủi ro liên quan đến chính sách, hầu hết KBC đều phải lập báo cáo giải trình, thuyết phục, góp ý với cơ quan chức năng, chỉ ra được các lợi ích, thiệt hại ảnh hưởng đến cả Nhà nước và Chủ đầu tư do thay đổi chính sách liên tục. Bằng sự nỗ lực, kiên trì bảo vệ quan điểm của doanh nghiệp nên KBC đã vượt qua được các loại rủi ro chính sách.

Hiện nay, Bộ Kế hoạch và Đầu tư cùng Chính Phủ đã xem nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2017 là tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư - kinh doanh, nâng cao hiệu quả hoạt động và công tác quản lý đối với các KCN, KKT, xử lý kịp thời các khó khăn, vướng mắc liên quan tới các vấn đề về đầu tư, xây dựng, môi trường, đất đai, nắm bắt các cơ hội mới mở ra khi thực hiện các hiệp định thương mại - đầu tư song phương, đa phương và nghiên cứu hoàn thiện cơ sở pháp lý để xây dựng, triển khai các mô hình KKT, KCN mới, thực hiện Đề án đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, quá trình hoàn thiện cơ chế chính sách tạo đòn bẩy cho phát triển KCN - KKT là quá trình trình mất nhiều thời gian, cả doanh nghiệp và cơ quan chức năng cùng phối hợp hoàn thiện.

* Rủi ro do thay đổi các chính sách tiền tệ

Đây là loại rủi ro mà các doanh nghiệp BĐS nói chung, KBC nói riêng sẽ phải chịu đầu tiên, khi tín dụng bị siết chặt thì các doanh nghiệp BĐS sẽ bị siết chặt trước tiên; lãi suất cho vay các doanh nghiệp BĐS bao giờ cũng ở mức cao nhất.

KBC là đã trải qua các rủi ro này, trong giai đoạn 2011 - 2014 KBC gần như không tiếp cận được bất cứ nguồn vốn tín dụng nào. Trong bối cảnh này, KBC hoàn toàn phải dựa vào nội lực, nguồn thu từ hoạt động kinh doanh, nhiều dự án BĐS thương mại phải dừng tiến độ (do một phần không thu xếp được nguồn vốn tín dụng, một phần khi lãi suất tín dụng tăng thì thị trường BĐS gặp khó khăn, doanh nghiệp cũng muốn lựa chọn giải pháp tạm dừng thi công dự án).

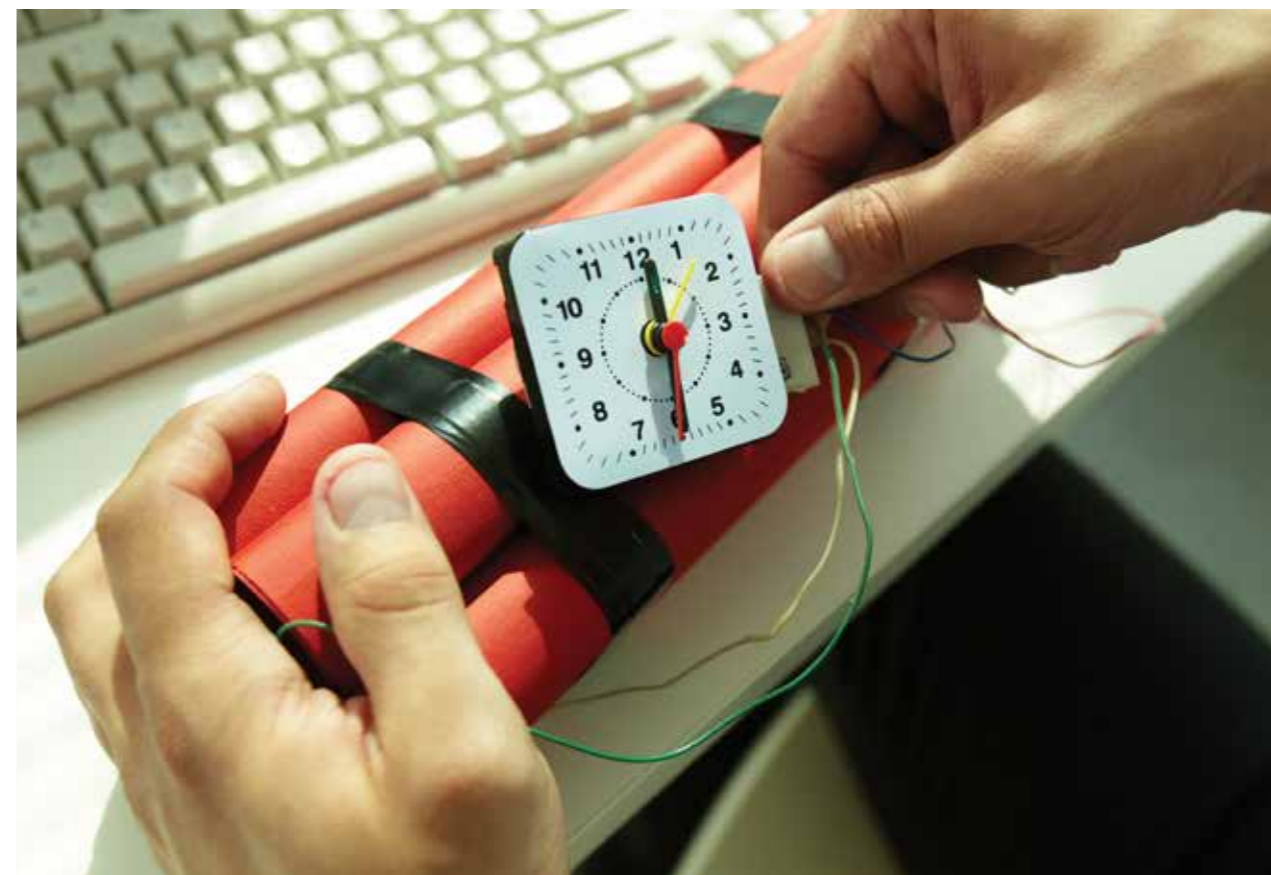
Trong giai đoạn 2015 - 2016 rủi ro về chính sách tiền tệ gần như không xảy ra, KBC dễ dàng tiếp cận các nguồn vốn tín dụng, lãi suất vay ở mức 9,5% - 10%/năm.

Năm 2017, khi thông tư 06/2016/TT-NHNN (sửa đổi một số điều của Thông tư 36/2014/TT-NHNN) như một nhân tố sẽ tác động tiêu cực đến nỗ lực ổn định lãi suất trong năm 2017. Đó là bởi vì kể từ ngày 1-1-2017, tỷ lệ tối đa sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung, dài hạn đối với các ngân hàng thương mại giảm từ 60% xuống 50%, đồng thời hệ số rủi ro đối với các khoản phải đòi để kinh doanh BĐS tăng từ 150% lên 200%. Như vậy, ngay đầu năm 2017, một số ngân hàng có nguy cơ phải tạm dừng, "không được cấp thêm bất kỳ khoản tín dụng trung hạn và dài hạn nào cho đến khi đáp ứng tỷ lệ quy định". Đối với các ngân hàng có tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung, dài hạn đang tiệm cận hoặc vượt mức 40%, việc cấp tín dụng trung, dài hạn trong năm 2017 cũng phải được tính toán kỹ càng để tránh vi phạm tiêu chuẩn mới sẽ áp dụng vào năm sau.

Điều này có nghĩa là tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn cho vay trung, dài hạn mới áp dụng từ đầu năm 2017 sẽ có tác động làm hạn chế nguồn cung tín dụng trung, dài hạn tại một số NHTM. Các ngân hàng thương mại hầu như không còn dư địa về nguồn vốn ngắn hạn theo quy định của Ngân hàng Nhà nước áp dụng từ tháng 1/2017. Ngoài ra, Áp lực xử lý nợ xấu dự tính vào khoảng 100.000 tỷ đồng và yếu tố nợ quá hạn được phân loại thực chất hơn, từ đó ảnh hưởng đến lãi suất cho vay trung, dài hạn.

Để giải quyết vấn đề này, các ngân hàng sẽ gia tăng nguồn vốn trung, dài hạn, chủ yếu thông qua tăng phát hành trái phiếu hoặc huy động tiết kiệm trung, dài hạn. Nhưng do lo ngại lạm phát và biến động tỷ giá, đa số người dân vẫn ưa chuộng nắm giữ vàng, đô la Mỹ và BĐS, hoặc nếu nắm giữ tiền đồng thì gửi tiết kiệm kỳ hạn ngắn để khi xuất hiện rủi ro hoặc cơ hội đầu tư thì có thể rút ra chuyển đổi ngay. Rủi ro kỳ hạn này đã được các ngân hàng cố gắng bù đắp bằng nhiều đợt tăng lãi suất huy động các kỳ hạn dài trong năm 2016. Nhưng giải pháp này sẽ tác động gián tiếp đến lãi suất đầu ra của NHTM.

Như vậy, doanh nghiệp cũng phải đối mặt với vấn đề mà NHTM đang gặp phải. Để giải quyết vấn đề này KBC nhanh chóng tiếp cận các nguồn vốn tín dụng của Ngân hàng để sớm được phê duyệt hạn mức, đồng thời tiếp cận các tổ chức tài chính nước ngoài để huy động vốn nâng cao tính cạnh tranh, chuẩn mực quốc tế cho doanh nghiệp. Ngoài ra, KBC đang lập các phương án phát hành trái phiếu phát hành cho các cá nhân tổ chức có nhu cầu để không phụ thuộc vào nguồn vốn tín dụng từ Ngân hàng.



* Rủi ro thu hút vốn FDI

Đối với KBC thì tình hình thu hút FDI vào Việt Nam là yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Năm 2016, vốn FDI vào Việt Nam 24,372 tỷ USD, tăng 7,1% so với năm 2015; nhưng vốn giải ngân 15,8 tỷ USD, tăng 9% so với năm 2015, đạt giải ngân cao nhất từ trước đến nay. Trong đó KBC tỉ lệ thu hút FDI của KBC chiếm 12,06% so với cả nước tương đương với 2,941 tỷ USD, tập trung tại KCN Quế Võ là 91 triệu USD, KCN Quang Châu 350 triệu USD, KCN Trảng Duệ 2,5 tỷ USD. Ngoài ra, trong số các tỉnh thành có số vốn thu hút FDI lớn nhất cả nước đều là những địa bàn của KBC đó là Hải Phòng và Bắc Giang.

Bước sang năm 2017, Việt Nam vẫn được đánh giá có nhiều lợi thế về thu hút đầu tư FDI với chính sách mở cửa và những hiệp định thương mại đã và đang ký với các đối tác. Việt Nam sẽ tiếp tục trở thành công xưởng của khu vực khi các doanh nghiệp FDI liên tục chuyển dịch nhà máy từ các nước trong khu vực sang Việt Nam để sản xuất và xuất khẩu đi toàn thế giới. Năm 2017, dự báo việc thu hút FDI sẽ vẫn tăng trưởng tốt, với số vốn đăng ký và vốn thực hiện dự kiến sẽ tăng khoảng 10 - 12% so với năm trước. Ngay trong Quý 1/2017, vốn FDI thu hút đạt 7.71 tỷ USD, tăng 77.6% so với cùng kỳ, tỉnh Bắc Ninh địa bàn của KBC tiếp tục đứng đầu về thu hút FDI trong Quý 1/2017.

Mặc dù, tình hình thu hút FDI vào Việt Nam trong những năm tới được đánh giá có nhiều lợi thế, song cũng có không ít những thách thức phía trước khi mà Hoa Kỳ rút lui khỏi hiệp định TPP. Động thái này cũng đã làm ảnh hưởng tới tương lai của hiệp định khi riêng nền kinh tế Mỹ đã chiếm tới 60% tổng GDP của các nước thành viên TPP.

Đối với Việt Nam, không có TPP thì Việt Nam mất đi cơ hội tiếp cận thị trường rộng lớn bậc nhất mà trước đó được kỳ vọng khá lớn, và sẽ phải dẫn chuyển sang ưu tiên đàm phán thương mại song phương, đặc biệt là với các quốc gia khu vực Châu Á-Thái Bình Dương". Vì vậy, cho dù không có TPP thì Việt Nam vẫn hội nhập, FDI vẫn được thu hút, KBC vẫn là doanh nghiệp có vai trò quan trọng vào quá trình này. Thách thức trong quá trình thu hút FDI hiện nay là lựa chọn các doanh nghiệp không gây ô nhiễm môi trường, hướng đến phát triển KCN sinh thái. Vì mục tiêu phát triển bền vững, có thể quá trình thu hút FDI trong những năm tới sẽ có những bước đi cẩn trọng hơn, chậm chắc hơn, có chọn lọc hơn. Do đó, KBC cũng sẽ tuân thủ quy trình thu hút doanh nghiệp FDI theo hướng cẩn trọng, giảm thiểu rủi ro gây ô nhiễm môi trường, điều này có thể làm cho triển vọng tăng trưởng về hoạt động kinh doanh của KBC không đột biến, nhưng giảm thiểu nhiều rủi ro cho doanh nghiệp.

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

KBC đã gặp phải rủi ro khi sử dụng nguồn vốn vào đầu tư đa ngành giai đoạn 2009 - 2010. Vì vậy, huy động nguồn vốn và sử dụng vốn là bài toán 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 2017 Ban tài chính của KBC sẽ tiếp cận các tổ chức tài chính trong và ngoài nước tài trợ vốn cho các dự án của KBC, tiếp cận các quỹ đầu tư, các cá nhân mua trái phiếu của doanh nghiệp để tái cơ cấu khoản nợ cũ phát sinh từ năm 2009 và bổ sung năng lực tài chính cho doanh nghiệp.

* Rủi ro khác

Các KCN đang hoạt động có thể không tránh khỏi các rủi ro như: Hiện tượng gây ô nhiễm môi trường từ các doanh nghiệp trong KCN, gặp thiên tai (bão làm tốc mái các căn nhà xưởng); cháy nổ (cháy nhà máy trong KCN); đình công 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.



TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016



PHẦN 2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2016

“Trong năm 2016 tăng trưởng kinh tế Việt Nam cả năm đạt 6,2%, chỉ số này giảm 0,5% so với năm 2015. Nguyên nhân là do xu hướng không thuận lợi suy thoái kinh tế toàn cầu, một loạt thiên tai và sự cố môi trường biển. Tuy nhiên, Việt Nam là một trong những nền kinh tế tăng trưởng cao nhất thế giới. Ở Việt Nam khối lượng xuất khẩu hàng hóa đã tăng lên, trong khi đó sự suy thoái trong thương mại toàn cầu đã ảnh hưởng rất tiêu cực đến Singapore và Trung Quốc. Việc thành lập trong nước các doanh nghiệp khổng lồ như Samsung Electronics Co, biến Việt Nam thành một trung tâm quốc tế sản xuất hàng điện tử.”

KBC là doanh nghiệp chịu ảnh hưởng trực tiếp từ các 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. Cụ thể, 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 với lãi suất tốt; Chính trị ổn định sẽ không xuất hiện những tin đồn thất thiệt gây thiệt hại cho doanh nghiệp và nhà đầu tư, v.v.

Dưới đây là những con số mô tả cụ thể hoạt động kinh doanh của KBC trong năm 2016.

1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

* Kết quả hoạt động kinh doanh

CHỈ TIÊU	Đơn vị: Tỷ VND		
	2015	2016	% THAY ĐỔI
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	1.434,8	1.972,5	137%
Doanh thu cho thuê đất	1.129,4	1.632,1	145%
Doanh thu chuyển nhượng dự án		218,8	N/A
Doanh thu thuê và bán nhà xưởng	224,7		0%
Doanh thu cho thuê kho, cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phí dịch vụ	80,7	121,6	151%
Doanh thu hoạt động tài chính	317,1	39	12%
Thu nhập khác	1,3	7,2	554%
Tổng doanh thu	1.753,2	2.018,7	115%
Tổng lợi nhuận sau thuế	602	711,3	118%
Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	611,9	557,4	91%

(Theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016)

Năm 2016 KBC đã tập trung phát triển hạ tầng các KCN Quang Châu, Trảng Duệ, Tân Phú Trung, KĐT Phúc Ninh, xây dựng nhà xưởng tại KCN Quế Võ. Tổng doanh thu hợp nhất năm 2016 của Tập đoàn đạt 2.018,7 tỷ đồng, bằng 115% so với năm 2015, trong đó doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi (cho thuê đất, các dịch vụ, v.v) đạt 1.972,5 tỷ đồng chiếm 97,7% tổng doanh thu của Tập đoàn, bằng 137% so với năm 2015. Riêng trong năm 2016, Tập đoàn không có doanh thu về hoạt động bán nhà xưởng, do các nhà xưởng đã được bán hết từ 2015, năm 2016 Tập đoàn vừa mới hoàn thiện 4 căn nhà xưởng vào cuối năm và cũng đã được cho thuê ngắn hạn đem lại doanh thu cho thuê nhà xưởng là gần 9 tỷ đồng.

Lợi nhuận hợp nhất năm 2016 của Tập đoàn đạt 711,3 tỷ đồng, bằng 118% so với năm 2015, lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 557,4 tỷ đồng bằng 91% so với năm 2015. Như vậy, mặc dù tổng lợi nhuận hợp nhất tăng so với năm 2015, nhưng lợi ích thuộc về cổ đông Công ty mẹ giảm nhẹ so với năm 2015 là do hoạt động kinh doanh được đẩy mạnh ở Công ty con.

Các yếu tố chi phí không ảnh hưởng tiêu cực đến Lợi nhuận của Tập đoàn, đều giảm so với năm 2015 duy trì ở mức thấp hơn nhiều so với những năm trước đây. Cụ thể chi phí lãi vay phát sinh trong năm là 81,6 tỷ đồng, giảm nhẹ so với năm 2015, chiếm 4% so với Tổng doanh thu; Chi phí bán hàng giảm nhẹ so với năm 2015, chiếm 1,6% so với Tổng doanh thu; Chi phí quản lý tăng 30% so với 2015 chủ yếu là do tăng lương, dịch vụ mua ngoài vì mục đích đối ngoại, chiếm 6% Tổng doanh thu.

* Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Năm 2016, Ban TGD KBC đã đặt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận theo hai phương án:

Phương án 1: Phương án 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: Phương án 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

Theo thực tế, Năm 2016 hiệp định TPP chưa được Quốc hội tất cả các nước thông qua và Mỹ đã ký sắc lệnh rút khỏi hiệp định này. Như vậy, để so sánh với giữa Thực hiện và Kế hoạch thì KBC thực hiện so sánh theo Phương án 2 (Phương án TPP chậm thông qua, thực tế hiện nay có thể không có TPP).

Đơn vị: Tỷ VND

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2016	KẾ HOẠCH 2016	HOÀN THÀNH
Tổng doanh thu	2.018,7	1.900	106,2%
Lợi nhuận sau thuế	711,3	630	112,9%

2. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT)

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 từng là Đại biểu Quốc hội khóa XIII.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu năm giữ đến 31/12/2016 là: 75.250.000 cổ phiếu, chiếm 16,02%

BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG - THÀNH VIÊN HĐQT KIỂM TỐNG 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 với 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 Tập đoàn vượt qua những năm tháng khủng hoảng. Bà từng có kinh nghiệm trong lĩnh vực ngoại giao, có vai trò quan trọng 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.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu năm giữ đến 31/12/2016 là: 299.478 cổ phiếu, chiếm 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 thành viên 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.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2016 là: 242.077 cổ phiếu, chiếm 0,05%

ÔNG PHẠM PHÚC HIẾU – THÀNH VIÊN HĐQT

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 sỹ 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 của Tập đoàn.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2016 là: 22.817 cổ phiếu, chiếm 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 HĐQT 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 nhiều 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 HĐQT.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2016 là: 0 cổ phiếu, chiếm 0%

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC***** BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG – TỔNG GIÁM ĐỐC (ĐÃ GIỚI THIỆU TẠI MỤC THÀNH VIÊN HĐQT)***** ÔNG PHẠM PHÚC HIẾU – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH TÀI CHÍNH, KIÊM NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN (ĐÃ GIỚI THIỆU TẠI MỤC THÀNH VIÊN HĐQT)***** 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.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2016 là: 11.500 cổ phiếu, chiếm 0,00002%

*** 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 và tinh thần trách nhiệm cao. 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. Bà đã có nhiều đóng góp, thành tích xuất sắc trong công việc thu hút và đàm phán thành công với nhiều tập đoàn lớn đầu tư vào các KCN của KBC.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2016 là: 0 cổ phiếu, chiếm 0%

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN

CƠ CẤU NHÂN DỰ TẠI CÔNG TY MẸ

CÁN BỘ CÔNG NHÂN VIÊN	SỐ LƯỢNG (NGƯỜI)	TỶ LỆ
Trên Đại học	12	7,36%
Đại học	59	36,2%
Cao đẳng và trung cấp	20	12,27%
Công nhân kỹ thuật	21	12,88%
Lực lượng bảo vệ an ninh	51	31,29%
Tổng cộng	163	100%

Tổng số nhân sự tính đến 31/12/2016 của Công ty mẹ là 163 người, tăng 10 người, giảm 6 người so với năm 2015. Tổng số nhân sự của cả Tập đoàn tính đến 31/12/2016 là 438 người tăng 27 người so với năm 2015.

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.

CHẾ ĐỘ LƯƠNG, THƯỜNG, 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. Cuối năm 2016, tổng thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên của KBC đạt 12.000.000 đồng/người/tháng, tăng 9,1% so với năm 2015.

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. Để đảm bảo sức khỏe cho cán bộ nhân viên, Tập đoàn tổ chức bếp ăn tại văn phòng với các sản phẩm sạch được tăng gia trực tiếp, hàng năm Tập đoàn đều tổ chức cho toàn bộ cán bộ nhân viên khám bệnh tại Medlatec.

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 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

3.1. Quỹ đất của Tập đoàn

Tổng quỹ đất đầu tư của cả Tập đoàn hiện nay sở hữu hơn 5.174 ha đất KCN và 1.063 ha đất KĐT tập trung ở cả ba miền Bắc – Trung – Nam. Năm 2016, KCN Trảng Duệ được chấp thuận mở rộng giai đoạn 3 là 687 ha.

* Tổng diện tích đất KCN

STT	Tên Khu công nghiệp	Tỷ lệ sở hữu KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất thương phẩm	Diện tích đất thương phẩm còn lại	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2015 (%)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế 31/12/2016 (%)
* Các dự án KCN do KBC sở hữu 100%							
1	Quế Võ hiện hữu	100	311	192	6,97	95	96
2	Quế Võ mở rộng	100	300	171	59,5	63	63
3	Nam sơn Hạp Lĩnh	100	432,5	283,1	283,1	-	-
* Các dự án thuộc công ty con							
4	Trảng Duệ 1	86,5	187,8	129,3	1,1	99	99
5	Trảng Duệ 2	86,5	214,2	133	47,3	28	64
6	Trảng Duệ 3	86,5	687	456	456	-	-
7	Tân Phú Trung	60,5	542	314	231,1	23	26
8	Quang Châu	59,5	426	275,7	149,4	26,6	45,8
* Các dự án thuộc công ty liên kết và các khoản đầu tư dài hạn							
9	Sài Gòn – Nhơn Hội	10	630	445	400,5	10	10
10	Sài Gòn – Chân Mây	28,14	650	586,1	586,1	-	-
11	Hòa Khánh Mở Rộng	19,5	132,6	107,8	29,2	65,37	73
12	Liên Chiểu	19,5	289,4	174,7		63,6	63,6
13	Đại đồng Hoàn Sơn I	21,48	264,3	81,6	1	65	99,8
14	Đại đồng Hoàn Sơn II	21,48	96	62	62	-	-
Tổng		-	5.174	3.193	2.164	-	-

* Tổng diện tích đất KĐT

STT	Tên dự án	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp của KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất đã đến bù
1	KĐT Phúc Ninh	100	136,47	75
2	Dự án khách sạn Hoa Sen Hà Nội	100	4	-
3	Khu Ngoại giao đoàn	100	2	-
4	KĐT Tràng Cát	100	584,9	511
5	KĐT - dịch vụ và nhà ở công nhân Tràng Duệ	86,5	42	Dự kiến đến bù T6/2017
6	Khu nhà ở công nhân Tây Bắc - Củ Chi	60,5	47,7	47,7
7	KĐT Quang Châu	59,5	120	60
8	Dragon City Park (Đà Nẵng)	19,5	78,3	78,3
9	Bầu Tràm Lakeside Park	19,5	19,5	19,5
Tổng cộng			1.063	

Trong năm 2016 một số KĐT của Tập đoàn đã được chuyển nhượng như Khu nhà ở thu nhập thấp tại Quế Võ 6,3 ha, Khu dân cư mở rộng Hòa Khánh tại Đà Nẵng 11,87 ha, Khu Đô thị An Viên tại Đà Nẵng 1,95 ha.

Các danh mục dự án của Tập đoàn nêu trên không có danh mục nào thuộc "danh mục xấu", các dự án KCN đều có giá thị trường trị giá cao hơn giá trị sổ sách do đơn giá cho thuê đất, nhà xưởng, bán nhà xưởng tại các KCN luôn trong xu hướng tăng. Kể từ khi thành lập dự án cho đến nay, đơn giá cho thuê đất tại các KCN đã tăng từ 20\$/1m² đến 80\$/1m² mà không phụ thuộc vào thời gian còn lại của dự án.

Tổng giá trị ghi sổ các dự án chính thuộc Công ty mẹ và công ty con hiện nay gần 8.500 tỷ đồng, nhưng ước tính theo giá thị trường, thì tổng giá trị các dự án này có giá trị hơn 10.000 tỷ đồng. Do đó, giá trị ước tính ở thời điểm hiện tại của cổ phiếu KBC khoảng trên 20.000 đồng/cổ phiếu.

3.2. Tình hình đầu tư chung

Trong năm 2016, KBC đã chi đầu tư vào các dự án thuộc Công ty mẹ, công ty con là 697,6 tỷ đồng. Trong đó: KCN Tràng Duệ Hải Phòng, giai đoạn 2 (214ha) đã đầu tư 246,9 tỷ đồng cho xây dựng cơ sở hạ tầng; KCN Tân Phú Trung đã đầu tư là 131,3 tỷ đồng cho việc đến bù, xây dựng cơ sở hạ tầng; KCN Quế Võ mở rộng đã đầu tư 106 tỷ đồng cho việc xây dựng 04 căn nhà xưởng, đến bù, xây dựng hạ tầng; KCN Quang Châu đã đầu tư thêm trong năm 81 tỷ đồng; KĐT Phúc Ninh đã đầu tư thêm 33,6 tỷ đồng; KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh đã đầu tư thêm 27,8 tỷ đồng và các chi phí đầu tư khác.

KBC không thực hiện đầu tư vào dự án mới nào trong năm, thực hiện chuyển nhượng hoàn toàn dự án Nhà ở thu nhập thấp tại Quế Võ Bắc Ninh có diện tích 6,3ha, tổng giá trị chuyển nhượng là 218,8 tỷ đồng cho 01 Tập đoàn Đài Loan đã đầu tư nhà máy tại KCN Quế Võ; nhận lại vốn góp từ Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt là 4,36 tỷ đồng.

Xét về giá trị thuần của các dự án theo các khoản mục hàng tồn kho, chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho thấy sự biến động không đáng kể so với năm 2015, cụ thể:

1. Hàng tồn kho tại ngày 31/12/2006 là 8.243,6 tỷ đồng giảm 1,4% so với năm 2015, trong đó giá trị hàng tồn kho của KCN Tràng Duệ, KCN Quế Võ mở rộng, KCN Quang châu lần lượt giảm 29,47%, 14,4%, 12,28% so với năm 2015. Trong khi đó trong năm 2016, các KCN này đều tăng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng với tổng giá trị đáng kể nêu trên. Điều này có nghĩa là hoạt động bán hàng khá tích cực, vòng quay hàng tồn kho nhanh hơn, giá vốn của hàng hóa bán được nhiều hơn giá trị đầu tư tăng thêm.

2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang 31/12/2016 là 234,3 tỷ đồng giảm 0,23% so với năm 2015. Các hạng mục chi tiết đều giữ nguyên so với năm 2015 tập trung chủ yếu khoản đầu tư Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội; Khu ngoại giao đoàn. Các dự án này chưa tăng thêm khoản chi phí nào trong vài năm qua.

3.3. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư tài chính dài hạn

Tổng giá trị đầu tư của Công ty mẹ vào công ty liên kết tính theo nguyên giá 723,7 tỷ đồng, giá trị thuần tại ngày 31/12/2016 còn là 361,3 tỷ đồng, trích lập dự phòng 362,3 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). Tuy nhiên, từ 2015, 2016 SGT đã có lãi trở lại, giúp Tập đoàn ghi nhận khoản lãi vào khoản mục "lãi/lỗ từ công ty liên kết" là 24,3 tỷ đồng trong 2016, tăng 156% so với năm 2015.

Các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn, Công ty Cổ phần Scanviwood làm cho Tập đoàn phải ghi nhận khoản lỗ vào khoản mục "lỗ từ công ty liên kết" trong năm 2016 là: 2,8 tỷ đồng

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, KBC sở hữu dưới 20%, có tổng giá trị đầu tư là 448,5 tỷ đồng, trích lập dự phòng 39,7 tỷ đồng do ảnh hưởng từ khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn (SQC). Trong số các khoản đầu tư dài hạn thì khoản đầu tư vào SQC là 339 tỷ đồng, chiếm 75,6 % tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn; các khoản đầu tư vào KCN là 68 tỷ đồng, chiếm 15,2% tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn (bao gồm các KCN ở Đà Nẵng, Bình Phước, Nhơn Hội); các khoản đầu tư khác 41,5 tỷ chiếm 9,3% tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn.

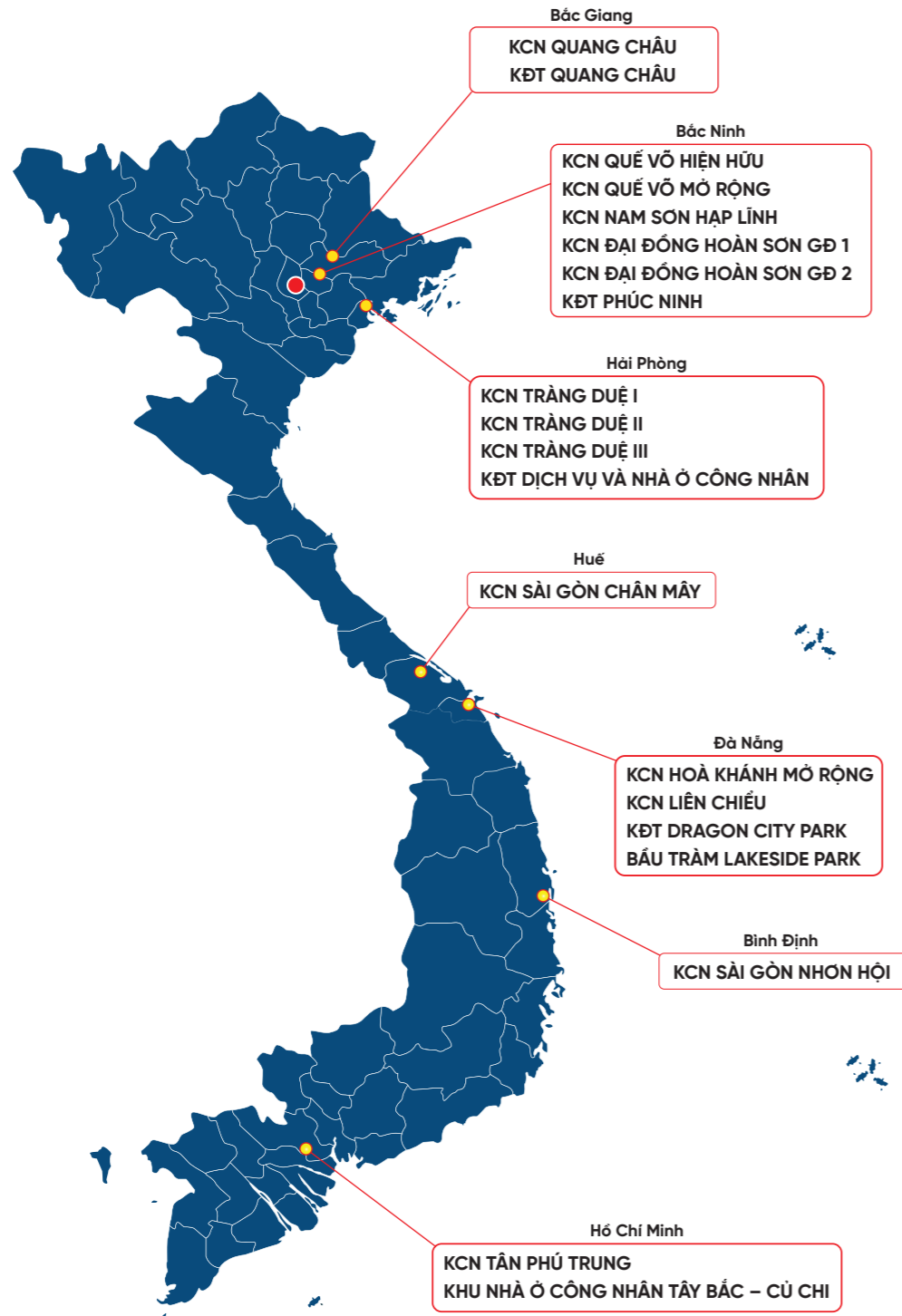
Mặc dù, các danh mục đầu tư vào công ty liên kết, các khoản đầu tư dài hạn chưa mang lại lợi nhuận cho KBC song các doanh nghiệp này hiện đang sở hữu quỹ đất KCN là 2.074 ha tương đương với 1.457ha đất thương phẩm, đất thương phẩm còn lại là 1.143ha là tài sản gia tăng giá trị cho KBC, cụ thể như sau:

Đơn vị tính ha

STT	Tên Khu công nghiệp	Tỷ lệ sở hữu KBC (%)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất thương phẩm	Diện tích đất thương phẩm còn lại	Tỷ lệ lấp đầy	
						31/12/2015 (%)	31/12/2016 (%)
1	Sài Gòn - Nhơn Hội	10	630	445	400,5	10	10
2	Sài Gòn - Chân Mây	28,14	650	586,1	586,1	-	-
3	Hòa Khánh Mở Rộng	19,5	132,6	107,8	29,2	65,37	73
4	Liên Chiểu	19,5	289,4	174,7		63,6	63,6
5	Đại đồng Hoàn Sơn (giai đoạn 1)	21,48	264,3	81,6	1	65	99,8
6	Đại đồng Hoàn Sơn (giai đoạn 2)	21,48	96	62	62	-	-
Tổng		-	2.074	1.457	1.143	-	-

Trong năm 2016, KCN Đại đồng Hoàn Sơn (giai đoạn 1) của SGT lấp đầy 99,8%, năm 2017 SGT sẽ triển khai giai đoạn 2 có tổng diện tích 96 ha.

3.4. Tình hình hoạt động và triển vọng của các dự án chính



CÁC DỰ ÁN DO KBC LÀ CHỦ ĐẦU TƯ

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 đã thu hút được nhiều Tập đoàn có tên tuổi lớn như Canon, Foxconn, Tokyo Ink, VS Industry, Hanwha và hàng loạt doanh nghiệp Đài Loan, Hàn Quốc.

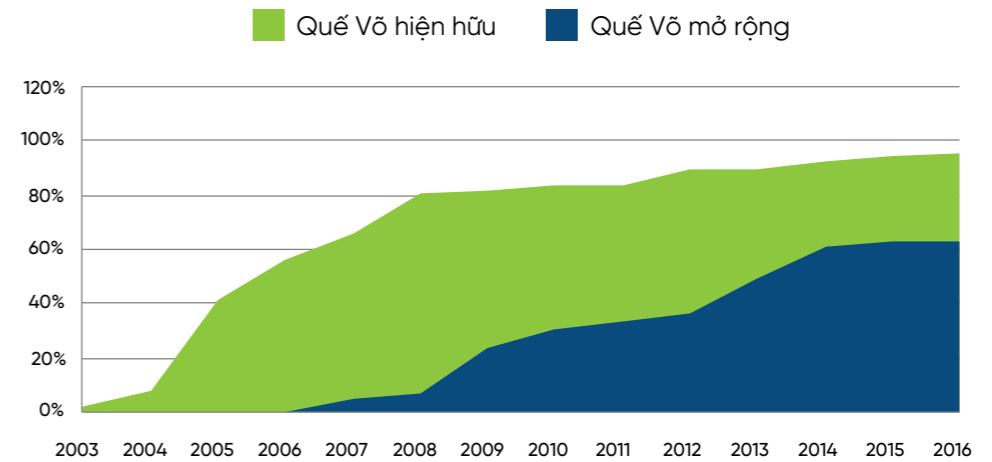
Tại hai KCN này KBC đã xây dựng 50 nhà xưởng và văn phòng với mục đích cho thuê và bán. Sản phẩm nhà xưởng đã đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp FDI là công ty vệ tinh, công ty thứ cấp của các tập đoàn lớn, giúp giảm thiểu rủi ro đầu tư cũng như rút ngắn tiến độ khi đầu tư vào Việt Nam. Toàn bộ 50 căn nhà xưởng đã được bán và cho thuê 100%, năm 2016 KBC xây mới 04 căn và đã cho thuê.

Trong năm 2016, Tổng doanh thu của công ty mẹ đạt là 569,3 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 333,6 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu từ việc chuyển nhượng dự án nhà ở thu nhập thấp chiếm 38,4%, doanh thu tài chính 37,9%, doanh thu các dịch vụ cung cấp nước sạch, thu phí hạ tầng chiếm 14%, doanh thu từ cho thuê đất chiếm 9,4% tổng doanh thu của Công ty mẹ.

Trong năm, KBC không có doanh thu từ bán nhà xưởng, do toàn bộ số nhà xưởng đã được bán hết từ 2015, năm 2016 tại KCN Quế võ xây mới hoàn thành 04 căn nhà xưởng vào thời điểm cuối năm và đang cho thuê.

Kế hoạch phát triển 2017: KCN Quế Võ hiện hữu còn lại 6,97 ha đất thương phẩm, tỷ lệ lấp đầy 96%; KCN Quế Võ mở rộng còn lại 59,5ha đất thương phẩm, tỷ lệ lấp đầy 63%. Năm 2017, KCN Quế Võ dự sẽ xây mới khoảng 30 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 đến bù là KCN có tiềm năng phát triển trong năm 2017 và các năm tới của Tập đoàn.

Năm 2016, KCN này đã đầu tư thêm 27,8 tỷ đồng cho san lấp, dự án chậm đưa vào thu hút đầu tư so với kế hoạch năm 2016. Tuy nhiên, tại tỉnh Bắc Ninh diện tích đất dành cho phát triển KCN gần như không còn, các KCN đang hoạt động của KBC có tỷ lệ lấp đầy đã đạt ở mức cao. 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, vệ tinh mới của Samsung khi mà Samsung tiếp tục mở rộng quy mô và đầu tư thêm 2,5 tỷ đô vào tỉnh Bắc Ninh trong năm 2017. Vì vậy, KCN này là quỹ đất quan trọng để phát triển kinh doanh của Tập đoàn trong những năm tới.

Mặc dù, dự án đang trong quá trình khởi đầu xây dựng, có tổng giá trị đã đầu tư 234,6 tỷ đồng, nhưng nếu chỉ tính theo đơn giá đất đã đến bù của tỉnh Bắc Ninh hiện nay thì giá trị hạng mục đến bù của dự án có giá trị là 500 tỷ đồng (chưa bao gồm chi phí xây dựng và chi phí khác).

Kế hoạch phát triển 2017: Tiếp tục đẩy mạnh hoàn thiện cơ sở hạ tầng, dự án có thể thực hiện xây dựng 05 căn nhà xưởng song song với việc hoàn thiện hạ tầng nếu Công ty thu xếp được nguồn vốn từ tổ chức tín dụng nước ngoài mà tổ chức này đang trong quá trình thẩm định khoản vay ở giai đoạn cuối.

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 đến bù 75ha, được bàn giao trên thực địa khoảng 60ha, 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. Dự án 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 2017 KBC sẽ đưa vào kinh doanh 6,27 ha (tương đương với 3,46 ha đất thương phẩm, 2,5ha được phân lô bán nền).

Năm 2016, dự án đã được đầu tư thêm 33,6 tỷ đồng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ các lô đất biệt thự trong phạm vi 6,27ha (3,46 ha đất thương phẩm), di chuyển toàn bộ trên 500 ngôi mộ trên phạm vi toàn dự án. Năm 2016, dự án vẫn chưa mở bán do chưa hoàn thành phê duyệt thiết kế nhà mẫu, một số thủ tục khác.

Kế hoạch phát triển 2017: Mở bán khu 6,27 ha, phát hành 1.000 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp thu xếp nguồn vốn để tiếp tục đầu tư cơ sở hạ tầng, tăng tốc đẩy mạnh kinh doanh cho dự án.



4. Dự án BĐS cao cấp tại Hà Nội

Tại Hà Nội, KBC sở hữu 02 dự án lớn đó là: Dự án Khách sạn Hoa Sen có diện tích 40.000 m2 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 m2 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.

Năm 2016, Công ty đã thành lập công ty con là “ Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen” để quản lý và phát triển dự án. Hiện nay, dự án đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý, được một số đối tác quan tâm hợp tác phát triển. Dự án đã được đầu tư hơn 145 tỷ đồng, đang được các nhà đầu tư định giá là 500 tỷ đồng với hiện trạng hiện tại của dự án.

Đối với dự án Khu ngoại giao đoàn, KBC chưa có kế hoạch chi tiết trong ngắn hạn.

Trên đây là tình hình hoạt động và kế hoạch phát triển các dự án chính do công ty mẹ làm chủ đầu tư: Tại ngày 31/12/2016, tổng tài sản công ty mẹ đạt 9.729 tỷ đồng, dư nợ gốc các tổ chức tín dụng là 939,7 tỷ đồng, lãi vay phải trả 732,1 tỷ đồng (đây là khoản lãi vay lũy kế từ năm 2012 được gia hạn đến năm 2020 sau khi thanh toán nợ gốc tại Pvcombank).

Tổng doanh thu của công ty mẹ năm 2016 đạt 569,1 tỷ đồng bằng 79% so với năm 2015, lợi nhuận sau thuế đạt 333,6 tỷ đồng, bằng 86 % so với năm 2015



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 584,9 ha, đã đền bù 511 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 3.545,4 tỷ đồng, bao gồm chi phí đền bù, xây dựng dựng hầm chui dẫn từ đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng đến Dự án và vốn hóa lãi vay đã thực hiện.

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 giữa Việt Nam và các nước trong những năm tới thì KBC sẽ xây dựng kế hoạch phát triển chi tiết.

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 86,5%.

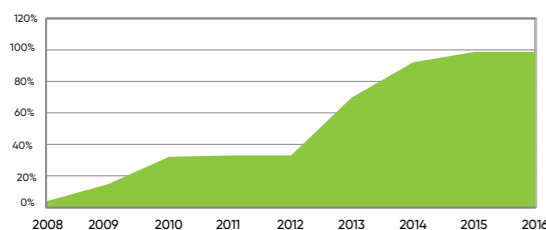
SHP là chủ đầu tư dự án KCN Tràng Duệ thuộc khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải Hải Phòng, có chính sách ưu đãi cao nhất ở Việt Nam. Các nhà đầu tư tại KCN sẽ nhận được những ưu đãi tối đa về thuế như: miễn thuế thu nhập trong 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo, thuế suất thuế thu nhập là 10% trong 15 năm năm đầu, miễn thuế nhập khẩu đối với đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định, miễn 50% thuế thu nhập đối với người lao động làm việc trong KCN, v.v.

Giai đoạn 1 dự án có diện tích là 187,8 ha, đã lấp đầy 99%, giai đoạn 2 triển khai đầu tư và kinh doanh từ đầu năm 2015, có diện tích 214,2 ha tương đương với 133 ha đất thương phẩm, diện tích còn phải đền bù 22,7 ha, đất thương phẩm còn lại 47,3 ha, tỷ lệ lấp đầy giai đoạn 2 là 64,4 %. Đây là KCN có tốc độ lấp đầy nhanh nhất trong các KCN của KBC. KCN Tràng Duệ đã thu hút được 53 nhà đầu tư, trong đó 83% là nhà đầu tư nước ngoài, một số nhà đầu tư lớn có thể kể đến như là LG Electronics, LG Display, Dongjin Techwin Vina, Asia Plastic J.S.C, Haengsung Electronic, Heesung Electronics, v.v.

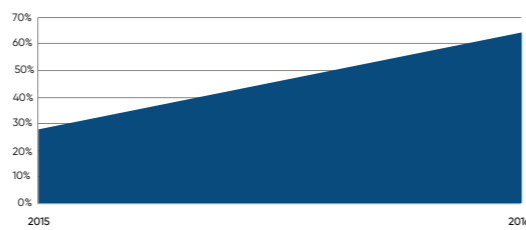
Tại ngày 31/12/2016, tổng tài sản SHP đạt 2,560,5. tỷ đồng, dư nợ ngân hàng số tiền 339,4 tỷ đồng giảm 19,5 % so với đầu năm 2015. Tổng doanh thu của SHP cho năm 2016 đạt 850,2 tỷ đồng tương ứng lợi nhuận sau thuế đạt 318,2 tỷ đồng, tăng 8 % so với năm 2015.

Kế hoạch phát triển 2017 của công ty SHP sẽ tập trung hoàn thiện hạ tầng, thu hút đầu tư, lấp đầy KCN Tràng Duệ giai đoạn 2. Hoàn thiện thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng cho giai đoạn 3 của KCN Tràng Duệ có diện tích 687 ha; đền bù, giải phóng mặt bằng cho KĐT – dịch vụ Tràng Duệ có diện tích 42ha.

BIỂU ĐỒ TỶ LỆ LẤP ĐẦY KCN TRÀNG DUỆ I



BIỂU ĐỒ TỶ LỆ LẤP ĐẦY KCN TRÀNG DUỆ II



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

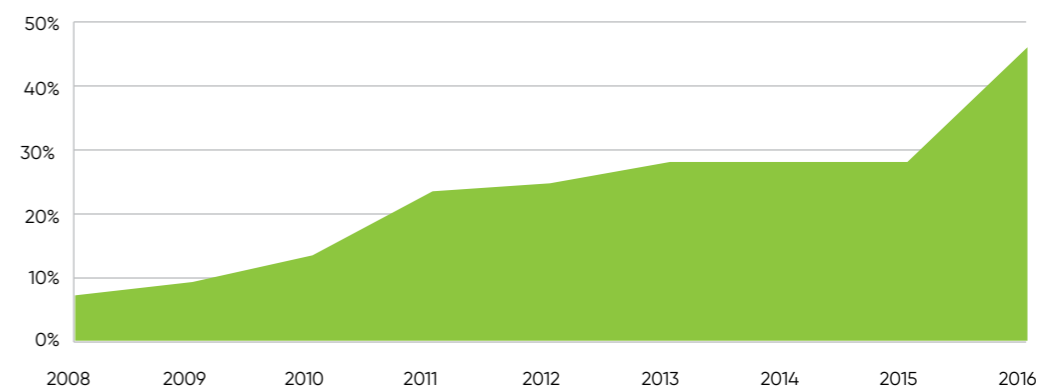
- Địa chỉ: KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh hạ tầng KCN
- Vốn điều lệ: 220 tỷ đồng
- Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SBG trực tiếp là 59,5%, tỷ lệ lợi ích (trực tiếp và gián tiếp) là 76,81%

SBG là chủ đầu tư dự án KCN và KĐT Quang Châu: 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 45,8%, diện tích đất thương phẩm còn lại 149,9 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 14 tập đoàn nước ngoài, các doanh nghiệp tiêu biểu đã đầu tư tại KCN Quang Châu như là: Nichirin Viet Nam Co.,Ltd, Umech Vietnam, Crystal Việt nam, JA Solar, ZYF, Luxshare – ICT.v. Năm 2016, KCN Quang Châu đã rất thành công trong việc thu hút đầu tư sau nhiều năm không thu hút được khách hàng nào. Năm 2016 KCN Quang Châu đã ghi nhận doanh thu của 52,8 ha.

Tại ngày 31/12/2016, tổng tài sản SBG đạt 1.529,8 tỷ đồng, dư nợ ngân hàng số tiền 370,8 tỷ đồng. Tổng doanh thu của SBG cho năm 2016 đạt 644 tỷ đồng tương ứng lợi nhuận sau thuế đạt 111,5 tỷ đồng, tăng 262 % so với năm 2015.

Kế hoạch phát triển trong năm 2017: KCN này sẽ tiếp tục xúc tiến mạnh các hoạt động thu hút đầu tư, được kỳ vọng là điểm sáng của KBC bởi nhu cầu thuê đất của các Tập đoàn đến và khảo sát tại KCN này gần như đảm hết quỹ đất thương phẩm còn lại. Ngoài ra, SBG đang xây dựng 10 căn nhà xưởng để cho thuê.

BIỂU ĐỒ TỶ LỆ LẤP ĐẦY KCN QUANG CHÂU



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

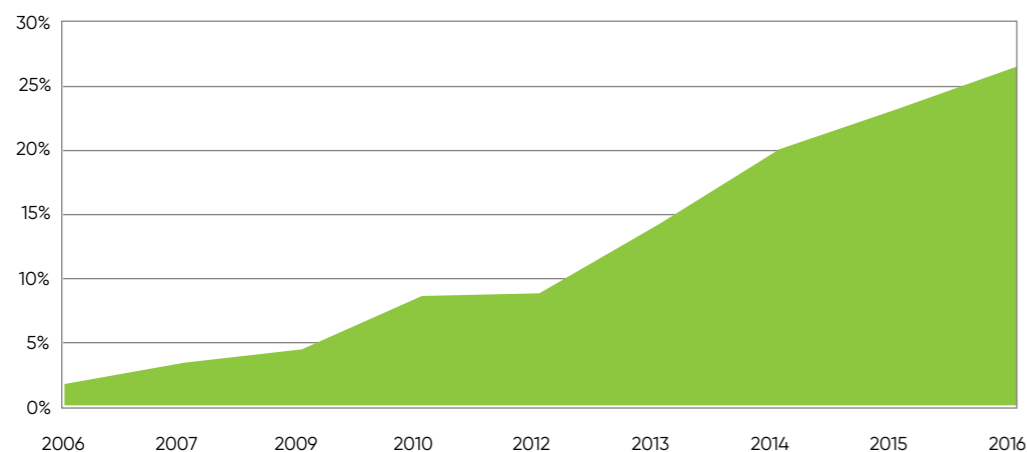
- Địa chỉ: Ấp Trạm Bơm, quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố HCM
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản hạ tầng KCN
- Vốn điều lệ: 500 tỷ
- Tỷ lệ nắm giữ của KBC tại SCD hiện tại là 60,52%, tỷ lệ lợi ích (trực tiếp, gián tiếp) là 62,68%

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 26%, diện tích đất thương phẩm còn lại 231,1 ha, đất còn phải đền bù 29,65 ha. Năm 2016 KCN Tân Phú Trung đã cho thuê 10,2 ha. Ngoài ra, SCD còn là chủ đầu tư dự án khu nhà ở công nhân quy mô 47,7 ha. Dự án BĐS này nhằm cung ứng nhu cầu nhà ở sinh hoạt cho lực lượng lao động trong KCN, dự kiến 7.800 người.

Tại ngày 31/12/2016, tổng tài sản SGTB đạt 1.362,7 tỷ đồng, dư nợ ngân hàng số tiền 177,8 tỷ đồng. Tổng doanh thu của SGTB cho năm 2016 đạt 168,9 tỷ đồng tương ứng lợi nhuận sau thuế đạt 42,8 tỷ đồng, bằng 63,7% so với năm 2015.

KCN Tân Phú Trung có nhiều lợi thế về vị trí, về quỹ đất sẵn sàng cho thuê, đáp ứng nhu cầu khách hàng. Năm 2017, KCN này sẽ tập trung xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp, kỳ vọng thu hút các vệ tinh của Samsung tại Thành Phố Hồ Chí Minh.

BIỂU ĐỒ TỶ LỆ LẤP ĐẦY KCN TÂN PHÚ TRUNG



5. Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen

Công ty được thành lập 2016, địa chỉ Số 100 phố An Trạch, Phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, do KBC sở hữu 100%. Công ty thực hiện quản lý phát triển Dự án Khách Sạn Hoa Sen. Kế hoạch đầu tư, phát triển, thực hiện dự án dự kiến sẽ hoàn thành trước 1/7/2017.

6. 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 này 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 m2. Dự án chưa thu hút được đầu tư.

7. 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: Đầu tư kinh doanh hạ tầng, cao ốc, cho thuê KCN; Phân phối các sản phẩm công nghệ thông tin; Dịch vụ truyền hình; Dịch vụ viễn thông
- 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, đến năm 2016 giai đoạn 1 đã được lấp đầy. Hiện SGT đang chuẩn bị triển khai giai đoạn 2 có diện tích 96ha.

Năm 2016, SGT đạt doanh thu 723,4 tỷ đồng tăng 34% so với năm trước, lợi nhuận sau thuế đạt 69,7 tỷ đồng tăng gấp 3 lần so với năm 2015.

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a. Tình hình tài chính

CHỈ TIÊU	Đơn vị tính đồng		
	NĂM 2015	NĂM 2016	% TĂNG/(GIẢM)
Tổng giá trị tài sản	13.653.707.159.630	14.657.547.795.899	7,4
Vốn chủ sở hữu	8.036.004.987.843	8.621.089.944.484	7,3
Doanh thu thuần	1.434.851.916.992	1.972.459.422.710	37,5
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	730.902.803.960	914.642.888.677	25,1
Lợi nhuận trước thuế	729.975.128.924	922.018.821.422	26,3
Lợi nhuận sau thuế	602.062.455.356	711.284.966.641	18,1
Lãi cơ bản/1 cổ phiếu (đồng)	1.316	1.186	

(Theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán 2016)

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

Trong năm 2016, tổng tài sản của Tập đoàn tăng 7,4%, tổng vốn chủ sở hữu tăng 7,3% so với năm 2015. Nguyên nhân chủ yếu làm cho giá trị tổng tài sản thuần tăng hơn 1.000 tỷ đồng là do KBC hoạt động bán hàng tăng mạnh làm cho các khoản phải thu tăng mạnh theo. Trong đó, các khoản phải thu từ các tập đoàn JA Solar, KCT Ltd, ZYF, LG Display, Hoàng Hải v.v. chiếm 70% tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn. Ngoài ra, các khoản trả trước cho người bán tăng 313 tỷ đồng do Tập đoàn ứng trước tiền để thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho các đơn vị thi công.

Về nguồn vốn, tổng Nợ phải trả thuần tăng 418,7 tỷ đồng tương đương với 7,45% nguyên nhân chủ yếu do Người mua trả tiền trước tăng 449,3 tỷ đồng tăng 105% so với năm 2015, đây là khoản tiền có thể tạo ra doanh thu tương lai hơn 1.000 tỷ đồng cho KBC. Trong khi đó Nợ dài hạn giảm đi 299,3 tỷ đồng. Như vậy, đây là những tín hiệu tốt đối với KBC.

Vốn chủ sở hữu của công ty tăng 585 tỷ đồng, tăng 7,28% chủ yếu là do lợi nhuận chưa phân phối tăng lên 537,2 tỷ đồng.

* Nguyên nhân thay đổi Doanh thu - Lợi nhuận

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2016 tăng 537,6 tỷ đồng tương ứng 37,4% so với doanh thu thuần của năm 2015 là do trong năm Tập đoàn đã bán 112,8 ha đất tăng 29,1% so với năm 2015 (đã bán 80 ha); đất đã bán tại các KCN Quang Châu (SBG là 52,8 ha), Trảng Duệ (SHP là 48,3 ha), KCN Tân Phú Trung (10,2ha) và KCN Quế Võ hiện hữu là 1,5ha), chuyển nhượng 6,3 ha Dự án nhà ở Công nhân và cho thuê 15.824 m2 nhà xưởng tại các KCN Quế Võ mở rộng. Như vậy, Lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn tăng 109,2 tỷ đồng, tương ứng với tăng 18% so với năm 2015 đều đến từ hoạt động kinh doanh cốt lõi.

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CÁC CHỈ TIÊU	NĂM 2015	NĂM 2016
1. Chi tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	4,08	3,86
Tài sản ngắn hạn /Nợ ngắn hạn		
+ Hệ số thanh toán nhanh:	1,24	1,41
(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn		
2. Chi tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,41	0,41
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,70	0,70
3. Chi tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho (năm)	5	5
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	11%	13%
4. Chi tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	42%	36%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu (*)	34%	35%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	7%	8%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	4%	5%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	51%	46%



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 ngắn hạn là 3,86 lần giảm nhẹ so với năm 2015, nhưng vẫn đảm bảo khả năng thanh toán rất tốt. Nguyên nhân chỉ số giảm nhẹ là do khoản mục Nợ ngắn hạn tăng bởi khoản mục người mua trả tiền trước tăng (đây lại là dấu hiệu tốt). 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 khả năng thanh toán được các khoản nợ đến hạn.

CƠ CẤU VỐN

Kết thúc năm tài chính 2016, 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, không thay đổi so với năm 2015. Cơ cấu này là tỷ lệ rất tốt đối với một doanh nghiệp Bất động sản có quy mô lớn như KBC. So với một doanh nghiệp cùng ngành khác thì khoản mục Nợ phải trả có thể chiếm khoảng 70% tổng tài sản, vốn chủ sở hữu chiếm khoảng 30% tổng tài sản.

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 tiếp tục tăng trưởng từ 11% năm 2015 lên 13% năm 2016 có thể thấy KBC đã hoạt động hiệu quả hơn trong năm 2016 trong khi tài sản tăng 7,4% nhưng doanh thu thuần đã tăng mạnh 37,5%.

KHẢ NĂNG SINH LỜI

Hầu hết các chỉ số về khả năng sinh lời của KBC đều tăng so với năm 2015. Riêng chỉ số Lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần giảm từ 42% xuống 36%, Lợi nhuận sau thuế trên tổng doanh thu giảm từ 34% xuống còn 32,5%. Nguyên nhân chính do Lợi nhuận trong năm không có khoản đóng góp lớn nào từ doanh thu tài chính như năm 2015.

Chỉ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu so với năm 2015 tăng từ 7% lên 8%, có dấu hiệu tiếp tục cải thiện.

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

SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN TẠI 31/12/2016

CHỈ TIÊU	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN
Tổng số cổ phần đã phát hành	475.711.167
Số lượng cổ phiếu phổ thông	475.711.167
Cổ phiếu ưu đãi	0
Cổ phiếu quỹ	5.950.978
Cổ phiếu đang lưu hành	469.760.189
Cổ phiếu chuyển nhượng tự do	469.760.189
Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	0

* CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

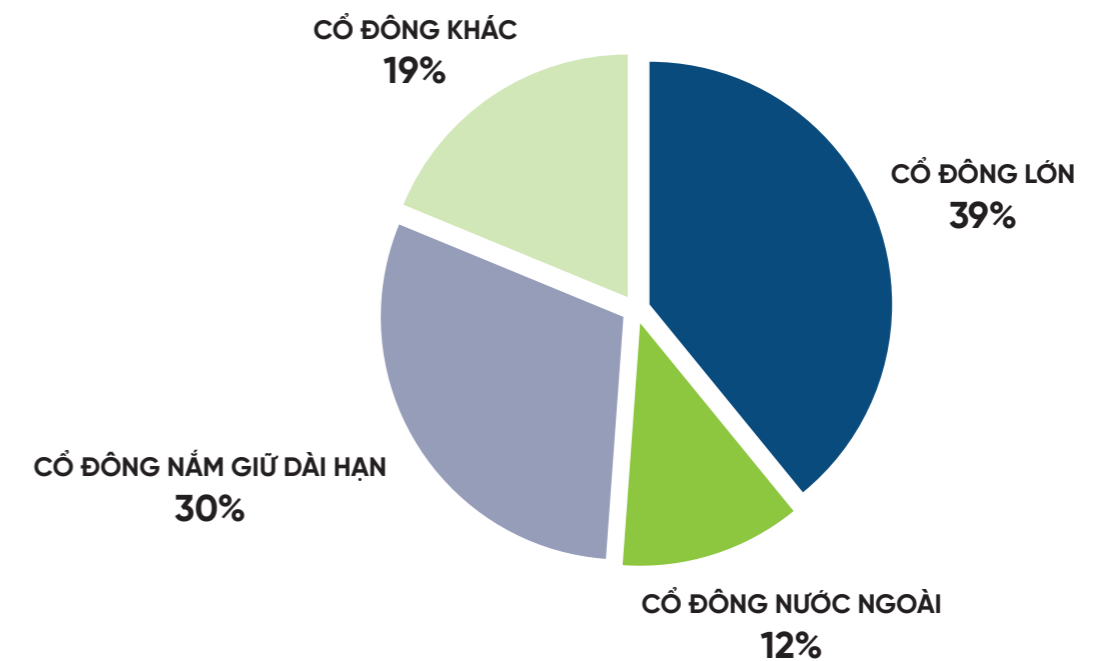
Cơ cấu cổ đông theo danh sách chốt cổ đông 21/3/2017

PHÂN LOẠI CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ
Trong nước		322.296.231	67,75%
Cá nhân	6.589	256.892.280	54,00%
Tổ chức	71	65.403.951	13,75%
Nước ngoài		147.403.985	31,00%
Cá nhân	152	3.160.155	0,66%
Tổ chức	71	144.303.803	30,33%
Tổng số Cổ phiếu lưu hành		469.760.189	
CP quỹ	1	5.950.978	1,25%
Tổng cộng	6.884	475.711.167	100,00%

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (21/3/2017)

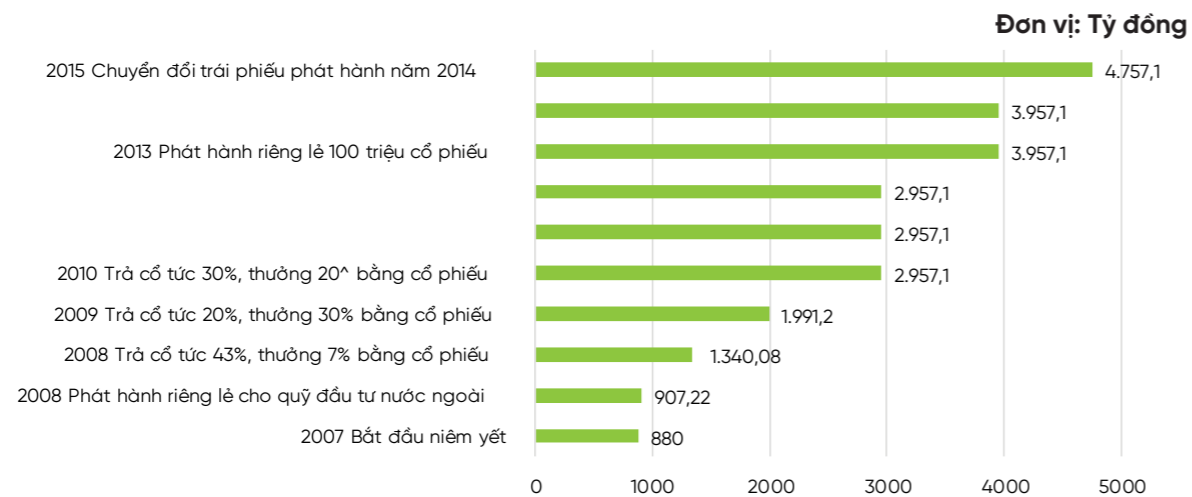
Tên Cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
Tổng số cổ phiếu đã phát hành	475.711.167	100%
Cổ phiếu quỹ	5.950.978	1,25%
Cổ phiếu đang lưu hành	469.760.189	98,75%
Cổ đông lớn	183.693.913	39,10%
Đặng Thành Tâm (Chủ tịch HĐQT)	75.250.000	16,02%
PYN Elite Fund	32.062.620	6,83%
Nhóm cổ đông của Dragon Capital	37.996.973	8,09%
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Phát triển Kinh Bắc	38.384.320	8,17%
Cổ đông nước ngoài khác	56.594.874	12,05%
Cổ đông nắm giữ dài hạn	141.265.463	30,07%
Cổ đông khác	88.205.939	18,78%

(*) Cổ đông nắm giữ dài hạn là những cổ đông nắm giữ nhiều năm liên tục



TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

Quá trình tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu



Năm 2016, KBC không thực hiện phát hành thêm cổ phiếu; không phát sinh các giao dịch cổ phiếu quỹ; Không phát hành các loại chứng khoán khác.

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



Năm 2016, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, đáp ứng các chuẩn mực quốc tế trong quá trình thu hút đầu tư, thu xếp vốn, hợp tác phát triển v.v. KBC đã thuê ERM (đơn vị nghiên cứu, quản lý môi trường toàn cầu) để thẩm định độc lập về các vấn đề quản lý môi trường hiện tại của KBC. ERM đã đưa ra các giải pháp, lộ trình xây dựng các tiêu chí đánh giá công tác quản lý môi trường theo chuẩn quốc tế cho KBC.

ERM đã đưa ra các vấn đề tồn tại theo các tiêu chí đề xuất doanh nghiệp cách thức và lộ trình hoàn thiện.

Tiêu chí 1 – Đánh giá môi trường xã hội và Hệ thống quản lý; **Tiêu chí 2** – Nhân công và điều kiện làm việc; **Tiêu chí 3** – Phòng chống ô nhiễm và loại giảm; **Tiêu chí 4** – Sức khỏe cộng đồng, an toàn và an ninh; **Tiêu chí 5** – Thu hồi đất và tái định cư không tự nguyện.

Vấn đề còn tồn tại mà ERM đã đưa ra:

Không có hệ thống quản lý môi trường xã hội (ESMS) chính thức được thành lập và thực hiện bởi KBC và các công ty con. Do thực tế này, không có chứng nhận hệ thống quản lý môi trường từ các cơ quan chức năng theo yêu cầu về pháp lý; Không có KCN nào có chính sách môi trường xã hội tại chỗ; Chỉ hạn chế ở các chương trình quản lý E & S có sẵn để quản lý các tác động và rủi ro E & S.; Không KCN nào có một kế hoạch ứng phó tình huống khẩn cấp Emergency Response Plan (ERP) tại chỗ; v.v.

Các KCN thực hiện các hoạt động như xây dựng, vận hành các thiết bị, v.v những hoạt động này có thể gây ra những rủi ro về sức khỏe và an toàn lao động tiềm năng (ví dụ như làm việc trên cao, an toàn điện, an toàn máy móc thiết bị, an toàn hóa chất, v.v). Các KCN không có quy trình để xác định và đánh giá các rủi ro này. Kết quả là, các KCN không có các chương trình y tế và an toàn chính thức để quản lý các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của họ, ngoại trừ một số quy định an toàn nội bộ chỉ hạn chế trong nội quy lao động; Không có KCN nào có phòng khám tại công trường cũng như cung cấp các thiết bị cấp cứu, người bị thương được đưa đến để điều trị y tế tại bệnh viện địa phương hoặc bệnh viện khi cần thiết; Không KCN nào có một chương trình giám sát các nhà thầu về các vấn đề nhân công. Theo đại diện của KCN, đó là trách nhiệm của nhà thầu phải đảm bảo nhân lực và điều kiện làm việc cho người lao động của họ phù hợp với yêu cầu quy định. Mặc dù không có các vấn đề cụ thể đã được báo cáo, ERM hy vọng rằng việc không tuân thủ liên quan đến hợp đồng lao động, thanh toán tiền lương, kỷ luật, v.v là phổ biến trong số các công ty xây dựng tại địa phương chỉ định. Hiện nay, Ban lãnh đạo KBC đang xem xét, lập kế hoạch hoàn thiện các tiêu chí mà EMC đề xuất trong vòng 1 năm tới.

Dưới đây là thông tin về vấn đề môi trường và xã hội theo quy định về lập báo cáo môi trường xã hội tại Thông tư 155 của Bộ tài chính ban hành ngày 6/10/2015 về hướng dẫn công bố thông tin trên TTCK.

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, kinh doanh và phát triển cơ sở hạ tầng các KCN, KĐT, xây dựng các nhà máy tiêu chuẩn để cho thuê và cung cấp các dịch vụ như cấp nước, xử lý nước thải, chiếu sáng, thông tin liên lạc.v.v. 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.

Tuy nhiên, 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. Khi mỗi hạng mục công trình hoàn thành, Tập đoàn tiến hành nghiệm thu khối lượng theo hạng mục công trình, trong mỗi hạng mục thì bao gồm nhiều loại nguyên vật liệu khác nhau. Tập đoàn không quản lý chi tiết khối lượng nguyên vật liệu theo từng loại, mà quản lý khối lượng theo từng hạng mục công trình.

“Trong quá trình thi công, Ban an toàn lao động do công ty lập có nhiệm vụ đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo tất cả các nguyên vật liệu sử dụng phải được thực hiện theo tiêu chuẩn xây dựng và các nghị định về xây dựng mà nhà nước ban hành”.

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

6.2 Tiêu thụ năng lượng

a. Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp

Tại các KCN của KBC, nhà đầu tư mua trực tiếp điện từ EVN, Tập đoàn không quản lý trực tiếp;

Tổng điện năng tiêu thụ trực tiếp trong năm 2016 trực tiếp tại mỗi KCN ước tính khoảng 3.000.000 KWH (bao gồm năng lượng tiêu thụ của nhà văn phòng, trạm cấp nước sạch, trạm cấp nước thải, hệ thống chiếu sáng). Hiện nay KBC có 4 KCN tiêu thụ điện năng trực tiếp bao gồm KCN Quế Võ, Trảng Duệ, Quang Châu, Tân Phú Trung.

b. Sáng kiến tiết kiệm năng lượng

Đối với trách nhiệm của chủ đầu tư là KBC: Các KCN luôn 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 sử dụng 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, đặt nhiệt độ điều hòa ở mức phù hợp, hạn chế sử dụng giấy trong in ấn khi không cần thiết, tích cực sử dụng các tài liệu điện tử để trao đổi công việc.v.v.

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 9.000m³/ngày đêm, tiêu thụ trung bình là 7.500 m³/ngày đêm; Có 01 nhà máy xử lý nước thải có công suất tối đa là 6.000m³ tổng lưu lượng nước thải đang xử lý 5.500 m³/ngày đêm.

Tại KCN Quang Châu có 01 nhà máy cung cấp nước sạch có công suất tối đa 3.500m³/ngày đêm, tiêu thụ trung bình 748m³/ngày đêm; 01 nhà máy xử lý nước thải đã được nâng cấp trong năm 2016 từ công suất 2.800m³/ngày/đêm lên 12.000m³/ngày/đêm, tổng lưu lượng xử lý nước thải đang xử 598m³/ngày đêm.

Tại KCN Trảng Duệ, công ty sử dụng nước của Nhà máy nước Vật cách (An Dương, Hải Phòng) là nguồn cung cấp nước sạch cho toàn KCN với công suất 20,000 m³/ngày đêm. Công suất tiêu thụ nước hiện tại của toàn khu đạt trung bình 1000m³/ngày đêm. Năm 2016 KCN Trảng Duệ mời nhà đầu tư khác xây dựng và quản lý, thu phí nhà máy xử lý nước thải với công suất 2.900m³/ngày/đêm. Thông thường lưu lượng nước thải xử lý chiếm khoảng 75% đến 80% lượng nước sạch đã tiêu thụ

Kết thúc năm 2016, Công ty chuẩn bị hoàn tất đầu tư xây dựng nhà máy nước sạch Trảng Duệ với công suất 13.500 m³/ngày đêm để chủ động phục vụ nguồn nước sạch cho các nhà đầu tư thứ cấp trong KCN hơn nữa.

KCN Tân Phú Trung có 01 nhà máy cung cấp nước sạch công suất 3.000m³/ngày/đêm, tổng lượng nước tiêu thụ trung bình 493m³/ngày đêm; có 01 nhà máy xử lý nước thải có công suất 4.000m³/ngày đêm, lưu lượng xử lý nước thải trung bình 394m³/ngày đêm.

b. Tỷ lệ phân trảm 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/BTNMT cột A**.

6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Các KCN của KBC luôn chấp hành mọi quy định về bảo vệ môi trường tại Việt Nam.

6.5 Chính sách liên quan đến người lao động

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

Nội dung	Nam	Nữ
Tổng số lao động:	132	31
Lao động địa phương (Bắc Ninh):	89	11
Lao động người nước ngoài:	0	0
Trình độ lao động:		
- Lao động chuyên môn kỹ thuật	74	29
- Lao động phổ thông	57	2
Hợp đồng lao động:		
- Không xác định thời hạn	83	31
- Thời hạn 1-3 năm	48	0
Biến động nhân sự trong năm:		
- Tăng	8	2
- Giảm	6	0

Tổng số lao động tại Công ty mẹ 163 người được phân loại như bảng trên. Tổng số người lao động của cả tập đoàn là 438 người, mức lương trung bình của người lao động tại công ty mẹ (KBC) là 12 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 7,7 triệu đồng/người/tháng.

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

- **Bảo hiểm:** Thực hiện chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp.

- **Chăm sóc sức khỏe:** Tổ chức kiểm tra sức khỏe tổng thể đối với toàn thể lãnh đạo và cán bộ công nhân viên tối thiểu 1 lần/năm.

- Nghi việc chăm sóc con nhỏ:

+ Thực hiện chế độ nghỉ thai sản đối với lao động nữ và lao động nam theo quy định của pháp luật lao động hiện hành.

+ Thực hiện chế độ nghỉ ngơi bảo vệ thai sản đối với lao động nữ theo đúng quy định hiện hành của pháp luật về lao động: Thời gian nghỉ vẫn được hưởng đủ tiền lương theo hợp đồng lao động.

- **Trợ cấp hưu trí:** Theo quy định của pháp luật về bảo hiểm xã hội.

- **Các chế độ phúc lợi quy định rõ trong Nội quy lao động của Tổng công ty** như (thưởng 1/6 cho con của cán bộ nhân viên, thưởng Tết trung thu cho các cháu, thưởng các thương dịp lễ của dân tộc 1/5, 2/9, thưởng Tết dương lịch, Tết nguyên đán, hưởng tháng lương thứ 13 vào dịp Tết nguyên đán, phụ cấp ăn trưa, chi phí điện thoại, vv)

- **Đối với lao động nữ:** Quà cho lao động nữ vào dịp Ngày Quốc tế phụ nữ 8/3 và ngày kỷ niệm thành lập Hội liên hiệp Phụ nữ 20/10 hàng năm.

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 thường xuyên tổ chức các chương trình giao lưu học tập kinh nghiệp trong lĩnh vực xúc tiến đầu tư, tài chính, phát triển KCN tại các tỉnh Hà Nội, Quảng Ninh, Hải Phòng, Đà Nẵng, Bắc Giang và tổ chức tại nước ngoài kết hợp với xúc tiến đầu tư tại Hàn Quốc, Nhật Bản, Thái Lan, Singapore.

+ 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; 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. 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. Các nghiệp vụ sau đây được chú trọng đào tạo thường xuyên hàng năm:

- **Đào tạo nghiệp vụ cho nhân viên an ninh, bảo vệ doanh nghiệp:** trung bình 16 giờ/người (đối với toàn bộ nhân viên của Đội An ninh trật tự doanh nghiệp).

- **Đào tạo huấn luyện nghiệp vụ cho lực lượng nhân viên phòng chống cháy nổ cứu nạn cứu hộ:** trung bình 32 giờ/người (đối với toàn bộ nhân viên của Đội PCCC doanh nghiệp).

- **Huấn luyện nghiệp vụ cho cán bộ chuyên môn về chính sách bảo hiểm xã hội, chính sách đối với người lao động:** trung bình 8 giờ/người (đối với nhân viên thuộc nhóm nhân sự).

6.6 Trách nhiệm về môi trường xã hội của Tập đoàn

Tổng Công ty Kinh Bắc tích cực tham gia các hoạt động ủng hộ, hỗ trợ, từ thiện và nhiều năm là một trong những doanh nghiệp đứng đầu về hoạt động công tác xã hội.

- Hưởng ứng các hoạt động Vì người nghèo, tham gia ủng hộ Quỹ Vì người nghèo từ nguồn tài chính của doanh nghiệp, có năm ủng hộ lên tới hàng tỷ đồng, nhiệt tình tham gia các hoạt động do tỉnh Bắc Ninh, Ủy ban mặt trận tổ quốc Tỉnh, thành phố Bắc Ninh, huyện Quế Võ phát động. Ngoài việc tham gia ủng hộ Quỹ từ nguồn tài chính của doanh nghiệp, công ty còn tích cực vận động toàn thể cán bộ công nhân viên tham gia ủng hộ, chia sẻ một ngày lương với tinh thần lá lành đùm lá rách và đã nhận được sự hưởng ứng nhiệt tình của 100% cán bộ công nhân viên trong toàn công ty.

- Duy trì hoạt động từ hàng chục năm nay, Tổng công ty vẫn tiếp tục các hoạt động giúp đỡ các trường học vùng sâu vùng xa của địa phương và của đất nước, hỗ trợ các học sinh nghèo vượt khó. Cụ thể, hàng năm đều trực tiếp tham gia các hoạt động giúp đỡ các trường thiếu thốn cơ sở vật chất, đồ dùng thiết bị dạy học. Năm 2016, công ty đã tham gia cùng Đoàn công tác Ủy ban Đối ngoại của Quốc hội thăm và trao quà cho 300 em học sinh thuộc hộ nghèo đang học tập tại các vùng hẻo lánh, khó khăn của huyện Mèo Vạc, tỉnh Hà Giang; hỗ trợ các em có sách giáo khoa, vở viết, áo rét đồng phục, ủng đi ngày mưa rét và bánh kẹo. Tổng công ty đã được Văn phòng Quốc hội và các trường Tiểu học vùng sâu vùng xa chuyển thư cảm ơn và hoan nghênh, khen ngợi tấm lòng cũng như sự chia sẻ vật chất, tinh thần đối với các trường và học sinh nghèo vùng sâu, vùng xa, vùng khó khăn. Năm 2016, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Bắc Ninh đã tặng Bằng khen cho Tổng công ty vì đã có thành tích tiêu biểu trong công tác tuyên truyền, vận động ủng hộ Quỹ "Vì người nghèo" năm 2015-2016.

- Tại Bắc Giang, Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang của KBC đã tích cực tham gia các hoạt động ủng hộ người nghèo xã Quang Châu, huyện Việt Yên, quỹ đền ơn đáp nghĩa và bảo trợ trẻ em thị trấn Nếnh, ủng hộ UBND xã Quang Châu học tập xây dựng kinh nghiệm nông thôn mới, v.v.

- Tại Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Tây Bắc của KBC đã tham gia các hoạt động ủng hộ đồng bào bão lụt miền trung, trao 400 phần quà cho các em học sinh nghèo tại An Giang.

- Tại Hải Phòng, Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng đã tài trợ cho lễ hội hoa phượng đỏ của Thành phố Hải Phòng, hỗ trợ 10 tỷ đồng để xây dựng Trường Tiểu học, THCS bán trú xã Đồng Lâm, Hoàng Bồ Quảng Ninh.



6.7 Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh: Không có

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016



PHẦN 3

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG 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
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	353,3	1.972,5
Doanh thu cho thuê đất	53,3	1.632,1
Doanh thu chuyển nhượng dự án	218,8	218,8
Doanh thu cho thuê kho, cung cấp nước sạch, điện, xử lý nước thải, phí dịch vụ	81,2	121,6
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	73,3	865,1
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	280,0	1.107,4
Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu bán hàng (%)	79%	56%
Doanh thu hoạt động tài chính	211,4	39
Thu nhập khác	4,4	7,2
Tổng doanh thu	569,10	2.018,7
Tổng lợi nhuận sau thuế	333,6	711,3
Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		557,4

Năm 2016 Ban Tổng giám đốc (Ban TGD) đã hoàn thành vượt kế hoạch của kịch bản TPP chưa được thông qua, với tổng doanh hợp nhất tăng 6,2%, lợi nhuận hợp nhất tăng 12,9% so với kế hoạch. Năm 2016, Ban TGD đã đạt được mục tiêu khó nhất mà Ban TGD theo đuổi trong vài năm gần đây là thu hút đầu tư vào KCN Quang Châu. KCN Quang Châu đã ký kết thành công 03 hợp đồng lớn trong năm, ghi nhận diện tích cho thuê trong năm 52,8 ha, quan trọng hơn là nhu cầu của các nhà đầu tư vào KCN này vẫn đang rất lớn đủ để lấp đầy KCN Quang Châu trong vài năm tới.

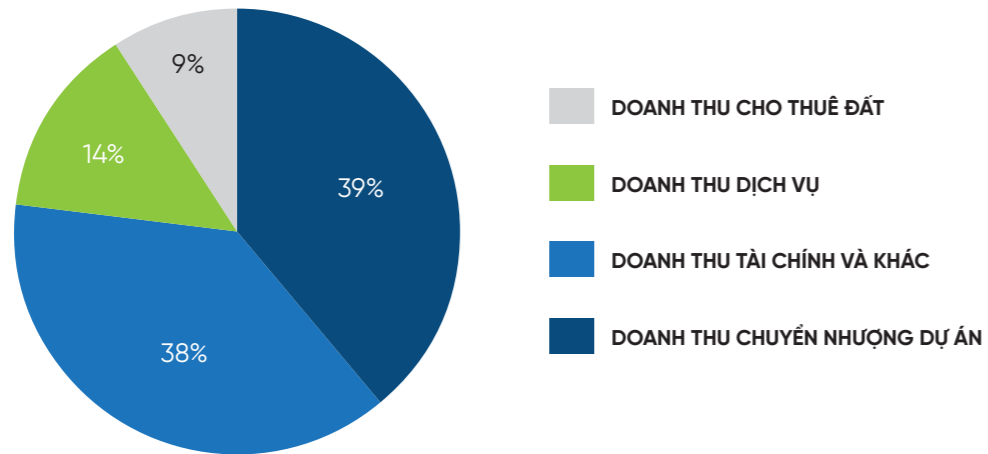
Như vậy, năm 2016 là năm thứ 3 liên tiếp sau giai đoạn khủng hoảng 2012-2013 Tập đoàn đã đạt được những thành công mới. Trong đó, tại công ty mẹ tổng doanh thu đạt 569,1 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 333,6 tỷ đồng; Tổng doanh thu hợp nhất của cả Tập đoàn 2.018,7 tỷ đồng, tổng lợi nhuận hợp nhất đạt 711,3 tỷ đồng, lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 557,4 tỷ đồng. Cụ thể:

Doanh thu cho thuê đất của cả Tập đoàn đạt 1.632,1 tỷ đồng chiếm 80,9% tổng doanh thu (tập trung ở KCN Trảng Dục, KCN Quang Châu chiếm 90% tổng doanh thu cho thuê đất). Doanh thu cho thuê đất tại KCN Quế Võ chỉ chiếm 3,3%, tại KCN Tân Phú Trung chiếm 9,1% tổng doanh thu của cả Tập đoàn.

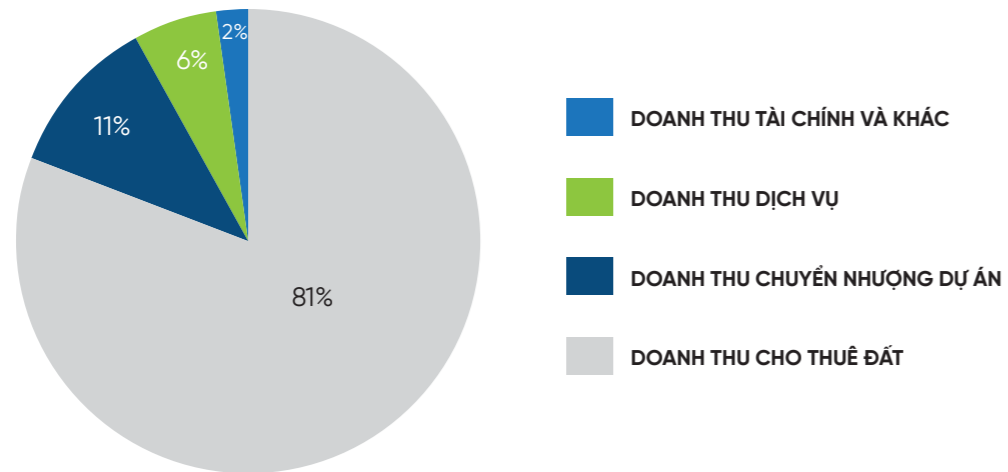
Trong năm, riêng công ty mẹ ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng dự án Khu nhà ở thu nhập thấp tại Bắc Ninh là 218,8 tỷ đồng.

Xét về tỷ suất về lợi nhuận gộp/doanh thu của công ty mẹ đạt 79%, hợp nhất đạt 56%. Tỷ suất lợi nhuận biên của KBC năm nay tăng đột biến so với trung bình hàng năm 40% là do đóng góp khoản lợi nhuận và doanh thu từ chuyển nhượng dự án. Tuy nhiên, nếu loại trừ doanh thu và lợi nhuận từ chuyển nhượng dự án thì tỷ suất lợi nhuận biên của KBC năm nay vẫn đạt 52%, đạt được tỷ lệ lợi nhuận biên khá tích cực là do KCN Quang Châu đóng góp phần lớn doanh thu trong năm, trong khi đó KCN này lại có giá vốn thấp nhất trong số các KCN hiện nay là 400.000 đồng/m².

Cơ cấu doanh thu của Công ty mẹ

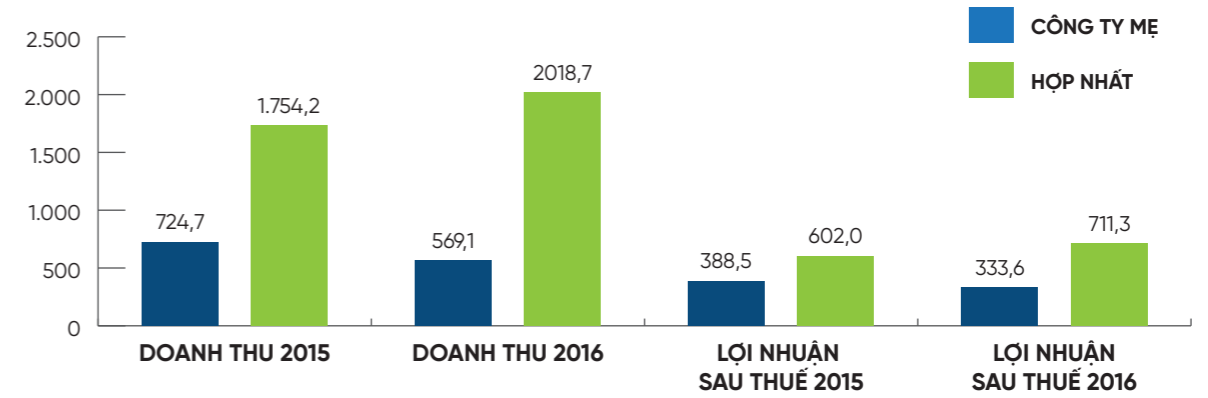


Cơ cấu doanh thu Hợp nhất



Xét về tốc độ tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận 2016 so với 2015, tại công ty mẹ cả hai yếu tố này đều giảm lần lượt là 21%, 14%, còn hợp nhất cả Tập đoàn hai chỉ số này tăng trưởng lần lượt là 15,1% và 18,2%.

Biểu đồ tăng trưởng Doanh thu – Lợi Nhuận



YẾU TỐ CHI PHÍ ẢNH HƯỞNG ĐẾN LỢI NHUẬN CỦA TẬP ĐOÀN

Các yếu tố chi phí không ảnh hưởng tiêu cực đến Lợi nhuận của tập đoàn, đều giảm so với năm 2015 duy trì ở mức thấp hơn nhiều so với những năm trước đây. Cụ thể:

Chi phí lãi vay phát sinh trong năm là 81,6 tỷ đồng, giảm nhẹ so với năm 2015, chiếm 4% so với Tổng doanh thu; Chi phí bán hàng giảm nhẹ so với năm 2015, chiếm 1,6% so với Tổng doanh thu; Chi phí quản lý tăng 30% so với 2015 chủ yếu là do khoản dịch vụ mua ngoài tăng vì mục đích đối ngoại, chiếm 6% Tổng doanh thu.

NHỮNG TIẾN BỘ CỦA TẬP ĐOÀN ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2016

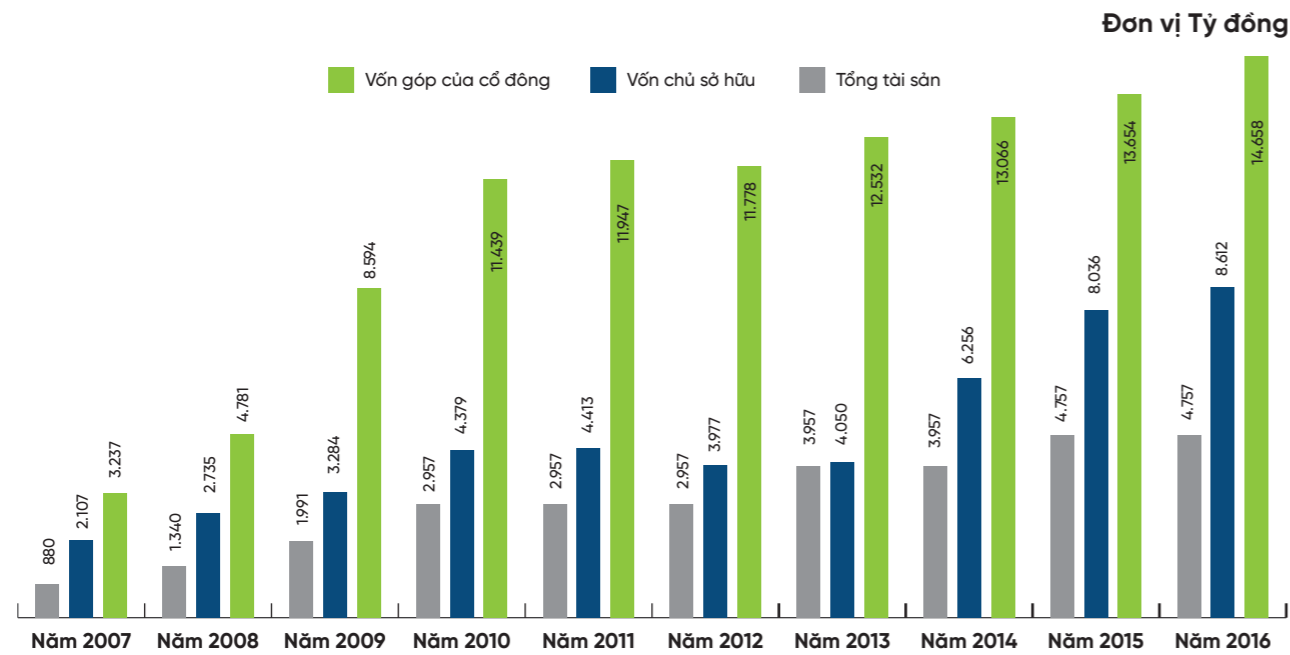
Trong năm 2016, KBC đã đạt được những tiến bộ đáng kể trong hoạt động kinh doanh như sau:

- * Thu hút 03 Tập đoàn lớn vào KCN Quang Châu – là KCN mà nhiều năm liền không thu hút được khách hàng nào, tăng tỷ lệ lấp đầy lên 52,8 ha (19,2%) .
- * KCN Trảng Duệ được phê duyệt mở rộng dự án giai đoạn 3 với quy mô 687 ha.
- * KĐT Phúc Ninh hoàn thành toàn bộ thủ tục pháp lý để mở bán cho tiểu khu 6,27 ha, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ lô đất thương phẩm trong tiểu khu 6,27 ha; di chuyển toàn bộ hơn 500 ngôi mộ tại KĐT này là công việc mà sau 10 năm mới thực hiện được. Nâng tổng diện tích dự án được nhận bàn giao đất trên thực địa là 60ha.
- * Tập đoàn tiếp tục giảm dư nợ vay các tổ chức tín dụng là 815,1 tỷ chủ yếu giảm dư nợ từ công ty mẹ; Vay mới 225,6 tỷ chủ yếu phát sinh tại công ty con (KCN Trảng Duệ và Tân Phú Trung).

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.



* Tình hình tài sản

Tại ngày 31/12/2016, tổng tài sản của toàn Tập đoàn đạt 14.657.547.795.899 đồng (14.658 tỷ đồng), tăng 7,4% so với năm 2015 tổng tài sản của Công ty mẹ đạt 9.729.059.394.739 đồng (9.729 tỷ đồng), tăng 4,3% so với năm 2015.

Tại ngày 31/12/2016 giá trị tài sản thuần của tập đoàn tăng 1.003,8 tỷ đồng so với thời điểm 31/12/2015 chủ yếu là do khoản mục Phải thu ngắn hạn khách hàng tăng 601,6 tỷ đồng (tập trung ở các hợp đồng cho thuê đất KCN Trảng Dục, Quang Châu), trả trước cho người bán tăng 312,9 tỷ đồng. Tuy nhiên, trong năm chi phí đầu tư vào hạ tầng các KCN của Tập đoàn tăng 697,6 tỷ đồng, nhưng giá trị hàng tồn kho thuần giảm 120,7 tỷ đồng. Điều này chứng tỏ, tốc độ tiêu thụ hàng tồn kho khá nhanh, chỉ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản của doanh nghiệp tăng từ 4% lên 5% cho thấy hiệu quả khai thác tài sản ngày càng cải thiện.

Cơ cấu loại hình tài sản trong năm 2016 tập trung đầu tư và phát triển các KCN, KĐT chiếm 96% tổng giá các khoản mục đầu tư. Trong năm, KBC không có thoái vốn danh mục đầu tư tài chính dài hạn.

* Tình hình Vốn chủ sở hữu

Tại ngày 31/12/2016, tổng vốn chủ sở hữu của Tập đoàn đạt 8.621.089.984.484 đồng (8.621 tỷ đồng), tăng 585 tỷ đồng tương đương với 7,28% so với năm 2015. Vốn chủ sở hữu tại công ty mẹ đạt 6.331.788.075.395 đồng, tăng 333,6 tỷ đồng tương đương với 5,6% so với năm 2015. Nguyên nhân tăng vốn hoàn toàn do lợi nhuận chưa phân phối tăng.



b. Tình hình nợ phải trả

Tại ngày 31/12/2016, tổng Nợ phải trả của Tập đoàn là 6.036 tỷ đồng, tổng giá trị nợ thuần tăng 418,7 tỷ đồng, tương đương với 7,5% so với năm 2015. Nguyên nhân khoản mục Nợ phải trả tăng hoàn toàn do mục Người mua trả tiền trước tăng 449,2 tỷ đồng. Đây là dấu hiệu rất tích cực đối với KBC vì khoản mục Người mua trả tiền trước tại ngày 31/12/2016 là 875,1 tỷ đồng là một khoản nợ tạm thời sẽ chuyển thành doanh thu trong tương lai ước tính trên 1.000 tỷ đồng.

Trong 6.036 tỷ đồng Nợ phải trả thì Nợ vay các tổ chức tín dụng (Nợ chịu lãi) tại thời điểm 31/12/2016 của cả Tập đoàn chỉ là 1.827,7 tỷ đồng Nợ gốc và khoản lãi vay phải trả 785,4 tỷ đồng (đây là khoản lãi trái phiếu phải trả cho Pvcombank lũy kế từ năm 2012, sẽ phải thanh toán trước 31/12/2020). Trong năm, Tập đoàn đã thanh toán Nợ gốc là 815,1 tỷ đồng, trong đó công ty mẹ đã trả nợ gốc là 673,8 tỷ đồng, vay mới là 225,6 tỷ đồng để đầu tư nhà xưởng KCN Quế võ là 50,8 tỷ đồng, KCN Trảng Dục là 98,8 tỷ đồng, KCN Quang Châu vay thấu chi là 75,9 tỷ đồng (đã hoàn trả đầu năm 2017).

Như vậy, Nợ thực tế của Tập đoàn gồm cả gốc và lãi là 2.613 tỷ đồng, chiếm 30% vốn chủ sở hữu. Đây là hệ số Nợ khá thấp đối với một doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn như KBC.

Tập đoàn không có nợ xấu; 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 4.5%.



3. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN 2017

a. Các kế hoạch đầu tư kinh doanh trọng điểm

Trong năm 2017, Tập đoàn sẽ tiếp tục thực hiện tục giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng các KCN Quang Châu, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quế Võ, 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). Các mục tiêu cụ thể như sau:

1. Mở bán tiểu khu 6,27 ha – KĐT Phúc Ninh, tiểu khu dự án đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tất cả các lô đất biệt thự, đủ tất cả các điều kiện đưa vào kinh doanh trong năm 2017.
2. Tăng tốc thu hút đầu tư vào KCN Quang Châu – Bắc Giang, sẵn sàng cung cấp hỗ trợ các dịch vụ trước và sau đầu tư để nhà đầu tư an tâm ra quyết định đầu tư, an tâm xây dựng nhà máy, kết nối thêm các nhà đầu tư mới; dự kiến xây dựng 10 căn nhà xưởng tại KCN này.
3. Hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho KCN Trảng Duệ – Hải Phòng giai đoạn 3 là 687 ha, để nhanh chóng tiến hành giải phóng mặt bằng.
4. Tăng tốc hoàn thiện cơ sở hạ tầng, song song với thu hút đầu tư vào KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh, Bắc Ninh trong phạm vi 100ha đã đến bù.
5. Hoàn thiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho 83,8 ha tại KCN Quế Võ Mở rộng (dự kiến xây dựng 30 căn nhà xưởng tại KCN này).
6. Xem xét đầu tư, mua bán một số dự án bất động sản thương mại.
7. Tập đoàn tiếp tục thiết lập chương trình xúc tiến đầu tư, bám sát mục tiêu phát triển của Chính phủ, lợi ích từ các hiệp định thương mại mà Việt Nam đã tham gia ký kết, tiếp cận các thị trường mới.

b. Kế hoạch thu xếp nguồn vốn

1. Năm 2017, Tập đoàn dự kiến sẽ thu xếp nguồn vốn từ 300 đến 500 tỷ đồng để đầu tư hạ tầng và xây dựng 30 căn nhà xưởng KCN Quế Võ Mở rộng từ các tổ chức tín dụng trong nước.
2. Phát hành trái phiếu doanh nghiệp hoặc vay tổ chức nước ngoài khoảng 20 triệu đô cho việc đầu tư xây dựng nhà xưởng tại các KCN của Tập đoàn.
3. Phát hành trái phiếu doanh nghiệp trong nước cho các tổ chức, cá nhân khoảng 1.000 tỷ đồng để đầu tư KĐT Phúc Ninh, đầu tư mua mới các dự án và các tài sản, cơ cấu nợ, bổ sung Nguồn vốn kinh doanh cho Tập đoàn .

c. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2017

Căn cứ vào kết quả thu hút FDI năm 2016 và triển vọng thu hút FDI của Việt Nam trong năm 2017; 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 các chương trình xúc tiến đầu tư của KBC vv, Ban TGD KBC đặt kế hoạch doanh thu lợi nhuận hợp nhất của Tập đoàn trong năm 2017 như sau:

- **Tổng doanh thu hợp nhất dự kiến:** 2.800 tỷ đồng
- **Tổng lợi nhuận sau thuế hợp nhất dự kiến:** 850 tỷ đồng

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

Cơ cấu tổ chức, chính sách nhân sự đã có những thay đổi đáng kể vào năm 2015. Năm 2016 giữ ổn định không có thay đổi gì.

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. Tại 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, vv 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 2016 như việc thực hiện trao quà tặng cho các học sinh nghèo, học sinh vùng cao, xây 01 trường tiểu học tại Quảng 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; đã kịp thời khen thưởng cho các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc trong công việc. 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.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016



PHẦN 4

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

1. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

* Hoạt động sản xuất kinh doanh

HĐQT đánh giá tốt hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn với kết quả ổn định, phù hợp với diễn biến tình hình kinh tế vĩ mô trong nước với doanh thu tăng trưởng 15%, lợi nhuận tăng trưởng 18% so với năm 2015; So với kế hoạch theo phương án 1 khi TPP chưa thông qua thì doanh thu đã tăng trưởng 6,2% và lợi nhuận sau thuế tăng trưởng 12,9 %. HĐQT đánh giá cao tình hình thu hút đầu tư vào KCN Quang Châu, giúp Tập đoàn vượt qua 01 chướng ngại vật khá lớn của nhiều năm.

Công tác hoàn thiện hồ sơ pháp lý, di chuyển hơn 500 ngôi mộ tại KĐT Phúc Ninh được đánh giá kịp thời để sẵn sàng tăng tốc đầu tư và mở bán tiểu KĐT Phúc Ninh có diện tích 6,27 ha ngay đầu năm 2017.

HĐQT đánh giá tốt việc thu xếp nguồn vốn để đảm bảo khả năng thanh toán nợ đến hạn, và công tác tiếp xúc các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư để thiết lập các mối quan hệ, xây dựng phương án thu xếp nguồn vốn cho Tập đoàn.

* 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 và 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.

Trong tháng 11 năm 2016, Chủ tịch HĐQT Ông Đặng Thành Tâm đã tham dự Hội nghị cấp cao Diễn đàn Hợp tác kinh tế châu Á-Thái Bình Dương (APEC) 2016 tại thủ đô Lima của Peru – Hội nghị có sự tham dự của các nhà lãnh đạo cấp cao của 21 nền kinh tế thành viên APEC.



Ông Đặng Thành Tâm tham gia đối thoại trực tiếp với Thủ tướng Australia Malcolm Turnbull

Ông Đặng Thành Tâm tham gia đối thoại trực tiếp với Thủ tướng Australia Malcolm Turnbull, Tổng thống Chile, Phó Thủ tướng Thái Lan và Trưởng Đặc khu hành chính Hong Kong Lương Chấn Anh

Cũng trong khuôn khổ Hội nghị này, ông Đặng Thành Tâm đã tham gia đối thoại trực tiếp với Thủ tướng Australia Malcolm Turnbull, Tổng thống Chile, Phó Thủ tướng Thái Lan và Trưởng Đặc khu hành chính Hong Kong Lương Chấn Anh. Chuyến công tác này của Chủ tịch HĐQT Đặng Thành Tâm đã rất thành công và mang lại cho KBC nhiều cơ hội hợp tác đầu tư với các đối tác lớn.

* Hoạt động quản trị công ty

KBC 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 trao đổi và cập nhật thông tin với các sở ban ngành như Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán HOSE, Cục Thuế, v.v.

KBC đã xử lý tốt các thông tin xuất hiện trên thị trường làm ảnh hưởng đến công ty, ảnh hưởng đến giá cổ phiếu 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, KBC là công ty luôn được các Quỹ đầu tư nước ngoài thường xuyên đến làm việc để tìm hiểu cơ hội đầu tư. Các quỹ đầu tư đều được Công ty đón tiếp và cung cấp thông tin chi tiết mà các quỹ yêu cầu; Ngoài ra, KBC thường được các Công ty chứng khoán lớn mời tham dự các chương trình "Hội nghị các nhà đầu tư" trong và ngoài nước. Hàng năm, KBC đều gặp gỡ trực tiếp với hàng trăm nhà đầu tư đại diện cho các quỹ đầu tư nước ngoài.

* Hoạt động phát triển nguồn lao động

HĐQT đánh giá tốt các chính sách của KBC về chiêu mộ người tài; đặc biệt là chính sách vừa chú trọng tuyển dụng các cán bộ có trình độ, kinh nghiệm từ các tập đoàn lớn vừa sẵn sàng tuyển dụng, đào tạo các lao động vừa ra trường. Việc đào tạo nội bộ được coi trọng hàng đầu, đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững, tránh tình trạng khủng hoảng nhân sự.

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.

* 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 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 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 tinh 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; 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. Các công việc cụ thể, HĐQT đã sát sao cùng Ban TGD bao gồm:

- Tổ chức giám sát việc thực hiện các dự án của Tập đoàn: Xây dựng nhà xưởng tại KCN Quế Võ; Đầu tư hạ tầng tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh; KCN Quang Châu; KCN Tràng Duệ, hoàn thiện thủ tục mở bán KĐT Phúc Ninh v.v; Lập dự án KCN Tràng Duệ giai đoạn 3.
- Thu xếp nguồn vốn cho các Dự án của Tập đoàn.
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 vào ngày 14/4/2016/. Giám sát, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Tổng giám trong các hoạt động kinh doanh.
- Tổ chức, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính.
- Giám sát thực hiện các Nghị Quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành.
- Chỉ đạo, giám sát các chương trình xúc tiến đầu tư tại nước ngoài năm 2016. 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.
- Chỉ đạo thành lập công ty con: Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách Sạn Hoa Sen.
- Giám sát quá trình tuyển dụng nhân sự.

3. ĐỀ XUẤT CÁC KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CHO NĂM 2017 CỦA HĐQT NHIỆM KỲ 2012 - 2017

- Cần 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 Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu, KCN Tràng Duệ giai đoạn 3 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.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016



PHẦN 5

QUẢN TRỊ CÔNG TY

a. Thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT)

THÀNH VIÊN HĐQT	CHỨC VỤ	TỶ LỆ SỞ HỮU	SỐ LƯỢNG CHỨC DANH TVHĐQT Ở CÔNG TY KHÁC
Đặng Thành Tâm	Chủ tịch	16,02%	2
Huỳnh Phát	Thành viên độc lập	0%	0
Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	0,06%	2
Ngô Mạnh Hùng	Thành viên	0,05%	5
Phạm Phúc Hiếu	Thành viên	0,005%	0

b. Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không có

c. Hoạt động của HĐQT năm 2016

Năm 2016, 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 Quang Châu, KCN Trảng Duệ, KCN Quế Võ, KCN Tân Phú Trung.
- Chỉ đạo công tác chuẩn bị và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016.
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch đầu tư, kinh doanh giai đoạn 1 dự án KĐT Phúc Ninh;
- Chỉ đạo thực hiện xây dựng hạ tầng tại các KCN, xây dựng 04 căn nhà xưởng tại KCN Quế Võ Mở rộng và lập dự án KCN Trảng Duệ giai đoạn 3 có quy mô 687 ha;
- 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, 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 2016, và kế hoạch giải ngân để đầu tư xây dựng 04 căn nhà xưởng tại KCN Quế Võ và đầu tư hạ tầng 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 2016

SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH RESOLUTION/DECISION NO.	NGÀY DATE	NỘI DUNG CONTENT
0501-1/2016/KBC/BB-HĐQT	05/01/2016	Phê duyệt đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển kinh doanh 83,8ha tại KCN Quế Võ mở rộng.
0501-2/2016/KBC/BB-HĐQT	05/01/2016	Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ để đầu tư dự án xây dựng cơ sở hạ tầng KCN Quế Võ mở rộng 83,8 ha
0303/2016/KBC/NQ-HĐQT	03/03/2016	Triệu tập ĐHĐCĐ thường niên 2016 / Convening the 2016 Annual General Shareholders' Meeting (AGM)
2904/2016/KBC/QĐ-HĐQT	04/29/2016	Cử đại diện phần vốn góp của Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP tại Trường Đại học Hùng Vương TP Hồ Chí Minh.
0505/2016/KBC/NQ-HĐQT	05/05/2016	Vay vốn Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng năm 2016
1606-1/2016/NQ-HĐQT-KBC	16/06/2016	Thành lập công ty con (Công TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen)
0507/2016/KBC/NQ-HĐQT	05/07/2016	Thông qua kế hoạch hoạt động, kinh doanh 6 tháng cuối năm
0308/2016/KBC/NQ-HĐQT	03/08/2016	Chốt danh sách lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
1909/2016/KBC/QĐ-HĐQT	19/9/2016	Thông qua việc Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP tham gia là thành viên của CEO (Chief Executives Organization).
2710/2016/KBC/NQ-HĐQT	27/10/2016	V/v Vay vốn Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng
0111/2016/KBC/NQ-HĐQT	01/11/2016	Triển khai Phương án chào bán riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi
0511/2016/KBC/NQ-HĐQT	05/11/2016	Hủy triển khai Phương án chào bán riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi:
1312/2016/KBC/NQ-HĐQT	13/12/2016	Thông qua kế hoạch mua cổ phiếu quỹ
2012/2016/KBC/NQ-HĐQT	20/12/2016	Bảo lãnh thanh toán hợp đồng

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

Trong năm, mặc dù HĐQT đã triển khai kế hoạch phát hành 1.200 tỷ mệnh giá trái phiếu chuyển đổi, theo Nghị quyết ĐHĐCĐ 1509/2016/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/9/2016 và Nghị quyết HĐQT số 0111/2016/KB-C/NQ-HĐQT ngày 01/11/2016. Tuy nhiên, do phản ứng của nhà đầu tư và cổ đông lớn lo ngại số lượng cổ phiếu sẽ được phát hành thêm và đã có những phản ứng khá tiêu cực với kế hoạch phát hành này làm cho cổ phiếu KBC bị nhà đầu tư bán sàn với số lượng lớn vào phiên giao dịch 3/11/2016 và những phiên sau đó, mặc dù tình hình kinh doanh của công ty vẫn tốt, không có bất cứ vấn đề bất thường nào đối với doanh nghiệp. Do vậy, HĐQT đã phải thông qua Nghị quyết số 0511/2016/KBC/NQ-HĐQT ngày 5/11/2016 của HĐQT về việc hủy triển khai Phương án chào bán riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi. Vì vậy, HĐQT cũng chưa thực hiện các kế hoạch liên quan đến phát hành thêm cổ phiếu và sẽ báo cáo ĐHĐCĐ về việc hủy các kế hoạch phát hành bao gồm: Kế hoạch phát hành cổ phiếu để trả cổ tức tỷ lệ 10%; Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 10%; kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 10%; Kế hoạch phát hành riêng lẻ 50 triệu cổ phiếu; Kế hoạch phát hành 3 triệu cổ phiếu thưởng cho cán bộ nhân viên từ nguồn vốn chủ sở hữu.

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 14/14 cuộc họp của HĐQT trong năm 2016. 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. Trong năm, thành viên HĐQT đã đăng ký tham dự khóa học quản trị công ty tại Trung tâm đào tạo của Ủy Ban chứng khoán Nhà Nước – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, do Công ty lại tổ chức ĐHĐCĐ vào đúng ngày học, vì thế thành viên HĐQT chưa tham gia được. 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

THÀNH VIÊN BKS	CHỨC VỤ	TỶ LỆ SỞ HỮU	GHI CHÚ
Nguyễn Chung Thủy	Trưởng ban	0,01%	
Phan Anh Tuấn	Thành viên	0%	Từ nhiệm 16/8/2016
Lê Thị Thu Hằng	Thành viên	0%	

b. Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2016, Ban Kiểm soát Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã thực hiện các nhiệm vụ chính bao gồm:

- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, rà soát các số liệu báo cáo của ban TGD, các Nghị quyết của HĐQT, các quyết định của Ban TGD, giám sát tình hình đầu tư các dự án, cơ sở thực hiện các kế hoạch và mục tiêu của HĐQT đã thông qua trong cuộc họp; Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh 2016. Dựa trên các Nghị quyết của ĐHCĐ, Nghị quyết của HĐQT, quyết định của Ban TGD, Ban kiểm soát cũng đã đưa ra những đánh giá kiến nghị cho HĐQT và Ban TGD.

- 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 các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT; Hỗ trợ sát sao HĐQT và Ban TGD triển khai thực hiện các Nghị quyết.

- Trong năm Ban Kiểm soát đã họp 04 lần vào mỗi quý.

Trong quá trình hoạt động, BKS đã được HĐQT và Ban Tổng giám đốc tạo mọi điều kiện để thực thi nhiệm vụ. BKS đã nhận được đầy đủ các NQ của HĐQT, các Quyết định của Ban TGD, Báo cáo tình hình kinh doanh, Báo cáo tài chính hàng quý. Trong năm 2016, BKS chưa nhận được ý kiến phản hồi nào của Cổ đông Công ty đối với các hoạt động chỉ đạo, điều hành của HĐQT, Ban TGD và các bộ quản lý khác.

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

- **Thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát:** 0 đồng

- **Lương, thưởng của Ban Tổng giám đốc:** 5.710.182.666 đồng

- **Lợi ích:** Được trang bị ô tô đưa đón, điện thoại di động, thanh toán các cước phí hàng tháng, thanh toán các chi phí công tác, v.v.

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

NGƯỜI THỰC HIỆN GIAO DỊCH	CỔ ĐÔNG NỘI BỘ/NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN/ CỔ ĐÔNG LỚN	SỐ CỔ PHIẾU SỞ HỮU ĐẦU KỶ		SỐ CỔ PHIẾU SỞ HỮU CUỐI KỶ	
		Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ
Đặng Thành Tâm	Cổ đông nội bộ	67.250.000	14,32%	75.250.000	16,02%
Deutch Bank AG, London Branch và Beira Limited	Nhóm Cổ đông lớn	27.890.750	5,94%	Không còn là cổ đông lớn từ ngày 22/9/2016	
PYN Elite Fund (Non-Ucits)	Cổ đông lớn	33.248.410	7,08%	32.485.190	6,02%
CTCP Tư vấn Đầu tư Kinh Bắc	Cổ đông lớn	58.097.690	12,37%	38.996.650	8,3%
Vietnam Enterprise Investment Limited, Grinling International Limited, Wareham Group, The CHSE...	Nhóm Cổ đông lớn	37.751.393	8,04%	42.246.973	8,99%

c. Giao dịch với các bên liên quan

BÊN LIÊN QUAN	NỘI DUNG	SỐ TIỀN
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Công ty phải thu lãi vay theo Thỏa thuận mượn vốn	183.008.756.743
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty vay dài hạn	174.225.500.000
	Công ty trả nợ vay	160.000.000.000
	Công ty phải trả lãi vay	28.764.174.161
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải thu lãi trái phiếu KBC bond 005	33.241.652.778
	Thu phí bảo lãnh trái phiếu	18.266.569.446
	Công ty cho vay	48.816.320.811
	Công ty nhận trả nợ vay	195.400.000.000

d. Thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty đã tuân thủ các quy định về quản trị công ty

e. Hoạt động quan hệ cổ đông

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, ô nhiễm môi trường v.v. Có thể nói, KBC được xem là 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.

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 2016, tính trung bình hàng tuần chúng tôi đều tiếp một đoàn các Quỹ đầu tư đến tìm hiểu về KBC, hầu hết là các Quỹ đầu tư nước ngoài. Như vậy, mỗi năm KBC đã tiếp xúc trực tiếp hàng trăm quỹ đầu tư. Ngoài ra, KBC được mời 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 02 tổ chức nước ngoài cổ đông lớn của KBC như là: Quỹ PYN Elite Fund đang nắm giữ 6,02%; Nhóm cổ đông của Dragon Capital nắm giữ 8,09%. 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 Công ty, kính mong quý cổ đông và các nhà đầu tư hãy liên lạc với chúng tôi qua cổng thông tin điện tử.

Website: www.kinhbaccity.vn

Email: info@kinhbaccity.com, kinhbac.kbc@gmail.com



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016



PHẦN 6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Số tham chiếu: 60774739/18493823-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán 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 14 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 kèm theo.

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 2016, 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

Lê Thị Tuyết Mai
 Phó Tổng Giám đốc
 Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1575-2013-004-1



Phùng Mạnh Phú
 Kiểm toán viên
 Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		13.010.530.818.197	12.003.018.598.664
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	295.085.197.835	228.164.359.677
111	1. Tiền		120.595.628.388	129.164.359.677
112	2. Các khoản tương đương tiền		174.489.569.447	99.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.235.586.230	1.738.191.200
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5	7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(6.254.875.139)	(5.752.270.169)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.381.551.938.686	3.361.578.772.409
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.095.584.987.883	493.980.606.252
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.637.232.744.800	1.324.234.430.950
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	27.737.628.333	12.499.720.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.628.331.615.320	1.539.947.458.507
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.335.037.650)	(9.083.443.300)
140	IV. Hàng tồn kho	9	8.243.696.478.710	8.364.448.377.871
141	1. Hàng tồn kho		8.243.696.478.710	8.364.448.377.871
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		88.961.616.736	47.088.897.507
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.728.309.091	47.960.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		53.828.432.163	9.081.463.147
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	33.404.875.482	37.959.474.360

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.647.016.977.702	1.650.688.560.966
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		303.757.985.548	355.625.579.821
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	211.863.915.704	332.305.529.704
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	50.700.000.000	7.692.700.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	41.194.069.844	15.627.350.117
220	II. Tài sản cố định		124.169.252.984	141.005.430.934
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	124.169.252.984	141.005.430.934
222	Nguyên giá		276.423.569.953	268.169.967.655
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(152.254.316.969)	(127.164.536.721)
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)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	86.624.808.469	20.415.184.100
231	1. Nguyên giá		95.837.051.999	27.405.394.467
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(9.212.243.530)	(6.990.210.367)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		234.360.537.258	234.900.661.548
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	234.360.537.258	234.900.661.548
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	893.138.424.665	892.602.719.246
252	1. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	14.1	484.351.368.341	462.788.335.881
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	448.500.200.000	452.867.200.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(39.713.143.676)	(23.052.816.635)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		4.965.968.778	6.138.985.317
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.965.968.778	6.138.985.317
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.657.547.795.899	13.653.707.159.630

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.036.457.811.415	5.617.702.171.787
310	I. Nợ ngắn hạn		3.372.803.878.061	2.944.659.205.006
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	113.779.217.940	76.993.266.642
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	875.175.686.830	425.917.221.868
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	160.238.286.732	175.787.525.774
314	4. Phải trả người lao động		46.198.469	68.698.469
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.226.170.516.119	1.023.287.715.032
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	127.375.852.542	30.319.777.921
320	7. Vay ngắn hạn	19	862.934.860.120	1.205.201.739.991
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.083.259.309	7.083.259.309
330	II. Nợ dài hạn		2.663.653.933.354	2.673.042.966.781
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	785.455.165.816	757.092.452.968
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.174.610.956	5.302.235.179
337	3. Phải trả dài hạn khác	18	163.466.547.253	59.272.399.555
338	4. Vay dài hạn	19	1.104.599.449.787	1.351.536.142.090
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	604.006.191.580	498.887.769.027
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.621.089.984.484	8.036.004.987.843
410	I. Vốn chủ sở hữu		8.621.089.984.484	8.036.004.987.843
411	1. Vốn cổ phần đã góp	20.1	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	20.1	989.064.430.000	989.064.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	20.1	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.1	2.318.834.981.859	1.781.536.119.480
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.761.464.742.050	1.169.625.513.861
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		557.370.239.809	611.910.605.619
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	21	918.321.858.802	870.535.724.540
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	16	14.657.547.795.899	13.653.707.159.630

Đã ký

Lưu Phương Mai
Người lập

Đã ký

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng

Đã ký

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.972.459.422.710	1.434.851.916.992
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.972.459.422.710	1.434.851.916.992
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(865.066.256.541)	(861.405.092.161)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.107.393.166.169	573.446.824.831
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	39.040.775.675	317.123.475.612
22	7. Chi phí tài chính	24	(99.196.167.198)	(41.370.870.831)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(81.656.871.847)	(89.987.678.791)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	14.1	21.563.032.459	9.590.181.448
25	9. Chi phí bán hàng	25	(33.213.420.747)	(34.887.804.923)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(120.944.497.683)	(92.999.002.177)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		914.642.888.675	730.902.803.960
31	12. Thu nhập khác		7.248.211.456	1.328.307.512
32	13. Chi phí khác		(529.554.284)	(2.255.982.547)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		6.718.657.172	(927.675.035)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		921.361.545.847	729.975.128.925
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.3	(104.958.126.654)	(113.881.512.091)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27.3	(105.118.422.552)	(14.031.161.477)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		711.284.996.641	602.062.455.357
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		557.370.239.809	611.910.605.619
62	20. Lợi nhuận sau thuế/(lỗ) của cổ đông không kiểm soát		153.914.756.832	(9.848.150.262)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	1.186	1.316
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	1.186	1.316

Đã ký

Lưu Phương Mai
Người lập

Đã ký

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng

Đã ký

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIẾN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
I. LƯU CHUYỂN TIẾN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế		921.361.545.847	729.975.128.925
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	10, 11	27.311.813.411	28.361.454.661
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		15.414.526.361	(56.149.062.585)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(105.981.613)	(583.508.308)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(64.835.243.114)	(306.084.314.413)
06	Chi phí lãi vay	24	81.656.871.847	89.987.678.791
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		980.803.532.739	485.507.377.071
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(957.595.209.235)	149.323.255.193
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		120.751.899.161	(509.888.330.440)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		982.574.527.665	(53.296.085.215)
12	Tăng chi phí trả trước		(507.332.552)	(484.486.851)
14	Tiền lãi vay đã trả		(125.114.420.377)	(142.033.020.514)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(91.042.931.558)	(7.694.466.484)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(51.020.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		909.870.065.843	(78.616.777.240)
II. LƯU CHUYỂN TIẾN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(57.610.802.359)	(39.703.275.406)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.500.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(58.245.208.333)	(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		(431.690.284.001)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		278.279.899.189	148.283.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		13.316.296.793	6.694.132.965
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(253.450.098.711)	172.557.828.559

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIẾN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
III. LƯU CHUYỂN TIẾN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Tiền thu từ đi vay		225.651.869.608	1.081.991.327.696
34	Tiền trả nợ gốc vay		(815.149.502.411)	(1.096.864.972.234)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(589.497.632.803)	(14.873.644.538)
50	Lưu chuyển tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		66.922.334.329	79.067.406.781
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		228.164.359.677	149.105.090.802
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.496.171)	(8.137.906)
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	295.085.197.835	228.164.359.677

Đã ký

Lưu Phương Mai
Người lập

Đã ký

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng

Đã ký

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2017

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.vn và www.hsx.vn

XIN CHÂN THÀNH CẢM ƠN

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016