

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 04 năm 2011

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2010 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2011 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Kính thưa Quý cổ đông !

Tổng Công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP (KBC) xin trân trọng cảm ơn Quý vị đã đến tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 của Tổng Công ty.

Kính thưa Quý vị, năm 2010 khép lại là một năm hết sức khó khăn đối với nền kinh tế nói chung, KBC đã trải qua nhiều thách thức nhưng cũng đã đạt được những thành công đáng kể. Các hoạt động kinh doanh chính vẫn duy trì ổn định, đảm bảo mục tiêu tăng trưởng. Các hoạt động đầu tư chỉ chú trọng đầu tư cơ sở hạ tầng cho các dự án KCN, KĐT và đầu tư vào dự án có tiềm năng đem lại khả năng sinh lời ngay.

Sau đây, Ban Tổng giám đốc xin được báo cáo với các Quý cổ đông về tình hình hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty trong năm 2010 những điểm đáng chú ý như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2010

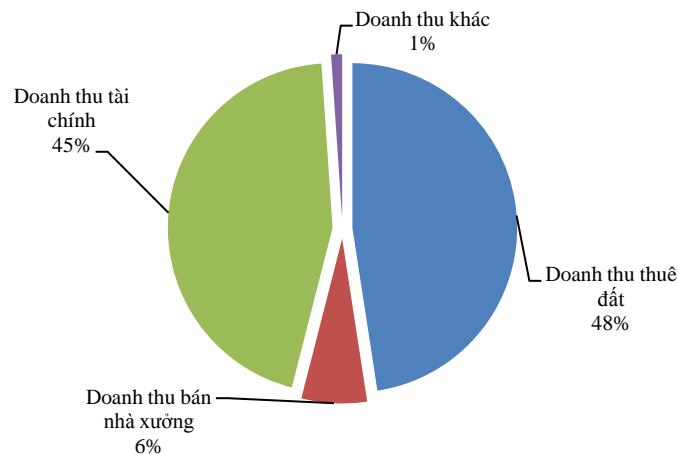
1. Tóm tắt kết quả kinh doanh

Chỉ tiêu	2010	2009	Thay đổi
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	913,9	889,6	103%
- Doanh thu cho thuê đất	794,8	365,4	218%
- Doanh thu bán nhà xưởng	107,3	517,8	21%
- Doanh thu khác	11,8	6,4	184%
Doanh thu hoạt động tài chính	750,1	270,7	278%
Lợi nhuận từ thu nhập khác	395,2	1,15	34.365%
Tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh	1.664	1.160	143%
Tổng lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	1.095	600,6	182%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	3.780	2.063	183%

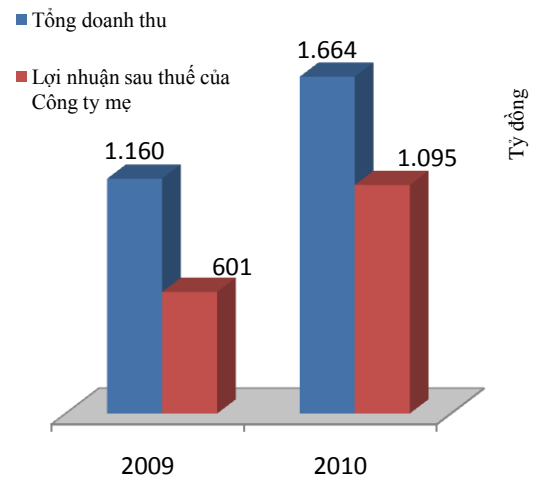
Trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế, Tổng công ty cũng bị ảnh hưởng trong việc thu hút đầu tư và triển khai các dự án. Mặc dù vậy, kết quả kinh doanh năm 2010 so với năm 2009 vẫn duy trì đà tăng trưởng ở mức cao, cụ thể: Tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh năm 2010 đạt hơn 1,664 tỷ đồng, bằng 143% so với năm 2009; Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ năm 2010 đạt hơn 1.095 tỷ đồng bằng 182% so với năm 2009.

1.1 Xét về cơ cấu doanh thu

Biểu đồ cơ cấu doanh thu năm 2010

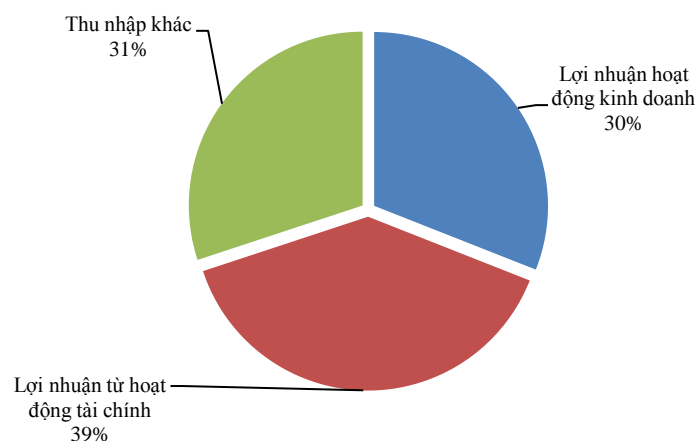


Như vậy, doanh thu đến từ hoạt động kinh doanh chính là cho thuê đất và bán nhà xưởng vẫn là chủ yếu. Tuy nhiên doanh thu tài chính hơn 750 tỷ đồng, chiếm 45% trong tổng doanh thu và bằng 278% so với năm 2009 là chủ yếu do Tổng công ty đã thực hiện chuyển nhượng 75% quyền khai thác dự án số 1A, Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội. Mặc dù là doanh thu tài chính theo cách ghi nhận của chế độ kế toán, nhưng vẫn có thể được xem là hoạt động kinh doanh thuộc lĩnh vực bất động sản. Việc chuyển nhượng này vừa đem lại lợi nhuận lớn cho KBC, vừa tránh được một số rủi ro về mặt chính sách bị thay đổi liên tục trong năm 2010 đối với những Quyết định quy định về độ cao của nhà cao tầng của Chính Phủ nằm trong khu vực của dự án.



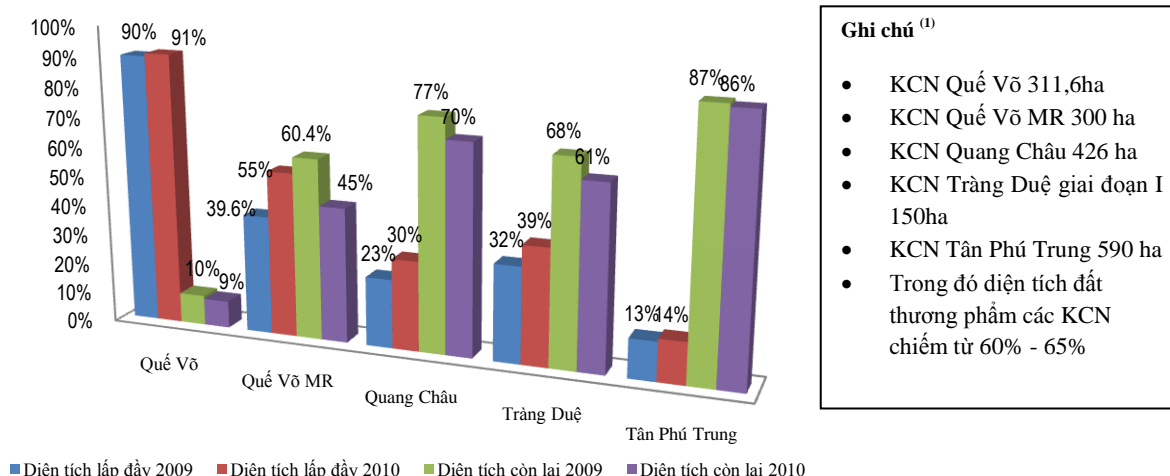
1.2 Xét về cơ cấu lợi nhuận

Biểu đồ cơ cấu lợi nhuận năm 2010



Như vậy, trong cơ cấu lợi nhuận năm 2010 thì lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chính chiếm 31%, lợi nhuận tài chính 39% (trong đó chủ yếu đến từ thương vụ chuyển quyền khai thác dự án số 1A Láng Hạ - Hà Nội đã được phân tích ở trên). Tuy nhiên, phần thu nhập khác cũng chiếm tới 30% (tương đương 395,2 tỷ đồng), đây là khoản thu nhập từ lợi thế thương mại trong thương vụ mua lại Công ty CP phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc của Công ty mẹ. Giá trị đánh giá lại dự án KCN Tân Phú Trung – Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 590ha lớn hơn gần gấp 5 lần so với giá trị sổ sách do tổ chức định giá Knight Frank định giá. Do đó, trong báo cáo tài chính hợp nhất sẽ làm cho lợi nhuận tăng lên nhờ lợi thế thương mại đến từ thương vụ sáp nhập này. Điều quan trọng hơn dự án này có nhiều tiềm năng để đem lại lợi nhuận thực cho KBC, ngay trong năm 2010 dự án này đã đem lại dòng tiền cho KBC.

2. Hoạt động thu hút đầu tư & triển vọng



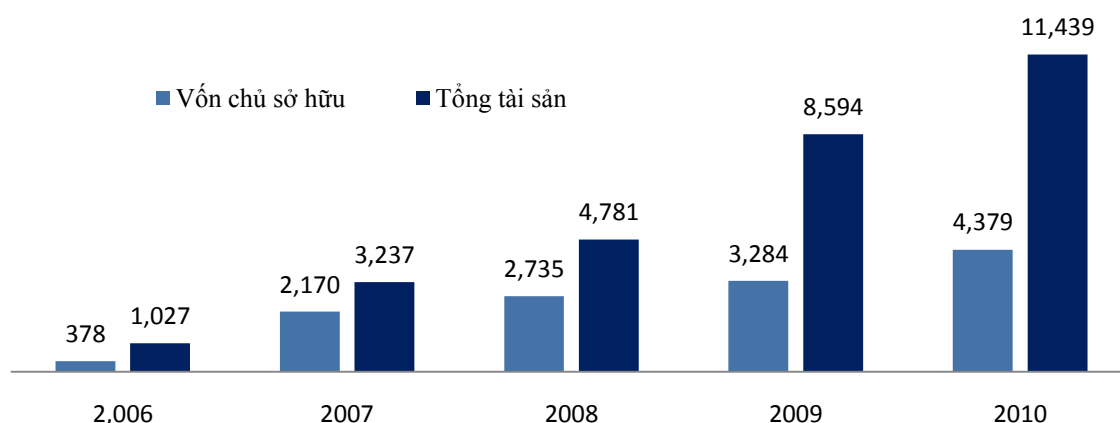
Tình hình hiện nay: KBC đang có 7 KCN đi vào hoạt động (xem Ghi chú¹). Tốc độ thu hút đầu tư vào KCN năm 2010 tăng khoảng 31% so với năm 2009. Trong đó có thêm KCN Tân Phú Trung trở thành công ty con của KBC. Dự kiến năm 2011 doanh thu đến từ các KCN vẫn là nguồn thu chủ đạo của KBC. Hiện nay, chúng tôi đã có một số khách hàng tiềm năng như Tập đoàn Wintek, Aichi Tokei denki, Citizen watch, Sanko Seisaku, Motec, Creativoptic, v.v với nhu cầu lên tới 100 ha. Trong đó, một số khách hàng đã ký kết xong các hợp đồng thuê đất, thậm chí tập đoàn Wintek đang đàm phán để ký kết hợp đồng thuê đất tại Khu đô thị Quang châu để xây nhà cho công nhân. Tính tại thời điểm 31/12/2010 số tiền ứng trước của khách hàng là hơn 500 tỷ đồng, hứa hẹn tạo ra lợi nhuận tương ứng hơn 1000 tỷ đồng trong tương lai.

Triển vọng thu hút đầu tư: Hiện tại KBC đang tập trung vào một số nhóm khách hàng lớn như Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan, v.v.

- Nhóm khách hàng Nhật Bản hiện vẫn đang có những kế hoạch dịch chuyển đầu tư ra một số nước ngoài Trung Quốc, trong đó có Việt Nam. Về cơ bản có hai nhóm đầu tư chính: Nhóm doanh nghiệp lớn và nhóm doanh nghiệp phụ trợ;

- Nhóm các nhà đầu tư Hàn Quốc từ các tập đoàn lớn đến các doanh nghiệp vừa và nhỏ ngày càng dành nhiều sự quan tâm hơn cho Việt Nam, đặc biệt là sau khi mối quan hệ giữa Việt Nam – Hàn Quốc đã được nâng lên tầm quan hệ đối tác chiến lược. Ngoài ra, Hàn Quốc đang ngày càng dành nhiều vốn ODA hơn cho Việt Nam và các lĩnh vực mà ODA Hàn Quốc tập trung ưu đãi chủ yếu là các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng. Điều này cũng là một tác động tích cực tới dòng vốn FDI từ Hàn Quốc vào Việt Nam, làm giảm bớt mối lo ngại nhất của các Tập đoàn lớn khi đầu tư vào Việt Nam là cơ sở hạ tầng, nhờ đó nhà đầu tư có thể quyết định đầu tư lâu dài tại Việt Nam;
- Các doanh nghiệp Đài Loan vẫn là nhóm khách hàng lớn trong các KCN của KBC, khi kinh tế Đài Loan đang dần dần phục hồi và phát triển thì việc tiếp tục đầu tư ra nước ngoài ngày càng khả quan;
- Xu hướng các quốc gia khác theo đánh giá của chúng tôi hiện tại các tập đoàn, công ty của nhiều quốc gia đang tiến hành cơ cấu lại hệ thống sản xuất- kinh doanh sau khủng hoảng kinh tế và đây cũng là cơ hội để Việt Nam tiếp cận và thu hút đầu tư. Với xu hướng đầu tư như trên của nhà đầu tư, KBC đã có sự chuẩn bị, có những chiến lược thu hút riêng với từng đối tượng khách hàng để có thể đón đầu những nhu cầu trong tương lai.

3. Quy mô tăng trưởng (tỷ đồng)



Quy mô Tổng công ty tăng trưởng mạnh kể từ khi niêm yết cả về tổng tài sản và vốn chủ sở hữu. Năm 2010, tốc độ tăng tổng tài sản và vốn chủ sở hữu gần tương đương, ở mức lần lượt là 33,1% (2.845 tỷ đồng - tài sản), 33,3% (1.096 tỷ đồng - vốn chủ sở hữu). Sự tăng trưởng tương đương giữa tài sản và vốn cho thấy Tổng công ty đã hạn chế sử dụng đòn bẩy tài chính trong năm 2010. Mặc dù tổng Nợ phải trả tăng 20% (1.044 tỷ đồng) so với năm 2009, thấp hơn mức tăng của vốn chủ sở hữu (tăng 1.096 tỷ đồng). Tuy nhiên, các khoản vay thực tế chỉ tăng khoảng 624 tỷ đồng (vay ngắn hạn tăng 217 tỷ đồng, vay dài hạn tăng 407 tỷ), còn lại là những khoản tiền dùng để tái đầu tư cho doanh nghiệp, hoặc tạo ra dòng tiền trong tương lai, nó chỉ tạm thời được ghi trong khoản mục Nợ phải trả. Như vậy, trải qua các năm, nhìn vào các chỉ số tài chính của KBC có thể nói quy mô tăng trưởng nhanh nhưng vẫn đảm bảo tính bền vững.

4. Đánh giá tình hình tài chính

4.1 Khả năng sinh lời

Chỉ tiêu	Đơn vị	2010	2009	2008
Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần	%	56,6	54,7	61,7
Lợi nhuận trước thuế/Tổng doanh thu	%	77,0	57,5	49,4
Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	%	66,6	53,3	31,2
Lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản (ROA)	%	10,0	7,2	6,0
Lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	25,0	19,0	10,5

Theo số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất

Các hệ số tỷ suất Lợi nhuận/Doanh thu của KBC đều duy trì ở mức cao, tăng mạnh hơn so với năm 2009, điều đó khẳng định KBC luôn kiểm soát hiệu quả các khoản chi phí phát sinh cho hoạt động kinh doanh chính. So với các công ty trong ngành có cùng quy mô như ITA, HAG, OGC thì chỉ số của KBC đều tốt hơn.

Các chỉ tiêu ROA, ROE đều cải thiện đáng kể so với năm 2009. Hiện tại chỉ số ROE là 25% được xem là phù hợp với một công ty có quy mô lớn, đang trong giai đoạn đầu phát triển các dự án như KBC. Với việc duy trì đà tăng trưởng qua các năm, khi các dự án đi vào giai đoạn kinh doanh thì các chỉ số này chắc chắn sẽ cải thiện hơn nhiều.

4.2 Khả năng thanh toán

Chỉ tiêu	Đơn vị	2010	2009	2008
Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	1,85	1,67	2,44
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2,94	2,23	0,87
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,48	1,80	0,08
Cơ cấu nguồn vốn				
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	54,22	60,02	40,97
Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	38,29	38,21	57,22

Theo số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất

Các hệ số về khả năng thanh toán của Tổng công ty trong năm 2010 cải thiện hơn nhiều so với năm 2009, các hệ số này đều lớn hơn 1 vẫn đảm bảo mức độ an toàn cao, trong đó hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn là 2.94, khả năng thanh toán nhanh 1.48 được xem là khá tốt, không gây sức ép lớn cho Tổng công ty đối với các khoản nợ ngắn hạn.

Ngoài ra, các hệ số Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn (54,22%) và Vốn chủ sở hữu /Tổng nguồn vốn (38.29%) được xem là phù hợp đối với những công ty Bất động sản có quy mô lớn, đảm bảo khả năng về vốn đối ứng khi cần huy động nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng. Tuy nhiên, nếu xem xét chi tiết thì các chỉ số này còn được cải thiện tốt hơn nhiều. Cụ thể với tổng nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2010 là hơn 6.202 tỷ đồng, trong

đó 48% là trái phiếu doanh nghiệp có kỳ hạn 5 năm đến năm 2014 -2015, lãi suất cố định trung bình 12% là chủ yếu. Thêm vào đó là khoản vay nợ ngắn hạn chiếm 9% , vay dài hạn 7% trong tổng nợ với lãi suất trung bình khoảng 14,5%. Như vậy tổng cộng nợ vay thực của KBC chỉ chiếm khoảng 64% trong tổng nợ (tương đương 3.969 tỷ đồng), trong đó vốn chủ sở hữu là 4.379 tỷ đồng. Điều này có nghĩa là khả năng tài chính của KBC vẫn nằm ở mức an toàn cao. Mặt khác, trong cơ cấu nợ có một số khoản lớn như chi phí phải trả 821 tỷ đồng thực chất đây là khoản trích trước giá vốn tương ứng với doanh thu đã được ghi nhận là khoản được dùng để tái đầu tư; khoản người mua trả tiền trước là 522 tỷ đồng đây là khoản sẽ tạo ra khoảng 2000 tỷ đồng doanh thu cho doanh nghiệp trong tương lai.

4.3 Các yếu tố khác đều phản ánh tình trạng tài chính ổn định.

- Tính tại thời điểm 31/12/2010, số dư tiền mặt và các khoản tương đương tiền còn 444 tỷ đồng, bằng 80% khoản vay ngắn hạn. Điều này đảm bảo khả năng thanh toán rất cao cho các khoản vay ngắn hạn.
- Các khoản phải thu ngắn hạn khoảng 3.067 tỷ đồng tuy khá lớn nhưng trên thực tế các khoản phải thu quan trọng từ khách hàng khoảng 1.099 tỷ đồng. Còn lại khoản phải thu chủ yếu tập trung trả trước cho người bán và thu các bên liên quan đều là những khoản phải thu có yếu tố rủi ro rất thấp.
- Trị giá hàng tồn kho tăng đột biến bằng 394% so với năm 2009, lên tới 3.542 tỷ đồng. Sở dĩ như vậy là do “Phần diện tích đã giải phóng mặt bằng và có quyết định giao đất thuộc KCN Trảng Dục và KCN Tân Phú Trung được tổ chức định giá Knight Frank Việt Nam định giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày KBC nâng tỷ lệ sở hữu cổ phần của Công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng và Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc. Trong đó, KCN Trảng Dục được định giá lại **345.841.200.000** (giá trị sổ sách là **42.211.429.391**), KCN Tân Phú Trung được định giá lại **2.403.302.400.000** (giá trị sổ sách là **754.736.034.044** đồng). Sự chênh lệch này đã tạo ra lợi thế thương mại khá lớn cho KBC. Trên thực tế giá trị tồn kho theo giá trị sổ sách gần **1.590** tỷ đồng, nhưng phần giá trị hàng tồn kho lại chủ yếu là giá trị “đất sạch” của các khu công nghiệp đã đền bù và giải phóng mặt bằng. Đây là một lợi thế rất lớn đối với KBC khi chi phí đền bù ở thời điểm hiện tại đã bị điều chỉnh tăng lên gấp đôi so với chi phí đền bù mà KBC đã thực hiện.

5. Thay đổi về vốn cổ phần

Trong năm 2010, Tổng công ty vẫn tiếp tục duy trì quy mô tăng trưởng vốn cổ phần ở mức 50% như các năm trước. Tổng công ty đã thực hiện việc chia cổ phiếu với tỷ lệ 10:3 và phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 5:1, nâng tổng vốn điều lệ từ **1.991.243.300.000** đồng lên **2.957.111.670.000** đồng.

II. CÁC HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

1. Đối với công ty mẹ

1.1 Sáp nhập doanh nghiệp

Trong năm 2010 Công ty mẹ đã thực hiện thành công thương vụ mua lại Công ty CP phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc, là chủ đầu tư dự án KCN và KĐT Tân Phú Trung – Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 590 ha.

Tại thời điểm 31/12/2010 tỷ lệ sở hữu cổ phần của Công ty mẹ vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc là 60.52%, tổng giá trị đầu tư là 662 tỷ đồng. Đây là chiến lược đầu tư quan trọng đánh dấu chính thức việc KBC đã đặt chân đến Thành phố Hồ Chí Minh. Quan trọng hơn dự án này có nhiều tiềm năng và lợi thế đem lại lợi nhuận lớn cho KBC kể từ khi sáp nhập. Dự án đã được tổ chức uy tín Knight Frank định giá lại có giá trị lớn gần gấp 5 lần giá trị sổ sách.

1.2 Đầu tư dự án mới

Năm 2010 Công ty mẹ tiếp tục được cấp phép dự án KCN Phương Nam – Quảng Ninh có quy mô lên tới 709 ha & nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh có quy mô 402,5 ha, trong đó:

- **Dự án KCN Phương Nam- Quảng Ninh** đã bắt đầu đi vào thu hút đầu tư, các nhà đầu tư đầu tiên đến từ Trung Quốc như Công ty TNHH Cơ điện Đông Nhật; Công ty TNHH khoa học kỹ thuật điện tử An Thời Long; Công ty TNHH điện Ai Đức Đặc, với tổng vốn đầu tư của các công ty này lên tới 150 triệu đô la mỹ. Đây là dự án lớn, là dự án đầu tiên của KBC tại tỉnh Quảng Ninh.
- **Dự án KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh – Bắc Ninh** với vị trí chiến lược, nằm ngay bên cạnh KCN Quế Võ mà KBC đã đầu tư hết sức thành công, có nhiều lợi thế để thu hút các tập đoàn lớn của thế giới. Dự án này đã hoàn thiện đền bù hơn 100ha với chi phí giá rẻ. Mục tiêu hiện tại của chúng tôi là thu hút các tập đoàn lớn vào KCN này để từ đó thu hút các công ty vệ tinh của họ.

2. Đối với Tổng công ty

Trong năm 2010 KBC chủ yếu tập trung đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí ban đầu cho dự án Khách sạn Hoa sen và hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án dở dang. Tổng giá trị đầu tư thực tế khoảng **703** tỷ đồng (*đã loại trừ đi phần chênh lệch giữa giá trị hàng tồn kho của KCN Trảng Duệ và KCN Tân Phú Trung được đánh giá lại và giá trị sổ sách của hai KCN này tại thời điểm KBC mua lại*).

Các hoạt động đầu tư diễn ra trong năm 2010 chỉ có khoản đầu tư của Công ty mẹ vào Công ty CP Phát triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc là đáng chú ý, đã được phân tích ở trên. Còn lại là các khoản chi phí đầu tư bình thường đối với hoạt động phát triển KCN.

Tuy nhiên, tính theo tổng giá trị đầu tư lũy kế đến ngày 31/12/2010 của Tổng Công ty lên hơn **5.438** tỷ đồng. Trong đó đầu tư vào KCN vẫn chiếm chủ đạo 71%. Các lĩnh

vực khác như Năng lượng (9%), Cổ phiếu niêm yết (SGT) (7%), khoáng sản (SQC) (6%), bất động sản thương mại (6%). Như vậy, KBC vẫn thực hiện xuyên suốt chiến lược đầu tư lấy hoạt động đầu tư KCN& KĐT làm nòng cốt và đầu tư vào các lĩnh vực hỗ trợ kinh doanh cốt lõi như Năng lượng nhằm cung cấp năng lượng ổn định cho các KCN trong tương lai; hay đầu tư vào SGT ngoài việc SGT cung cấp dịch vụ tiện ích cho KCN như viễn thông, internet, v.v thì SGT còn có những dự án bất động sản liên quan đến hoạt động kinh doanh cốt lõi của KBC; hay khoản đầu tư vào SQC mặc dù trước mắt chưa đem lại lợi nhuận cho KBC song đây là khoản đầu tư được đánh giá là tiềm năng, bắt đầu từ ngày 01/01/2011 mặt hàng xỉ titan đã được áp dụng mức thuế suất thuế xuất khẩu là 10% (trước đó là 15%) và hiện nay giá xỉ titan đã tăng khoảng 50% so với năm 2010. Do đó, chúng tôi dự báo năm 2011 hoạt động kinh doanh SQC sẽ tăng trưởng tốt, đem lại lợi ích đáng kể cho KBC.

III. Đánh giá hoạt động quản trị

1. Công tác quản trị nổi bật trong năm 2010

Năm 2010, KBC đã có những hoạt động nhằm hoàn thiện bộ máy tổ chức và tăng cường chất lượng quản trị Tổng Công ty như:

- Bổ sung Ông Phan Anh Dũng làm Phó Tổng giám đốc, tăng cường sức mạnh cho Ban điều hành, đáp ứng kịp thời tốc độ phát triển của doanh nghiệp
- Phân quyền trực tiếp cho các cán bộ cao cấp chủ động thực hiện, triển khai các chương trình xúc tiến đầu tư, các hoạt động kinh doanh và các kế hoạch của Ban Tổng giám đốc;
- Tổ chức sắp xếp lại một số phòng ban, chú trọng vai trò của Ban Pháp chế.

2. Công tác tổ chức nhân sự.

- Chính sách tuyển dụng và sử dụng nhân lực

Được ban hành dựa trên nguyên tắc hiệu quả và công bằng, bảo đảm đúng người đúng việc, đảm bảo đạt hiệu quả cao nhất và chi phí thấp nhất. Tính đến 31/12/2010, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 150 người tăng 40 người so với năm 2009. Cơ cấu nhân sự của Tổng Công ty chủ yếu là người có trình độ đại học, trên đại học và công nhân kỹ thuật. Phương châm tuyển dụng của công ty 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 giúp mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp đồng thời xây dựng một lực lượng nhân viên chuyên nghiệp cho Công ty. Nhân viên quản lý, điều hành của KBC cũng được chú trọng đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ quản lý.

- Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Chế độ lương, khen thưởng và phúc lợi là một vấn đề quan trọng trong chính sách nhân sự và được xây dựng cân bằng với sự phát triển của doanh nghiệp. KBC thực hiện đầy đủ chế độ đóng bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế cho toàn bộ người lao động, đối với cán bộ nữ được hưởng 100% lương khi nghỉ thai sản. Các chế độ thưởng nhân dịp Lễ - Tết và tổng kết cuối năm cho Cán bộ công nhân viên, mức thưởng luôn thỏa đáng để kịp thời động viên tinh thần của cán bộ công nhân viên.

Hiện tại, tổng thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên của Tổng Công ty đạt 8.500.000 đồng/người/tháng.

IV. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2011

1. Các kế hoạch đầu tư kinh doanh

- Tiến hành song song các kế hoạch giải phóng mặt bằng và thu hút đầu tư vào các KCN đang hoạt động của KBC như Quế Võ Mở rộng, Quang Châu, Trảng Duệ, Nam Sơn Hạp Lĩnh, Phương Nam và Tân Phú Trung. Trong đó có hai KCN mới như KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh đã đền bù được 100 ha với chi phí giá rẻ và giải phóng mặt bằng được 10 ha có thể cho thuê ngay từ năm 2011; KCN Phương Nam đang được đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng, xúc tiến đầu tư. Các KCN mới chú trọng ưu tiên thu hút các tập đoàn lớn để có thể kéo theo các công ty vệ tinh.
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, san nền cho KĐT Phúc Ninh – Bắc Ninh (146 ha) để nhanh chóng đưa vào khai thác kinh doanh trong năm 2011 với giá bán từ 15 triệu đồng/m² đến 20 triệu đồng/m²;
- Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý để đưa KĐT Quang Châu – Bắc Giang (120 ha) vào khai thác kinh doanh, thu hút các tập đoàn lớn trong KCN đầu tư vào KĐT này để xây dựng nhà ở cho chuyên gia và nhà ở cho công nhân;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho KCN công nghệ cao - KĐT Trảng Cát Hải Phòng (860 ha). Thực hiện liên doanh với Foxconn cùng triển khai và phát triển kinh doanh dự án;
- Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý đối với dự án Diamond Rice Flower tại Hà Nội (trước đây là dự án Khách sạn Hoa Sen) để nhanh chóng tiến hành khởi công và xây dựng. Hiện Dự án đã được KBC và đơn vị thiết kế kiến trúc hàng đầu thế giới FOSTER AND PARTNERS - Vương Quốc Anh thiết kế với quy mô và hình ảnh cực kỳ ấn tượng nhằm tạo nên một điểm nhấn có kiến trúc độc đáo. Dự án đã được chấp thuận của Bộ Xây dựng về điều chỉnh chiều cao lên 400m và chức năng tổ hợp của tòa nhà.
- Triển khai dự án Tổ hợp Đa Năng Kinh Bắc trong khu Ngoại giao đoàn với diện tích 2ha. Hiện dự án đang được Tổng công ty Xây dựng Hà Nội gấp rút hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hồ sơ pháp lý để bàn giao cho KBC. Đồng thời KBC cũng đang hoàn thiện thiết kế kiến trúc cho tòa nhà.
- Triển khai dự án Khu đô thị mới Tân Lập – Đan Phượng Hà Nội (26ha). Đây là dự án đã được UBND tỉnh Hà Tây cũ giao cho KBC nghiên cứu khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500. Khi Hà Tây sáp nhập về Hà Nội thì hiện dự án được đưa vào danh mục rà soát các dự án được phép triển khai sau khi điều chỉnh quy hoạch chung của thành phố đang được Chính phủ phê duyệt.
- Xây dựng thêm 1 đến 2 KCN mới; sáp nhập thêm 1 đến 2 KCN vào Tổng Công ty;
- Thực hiện chiến lược tiến về Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh để làm bất động sản, xây dựng các khu phức hợp đa năng; thực hiện góp vốn, mua cổ phần vào các công ty, tổ chức kinh tế đem lại lợi ích cho KBC;
- Thực hiện thường xuyên các kế hoạch xúc tiến đầu tư tại nước ngoài, các chương trình hỗ trợ nhà đầu tư trong KCN.

2. Kế hoạch thu xếp nguồn vốn

Với việc triển khai hàng loạt các dự án có quy mô lớn, trong năm 2011 nhu cầu vốn của KBC ước tính cần tăng thêm khoảng từ 2.000 đến 3.000 tỷ đồng. Nguồn vốn này sẽ được thu xếp thông qua các kênh như: *Phát hành cổ phiếu riêng lẻ; Phát hành trái phiếu chuyển đổi quốc tế, trái phiếu doanh nghiệp trong nước; Vay các tổ chức tín dụng; Huy động vốn ứng trước từ khách hàng.*

3. Chính sách cổ tức

Hiện tại, Tổng Công ty áp dụng chính sách trả cổ tức bằng cổ phiếu để tái đầu tư vốn góp của các cổ đông vào những dự án mới hứa hẹn sẽ đem lại hiệu quả kinh tế rất cao. Đây là chính sách cổ tức hợp lý với một công ty đang trong thời gian đầu triển khai nhiều dự án lớn với mục tiêu phát triển cả về vốn và tài sản để thu hút thêm nhiều nguồn vốn từ các tổ chức đầu tư trong và ngoài nước. Do đó, năm 2011 Tổng Công ty sẽ trả cổ tức năm 2010 cho các cổ đông bằng cổ phiếu với tỷ lệ cổ tức 15%.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận

Năm 2011, Ban Tổng giám đốc Tổng công ty lập kế hoạch doanh thu, lợi nhuận hợp nhất năm 2011 trình Đại hội đồng cổ đông với những điểm chính sau:

- Doanh thu dự kiến: **2.000 tỷ đồng**
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: **1.000 tỷ đồng**

Kính thưa Đại hội, trên đây là báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty trong năm 2010 và kế hoạch hoạt động năm 2011 của Ban Tổng giám đốc – Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP, kính trình Đại hội thảo luận và thông qua.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- TV Hội đồng quản trị;
- TV Ban Tổng giám đốc;
- TV Ban Kiểm soát;
- Lưu HC.

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

TỔNG GIÁM ĐỐC

(Đã ký)

ĐẶNG THÀNH TÂM