

## MẪU CBTT-02

(Ban hành kèm theo Thông tư số 57/2004/TT-BTC ngày 17/6/2004 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về việc Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tên tổ chức phát hành/niêm yết **CÔNG TY CỔ PHẦN KINH ĐÔ**  
Năm báo cáo **2006**

## I. Lịch sử hoạt động của Công ty

### ❖ *Quá trình hình thành và phát triển của Công ty:*

Công ty Cổ phần Kinh Đô tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng và Chế biến thực phẩm Kinh Đô, **được thành lập năm 1993** theo Quyết định số 216 GP-UB ngày 27/02/1993 của Chủ tịch UBND Tp. Hồ Chí Minh và Giấy phép Kinh doanh số 048307 do Trọng tài Kinh tế Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 02/03/1993. Những ngày đầu thành lập, Công ty chỉ là một xưởng sản xuất nhỏ diện tích khoảng 1.000m<sup>2</sup> tại Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, với 70 công nhân và vốn đầu tư 1,4 tỉ đồng, chuyên sản xuất và kinh doanh bánh snack - một sản phẩm mới đối với người tiêu dùng trong nước.

**Đến năm 1994**, sau hơn một năm kinh doanh thành công với sản phẩm bánh snack, Công ty tăng vốn điều lệ lên 14 tỷ đồng và nhập dây chuyền sản xuất snack trị giá 750.000 USD từ Nhật. Thành công của bánh snack Kinh Đô với giá rẻ, mùi vị đặc trưng phù hợp với thị hiếu của người tiêu dùng trong nước đã trở thành bước đệm quan trọng cho sự phát triển không ngừng của Công ty Kinh Đô sau này.

**Năm 1996**, Công ty đầu tư xây dựng nhà xưởng mới tại số 6/134 Quốc lộ 13, Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức và đầu tư dây chuyền sản xuất bánh cookies với công nghệ và thiết bị hiện đại của Đan Mạch trị giá 5 triệu USD. Lúc này, số lượng công nhân của Công ty đã lên tới 500 người.

**Năm 1997 và 1998**, Công ty đầu tư dây chuyền sản xuất bánh mì, bánh bông lan công nghiệp trị giá 1,2 triệu USD với công suất 25 tấn bánh/ngày. Cuối năm 1998, Công ty đưa dây chuyền sản xuất kẹo chocolate vào khai thác với tổng đầu tư là 800.000 USD.

**Năm 1999**, Công ty nâng vốn điều lệ lên 40 tỷ đồng, đồng thời thành lập trung tâm thương mại Savico - Kinh Đô tại Quận 1, đánh dấu một bước phát triển mới của Kinh Đô sang các lĩnh vực kinh doanh khác ngoài bánh kẹo.

Cũng trong năm 1999, Công ty khai trương hệ thống bakery đầu tiên, mở đầu cho một chuỗi hệ thống của hàng bánh kẹo Kinh Đô từ Bắc vào Nam sau này.

**Năm 2000**, Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ lên 51 tỷ đồng, mở rộng diện tích nhà xưởng lên hơn 40.000 m<sup>2</sup>. Tiếp tục chiến lược đa dạng hóa sản phẩm, Công ty đầu tư một dây chuyền sản xuất bánh crackers từ châu Âu trị giá trên 2 triệu USD, đây là một trong số các dây chuyền sản xuất bánh crackers lớn nhất khu vực.

**Năm 2001**, Công ty nhập một dây chuyền sản xuất kẹo cứng và một dây chuyền sản xuất kẹo mềm công suất 2 tấn/giờ trị giá 2 triệu USD. Cũng trong năm 2001, Công ty cũng nâng công suất sản xuất các sản phẩm crackers lên 50 tấn/ngày bằng việc đầu tư mới dây chuyền sản xuất bánh mặn crackers trị giá 3 triệu USD. Ngày 5/1/2001, Công ty nhận Giấy chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng phù hợp tiêu chuẩn ISO 9002 do tổ chức BVQI cấp. Năm 2001 cũng là năm sản phẩm của Công ty được xuất khẩu mạnh sang các nước Mỹ, Pháp, Canada, Đức, Đài Loan, Singapore, Nhật Bản, Lào, Campuchia, Thái Lan,...

Để đảm bảo hiệu quả quản lý trong điều kiện quy mô sản xuất kinh doanh ngày càng lớn, **tháng 9 năm 2002**, Công ty Cổ phần Kinh Đô được thành lập với chức năng sản xuất kinh doanh bánh kẹo để tiêu thụ ở các tỉnh miền Nam, miền Trung và xuất khẩu. Công ty Cổ phần Kinh Đô có vốn điều lệ là 150 tỷ đồng, trong đó vốn góp của Công ty TNHH Xây dựng và Chế biến Thực phẩm Kinh Đô là 50 tỷ đồng. Trước đó, vào năm 2001, Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Kinh Đô Miền Bắc tại Hưng Yên cũng đã được thành lập để sản xuất bánh kẹo cung ứng cho thị trường các tỉnh phía Bắc.

**Cũng trong năm 2002**, nhằm tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh, nhanh chóng hội nhập với các nước khu vực và thế giới, hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9002 được thay thế bằng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn 9001:2000.

**Năm 2003**, Công ty Cổ phần Kinh Đô nhập dây chuyền sản xuất chocolate trị giá 1 triệu USD và tăng vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng.

**Tháng 8 năm 2005**, Công ty phát hành thêm 5.000.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 250 tỷ đồng.

**Tháng 5 năm 2006**, Công ty phát hành thưởng 4.999.980 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nâng tổng vốn điều lệ lên 299.999.800.000 đồng.

❖ ***Định hướng phát triển của Công ty:***

- Nắm bắt chủ trương của Đảng, Nhà nước và Chính phủ đối với việc phát triển kinh tế tư nhân, tiếp tục đầu tư để đưa các Công ty trong hệ thống Kinh Đô phát triển bền vững, tuân thủ pháp luật, tích cực đóng góp cho sự phát triển của xã hội, góp phần đóng góp vào sự nghiệp công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước.
- Đảm bảo tốc độ tăng trưởng doanh số hàng năm từ 20% đến 30%, phần đầu doanh số đến năm 2010 đạt 3.000 tỷ đồng, kim ngạch xuất khẩu đạt 30 triệu USD.
- Xác định ngành hàng chủ lực của Kinh Đô là sản xuất và kinh doanh thực phẩm chế biến, bên cạnh đó mở rộng sang các lĩnh vực khác như đầu tư xây dựng, đầu tư tài chính, chứng khoán,...
- Phát triển và nâng cao giá trị thương hiệu Kinh Đô, đưa thương hiệu Kinh Đô trở thành một thương hiệu mạnh không chỉ ở trong nước mà còn ở các thị trường hiện có ở nước ngoài như Mỹ, Nhật, ASEAN, và một số thị trường sẽ khai thác như châu Âu, Trung Đông,...
- Hiện đại hóa quản lý bằng cách tái cấu trúc bộ máy, phát triển nguồn nhân lực, thu hút chất xám trong và ngoài nước, tin học hóa ứng dụng các phần mềm quản lý và sản xuất, nâng cao hiệu quả việc áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo các tiêu chuẩn ISO, HACCP và các hệ thống quản lý tiên tiến nhất.
- Không ngừng cải thiện điều kiện làm việc và các chế độ phúc lợi đối với người lao động, xây dựng đại gia đình Kinh Đô, chia sẻ lợi nhuận với những người có quá trình làm việc và đóng góp cho sự phát triển của Công ty thông qua các kế hoạch thưởng hoặc bán cổ phần cho CBCNV.
- Hướng tới sáp nhập các công ty con hình thành mô hình tập đoàn Kinh Đô, đa dạng ngành nghề và phát triển toàn diện.
- Hướng tới mục tiêu tăng trưởng lợi nhuận tối đa cho cổ đông với kế hoạch cổ tức bằng tiền mặt và cổ phiếu tăng ổn định 40%/ năm đến năm 2010.

## II. Báo cáo của Hội đồng quản trị

**Ông Trần Kim Thành**, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Kinh Đô đã nhận định về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2006 như sau:

*“Qua mỗi chặng đường, Kinh Đô luôn minh chứng giá trị phong cách sống không chỉ ở những sản phẩm mình tạo ra mà còn thông qua những đóng góp tích cực với cộng đồng bằng các chương trình xã hội và từ thiện. Thật tự hào khi sản phẩm mà chúng ta sản xuất ra không chỉ phục vụ cho người Việt Nam mà đã đi khắp năm châu đến với bạn bè thế giới. Chúng ta tự hào là người đã mang đến niềm vui, niềm hạnh phúc trên nụ cười trẻ thơ, sự năng động cho các bạn trẻ, sự hân hoan trong mỗi gia đình, ánh mắt ấm áp của các cụ già và sự trân trọng của đối tác dành cho nhau qua các sản phẩm của Kinh Đô.*

*Năm 2006 là năm mà Kinh Đô gặt hái được nhiều thành công mặc dù có nhiều biến động và thử thách...”*

### **Những hoạt động nổi bật của Công ty trong năm 2006:**

- Đón nhận **huân chương lao động hạng ba** do Đảng và Nhà
- Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu với tổng tỉ lệ đạt **40%**.
- Nhận **“Cúp vàng vì sự phát triển cộng đồng”**
- Đạt danh hiệu **Doanh nghiệp tiêu biểu năm 2006**.
- Động thổ xây dựng nhà máy Kinh Đô Bình Dương và nhà máy Tribeco Bình Dương tại KCN Việt Nam – Singapore. nước trao tặng (30/12/06). Đặc biệt Ông Trần Kim Thành và Ông Trần Lệ Nguyên được khen thưởng của Thủ Tướng Chính Phủ.
- Doanh thu thuần năm 2006 là **998,15 tỷ đồng** đạt **125%** so với năm 2005
- Lợi nhuận sau thuế **170.67 tỷ đồng** đạt **180%** so với năm 2005

### III. Báo cáo của Ban giám đốc

#### **1. Báo cáo tình hình tài chính**

##### **❖ Kết quả kinh doanh năm 2006**

Đvt: Triệu đồng

<b>Khoản mục</b>	<b>Năm 2004</b>	<b>Năm 2005</b>	<b>Kế hoạch 2006</b>	<b>Thực hiện 2006</b>	<b>Tỷ lệ TH/KH 2006</b>	<b>Tỷ lệ 2006/ 2005</b>	<b>Tỷ lệ 2006/ 2004</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>718,506</b>	<b>798,617</b>	<b>1,050,000</b>	<b>998,149</b>	<b>95.06%</b>	<b>125%</b>	<b>139%</b>
Giá vốn hàng bán	515,877	568,943	784,980	716,853	91%	126%	139%
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>202,629</b>	<b>229,674</b>	<b>265,020</b>	<b>281,296</b>	<b>106%</b>	<b>122%</b>	<b>139%</b>
Chi phí bán hàng	61,473	67,219	83,790	76,306	91%	114%	124%
Chi phí quản lý	40,039	51,234	67,410	73,107	108.45%	143%	183%
<b>EBIT</b>	<b>101,117</b>	<b>111,221</b>	<b>113,820</b>	<b>131,883</b>	<b>115.87%</b>	<b>119%</b>	<b>130%</b>
Lợi nhuận khác	261	(3,609)	N/A	38,148	N/A	-1057%	14616%
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>88,785</b>	<b>107,612</b>	<b>N/A</b>	<b>170,031</b>	<b>N/A</b>	<b>158%</b>	<b>192%</b>
Khấu trừ Thuế TNDN	7,759	12,856	N/A	635	N/A	5%	8%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>81,025</b>	<b>94,756</b>	<b>130,000</b>	<b>170,666</b>	<b>131%</b>	<b>180%</b>	<b>211%</b>

*Ghi chú:* Các số liệu tài chính đã được Công ty kiểm toán Ernst & Young kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và xác nhận các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Kinh Đô tại ngày 31/12/2006

##### **❖ Bảng Tổng kết tài sản tóm tắt năm 2006**

Ngàn VNĐ

<b>KHOẢN MỤC</b>	<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>Số dư đầu kỳ</b>
<b>A. TÀI SẢN LƯU ĐỘNG VÀ ĐẦU TƯ NGẮN HẠN</b>	<b>460,247,313</b>	<b>360,026,667</b>
Tiền mặt	50,825,784	44,723,601
Các khoản đầu tư Tài chính ngắn hạn	92,109,379	29,808,300
Các khoản phải thu	196,578,804	215,979,871
Hàng tồn kho	120,402,903	65,952,989
Tài sản lưu động khác	330,443	3,561,906
<b>B. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>	<b>476,125,123</b>	<b>424,655,726</b>
Các khoản phải thu dài hạn	37,062,737	25,103,898
Tài sản cố định	258,219,341	268,202,088
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	178,776,929	131,349,740
Tài sản dài hạn khác	2,066,116	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>936,372,436</b>	<b>784,682,393</b>
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>351,069,600</b>	<b>291,177,465</b>
Nợ ngắn hạn	303,770,985	233,995,027
Nợ dài hạn	47,298,615	57,182,438
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>585,302,836</b>	<b>493,504,928</b>
Vốn cổ phần	299,999,800	250,000,000
Thặng dư Vốn	123,844,882	123,844,882
Lợi nhuận chưa phân phối	123,084,616	102,698,167
Các quỹ	38,373,538	16,961,879

❖ **Các chỉ số tài chính năm 2005**

KHOẢN MỤC	Năm 2006	Năm 2005
<b>Hiệu quả kinh doanh</b>		
EPS	<b>6,048</b>	3,790
ROE	<b>29.16%</b>	19.20%
LNST/ Vốn Cổ phần	<b>56.89%</b>	37.90%
LNST/ Doanh thu	<b>17.10%</b>	11.87%
Lãi gộp/ Doanh thu	<b>28.18%</b>	28.76%
<b>Tỉ lệ cổ tức chi trả</b>	<b>18%</b>	<b>16%</b>

*Ghi chú:* Tháng 5/2006 Công ty Cổ phần Kinh Đô phát hành thêm 4.999.980 cổ phần nâng tổng số cổ phần sở hữu lên 29.999.980 cổ phần nhưng lợi nhuận trên mỗi cổ phần (EPS) vẫn tăng so với năm 2005 ( 6.048 > 3.790) phản ánh hiệu quả hoạt động kinh doanh và tiềm năng sinh lợi của Công ty trong những năm tới.

Tỉ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu ( ROE) phản ánh mức sinh lời của Công ty trong năm 2006 tăng cao hơn năm 2005 ( 29,16%>19,20%) và cao hơn mức trung bình toàn thị trường ( 20,55% - nguồn SSI), đặc biệt mức lợi nhuận sau thuế trên Vốn cổ phần đạt **56,89%** tăng mạnh so với năm 2005 trong khi mức lãi gộp trên doanh thu giảm so với 2005, cho thấy hiệu quả trong việc sử dụng vốn của Công ty trong hoạt động sản xuất ,kinh doanh trong năm 2006.

#### ❖ Báo cáo tình hình giao dịch cổ phiếu trên thị trường

Trong năm 2006, Công ty Cổ phần Kinh Đô đã tiến hành chi trả cổ tức với tỉ lệ 18%/năm được chia thành 02 đợt: Đợt1/2006 tỉ lệ **9%**/cổ phần ( chốt danh sách ngày 27/10/2006) và Đợt 2/2006 tỉ lệ **9%**/cổ phần ( chốt danh sách ngày 12/03/2007). Tháng 5/2006, Công ty đã phát hành thưởng **4.999.980** cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỉ lệ **20%**; tháng 12/2006 Công ty đã trình Cổ đông thông qua việc thưởng thêm **20%** cho cổ đông hiện hữu từ kết quả kinh doanh 2006. Tổng vốn điều lệ Công ty qua hai đợt phát hành cổ phiếu thưởng ước đạt **360 tỷ đồng**.

Mức giá giao dịch thấp nhất trong năm: **63.000 đồng/CP** (02/08/2006)

Mức giá giao dịch cao nhất trong năm: **246.000 đồng/CP** (23/01/2007)

*Đồ thị biểu diễn giá và khối lượng cổ phiếu KDC giao dịch đến 3/2007*



(\*) Thông tin lấy từ nguồn của Công ty Chứng Khoán Sài Gòn - SSI

## 2. Báo cáo các hoạt động khác

### ❖ Tình hình thực hiện các Dự án đã đề xuất trong ĐHCĐ năm 2005

**Công ty CP Kinh Đô – Bình Dương** vốn điều lệ 100 tỷ đồng ( Công ty Cổ phần Kinh Đô góp 80 tỷ đồng) có văn phòng và nhà máy tại khu Công nghiệp Việt Nam Singapore- Bình Dương. Sản xuất bánh kẹo, nước uống, kem các loại...Tháng 10/2006 đã tiến hành lễ khởi công xây dựng nhà máy, dự kiến hoàn thành và đi vào hoạt động ở tháng 08/2007.

**Liên doanh – liên kết với Cardbury:** Công ty Cổ phần Kinh Đô là nhà phân phối độc quyền sản phẩm Cardbury từ tháng 08/2007, sản phẩm Clorets thông qua một công ty Marketing, tuy nhiên chương trình này chưa thích hợp nên sản phẩm chưa thâm nhập được vào thị trường tiêu dung. Doanh thu trước thuế đạt trên **13tỷ đồng**, trong năm 2007 Công ty sẽ có phương án tiếp thị nhằm đẩy mạnh sức tiêu thụ sản phẩm trên thị trường thông qua các kênh phân phối của Công ty.

**Dây chuyền sản phẩm mới Copo-Cookies:** Giá trị nhập khẩu hơn 20tỷ đồng, đã hoàn thành lắp ráp và bước đầu tiến hành sản xuất thử nghiệm. Dự kiến sẽ đi vào sản xuất trong năm 2007.

**Dự án sáp nhập với Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Kinh Đô Miền Bắc:** Theo sự biểu quyết của Đại hội Đồng cổ đông 2005 chấp thuận giao việc lựa chọn đơn vị tư vấn, phương án sáp nhập, thời điểm sáp nhập cho Hội Đồng Quản trị chủ động triển khai thực hiện. Tuy nhiên, vì đây là

trường hợp sáp nhập đầu tiên trên thị trường chứng khoán Việt Nam nên mọi thủ tục hành chính, văn bản hướng dẫn đều chưa có tiền lệ nên tổ chức tư vấn được lựa chọn là Công ty Kiểm toán Ernst & Young và Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt vẫn đang trong quá trình đánh giá, thẩm định và từng bước tiến hành các thủ tục để việc sáp nhập được diễn ra theo đúng quy định của pháp luật và sự hướng dẫn của các cơ quan ban ngành có liên quan và cố gắng hoàn tất nhanh trong năm 2007.

#### **❖ Đầu tư Tài chính**

Với định hướng mở rộng hoạt động đầu tư ngoài các hoạt động chủ lực là sản xuất, kinh doanh thực phẩm chế biến, Công ty Cổ phần Kinh Đô đã đề xuất sẽ đầu tư liên doanh, liên kết với các Công ty có ngành nghề bổ sung hoặc có tiềm năng phát triển trong tương lai thông qua hình thức mua bán, giao dịch cổ phiếu trên thị trường chứng khoán và được sự chấp thuận của Đại Hội Đồng cổ đông năm 2005 thông qua với mức tổng Vốn đầu tư là **30 tỷ đồng** nhằm đem lại hiệu quả lợi nhuận cao hơn. Trong năm 2006, Công ty đã đầu tư trên lĩnh vực tài chính chứng khoán với tổng nguồn vốn sử dụng bình quân là **19.4 tỷ đồng** lợi nhuận thu về **22 tỷ đồng** đạt trên **114%** trên tổng vốn đầu tư.

#### **❖ Hệ thống phân phối**

Hệ thống phân phối của Công ty Cổ phần Kinh Đô chủ yếu thông qua 3 kênh chính: hệ thống Đại lý, hệ thống các siêu thị và hệ thống Bakery của Công ty Cổ phần Thực phẩm Kinh Đô Sài Gòn và Công ty Cổ phần Chế biến thực phẩm Kinh Đô Miền Bắc với:

- **Hệ thống đại lý, nhà phân phối:** Công ty là doanh nghiệp bánh kẹo có hệ thống đại lý trong nước lớn nhất với khoảng hơn 200 nhà phân phối và 65.000 điểm bán lẻ trên toàn quốc thì hệ thống này tiêu thụ khoảng 85% doanh số của Công ty.
- **Hệ thống siêu thị:** Các sản phẩm của Công ty đã trở thành mặt hàng quen thuộc trong hầu hết hệ thống siêu thị trong các thành phố lớn cả nước. Chủ yếu tập trung tại Tp.HCM và Hà Nội doanh số tiêu thụ qua kênh phân phối này chiếm khoảng 10% doanh số của Công ty.
- **Hệ thống Bakery:** Thông qua hệ thống chuỗi cửa hàng người tiêu dùng đã có thể mua được sản phẩm của Kinh Đô một cách thuận lợi nhất thông qua 25 cửa hàng có qui mô lớn trên các con đường chính của Tp.Hồ Chí Minh và Hà Nội. Hệ thống phân phối này có triển vọng phát triển mạnh không chỉ ở Tp.HCM và Hà Nội mà còn ở các địa phương khác do việc triển khai mô hình kinh doanh nhượng quyền đã và đang được áp dụng.

### **3. Kế hoạch phát triển trong tương lai.**

### ❖ Định hướng phát triển

Năm 2007 là năm được định hướng đánh dấu Công Ty Cổ Phần Kinh Đô đi theo hướng đa dạng ngành nghề với cơ cấu đầu tư **70%** tập trung chuyên về thực phẩm và **30%** tham gia các hoạt động đầu tư bất động sản nhằm tham gia xây dựng hệ thống các Trung tâm thương mại, là kênh phân phối hiện đại tiềm năng trong xu thế hiện đại hóa, xã hội phát triển.

**Kế hoạch 2007 các hoạt động của Công ty: doanh thu tăng 29.3% và lợi nhuận 42,3% so với năm 2006, dự ước tài chính chi tiết cho các năm như sau:**

Khoản mục	2,006	2,007	2008*	2009*	2010*	2011*
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1,005</b>	<b>1,300</b>	<b>2,538</b>	<b>3,647</b>	<b>4,486</b>	<b>4,576</b>
Thực phẩm	1,005	1,300	2,394	2,873	3,447	3,792
Địa ốc			144	774	1,039	784
<b>Lãi sau thuế</b>	<b>170</b>	<b>240</b>	<b>572</b>	<b>781</b>	<b>964</b>	<b>1,006</b>
Thực phẩm	170	240	398	478	574	631
Địa ốc	-		174	303	390	375
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>575</b>	<b>2,175</b>	<b>3,386</b>	<b>3,923</b>	<b>4,458</b>	<b>4,958</b>
1. Vốn Điều lệ	300	470	756	923	1,846	2,252
2. Thặng dư PH Cp mới						
3. LN + các quỹ tích lũy		1,430	2,251	2,463	2,077	2,206
4. LN để lại hàng năm	275	275	379	537	535	500
<b>Các chỉ số</b>						
ROE	30%	11%	17%	20%	22%	20%
EPS(đồng/CP)	6,048	6,234	8,670	9,303	6,960	4,913
Cổ tức tiền mặt	18%	18%	18%	18%	18%	18%
Cổ phiếu thưởng	20%	22%	22%	22%	100%	22%

(\*) là số liệu tái chỉnh dự kiến sau khi hợp nhất với NKD và Kido.

### ❖ Định hướng đầu tư

- Về thực phẩm:

Tiếp tục duy trì tốc độ tăng trưởng doanh thu từ 20% đến 30% thông qua việc:

- Đa dạng hóa sản phẩm, tạo ra nhiều sản phẩm chủ lực, có giá trị dinh dưỡng cao, khẩu vị mới lạ, đáp ứng thị hiếu của người tiêu dùng trong và ngoài nước.
- Tiếp tục cải cách bộ máy tổ chức, quản lý, đẩy mạnh đào tạo và phát triển nguồn nhân lực nhằm thu hút nhân tài trong và ngoài nước để đáp ứng nhu cầu hoạt động và phát triển của Công ty Cổ phần Kinh Đô trong thời gian tới.
- Tiếp tục mở rộng hệ thống phân phối, thị phần: đầu tư chiều sâu vào các kênh phân phối, hoàn thiện hơn chính sách bán hàng.
- Áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo các tiêu chuẩn ISO, HACCP và các hệ thống quản lý tiên tiến nhất. Tiếp tục đầu tư nâng cao giá trị thương hiệu và phát triển thị trường xuất khẩu.

Trong năm 2007, nhà máy sản xuất bánh kẹo tại khu công nghiệp Việt Nam – Singapore Bình Dương dự kiến sẽ đi vào hoạt động với tổng chi phí đầu tư lên đến **385 tỷ đồng**, trong đó vốn tự có được nâng từ 100 lên **200 tỷ đồng** (KDC góp **80%**, tương đương **160 tỷ đồng**). Hiệu quả dự án ước tính có NPV (15năm) đạt **223 tỷ đồng**, IRR đạt **26%**, thời gian hoàn vốn dự kiến 7 năm 2 tháng. Mặt khác, dự án còn được hưởng ưu đãi thuế với thời gian miễn thuế trong 03 năm đầu, hưởng thuế suất 7.5% trong 7 năm tiếp theo và 15% cho các năm còn lại. Doanh thu và lợi nhuận dự kiến KDC thu được từ dự án nhà máy ước đạt **333 tỷ đồng** và **22 tỷ đồng** trong năm 2008, **666 tỷ đồng** và **114 tỷ đồng/năm** trong những năm hoạt động đã đi vào ổn định.

- **Hoạt động đầu tư bất động sản**

Mục đích đầu tư bất động sản của Công ty là tham gia vào các dự án cao ốc, chung cư, căn hộ,... nhằm tham gia thiết lập hệ thống phân phối mới hiện đại, đó là các Trung tâm thương mại, siêu thị tại các dự án Công ty có tham gia đầu tư.

 **Đầu tư với tư cách là chủ đầu tư:**

Trong Quý 3/2007, Nhà máy 13 ha tại Khu Công Nghiệp Việt Nam – Singapore dự kiến cơ bản hoàn thành. Khi đó, toàn bộ máy móc thiết bị hiện nay đặt tại Thủ Đức (qua cầu Bình Triệu 2 km) sẽ được di dời lắp đặt chiếm một phần diện tích của Nhà máy mới. Như vậy, sau khi thực hiện việc di dời sẽ phát sinh nhu cầu mà Công ty cần phải giải quyết:

- Một là nhu cầu về văn phòng giao dịch và làm việc sao cho không quá xa Trung tâm thành phố Hồ Chí Minh và phải có quy mô tương xứng với Công ty;
- Hai là nhu cầu khai thác lợi thế mặt bằng 6 ha tại Thủ Đức thuộc sở hữu của Công ty.

**Trước tình hình trên, trong năm 2007 Công ty có kế hoạch đầu tư xây dựng 2 dự án sau:**

- **Một là, Dự án cao ốc văn phòng Lê Lợi:** mục đích làm Hội sở của Công ty với quy mô 45 tầng, trong đó dự kiến gần 40 tầng sẽ cho thuê làm văn phòng. Như vậy, dự án này sẽ vừa giải quyết được nhu cầu thứ nhất (nhu cầu giao dịch) vừa mang lại hiệu quả rất cao cho Công ty từ hoạt động kinh doanh địa ốc (cho thuê làm văn phòng). Bên cạnh đó còn có một hiệu quả vô hình cực kỳ to lớn, đó là “Tòa Nhà Kinh Đô” tọa lạc tại vị trí này sẽ là phương tiện nhanh nhất, hiệu quả nhất để quảng bá hình ảnh, uy tín, sản phẩm của Kinh Đô không những trong nước, khu vực mà còn đến cả thế giới.

**Một số nét chính của dự án Lê Lợi:**


Tọa lạc tại trung tâm Q.1, Tp.HCM, đường Lê Lợi đối diện chợ Bến Thành. Cao ốc dự kiến xây dựng 45 tầng và 4 tầng hầm. Diện tích đất 5.600m<sup>2</sup>. Thời gian dự kiến tiến hành thủ tục đầu tư và xây dựng hoàn thành trong 03 năm.

- ✓ Diện tích sàn xây dựng **171.080m<sup>2</sup>**, trong đó: diện tích tầng hầm là **7.280m<sup>2</sup>**, diện tích văn phòng là **163.800m<sup>2</sup>**, diện tích sàn khai thác **131,040m<sup>2</sup>**.
  - ✓ Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp phép đầu tư.
  - ✓ Tổng vốn đầu tư: **2.656 tỷ đồng**, nguồn vốn Chủ sở hữu là **1.328 tỷ đồng** (Công ty Cổ phần Kinh Đô góp **70%** tương đương **930 tỷ đồng**).
  - ✓ Thời gian hoàn vốn dự kiến: 7 năm 11 tháng
  - ✓ NPV dự án ước đạt **1.648 tỷ đồng**, IRR đạt **18%**
- **Hai là, dự án căn hộ Thủ Đức:** mục đích khai thác lợi thế mặt bằng 6 ha tại Thủ Đức sau khi nhà máy Kinh Đô hiện nay tại 6/134 Quốc lộ 13, Hiệp Bình Phước, Thủ Đức sẽ chuyển đến địa điểm mới đang được xây dựng tại Khu Công nghiệp Việt Nam- Singapore, dự kiến trong Quý 3/2007. Sau khi di dời, khu đất **51.422m<sup>2</sup>** tại Thủ Đức sẽ

được đầu tư xây dựng thành khu nhà ở cao tầng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh như hệ thống điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, giao thông, công viên cây xanh, các công trình công cộng, phúc lợi xã hội.. Các căn hộ trong dự án này, một phần dành ưu tiên cho cán bộ, nhân viên của Công ty Kinh Đô có nhu cầu về nhà ở, một phần làm quỹ tái định cư cho các dự án do Kinh Đô làm chủ đầu tư tại thành phố Hồ Chí Minh, số còn lại sẽ đưa vào kinh doanh thu hồi vốn. Dự kiến tiến hành thủ tục đầu tư và xây dựng hoàn thành trong 03 năm 10 tháng. Một số thông tin chính về dự án như sau:

- ✓ Tên dự án: **Khu nhà ở cao tầng Hiệp Bình Phước**
- ✓ Chủ Đầu tư: Công ty Cổ phần Kinh Đô
- ✓ Địa điểm đầu tư: 6/134 Quốc lộ 13, Hiệp Bình Phước, Thủ Đức, Tp.HCM
- ✓ Quy mô đầu tư : **Khu nhà ở gồm 17 đơn nguyên cao từ 14-20 tầng**
- ✓ Vốn đầu tư dự kiến: **1.071 tỷ đồng**, trong đó Vốn Chủ Đầu tư là **360 tỷ đồng**, KDC chiếm **70%**, tương đương **252 tỷ đồng**.
- ✓ Sản phẩm dự án: **1.811 căn hộ** (236.620m<sup>2</sup>)
- ✓ Diện tích sàn xây dựng: **236,620 m<sup>2</sup>**
- ✓ Công trình công cộng: **7.500m<sup>2</sup>**
- ✓ Hạ tầng kỹ thuật: **49.805m<sup>2</sup>**
- ✓ Diện tích sàn khai thác: **244.120m<sup>2</sup>**
- ✓ NPV dự án dự kiến đạt hơn **508 tỷ đồng**, IRR dự kiến đạt **142%**. Ngoài ra còn nguồn lợi nhuận thu được từ chênh lệch việc đánh giá lại giá trị đất từ thời điểm mua đến thời điểm đưa vào thực hiện dự án hơn khoảng **250 tỷ đồng**.

Toàn bộ công việc thực hiện hai dự án đầu tư trên sẽ do một thành viên khác của hệ thống Kinh Đô, Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Kinh Đô, thực hiện. Công Ty Địa Ốc Kinh Đô là một công ty chuyên về địa ốc, thực hiện đầu tư dự án một cách chuyên nghiệp và lâu năm.

 **Góp vốn vào các dự án khả thi của Công Ty Cổ phần Địa Ốc Kinh Đô, một thành viên đầu tư bất động sản chuyên nghiệp trong hệ thống Kinh Đô:**

Hiện nay hệ thống Kinh Đô đang thực hiện cơ chế hoạt động theo xu hướng mô hình tập đoàn. Trong đó, mỗi một thành viên sẽ đảm trách chuyên

nghiệp loại hình, ngành nghề của mình, và khi mỗi thành viên có được bất kỳ dự án đầu tư, kinh doanh hiệu quả thì sẽ có sự tham gia, hợp tác của các thành viên vào dự án. Với cơ chế này, xét trên góc độ từng thành viên thì việc đầu tư tài sản của từng thành viên sẽ vừa được dàn trải nhưng cũng vừa được chuyên môn hóa và tất yếu sẽ tạo nên hiệu quả cho thành viên đó. Đứng trên góc độ toàn hệ thống, cơ chế này sẽ tạo được sức mạnh vô song từ việc tổng hợp lực lượng và sự chuyên môn hóa.

Việc Công ty tham gia góp vốn vào một số dự án bất động sản của Công Ty Địa Ốc Kinh Đô ngoài mục đích trên còn có mục đích xây dựng kênh phối mới, hệ thống các Trung tâm thương mại và siêu thị tại các dự án KDC có tham gia. Các dự án cụ thể như sau:

- **Dự án Cộng Hòa Complex Plaza:** Tọa lạc tại số A41 Cộng Hòa, Tân Bình, Tp.HCM, tòa nhà là một phức hợp bao gồm nhiều block Văn phòng, khu thương mại và căn hộ cao cấp. Dự kiến tiến hành thủ tục đầu tư và xây dựng hoàn thành trong 03 năm 6 tháng.
  - ✓ Diện tích xây dựng: **143.138 m<sup>2</sup>**, trong đó: diện tích tầng hầm là 19.909m<sup>2</sup>, diện tích sàn là **123.229m<sup>2</sup>**.
  - ✓ Tổng vốn đầu tư: **911 tỷ đồng**, nguồn vốn đầu tư được tài trợ từ vốn Chủ sở hữu là **300 tỷ đồng (Công ty Cổ phần Kinh Đô góp 30% tương đương 90 tỷ đồng)**. Các năm sau nguồn vốn đầu tư được hỗ trợ từ nguồn thu tiền thuê Văn phòng, bán và cho thuê căn hộ và nguồn vốn vay dài hạn từ ngân hàng.
  - ✓ Thời gian hoàn vốn dự kiến: **4 năm 2 tháng**
  - ✓ NPV dự án ước đạt **410 tỷ đồng**, IRR đạt **41%**

#### **IV. Các công ty có liên quan**

**Công ty Cổ phần Kidos**

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Kido's
- Địa chỉ: Khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi, ấp Cây Sộp, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84-8) 8475605 Fax: (84-8) 8477246
- Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng
- Giấy CNĐKKD số: 4103001557
- Ngành nghề kinh doanh: Sản xuất thực phẩm, đồ uống (đá khô, kem ăn các loại); Sản xuất và mua bán đồ uống các loại, sữa và các sản phẩm từ sữa.
- Tỷ lệ cổ phần do Công ty Cổ phần Kinh Đô nắm giữ: 40%.

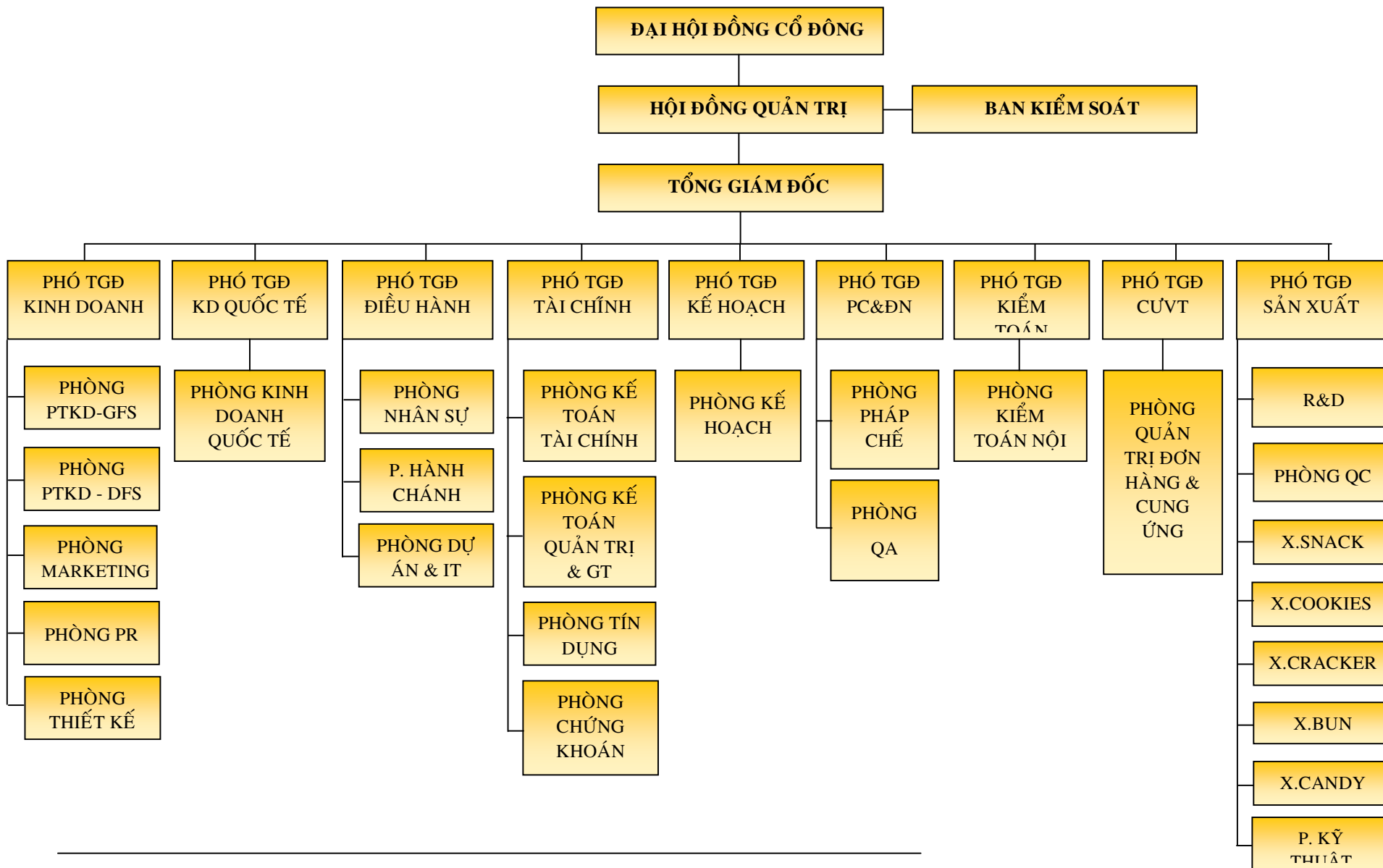
**Công ty Cổ phần Kinh Đô Bình Dương**

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Kinh Đô Bình Dương
- Địa chỉ: Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương
- Điện thoại: (84-8) 7269474 Fax: (84-8) 7269472
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
- Giấy CNĐKKD số: 4603000129
- Ngành nghề kinh doanh: Chế biến nông sản thực phẩm; Sản xuất bánh, kẹo, nước uống tinh khiết, nước ép trái cây, kem ăn các loại. Mua bán nông sản thực phẩm, công nghệ phẩm, vải sợi, hàng may mặc, giày dép, túi xách, đồng hồ, mắt kính, mỹ phẩm, kim khí điện máy, điện lạnh, thủ công mỹ nghệ, dụng cụ học tập và giảng dạy, văn phòng phẩm, vật tư ngành ảnh, rau quả tươi sống; Môi giới thương mại; Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa; Dịch vụ quảng cáo.
- Tỷ lệ cổ phần do Công ty Cổ phần Kinh Đô nắm giữ: 80%.

**VII. Tổ chức và nhân sự**

- ❖ Cơ cấu tổ chức của tổ chức phát hành/niêm yết (Xem ở trang sau)

**SƠ ĐỒ 2: CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN KINH ĐÔ**



❖ **Danh sách Ban điều hành**

Ông **Trần Lệ Nguyên** - Tổng Giám đốc

Bà **Vương Bửu Linh** - Phó Tổng Giám Đốc phụ trách Vật Tư

Bà **Vương Ngọc Xiêm** - Phó Tổng Giám Đốc phụ trách Kiểm Toán

Ông **Patrick Ho Loke Yin** - Phó Tổng Giám Đốc Điều Hành

Ông **Wang Ching Hua** - Phó Tổng Giám Đốc phụ trách Sản Xuất  
(**Vương Cẩm Sang**)

Ông **Lê Phụng Hào** - Phó Tổng Giám Đốc phụ trách PR & Pháp Chế

Ông **Nguyễn Xuân Luân** - Phó Tổng Giám Đốc Kinh Doanh Quốc Tế

**VIII. Thông tin cổ đông và Quản trị công ty**

**1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:**

❖ **Hội đồng Quản trị:**

Ông Trần Kim Thành - Chủ tịch HĐQT

Ông Trần Lệ Nguyên - Phó Chủ tịch HĐQT

Bà Vương Bửu Linh – Thành viên HĐQT

Ông Wang Ching Hua - Thành viên HĐQT

Ông Don Di Lam - Thành viên HĐQT

❖ **Ban Kiểm soát:**

Ông Mã Thanh Danh - Trưởng Ban Kiểm soát

Ông Lương Quang Hiến

Bà Lương Mỹ Duyên

- **Khả năng thực hiện trách nhiệm của HĐQT:** Trong năm 2006 HĐQT đã thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách cẩn trọng và thực hiện tổ chức, quản lý theo phương pháp mang lại hiệu quả và lợi ích cao nhất cho Công ty, cho các Cổ đông.

- **Việc bầu lại ít nhất 1/3 HĐQT và Ban kiểm soát:** Tại kỳ Đại hội Cổ đông thường niên 2006 Công ty đã tiến hành bầu lại 1/3 thành viên Hội Đồng Quản trị và Ban Kiểm soát theo đúng quy định.

Thù lao của thành viên HĐQT và những người điều hành chủ chốt khác của công ty: Đại hội Cổ đông thường niên năm 2004, ngày 16/03/2005 các Cổ đông đã nhất trí thông qua việc chi trả thù lao cho HĐQT và BKS như sau:

Hội đồng Quản trị: Tổng mức thù lao được hưởng là 1% lợi nhuận sau thuế hàng năm và phần thưởng là 10% phần lợi nhuận sau thuế vượt so với kế hoạch giao hàng năm. Năm 2006, tổng thù lao HĐQT là 4.237.266.121 đồng

Ban Kiểm soát: Tổng thù lao BKS năm 2006 là 96.000.000 đồng (Trưởng BKS: 4.000.000 đồng/tháng, Thành viên BKS: 2.000.000 đồng/tháng)

## **2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông**

( Theo danh sách cổ đông chốt ngày 30/03/2007)

Danh mục	VNĐ (tr.đ)	Tỷ trọng	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
				Tổ chức	Cá nhân
<b>Vốn cổ phần</b>	<b>299.999,80</b>	<b>100%</b>	<b>1.569</b>	<b>38</b>	<b>1.531</b>
Cổ đông sáng lập	167.319,75	55,77%	13	1	12
Cổ đông nắm giữ trên 5% VDL	41.167,10	13,72%	2	1	1
Cổ đông nắm giữ từ 1-5% VDL	66.277,50	22,09%	9	8	1
Cổ đông thiểu số (<1%)	25.235,45	8,42%	1.545	28	1.085

Ngày .... tháng ... năm 2007

**Chủ tịch HĐQT**

**TRẦN KIM THÀNH**