

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 03 năm 2015

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Quý cổ đông

1. Tên tổ chức: Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
2. Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
3. Mã chứng khoán: KBC
4. Điện thoại: (0241) 3634034 Fax: (0241) 3634035
5. Website: <http://www.kinhbacity.com>

Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (HSX: KBC) xin trân trọng công bố những thông tin quan trọng như sau:

1. Do một số thông tin chưa đầy đủ trên phương tiện truyền thông vừa qua, để đảm bảo thông tin kịp thời, minh bạch cho cổ đông và nhà đầu tư, Chúng tôi xin báo cáo **“Khoản Nợ của KBC”** đến thời điểm 31.12.2014 để giúp các Quý cổ đông, Quý nhà đầu tư, có cái nhìn đúng đắn và chính xác nhất.

Tại thời điểm 31.12.2014, tổng số Nợ phải trả trên báo cáo hợp nhất là: 6.792.340.509.760 đồng, so với thời điểm 31.12.2013, số nợ trên sổ sách giảm đi 825.223.668.197 đồng. Tuy nhiên, trong năm 2014 do phát sinh 900.000.000.000 đồng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi, do chưa chuyển đổi nên tạm thời được ghi tăng vào khoản nợ ngắn hạn. Đây là khoản tiền đã chuyển thành vốn (không còn nợ tại thời điểm 23.1.2015). Như vậy, trên thực tế đến 31.12.2014, tổng nợ của KBC đã giảm đi hơn **1725** tỷ đồng so với thời điểm 31.12.2013.

Trong suốt 3 năm gần đây cho đến ngày 31.12.2014, KBC hoàn toàn không vay thêm Ngân hàng một đồng nào. Do năm 2014 là thời hạn đến hạn trả nợ 3000 tỷ đồng trái phiếu (công ty mẹ là 2.700 tỷ đồng, công ty con 300 tỷ đồng), tại thời điểm đầu năm khoản nợ này được xếp vào Nợ ngắn hạn, tại thời điểm cuối năm 2014 do các khoản nợ đã được ngân hàng cơ cấu lại kéo dài thời hạn trả nợ từ 3 đến 5 năm, nên khoản nợ lại được chuyển từ ngắn hạn sang dài hạn. Điều này đã làm cho một số báo hiệu lầm là KBC trong năm đã tăng vay ngân hàng. Trong số tổng nợ 6792 tỷ đồng, thực tế Nợ ngân hàng hợp nhất của KB là: 3.024 tỷ đồng (trong đó của công ty mẹ là 2.291 tỷ đồng). Trong năm, riêng công ty mẹ đã trả nợ gốc vay 1.170 tỷ đồng và 236 tỷ đồng lãi vay và phí liên quan.

Các khoản mục khác còn lại ngoài mục nợ vay ngân hàng trong tổng Nợ phải trả 6.792 tỷ đồng là những khoản mục không tạo ra áp lực trả nợ cho doanh nghiệp. Ví dụ: (1) khoản tiền 900 tỷ đồng đang ghi nhận mục vay nợ ngắn hạn sẽ chuyển thành vốn; (2) khoản tiền người mua trả tiền trước 408 tỷ đồng đây là khoản (đặt cọc của khách hàng) sẽ tạo ra doanh thu cho KBC trong tương lai, khoản đặt cọc giả thiết 40% giá trị hợp đồng thì sẽ tạo ra hơn 1000 tỷ đồng doanh thu cho tương lai; (3) khoản chi phí phải trả 1.423 tỷ đồng (trong đó bao gồm: (a) khoản tiền trích trước giá vốn cho



phần đất bán đã ghi nhận doanh thu là 641 tỷ, khoản tiền này thực chất là khoản tiền được sử dụng tái đầu tư cho doanh nghiệp, đây là đặc thù việc ghi nhận giá vốn đối với kinh doanh KCN; (b) khoản tiền chi phí lãi vay phải trả 782 tỷ đồng, đây là khoản tiền lãi phải trả của một số khoản trái phiếu phát sinh trong những năm qua, đã được ngân hàng xem xét cho thanh toán sau khi thanh toán hết nợ gốc trái phiếu, số tiền này được thanh toán kéo dài đến năm 2019. (4) Thuế thu nhập hoãn lại là 383 tỷ đồng, đây là khoản thuế tính trước (do công ty ghi nhận doanh thu 1 lần, nhưng thuế thu nhập được chia đều cho số năm còn lại của vòng đời dự án khoảng trên 40 năm).

Như vậy, chúng tôi đã trình bày chi tiết về các khoản mục nợ của KBC, chỉ có khoảng 55% là nợ thực ngân hàng, đã được các ngân hàng phê duyệt cơ cấu nợ kéo dài thêm từ 3- 5 năm. Theo kế hoạch đã được cơ cấu, năm 2015 KBC sẽ trả 838 tỷ đồng tiền gốc, 102 tỷ đồng tiền lãi. Tính đến thời điểm hiện tại 30.3.2015 thì KBC đã thanh toán cho ngân hàng thêm 56 tỷ đồng và số tiền còn phải thu của toàn bộ các hợp đồng đã ký của cả tập đoàn ước đạt khoảng 700 tỷ đồng.

Quý nhà đầu tư có thể so sánh Tổng Nợ, Nợ vay của KBC so với các đơn vị cùng ngành được công bố trên thị trường sẽ thấy Nợ vay của KBC hiện nay ở mức 3.024 tỷ đồng thấp hơn nhiều. Con số này sẽ giảm nhiều hơn trong năm 2015 vì Tổng nguồn vốn của KBC sau khi chuyển đổi trái phiếu sẽ là 6.553 tỷ đồng do tăng thêm 800 tỷ đồng trị giá cổ phiếu chuyển đổi và 377,4 tỷ đồng thặng dư (chưa tính đến sự thay đổi tăng lên của các khoản mục khác như lợi nhuận chưa phân phối). Do đó, thực tế tổng nợ phải trả giảm từ 6792 tỷ đồng xuống 5.892 tỷ đồng. Như vậy, với mục tiêu giữ tốc độ trả nợ như năm 2014 thì tình hình tài chính của KBC sẽ rất tốt, trong khi tình hình kinh doanh của KBC từ đầu năm diễn ra hết sức sôi động, báo hiệu một năm phát triển mạnh mẽ của KBC

2. Ngoài ra, chúng tôi xin gửi thông tin quan trọng có ảnh hưởng tích cực tới hoạt động kinh doanh của KBC tới Quý cổ đông, Quý nhà đầu tư: Chiều ngày 27.3.2015 tại KCN Trảng Duyệt Hải Phòng, LG long trọng tổ chức lễ khai trương tổ hợp công nghệ LG Hải Phòng. Điều này sẽ đóng góp quan trọng vào sự thành công của KCN và đóng góp mạnh mẽ vào thúc đẩy phát triển cả vùng, trong đó việc tăng giá trị đất đai của dự án KCN và đô thị của KBC, đồng thời LG cũng đóng góp mạnh vào vào kim ngạch xuất nhập khẩu và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của Hải Phòng.

Lễ khai trương vinh dự được đón Chủ tịch nước Trương Tấn Sang, Lãnh đạo các Bộ Ban ngành Trung ương; Ngài Đại sứ Hàn Quốc tại Việt Nam; Bí thư thành ủy TP Hải Phòng, các Lãnh đạo của Thành ủy, UBND, HĐND, BQL các KKT, các Sở ban ngành của TP Hải Phòng; Lãnh đạo cấp cao của hàng trăm doanh nghiệp lớn của Hàn Quốc, Việt Nam và một số nước, cùng đông đảo phóng viên Báo, Đài về dự. Thủ tướng Chính phủ đã gửi lẵng hoa chúc mừng và đánh giá cao nỗ lực của LG.

Về phía Tập đoàn LG, có sự hiện diện của Chủ tịch toàn cầu của Tập đoàn LG - ngài Bon-Moo Koo, Phó Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc LG Electronics - ngài Bon-Joon Koo cùng toàn bộ Lãnh đạo cấp cao của LG và hàng ngàn nhân viên LG đều có mặt để khẳng định quyết tâm cao độ của LG sẽ đầu tư mạnh mẽ và nghiêm túc, coi Việt Nam là điểm quan trọng để đầu tư lâu dài. Trong đó, LG cũng xác định còn tiếp tục xây dựng thêm nhà máy lớn nữa tại KCN Trảng Duệ. Đặc biệt, Chủ tịch toàn cầu của Tập đoàn LG còn mời thêm 10 chủ tịch của các công ty lớn của Hàn Quốc đến dự và làm việc với KBC để đầu tư thuê đất xây dựng nhà máy vì môi trường đầu tư của Việt Nam với những dịch vụ thuận lợi tại KCN Trảng Duệ để đón đầu TPP.

Tháng 1 năm 2013, Tập đoàn điện tử LG của Hàn Quốc đã quyết định đầu tư vào thành phố Hải Phòng và đã chọn KCN Trảng Duệ của KBC để xây dựng nhà máy sản xuất thiết bị điện tử với

quy mô 40ha. LG và KBC đã ký hợp đồng thuê lại đất 40 ha tại KCN Trảng Duệ, tổng vốn đầu tư đăng ký là 1,5 tỷ USD. Với quyết tâm cao và sự hỗ trợ nhiệt tình của TP. Hải Phòng và KBC, vào tháng 6/2013, KCN Trảng Duệ đã trở thành một bộ phận không thể tách rời của Khu Kinh tế Đình Vũ – Cát Hải (với các ưu đãi cao nhất tại Việt Nam). KCN Trảng Duệ cũng đã khẳng định năng lực và trở thành một trong những Khu công nghiệp thành công trong thu hút đầu tư công nghệ cao của KBC và của cả nước.

Đầu tư vào KCN Trảng Duệ (thuộc Khu Kinh tế Đình Vũ – Cát Hải), LG đã được BQL KKT Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận đầu tư với những ưu đãi cao nhất của KKT. Từ năm 2013 đến nay, LG đã tích cực hoàn thiện xây dựng nhà máy tại KCN Trảng Duệ và được đánh giá là một trong những nhà máy có tốc độ xây dựng nhanh nhất tại Hải Phòng hiện nay. Nhà máy đã bắt đầu đi vào sản xuất thử, có thể tạo hàng vạn công ăn việc làm cho người dân địa phương.

Tiếp tục đà phát triển, cuối năm 2014, Tập đoàn LG đã tiếp tục lựa chọn KCN Trảng Duệ để mở rộng dự án đầu tư của mình. KBC đã luôn nỗ lực hết sức, đồng hành và hỗ trợ LG trên mọi phương diện. Sự kiện LG khai trương tổ hợp công nghệ ngày hôm nay là một trong những thành công lớn từ việc thu hút và hợp tác đầu tư giữa LG – KBC và SHP. Tháp tùng Chủ tịch Tập đoàn LG đến Lễ khai trương này ngoài 10 nhà đầu tư lớn của Hàn Quốc còn có các vệ tinh của LG đến dự và làm việc với KCN Trảng Duệ để thuê đất xây dựng nhà máy phục vụ cung cấp linh kiện cho LG.

Trân Trọng!

Nơi nhận

- Như trên
- Lưu: Vp KBC

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



DẶNG THÀNH TÂM