

# ***MỘT SỐ NÉT CHÍNH VỀ TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP (KBC)***

Ngày 07/12/2009, Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM đã cấp Quyết định Niêm yết số 153/QĐ-SGDHCM cho phép Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP niêm yết cổ phiếu trên SGDCK Tp HCM. Theo dự kiến ngày 18/12/2009 cổ phiếu Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP sẽ chính thức giao dịch và trở thành cổ phiếu thứ **218** niêm yết trên SGDCK Tp HCM với mã chứng khoán là **KBC**. Để giúp quý độc giả có thêm thông tin, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh xin giới thiệu một số nét chính về lịch sử thành lập, quá trình hoạt động và những kết quả kinh doanh đáng chú ý của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP trong thời gian qua.

## **I. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CÔNG TY:**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP được thành lập từ tháng 03 năm 2002 với vốn điều lệ ban đầu là 20 tỷ. Khởi đầu làm vang danh thương hiệu KINHBAC CITY là sự ra đời của Khu Công nghiệp Quế Võ. Sự thành công này chính là nền tảng cho sự phát triển các chuỗi khu công nghiệp mới do Tổng Công ty làm chủ đầu tư và liên doanh liên kết trên hầu hết lãnh thổ Việt Nam.

Trải qua gần 08 năm hoạt động kinh doanh, Kinh Bắc đã đạt được những thành tựu vượt bậc cũng như các danh hiệu cao quý như: Giải thưởng Quả cầu vàng cho doanh nghiệp xuất sắc, lọt vào Top 12 doanh nghiệp xuất sắc về thương mại và dịch vụ, nhận giải thưởng doanh nghiệp, doanh nhân tiêu biểu ba nước Lào – Campuchia – Việt nam, Top 10 Giải thưởng Sao vàng Đất Việt năm 2009,...

Nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để thực hiện các dự án quy mô lớn, đến thời điểm này, Kinh Bắc đã tăng vốn điều lệ lên đến 2.000 tỷ đồng, trong đó vốn cổ phần thực góp là 1.991.243.300.000 đồng. Đây là một trong những công ty niêm yết có vốn điều lệ lớn nhất trên HOSE hoạt động về lĩnh vực bất động sản, hạ tầng đô thị, đầu tư khu công nghiệp.

Hoạt động chính của Kinh Bắc là đầu tư phát triển các khu Công nghiệp, phát triển các khu đô thị mới, kinh doanh bất động sản và du lịch,... Tổng Công ty luôn nắm bắt các cơ hội đầu tư mới trong các lĩnh vực có tiềm năng phát triển bền vững như bất động sản, hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, du lịch,... Ngoài ra Tổng công ty cũng đang hướng tới những cơ hội đầu tư trong lĩnh vực Năng lượng, một trong những lĩnh vực đòi hỏi sự đầu tư rất lớn về vốn, nguồn lực, công nghệ,...

Hiện nay Kinh Bắc đang hoạt động với 04 công ty con. Ngoài ra công ty còn tham gia liên doanh liên kết tại 09 công ty khác.

## II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH:

Báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất:

### Kết quả kinh doanh đã hợp nhất:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2007		Năm 2008		9 tháng đầu năm 2009	
		Giá trị	% tăng (giảm) so với năm 2006	Giá trị	% tăng (giảm) so với năm 2007	Giá trị	% hoàn thành kế hoạch <sup>1</sup>
1	Tổng tài sản	3.236,96	215%	4.780,86	47,70%	6.711,09	
2	Doanh thu thuần	538,61	228%	860,99	59,85%	629,88	62,99%
3	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	407,71	769%	452,59	11,01%	380,78	
4	Lợi nhuận khác	19,83	-66200%	0,52	-97,37%	0,05	
5	Lợi nhuận trước thuế	428,33	812%	453,11	5,79%	380,54	
6	Lợi nhuận sau thuế	321,16	584%	285,51	-11,10%	346,43	57,74%
7	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	321,16	584%	280,06	-12,80%	323,77	
8	Tỷ lệ cổ tức	43%	N/A <sup>2</sup>	20%	-53,49%	N/A	

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007, 2008 và Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét 9 tháng đầu năm 2009 của Tổng Công ty).

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty trong 02 năm báo cáo cho thấy sự tăng trưởng vượt bậc về quy mô hoạt động. Tổng tài sản của Tổng Công ty năm 2007 tăng 215% so với năm 2006, năm 2008 tăng 47,7% so với năm 2007.

Năm 2007, hiệu quả kinh doanh của Tổng Công ty tăng rất cao. Với doanh thu tăng 228% so với năm 2006, Tổng Công ty đạt được mức lợi nhuận sau thuế 321,16 tỷ đồng, tăng 584% so với năm 2006. Năm 2008, mặc dù tình hình nền kinh tế không thuận lợi nhưng Tổng Công ty vẫn đạt mức tăng trưởng doanh thu thuần lên tới 59,85%, đạt 860,99 tỷ đồng; trên cơ sở đó đạt lợi nhuận trước thuế là 453,11 tỷ đồng (tăng 5,79% so với năm 2007). Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế năm 2008 của KBC giảm 12,80% so với năm 2007, ảnh hưởng phần nào đến hiệu quả hoạt động của Tổng Công ty.

<sup>1</sup> Theo kế hoạch được HĐQT KBC đưa ra trong cuộc họp thường niên năm 2009, dự kiến Doanh thu: 809 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế: 316 tỷ đồng. Tuy nhiên, trong tháng 11 năm 2009, HĐQT đã tiến hành xin ý kiến cổ đông về việc điều chỉnh tăng kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2009 lên 600 tỷ đồng, theo đó doanh thu thuần năm 2009 dự kiến sẽ đạt khoảng 1.000 tỷ đồng.

<sup>2</sup> Năm 2006, Tổng Công ty không chi trả cổ tức

### Các chỉ tiêu tài chính (hợp nhất)

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2007	Năm 2008	9T2009
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	lần	2,23	0,87	1,25
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	lần	2,23	0,87	1,25
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,31	0,41	0,54
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,46	0,72	1,22
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	vòng	N/A	N/A	N/A
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,25	0,21	0,10
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	59,63	33,16	55,00
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	25,21	11,65	11,81
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	15,06	7,12	5,49
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	75,70	52,57	60,45

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007, 2008 và Báo cáo tài chính hợp nhất 09 tháng đầu năm 2009 đã được soát xét của Tổng Công ty Đô thị Kinh Bắc)

### III. NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG SXKD CỦA KINH BẮC:

#### - Đặc thù ngành:

Bất động sản công nghiệp là một lĩnh vực có tiềm năng tăng trưởng rất lớn trong tương lai, đặc biệt khi trong vài năm gần đây dòng vốn FDI vào Việt Nam tăng lên mạnh mẽ. Việt Nam đang trở thành quốc gia có tốc độ thu hút FDI cao nhất Châu Á. Thành tích này là kết quả của việc cải thiện môi trường đầu tư và kinh doanh của Việt Nam theo hướng giảm thiểu các thủ tục hành chính, tạo điều kiện cấp phép đầu tư nhanh chóng. Khu công nghiệp thường là sự lựa chọn của các doanh nghiệp khi vào đầu tư, xây dựng nhà máy tại nước ngoài bởi lẽ khi đó các nhà đầu tư nước ngoài sẽ được hỗ trợ miễn phí và rút ngắn các thủ tục thành lập doanh nghiệp. Ngoài ra, khi vào KCN, các doanh nghiệp sẽ được cung cấp một mặt bằng hoàn thiện, đầy đủ cơ sở hạ tầng, giao thông thuận lợi. Đối với các tập đoàn lớn, KCN còn cung cấp mặt bằng rộng lớn cho cả các DN vệ tinh đi theo.

Hoạt động kinh doanh của ngành Bất động sản công nghiệp nói chung và KBC nói riêng phụ thuộc vào sự biến động của nền kinh tế và hoạt động đầu tư. Nửa đầu năm 2009, kinh tế thế giới vẫn đang trong thời kỳ suy thoái, đầu tư suy giảm, vì vậy hoạt động kinh doanh của

KBC cũng gặp những khó khăn nhất định. Tuy nhiên, bắt đầu từ quý 3/2009 đã có những dấu hiệu rõ ràng cho thấy các nền kinh tế toàn cầu đã chạm đáy và bắt đầu hồi phục. Bắt đầu từ năm 2010, nền kinh tế tăng trưởng trở lại, hoạt động đầu tư sôi động thì nhu cầu thuê đất tại các khu công nghiệp để xây dựng nhà xưởng sản xuất gia tăng mạnh mẽ. Khi đó, hoạt động kinh doanh của KBC sẽ rất thuận lợi và duy trì tốc độ tăng trưởng cao.

**- Đặc thù hoạt động của KBC:**

Ban lãnh đạo cũng như đội ngũ nhân viên kinh doanh của KBC có rất nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực phát triển khu công nghiệp, đồng thời có mối quan hệ thân thiết với các doanh nghiệp nước ngoài. Trong đó, ông Đặng Thành Tâm là Đồng chủ tịch diễn đàn Doanh nghiệp Việt Nam – Nhật Bản từ năm 2006 và KBC là nhà tài trợ cho diễn đàn Doanh nghiệp Việt Nam – Đài Loan do VCCI tổ chức thường niên. Vì vậy, khách hàng thuê đất tại các khu công nghiệp của KBC phần lớn là các doanh nghiệp nước ngoài, đặc biệt là của Đài Loan và Nhật Bản, hoạt động trong lĩnh vực công nghệ cao; Khoảng 90% khách hàng của KBC là nhà đầu tư nước ngoài, nên việc thu hút FDI của Việt Nam sẽ ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của KBC.

Phương thức thu tiền đối với một khách hàng thường kéo dài trong vòng 3 năm, đặt cọc 20 -30% , sau đó từ 6 tháng đến 1 năm sau khi khách hàng nhận được giấy phép đầu tư , KBC tiến hành giao đất, khách hàng thanh toán 50%, 30% - 20% còn lại được thanh toán trong vòng 1 năm tiếp theo. KBC thường hạch toán doanh thu một lần sau khi đã bàn giao đất cho khách hàng, với phương thức này thì việc ghi nhận doanh thu của KBC từ khi có khách hàng đến khi doanh thu được hạch toán kéo dài từ 6 tháng đến 1 năm;

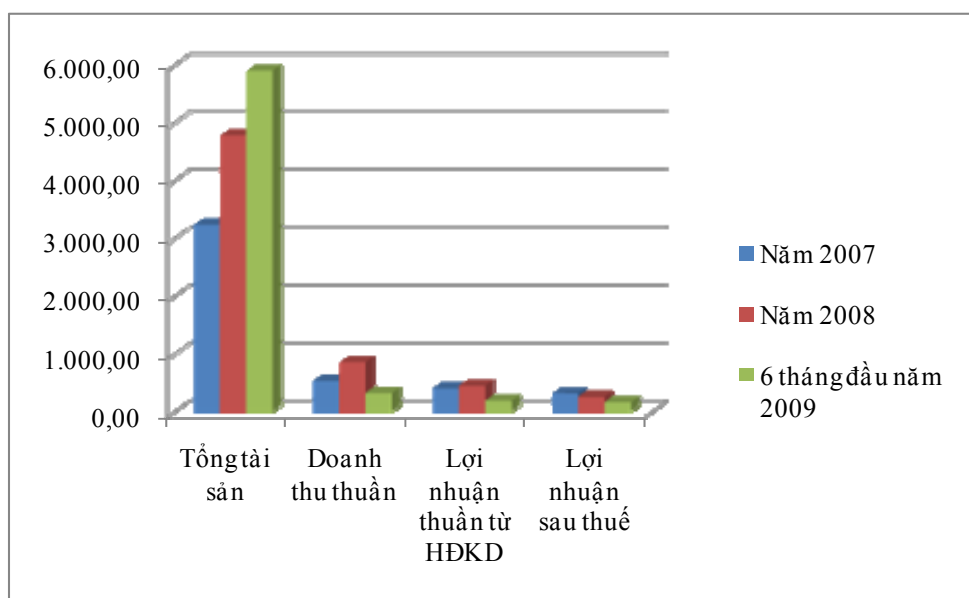
**- Các nhân tố chủ quan:**

Tổng Công ty đã nỗ lực không ngừng trong các hoạt động tìm kiếm cơ hội đầu tư, mở rộng thị trường, tập trung nguồn lực vào các dự án khả thi mang lại lợi nhuận cao. Với sự phát triển nhanh chóng về quy mô hoạt động, năng lực tài chính, tính đến thời điểm 30/06/2009, tổng tài sản của Tổng Công ty đạt trên 5.900 tỷ đồng<sup>3</sup>, vốn chủ sở hữu trên 2.890 tỷ đồng<sup>4</sup> tạo cơ sở phát triển vững chắc cho Tổng Công ty đồng thời khẳng định năng lực tài chính vững mạnh, đảm bảo cho Tổng Công ty thực hiện thành công các dự án đầu tư với quy mô ngày càng lớn, có hiệu quả kinh doanh cao, không ngừng nâng cao vị thế của Tổng Công ty trên thị trường.

---

<sup>3</sup> Số liệu tài chính hợp nhất được làm tròn

<sup>4</sup> Số liệu tài chính hợp nhất được làm tròn



**TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA TỔNG CÔNG TY<sup>5</sup>**

**Năm 2007:**

Trong năm 2007, Tổng công ty cũng đã phải đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức của một doanh nghiệp Việt Nam trong quá trình bước đầu hội nhập. Mặc dù vậy, với định hướng phát triển đúng đắn, toàn thể ban lãnh đạo và cán bộ công nhân viên đã cố gắng hết sức mình để hoàn thành vượt mức các kế hoạch đã đề ra, đảm bảo chi trả cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ 43%, đảm bảo việc làm và tăng thu nhập cho người lao động trong công ty, đồng thời thực hiện tốt nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước.

Năm 2007 cũng là năm đầu tiên cổ phiếu của Tổng công ty chính thức được giao dịch trên Trung tâm Giao dịch chứng khoán Hà Nội. Đây là một bước tiến quan trọng đối với Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc, mở ra nhiều cơ hội cũng như thách thức đối với Công ty. Hội đồng quản trị đã xác định mục tiêu phải trang bị đủ nguồn lực về tài chính, nhân lực, cũng như trình độ công nghệ để có thể vượt qua những thử thách đó, góp phần nâng cao vị thế của Công ty cả trong và ngoài nước.

**Năm 2008:**

Năm 2008, Tổng Công ty đã có những hoạt động nhằm hoàn thiện bộ máy tổ chức và tăng cường chất lượng quản trị công ty. Tổng Công ty đã đón nhận thêm nhiều nhân tài gia nhập vì họ tìm thấy được ở Kinh Bắc một môi trường làm việc tốt hơn, một công ty với văn hóa doanh nghiệp tốt, hoạt động bài bản theo chuẩn mực quốc tế, có định hướng lâu dài. Trong đó, Tổng Công ty đã tăng cường nhân lực cho hầu hết các bộ phận, đặc biệt tăng cường kiểm soát về mặt pháp chế, tình hình tài chính của Tổng Công ty giúp việc cho Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc đạt được hiệu quả cao. Tăng cường hoạt động của bộ phận quan hệ cổ đông để chia sẻ thông tin về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh với các cổ đông, các nhà đầu tư và các công ty chứng khoán đến tìm hiểu cơ hội đầu tư vào Tổng Công ty, cũng như

<sup>5</sup> Số liệu BCTC hợp nhất.

phản ánh những ý kiến, suy nghĩ của các cổ đông, các nhà đầu tư tới ban lãnh đạo Tổng Công ty.

Trong năm 2008, Tổng Công ty cũng tiến hành đánh giá lại và tiếp tục được chứng nhận đăng ký Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2000 của NQA.

Ngoài ra, vào tháng 6/2008 Tổng Công ty đã chuyển trụ sở làm việc sang tòa nhà Văn phòng mới hoàn thành xây dựng, đảm bảo văn phòng làm việc tập trung và hoàn thiện, tạo điều kiện trao đổi thông tin nội bộ trong Công ty kịp thời và dễ dàng, đề cao quan hệ mật thiết, chặt chẽ giữa các phòng.

Việc không hoàn thành được kế hoạch đề ra trong năm 2008 chủ yếu do tình hình khó khăn trong Quý IV, nền kinh tế thế giới đã xấu đi rất nhanh so với dự tính, lâm vào khủng hoảng trầm trọng. Vì thế, nhiều công ty phải thu hẹp đầu tư, sản xuất ở nhiều nơi. Các khách hàng nước ngoài của Tổng Công ty cũng không nằm ngoài xu hướng đó. Với phương châm phát triển bền vững, Ban lãnh đạo Tổng Công ty đã chia sẻ với khách hàng những rủi ro này, đồng ý cho một vài khách hàng thanh lý các hợp đồng đã ký để giữ mối quan hệ với khách hàng. Đây đều là những nhà đầu tư lớn, gắn bó với Tổng Công ty trong nhiều dự án, đồng thời cũng là cầu nối đưa các khách hàng mới đến với Tổng Công ty. Trong tương lai, khi nền kinh tế hồi phục thì các nhà đầu tư đó sẽ quay lại và tiếp tục hợp tác. Đây là nguyên nhân phát sinh khoản giảm trừ doanh thu 573 tỷ đồng, 335 tỷ đồng lợi nhuận trong Quý IV/2008 và là một khoản giảm trừ rất hãn hữu xảy ra.

#### IV. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC TRONG CÁC NĂM TIẾP THEO:

##### ➤ Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo:

##### 1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo:

*Đơn vị: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009		Năm 2010	
	Giá trị	Giá trị	% tăng (giảm) so với 2008	Giá trị	% tăng (giảm) so với 2009
Vốn điều lệ	2000	2000	0,00%	3000	50,00%
Doanh thu	860,98	809	-6,04%	1800	122,50%
Lợi nhuận sau thuế	285,51	316	10,68%	900	184,81%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu (%)	33,16%	39,06%	17,79%	50,00%	28,01%
Lợi nhuận sau thuế/ Bình quân vốn đầu tư của chủ sở hữu (%)	25,71%	15,80%	-38,55%	36,00%	127,85%
Tỷ lệ cổ tức (%)	20%	>=15%		30%	

---

---

**Ghi chú:**

- Kế hoạch được tính toán trên cơ sở số liệu hợp nhất toàn Tổng Công ty;
- Năm 2009, 2010: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế/Bình quân vốn đầu tư của chủ sở hữu (%) được tính bằng Lợi nhuận sau thuế/Bình quân vốn điều lệ.

**2. Kế hoạch phát hành cổ phiếu thưởng năm 2009 cho cổ đông hiện hữu:**

Tỷ lệ thưởng cổ phiếu : 10:3

Nguồn thực hiện: nguồn thặng dư vốn cổ phần.

Thời gian thực hiện : Quý 4/2009 – Quý 1/2010.

**3. Các dự án, kế hoạch đầu tư đã và đang được triển khai:**

- Dự án Khu công nghiệp Quế Võ
- Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng
- Dự án Khu công nghiệp Quang Châu
- Dự án Khu đô thị Quang Châu
- Dự án Khu công nghiệp Tràng Duệ
- Dự án Khu đô thị mới Phúc Ninh

**Căn cứ để TCT Phát triển Đô thị Kinh Bắc xây dựng kế hoạch tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận năm 2010 tương ứng vượt 80% và 50% so với năm 2009:**

Trong bối cảnh hiện nay, khi nền kinh tế đang có dấu hiệu tích cực trở lại, các nhà đầu tư của KBC đang bắt đầu quay lại thuê đất, thuê nhà xưởng. Hiện nay, KBC đã có sẵn các sản phẩm được đầu tư trong 9 tháng đầu năm 2009 với chi phí vốn giá rẻ, như nhà xưởng có tiêu chuẩn cao, các KCN của KBC và các công ty con đã có sẵn mặt bằng với giá vốn thấp để sẵn sàng cho thuê. Vì vậy, KBC kỳ vọng với sự phục hồi kinh tế vào năm 2010 thì khả năng thu hút FDI của Việt nam sẽ tăng lên đáng kể, đồng thời KBC tiếp tục khẳng định vị trí là nhà doanh nghiệp dẫn đầu trong việc thu hút FDI của Việt Nam.

Như vậy, trong năm 2010 KBC kỳ vọng có nguồn thu lớn từ 4 khu công nghiệp đang hoạt động rất tốt như KCN Quế Võ Mở rộng, KCN Quang Châu, KCN Tràng Duệ, KCN Tân Phú Trung, v.v của Tổng công ty, đồng thời trong năm 2010 KBC sẽ bắt đầu có doanh thu và lợi nhuận từ các dự án căn hộ cao cấp tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Cho nên, các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận trong năm 2010 của KBC tăng lên 80% và 50% so với số kế hoạch của năm 2009 là rất khả thi.

## V. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY :

### 1. Rủi ro hệ thống:

- **Rủi ro do sự khủng hoảng kinh tế toàn cầu:** Đối với Tổng Công ty, 90% khách hàng là các nhà đầu tư nước ngoài. Khi khủng hoảng kinh tế toàn cầu lan rộng, các nhà đầu tư nước ngoài phải thu hẹp sản xuất kinh doanh, hoặc tạm thời giãn tiến độ đầu tư xây dựng nhà máy, v.v. Điều này ảnh hưởng không nhỏ đến việc thu hút đầu tư vào các KCN của Tổng Công ty trong năm qua.

- **Rủi ro do biến động lãi suất:** Năm 2008 có thể nói là một năm chứng kiến sự không ổn định của chính sách tiền tệ. Lãi suất bắt đầu biến động từ tháng 1 và tăng cao nhất vào tháng 6 (lãi suất cơ bản lên tới 14%, lãi suất cho vay lên tới 20,5%). Mức lãi suất này đã duy trì trong thời gian dài cho đến cuối tháng 10. Ngân hàng thắt chặt cho vay vốn đối với hoạt động kinh doanh bất động sản. Vì vậy, các dự án của Tổng Công ty chủ yếu tận dụng nguồn vốn nội tại. Tuy nhiên, sự biến động của lãi suất cũng làm tăng chi phí vốn vay năm 2008 và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh.

- **Rủi ro do sự sụt giảm của thị trường chứng khoán:** Sự sụt giảm của thị trường chứng khoán đã ảnh hưởng đến khả năng thu hút vốn cho Tổng Công ty. Kế hoạch phát hành cổ phiếu riêng lẻ không thành công như mong muốn. Nguồn vốn tài trợ cho các dự án đã được điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế.

- **Rủi ro do lạm phát, giá nguyên vật liệu xây dựng tăng cao:** Ngay trong Quý 1 năm 2008 giá nguyên vật liệu tăng trung bình 20 – 40% so với thời điểm cuối năm 2007. Vì thế, Tổng Công ty chỉ tập trung đầu tư cơ sở hạ tầng cho các KCN để đảm bảo phân diện tích bàn giao cho khách hàng và giảm thiểu hoạt động đầu tư xây dựng nhà xưởng.

### 2. Rủi ro phi hệ thống:

- Do tình hình kinh tế toàn cầu suy giảm, Tổng Công ty đã chia sẻ rủi ro với một số khách hàng lớn của mình đó là đồng ý cho khách hàng thanh lý một số hợp đồng và hoàn lại tiền, giúp họ vượt qua hoàn cảnh khó khăn trước mắt. Vì vậy doanh thu Quý IV của Tổng Công ty bị giảm trừ 573 tỷ đồng, lợi nhuận bị giảm trừ 335 tỷ đồng. Xét ở góc độ kinh tế thì đây là rủi ro đối với Tổng Công ty, một phần đã ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư. Song xét về lâu dài, đây là chiến lược thu hút khách hàng đến và trở lại với các KCN của mình khi nền kinh tế có dấu hiệu tích cực. Mặt khác, xét về tài sản của Tổng Công ty thì không hề bị giảm sút mà nó sẽ càng ngày càng có giá trị cao hơn.

***Quý vị có thể tham khảo các thông tin chi tiết trong Bản Tóm Tắt Thông Tin của KBC.***