

**Mẫu 08\_CBT/SGDHN**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 606/QĐ-SGDHN ngày 29/9/2016 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK Hà Nội)

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **50** /CBTT-VNC  
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày **25** tháng 03 năm 2020

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội  
- Quý cổ đông Công ty**

1. Tên tổ chức: Cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
2. Mã chứng khoán: VRG
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 12 Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
4. Điện thoại: (0220) 3838028 Fax: (0220) 3838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Đặng Văn Thiệu**, chức vụ: Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng.
6. Loại thông tin công bố: **Thông tin định kỳ**
7. Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2019 của Công ty cổ phần PTĐT và KCN Cao Su Việt Nam.
8. Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: <http://vinaruco.com.vn>
9. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Người được ủy quyền công bố thông tin**



**Đặng Văn Thiệu**





# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

# 2019



Số 12, phố Nguyễn An,  
Phường Hải Tân, Thành  
phố Hải Dương, Tỉnh  
Hải Dương, Việt Nam



<http://vinaruco.com.vn/>



(0220) 3838025



## MỤC LỤC

Thư ngỏ của Chủ tịch HĐQT	04
Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi	05
Một số chỉ tiêu tài chính nổi bật	06
<b>A. THÔNG TIN CHUNG</b>	<b>08</b>
A1. Thông tin khái quát	10
A2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	16
A3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	18
A4. Ban lãnh đạo	22
A5. Vị thế	26
A6. Định hướng phát triển	30
A7. Các rủi ro	32
<b>B. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b>	<b>34</b>
B1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	36
B2. Tổ chức và nhân sự	39
B3. Tình hình đầu tư và thực hiện dự án	40
B4. Tình hình tài chính	41
B5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu	43
<b>C. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	<b>44</b>
C1. Đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh	46
C2. Tình hình tài chính	47
C3. Những cải tiến trong cơ cấu lao động, chính sách, quản lý	49
C4. Phương hướng phát triển	50
<b>D. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	<b>52</b>
D1. Đánh giá của HĐQT về mọi mặt hoạt động của Công ty	54
D2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc	55
<b>E. QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	<b>56</b>
E1. Hội đồng quản trị	58
E2. Ban kiểm soát	59
E3. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ	60
E4. Giao dịch, hợp đồng của Công ty với người có liên quan	60
E5. Tuân thủ và tăng cường quản trị công ty	60
<b>F. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b>	<b>62</b>
F1. Chính sách liên quan đến người lao động	64
F2. Chính sách liên quan đến môi trường và trách nhiệm với cộng đồng	65
<b>G. BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	<b>66</b>





## THƯ NGỎ CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



*Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác và Toàn thể Cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam,  
Thay mặt Ban lãnh đạo Công ty, Tôi xin được gửi những lời thăm hỏi và lời chúc tốt đẹp nhất đến Quý vị - những người đã dành nhiều tình cảm và tâm huyết đồng hành cùng với Công ty trong suốt thời gian vừa qua!*

Năm 2019 đi qua trong bối cảnh nền kinh tế thế giới tiếp tục tăng trưởng chậm lại với các yếu tố rủi ro, thách thức gia tăng. Căng thẳng gần đây giữa các nền kinh tế lớn khiến thương mại và đầu tư thế giới giảm, niềm tin kinh doanh toàn cầu giảm sút, thị trường tài chính - tiền tệ cũng như hệ thống thương mại toàn cầu có nhiều biến động khôn lường. Vì các nguyên nhân đó nên Quỹ tiền tệ thế giới (IMF) đưa ra nhận định rằng: Năm 2019 kinh tế thế giới phải đối mặt với thời kỳ "BẤT TRẮC CAO" khi có 70% nền kinh tế trên thế giới trong đó hầu hết các nền kinh tế phát triển đều rơi vào tình trạng tăng trưởng chậm lại. Trước tình hình đó Chính phủ, các Bộ, ngành, địa phương và các doanh nghiệp đã quyết liệt vào cuộc với những giải pháp thiết thực như cải cách thủ tục hành chính, các chính sách liên quan tới Doanh nghiệp đã từng bước được quan tâm đúng mức. Với phương châm "KỶ CƯƠNG, LIÊM CHÍNH, HÀNH ĐỘNG, SÁNG TẠO, BỨT PHÁ, HIỆU QUẢ". Năm 2019 kinh tế Việt Nam tiếp tục đạt được nhiều kết quả tích cực. Theo Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội năm 2019 của Tổng cục thống kê, GDP năm 2019 đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng 7,02%, vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra. Trong đó, ngành công nghiệp và xây dựng tiếp tục duy trì được tốc độ tăng trưởng cao lần lượt là 8,86% và 9,1%; đóng góp tới 50,4% vào mức tăng trưởng chung của nền kinh tế.

Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô ổn định và tăng trưởng tích cực, ngành bất động sản trong đó phân khúc bất động sản khu công nghiệp được đánh giá là có cơ hội phát triển mạnh mẽ. Cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung diễn biến khó lường và xu hướng bảo hộ thương mại gia tăng, các Khu công nghiệp được kỳ vọng sẽ thu hút các nhà đầu tư nước ngoài trong xu hướng chuyển dịch đầu tư quốc tế. Bên cạnh đó, bất động sản công nghiệp trở thành tiêu điểm tại Việt Nam, thu hút sự quan tâm của dòng vốn FDI nhờ chính sách hỗ trợ của Chính phủ như miễn giảm, ưu đãi về thuế đối với các Nhà đầu tư. Các giải pháp nhằm cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia và hỗ trợ doanh nghiệp tháo gỡ khó khăn đã từng bước mang lại hiệu quả trong quá trình thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài.

Tận dụng những lợi thế từ môi trường kinh doanh và phát huy thế mạnh sẵn có, năm 2019, Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đã

bứt phá và đạt được mức tăng trưởng vượt bậc. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2019 đạt hơn 54.487 triệu đồng, tăng 47.449 triệu đồng so với năm 2018 với tốc độ tăng lên tới 674,18%. Lợi nhuận sau thuế năm 2019 đạt 27.606 triệu đồng, tăng 25.658 triệu đồng so với năm 2018 với tốc độ tăng đạt 1.316,87%. Doanh nghiệp đạt được mức tăng trưởng ấn tượng nhờ việc đã tích cực triển khai nhiều hoạt động xúc tiến đầu tư nhằm thu hút các Nhà đầu tư đến với Khu công nghiệp Cộng Hòa. Năm 2019, Công ty đã chính thức ghi nhận doanh thu từ hợp đồng cho thuê hạ tầng với 06 nhà đầu tư với diện tích cho thuê là 25,39 ha; nâng tổng số diện tích cho thuê của khu công nghiệp lên 77,94 ha (đạt 53,81% tỷ lệ lấp đầy).

Năm 2020 được nhận định "BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP" sẽ tiếp tục là điểm sáng thu hút dòng vốn FDI và là xu hướng quan tâm lựa chọn của các Nhà đầu tư. Tiếp bước những thành tựu đã đạt được, năm 2020 Công ty sẽ tiếp tục hoàn thành các hạng mục công trình hạ tầng như kế hoạch đã đặt ra và thực hiện các hoạt động nhằm thu hút thêm các Nhà đầu tư vào xây dựng và sản xuất kinh doanh trong Khu công nghiệp. Ban lãnh đạo cùng toàn thể Cán bộ, công nhân viên và người lao động Công ty hứa luôn cố gắng tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc nhằm đẩy nhanh tiến độ hoàn thành các gói thầu, bảo đảm chất lượng và đáp ứng tốt nhất nhu cầu của các nhà đầu tư; góp phần nâng cao uy tín và vị thế của doanh nghiệp.

Hội đồng quản trị và cá nhân Tôi cam kết sẽ phấn đấu hết mình vì sự nghiệp phát triển bền vững của Công ty. Chúng tôi chân thành cảm ơn sự tin yêu, đồng hành và chia sẻ của Quý Cổ đông, Khách hàng và Đối tác. Chúng tôi mong muốn tiếp tục nhận được sự hỗ trợ quý báu của Quý vị để chúng ta có thể cùng vững bước trên con đường phát triển của Công ty, nâng tầm thương hiệu và gia tăng lợi ích lâu dài cho Quý Cổ đông.

Xin kính chúc Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Nhà đầu tư và toàn thể Cán bộ công nhân viên sức khỏe và thành công!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU  
VIỆT NAM  
Phạm Trung Thái

## TÂM NHÌN – SỨ MỆNH – GIÁ TRỊ CỐT LÕI



### TÂM NHÌN

Phấn đấu xây dựng Khu công nghiệp Xanh - Sạch - Đẹp - Văn minh, công nghệ cao.  
Tiếp tục nghiên cứu mở rộng và phát triển Khu công nghiệp với quy mô khoảng 550 ha.  
Phấn đấu tốc độ tăng trưởng vốn của doanh nghiệp.  
Doanh nghiệp phát triển bền vững, quản lý vận hành Khu công nghiệp không gây ô nhiễm môi trường.  
Tiếp tục hoàn thiện quy hoạch mặt bằng Khu công nghiệp nhằm nâng cao hiệu quả quỹ đất hiện có, tăng nguồn thu cho doanh nghiệp và Cổ đông.



### SỨ MỆNH

Đưa từng hạng mục công trình Khu công nghiệp Cộng Hòa vào vận hành và mang lại hiệu quả đầu tư cao cho các Cổ đông, tiện ích cho các nhà đầu tư đã thuê đất tại khu công nghiệp.  
Khu công nghiệp đi vào khai thác tạo cơ hội phát triển kinh tế cho địa phương, tạo thêm nhiều việc làm mới, đóng góp vào sự phát triển công nghiệp hóa, hiện đại hóa của Thành phố Chí Linh; Tỉnh Hải Dương và đất nước.  
Sự phát triển của Công ty gắn liền với phát triển bền vững của địa phương.



### GIÁ TRỊ CỐT LÕI

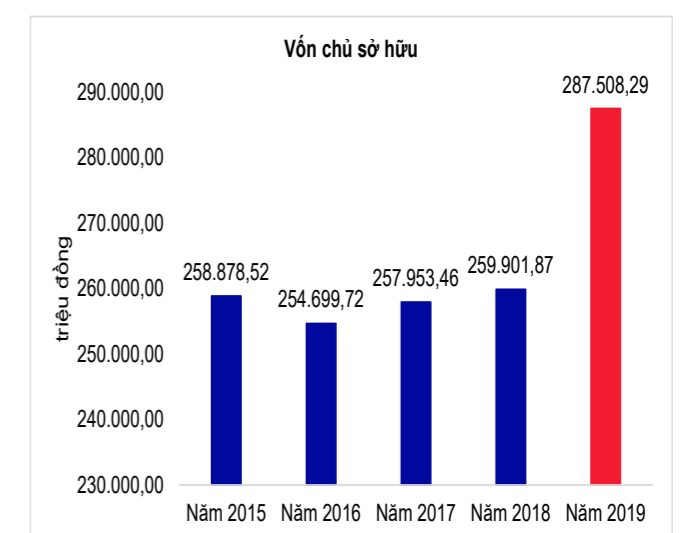
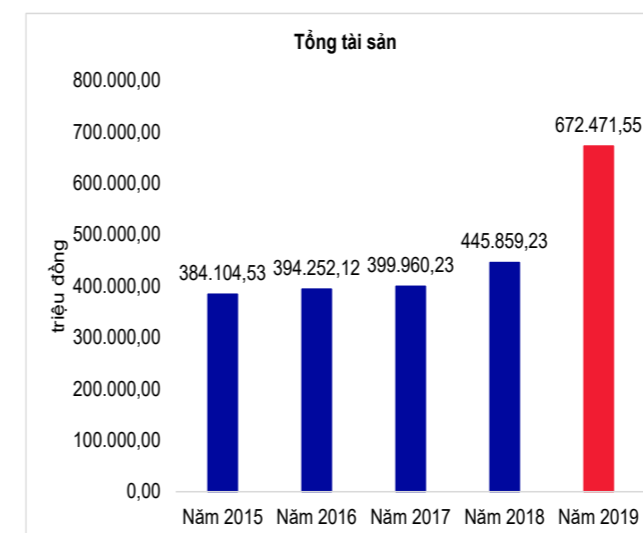
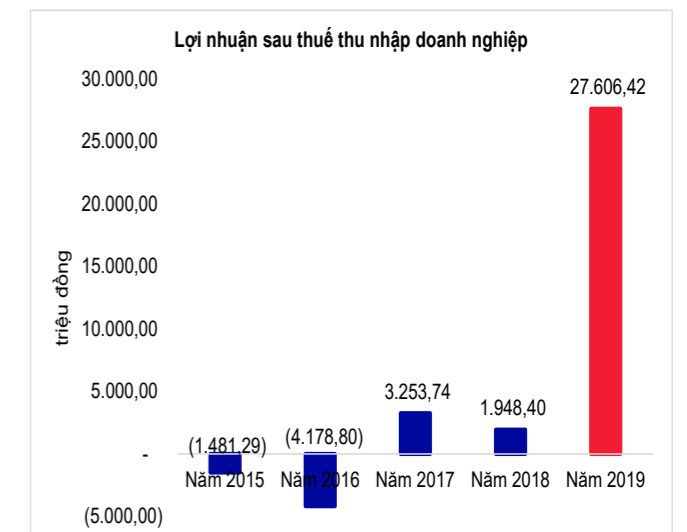
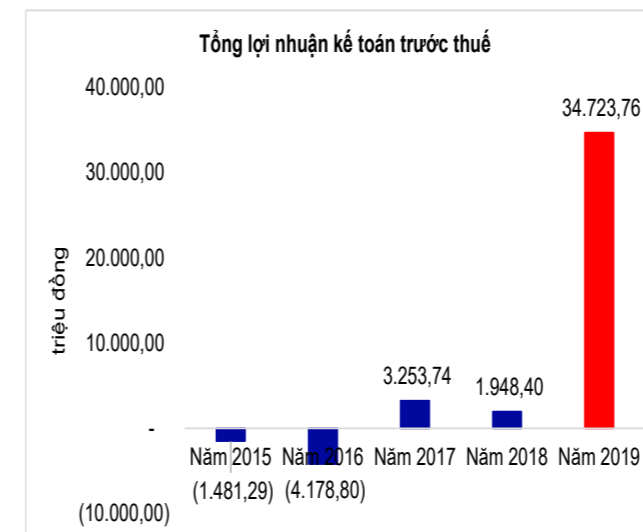
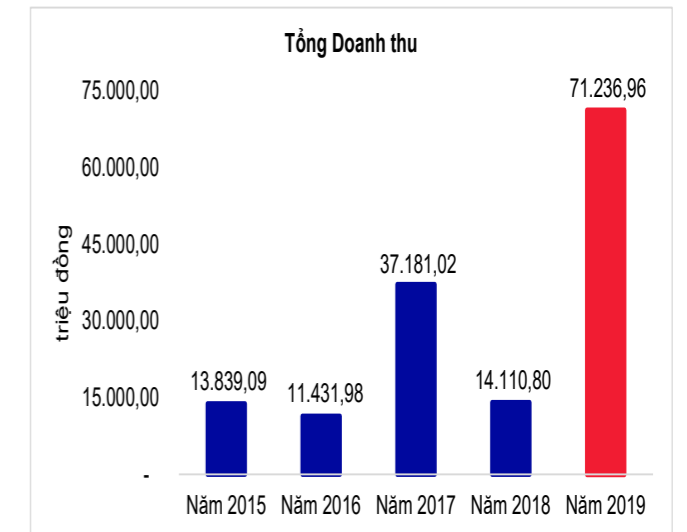
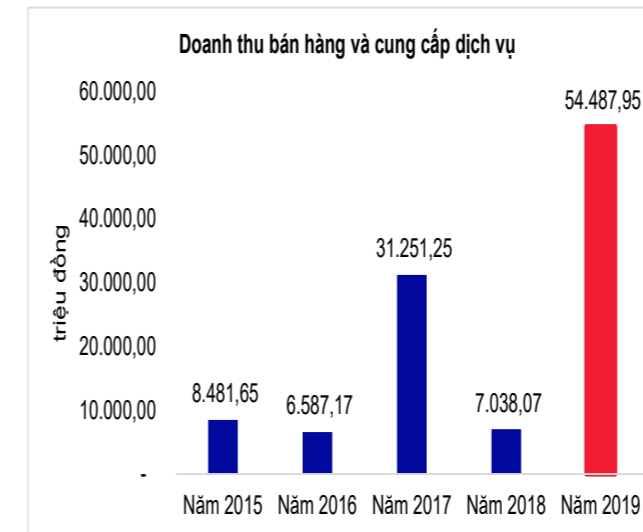
Tổ chức nhân sự hiệu quả, chuyên môn hóa cao và phục vụ chuyên nghiệp.  
Năng lực tài chính lành mạnh.  
Hệ thống cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp được thiết kế đồng bộ, thuận tiện, có giá trị gia tăng đối với các Nhà đầu tư và Cổ đông.  
Uy tín, trách nhiệm và hiệu quả.



## MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NỔI BẬT

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>						
Tổng Doanh thu	triệu đồng	13.839,09	11.431,98	37.181,02	14.110,80	71.236,96
Doanh thu thuần từ SXKD chính	triệu đồng	8.481,65	6.587,17	31.251,25	7.038,07	54.487,95
Lợi nhuận gộp từ SXKD chính	triệu đồng	(2.486,83)	(3.890,59)	3.921,29	2.197,72	29.040,56
Lợi nhuận thuần từ hoạt động tài chính	triệu đồng	5.087,33	3.769,29	4.448,25	7.404,09	16.724,00
Chi phí hoạt động	triệu đồng	4.081,79	4.156,19	5.116,79	7.660,61	11.065,81
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	triệu đồng	-	98,69	0,99	7,20	(73,16)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	triệu đồng	(1.481,29)	(4.277,49)	3.252,75	1.941,20	34.796,93
Lợi nhuận trước thuế	triệu đồng	(1.481,29)	(4.178,80)	3.253,74	1.948,40	34.723,76
Lợi nhuận sau thuế	triệu đồng	(1.481,29)	(4.178,80)	3.253,74	1.948,40	27.606,42
<b>Bảng cân đối kế toán</b>						
Tổng tài sản	triệu đồng	384.104,53	394.252,12	399.960,23	445.859,23	672.471,55
Vốn điều lệ	triệu đồng	258.948,68	258.948,68	258.948,68	258.948,68	258.948,68
Vốn chủ sở hữu	triệu đồng	258.878,52	254.699,72	257.953,46	259.901,87	287.508,29
<b>Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu</b>						
Tỷ số Lợi nhuận trên Tổng tài sản (ROA)	%	(0,39)	(1,06)	0,81	0,44	4,11
Tỷ số Lợi nhuận trên Vốn sở hữu (ROE)	%	(0,57)	(1,64)	1,26	0,75	9,06
<b>Chỉ tiêu cho một đơn vị cổ phiếu</b>						
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành cuối kỳ	cổ phiếu	25.894.868	25.894.868	25.894.868	25.894.868	25.894.868
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	đồng	(57)	(161)	126	75	1.066
Cổ tức	%	-	-	-	-	7

## MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NỔI BẬT







# A. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin chung
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
4. Giới thiệu Ban lãnh đạo
5. Vị thế
6. Định hướng phát triển
7. Các rủi ro







## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	0800300443
Vốn điều lệ	258.948.680.000
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	258.948.680.000
Địa chỉ	Số 12, phố Nguyễn An, Phường Hải Tân, Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam
Số điện thoại	(0220) 3838025
Số fax	(0220) 3838024
Website	<a href="http://vinaruco.com.vn/">http://vinaruco.com.vn/</a>
Mã cổ phiếu	VRG



## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH PHÁT TRIỂN

**01/2020**

Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 022755375 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu 09 tháng 4 năm 2008, thay đổi lần thứ năm ngày 13 tháng 01 năm 2020.

**2014**

Cổ phiếu VRG chính thức được giao dịch trên sàn Upcom.

**2012**

Trụ sở chính của Công ty chuyển về Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, Tp. Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

**2009**

Công ty hoàn tất hồ sơ đăng ký là Công ty đại chúng với UB-CKNN.

**2007**

Công ty chính thức đổi tên từ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp GERUCO thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam. Thành lập văn phòng đại diện HĐQT tại số 56 Nguyễn Du, Hoàn Kiếm, Hà Nội và Ban Quản lý dự án số 1 tại thị xã Sao Đỏ, Chí Linh, Hải Dương.

**2005**

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp GERUCO được thành lập chủ yếu do các công ty con thuộc Tổng Công ty Cao su Việt Nam (nay là Tập đoàn Cao su Việt Nam) với nhiệm vụ phát triển trồng cao su và lập quy hoạch Dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp tại các tỉnh phía bắc. Vốn điều lệ ban đầu khi thành lập là 80 tỷ đồng với 4 cổ đông sáng lập.





## SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2019

Ngày 14/01/2019

Công ty đã tổ chức lễ ký hợp đồng thuê đất tại Lô B2-1 Khu công nghiệp Cộng Hòa, Chí Linh với Nhà đầu tư: Công ty TNHH điện tử POYUN (HD) Việt Nam.

Ngày 18/01/2019

Công ty đã tổ chức lễ ký hợp đồng thuê đất tại Lô B5-1 Khu công nghiệp Cộng Hòa, Chí Linh với Nhà đầu tư: Công ty TNHH Hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam.

Ngày 12/02/2019

Công ty đã tổ chức lễ ký hợp đồng thuê đất tại Lô B2-2 Khu công nghiệp Cộng Hòa, Chí Linh với Nhà đầu tư: Công ty TNHH Công nghệ DAINTY & GEMMY Việt Nam.

Ngày 20/02/2019

Công ty đã ký kết hợp đồng thuê đất tại Lô B2-4 Khu công nghiệp Cộng Hòa, Chí Linh với Nhà đầu tư: Công ty TNHH EASTECH Việt Nam.

Ngày 22/02/2019

Công ty đã ký kết hợp đồng thuê đất tại Lô B2-3, Khu công nghiệp Cộng Hòa, Chí Linh với Nhà đầu tư: Công ty TNHH Sun Acoustic Vina.

Ngày 20/12/2019

Công ty đã ký kết hợp đồng thuê đất tại Lô B3-1, Khu công nghiệp Cộng Hòa, Chí Linh với Nhà đầu tư: Công ty TNHH JUNG SHING WIRE (VIỆT NAM).



## A2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

### Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh doanh khu công nghiệp; Xây dựng nhà ở, căn hộ, văn phòng; xây dựng các công trình giao thông, công trình thủy lợi; Khai thác và chế biến các loại khoáng sản; Cho thuê đất, thuê kho bãi, văn phòng, nhà ở, bãi đỗ xe; Dịch vụ vận tải, khai thuê hải quan và làm thủ tục hải quan; dịch vụ kho ngoại quan; Kinh doanh xuất nhập khẩu và uỷ thác xuất nhập khẩu;

Mua bán, bảo dưỡng xe có động cơ và mô tô, xe máy, phụ tùng cho xe có động cơ, xăng, dầu, mỡ; mua bán và đại lý (trừ xe có động cơ và mô tô, xe máy); Mua bán các sản phẩm cao su nguyên liệu và cao su thiên nhiên; mua bán vật tư thiết bị, vật tư xây dựng; Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng đô thị, công cộng; xây lắp điện công trình dân dụng và công nghiệp; Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và đô thị Chí Linh, các dịch vụ sau khi khu công nghiệp và đô thị đi vào hoạt động; Cho thuê quảng cáo và các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

### Các sản phẩm, dịch vụ kinh doanh chính

Cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp; phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng;  
Cho thuê lại đất khu công nghiệp;

Hoạt động tài chính: tiền lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng và lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

## A2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

### Địa bàn kinh doanh

Khu Công nghiệp Cộng Hòa, Chí Linh, Hải Dương.



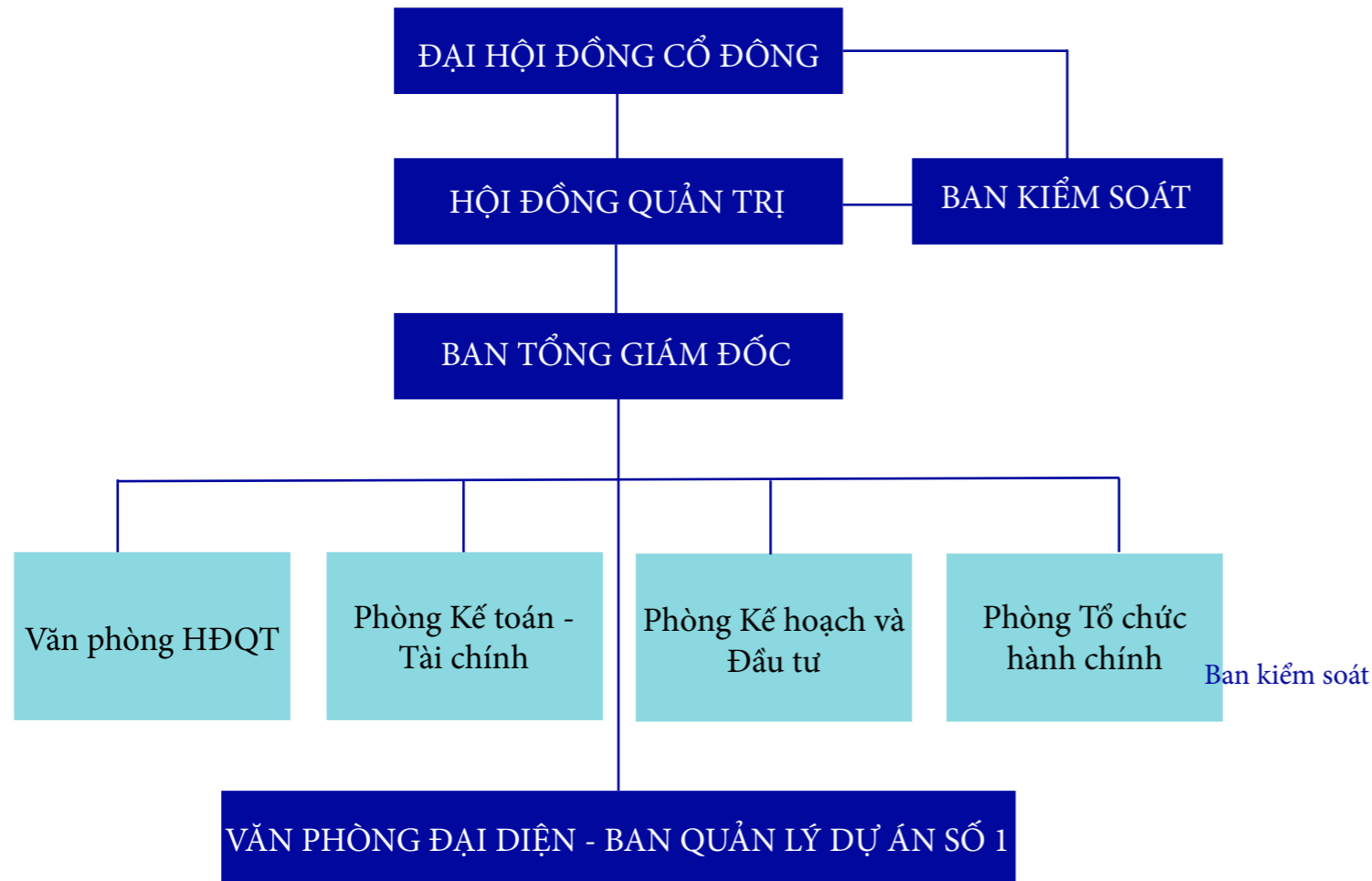


## A3. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

### Mô hình quản trị

Hiện nay, Công ty đang hoạt động theo mô hình quản trị bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc theo quy định tại khoản 1 điều 34 Luật doanh nghiệp 2014.

### Sơ đồ bộ máy quản lý



## A3. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

### Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông có quyền biểu quyết uỷ quyền. Đại hội đồng cổ đông có các quyền sau:  
 Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ;  
 Thông qua kế hoạch phát triển của Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo của BKS, của HĐQT và của các kiểm toán viên;  
 Quyết định số lượng thành viên của HĐQT;  
 Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên HĐQT và BKS;  
 Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

### Ban kiểm soát

Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra để thực hiện giám sát HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty trong việc quản lý và điều hành Công ty. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện các nhiệm vụ được giao, bao gồm:  
 Kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;  
 Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc;  
 Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết;  
 Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

### Phòng ban chức năng, Ban quản lý dự án

Có chức năng tham mưu và giúp việc cho Ban Tổng Giám Đốc, trực tiếp điều hành theo chức năng chuyên môn và chỉ đạo của Ban Tổng Giám Đốc.

### Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty, trừ những thẩm quyền thuộc ĐHĐCĐ. Hội đồng quản trị có các quyền sau:  
 Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;  
 Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua;  
 Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý Công ty;  
 Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm của Công ty trình ĐHĐCĐ;  
 Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHĐCĐ;  
 Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty;  
 Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

### Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng Cổ đông về điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phó Tổng Giám đốc có trách nhiệm giúp đỡ Tổng Giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:  
 Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết, quyết định của HĐQT, nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật;  
 Xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty;  
 Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng kỷ luật đối với Phó Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng văn phòng đại diện;  
 Ký kết, thực hiện các hợp đồng kinh tế, hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật;  
 Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm trước HĐQT, ĐHĐCĐ và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty;  
 Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;  
 Các nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.





## A3. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

### Văn phòng Hội đồng quản trị

Tiếp nhận và ban hành các văn bản, quyết định thuộc thẩm quyền HĐQT; Chuẩn bị nội dung chương trình cho các cuộc họp HĐQT, Đại hội đồng cổ đông thường niên, bất thường của Công ty; Quản lý Website của Công ty, công bố thông tin nội bộ trên website của Công ty.

### Phòng Tài chính Kế toán

Là đầu mối giải quyết các lĩnh vực công tác tài chính, kế toán, tổ chức hệ thống kế toán; có nhiệm vụ chủ yếu: Lập kế hoạch tài chính, kế hoạch vốn giám sát về tài chính, theo dõi mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty dưới hình thái tiền tệ; hạch toán các khoản chi phí để xác định kết quả kinh doanh... đồng thời cung cấp thông tin kịp thời về sản xuất kinh doanh cho Tổng Giám đốc, giúp Tổng Giám đốc đưa ra quyết định chính xác; Lập báo cáo tài chính quý, bán niên, năm nộp cơ quan Nhà nước theo quy định, làm việc với kiểm toán BCTC bán niên, BCTC năm; Kế khai và quyết toán thuế theo quy định của Luật Thuế; Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết của HĐQT, ĐHĐCĐ, trả cổ tức cho cổ đông Công ty; Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán theo quy định; Lập và trình HĐQT phê duyệt BCTC, quyết toán quỹ lương thực hiện năm tài chính; Lập và trình HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC; Là Ủy viên thường trực Hội đồng kiểm kê tài sản 00h ngày 1/1 hàng năm.

### Ban quản lý dự án số 1

Thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, nhận bàn giao đất để xây dựng Dự án KCN Cộng Hòa, Chí Linh; quản lý đầu tư xây dựng các hạng mục của Dự án; nhận bàn giao công trình và đưa công trình hạ tầng vào sử dụng; quản lý vận hành Hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; nhận bàn giao mặt bằng đất sạch để xúc tiến đầu tư cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước vào thuê lại đất trong KCN ...

### Phòng Tổ chức hành chính

Xây dựng phương án kiện toàn bộ máy tổ chức trong Công ty, quản lý nhân sự, thực hiện công tác hành chính quản trị, tiền lương thưởng cho cán bộ công nhân viên toàn Công ty; Quản lý con dấu, tiếp nhận và lưu chuyển công văn đi - đến; lưu trữ Hồ sơ của Công ty.

### Phòng Kế hoạch và Đầu tư

Có chức năng là đầu mối giải quyết các lĩnh vực kế hoạch, kinh doanh, dự toán, đấu thầu các công trình, công tác thị trường và có nhiệm vụ chủ yếu: Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch xúc tiến đầu tư, kế hoạch đấu thầu trình HĐQT phê duyệt; Chăm các gói thầu khi Công ty tổ chức đấu thầu và trực tiếp là tư vấn đấu thầu xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng của Dự án KCN Cộng Hòa.

Ngoài ra, Phòng còn là đầu mối giải quyết các lĩnh vực công tác kỹ thuật thi công các công trình xây dựng, nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, chất lượng sản phẩm, sở hữu công nghiệp; kỹ thuật an toàn và vật tư - thiết bị; và có nhiệm vụ chủ yếu: Xây dựng và tổ chức thực hiện phương án tổ chức thi công các công trình; biên soạn, tổ chức thực hiện các quy trình, quy phạm, tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng sản phẩm, kỹ thuật an toàn trong Công ty; tổ chức thực hiện các chương trình nghiên cứu ứng dụng khoa học, phát triển công nghệ sáng kiến cải tiến kỹ thuật; chủ trì xây dựng định mức kinh tế kỹ thuật, tiêu chuẩn sản phẩm; xây dựng biện pháp về việc bảo đảm an toàn sản xuất, an toàn lao động; chủ trì tổ chức thực hiện công tác nghiệm thu, lập đầy đủ hồ sơ nghiệm thu và lập hồ sơ nghiệm thu công trình, hồ sơ hoàn công công trình; lập kế hoạch cung ứng vật tư nguyên liệu phục vụ sản xuất và các công tác khác có liên quan.

Các công ty con, công ty liên kết: không có



## A4. BAN LÃNH ĐẠO

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

01

Ông PHẠM TRUNG THÁI - CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Giới tính	Nam	Quê quán	
Địa chỉ thường trú	Số 102 - 104 H9 KĐT Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội		
Nơi sinh	Thôn Đông Phan, xã Thanh An, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương		
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 141324390 ngày 13/09/2005 tại CA. Hải Dương	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế		
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ/ đại diện: 4.002.280 cổ phiếu (tỷ lệ 15,46%)			

02

Ông DƯƠNG VĂN HỐI - THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Giới tính	Nam	Quê quán	Sơn Thủy, Lệ Thủy, Quảng Bình
Ngày tháng năm sinh	25/07/1974	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 92 Bà Triệu, Pleiku, Gia Lai		
Nơi sinh	Thôn 3, TT Đăk Đoa, huyện Đăk Đoa, tỉnh Gia Lai		
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 230556251 ngày 29/10/2010 tại CA. Gia Lai	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế		
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ/ đại diện: 1.414.000 cổ phiếu (tỷ lệ 5,46%)			

03

Ông NGUYỄN XUÂN THÀNH - THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Giới tính	Nam	Quê quán	Thái Bình
Ngày tháng năm sinh	14/11/1975	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Khu phố Ninh Thuận, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, Bình Phước		
Nơi sinh	Bình Long, Bình Phước		
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 285402754 ngày 03/03/2009 tại CA. Bình Phước	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế		
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ/ đại diện: 2.000.000 cổ phiếu (tỷ lệ 7,72%)			

04

Ông NGUYỄN THẾ NGHĨA - THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Giới tính	Nam	Quê quán	TP. Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa
Ngày tháng năm sinh	14/11/1967	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Phú Thịnh, xã Phú Riềng, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước		
Nơi sinh	Thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa		
Quốc tịch	Việt Nam		
Trình độ văn hóa	10/10		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế		
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ/ đại diện: 1.500.000 cổ phiếu (tỷ lệ 5,79%)			

## A4. BAN LÃNH ĐẠO

05

Ông ĐOÀN KIM CHUNG - THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Giới tính	Nam	Quê quán	Đức Yên, Đức Thọ, Hà Tĩnh
Ngày tháng năm sinh	01/01/1961	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Tân Hiệp, Tân Châu, Tây Ninh		
Nơi sinh	Đức Yên, Đức Thọ, Hà Tĩnh		
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 290505784 ngày 20/12/2009 tại CA. Tây Ninh	
Trình độ văn hóa	10/10		
Trình độ chuyên môn	Đại học		
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ/ đại diện: 1.958.000 cổ phiếu (tỷ lệ 7,56%)			

06

Ông LÊ VĂN CHÀNH - THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Giới tính	Nam	Quê quán	Hiệp Thạnh, Gò Dầu, Tây Ninh
Ngày tháng năm sinh	01/01/1963	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Xã Hiệp Thạnh, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh		
Nơi sinh	Tây Ninh		
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 290288403 ngày 13/09/2011 tại CA. Tây Ninh	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế		
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ/ đại diện: 1.970.000 cổ phiếu (tỷ lệ 7,61%)			

07

Ông MINH QUỐC SANG - THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Giới tính	Nam	Quê quán	Tân Thắng, Hàm Tân, Bình Thuận
Ngày tháng năm sinh	12/04/1966	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước		
Nơi sinh	Thanh Hóa		
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 285212606 ngày 19/05/2010 tại CA. Bình Phước	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân		
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ/ đại diện: 1.000.000 cổ phiếu (tỷ lệ 3,86%)			

08

Ông TRẦN QUỐC THẮNG - THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Giới tính	Nam	Quê quán	Ninh Bình
Ngày tháng năm sinh	11/02/1967	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Ấp Suối Tre, xã Suối Tre, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai		
Nơi sinh	Ninh Bình		
Quốc tịch	Việt Nam		
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế		
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ/ đại diện: 1.540.200 cổ phiếu (tỷ lệ 5,95%)			



## A4. BAN LÃNH ĐẠO

BAN  
KIỂM  
SOÁT

01

## Bà NGUYỄN THỊ HƯƠNG - TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Giới tính	Nữ	Quê quán	Nông Cống, Thanh Hóa
Ngày tháng năm sinh	02/12/1964	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số nhà 31, ngõ 145 Định Công Thượng, Hoàng Mai, Hà Nội		
Nơi sinh	Trường Giang	Nông Cống	Thanh Hóa
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 013034757 cấp ngày 18/01/2008 tại CA. Hà Nội	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kế toán Tài chính		
Số lượng cổ phần nắm giữ: 5.000 cổ phần			

02

## Ông LÊ THANH NGỌC - THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Giới tính	Nam	Quê quán	tỉnh Thái Bình
Ngày tháng năm sinh	31/10/1986	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	793/39/4B Trần Xuân Soạn, P. Tân Hưng, Q.7, TP. HCM		
Nơi sinh	Thái Bình		
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 023986647 cấp ngày 09/03/2010 tại CA TP. HCM	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ Tài chính		
Số lượng cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần			

03

## Ông NGUYỄN ĐỨC HUỖNH - THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Giới tính	Nam	Quê quán	Bình Long, Bình Phước
Ngày tháng năm sinh	07/04/1975	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số nhà 69, đường Hoàng Hoa Thám, khu phố Ninh Thịnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước		
Nơi sinh	Tân Lợi	Bình Long	Bình Phước
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 285312169 cấp ngày 20/02/2008 tại CA. Bình Phước	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Cao Đẳng		
Số lượng cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần			

## A4. BAN LÃNH ĐẠO

BAN  
TỔNG  
GIÁM  
ĐỐC

01

## Ông NGUYỄN VĂN THÀNH - TỔNG GIÁM ĐỐC

Giới tính	Nam	Quê quán	Gia Lộc, Hải Dương
Ngày tháng năm sinh	11/12/1959	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 57 Nguyễn Công Hoan, TP. Hải Dương		
Nơi sinh	Phương Hưng	Gia Lộc	Hải Dương
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 140243989 cấp ngày 12/01/2013 tại CA Hải Dương	
Trình độ văn hóa	10/10		
Trình độ chuyên môn	Đại học xây dựng		
Số lượng cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần			

02

## Ông BÙI GIA HƯNG - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Giới tính	Nam	Quê quán	An Bình, Nam Sách, Hải Dương
Ngày tháng năm sinh	14/09/1972	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	G9BT8 KĐT Việt Hưng, Giang Biên, Long Biên, TP. Hà Nội		
Nơi sinh	Hải Dương		
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 012314964 ngày 01/12/2009 tại CA Hà Nội	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế		
Số lượng cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần			

03

## Ông NGUYỄN THẾ PHƯƠNG - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Giới tính	Nam	Quê quán	Văn Giang, Hưng Yên
Ngày tháng năm sinh	20/02/1974	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	402-H1, Phương Mai, Đống Đa, Hà Nội		
Nơi sinh	Hưng Yên		
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 011706287 ngày 22/3/2007 tại Công An Hà Nội	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Đại học Giao thông vận tải		
Số lượng cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần			

04

## Ông ĐẶNG VĂN THIỆU - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC KIỂM KẾ TOÁN TRƯỞNG

Giới tính	Nam	Quê quán	Nga Hải, Nga Sơn, Thanh Hóa
Ngày tháng năm sinh	04/03/1968	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 11 D3, Tổ 7, Phú Diễn, Bắc Từ Liêm, Hà Nội		
Nơi sinh	Thanh Hóa		
Quốc tịch	Việt Nam	CCCD số 03806800014 ngày 25/6/2018 tại Cục ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế		
Số lượng cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần			



## A5. VỊ THẾ

### Phân tích SWOT

### ĐIỂM MẠNH

Khu công nghiệp Cộng Hòa nằm trong trung tâm kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, với lợi thế của ngõ kết nối giữa vùng tam giác kinh tế Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh. Khu vực có hệ thống giao thông thuận lợi, thông thương với các tỉnh, thành phố, khu vực kinh tế lân cận và đầu mối giao thông trọng điểm, nối với sân bay Nội Bài, cảng Cái Lân, sân bay Vân Đồn, cửa khẩu Móng Cái bằng quốc lộ 18,... Vị trí địa lý thuận lợi, được coi là nơi liên kết vùng trong nước và quốc tế là lợi thế hấp dẫn để thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Trong thời gian qua, Công ty đã tập trung đầu tư hoàn thiện hạ tầng nhằm tạo môi trường hoạt động tốt nhất để thu hút nhiều hơn các nhà đầu tư vào xây dựng và sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp. Hiện nay, nhiều tuyến giao thông chính của KCN đã được hoàn thiện, công tác giải phóng và san lấp mặt bằng được nhanh chóng hoàn thiện. Đặc biệt, trong đầu năm 2019, nhà máy xử lý nước thải giai đoạn I với công suất 2.000 m<sup>3</sup>/ ngày đêm đã cơ bản hoàn thành và đủ điều kiện đưa vào vận hành.

Công ty có tiềm lực tài chính lành mạnh cùng đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn, dày dặn kinh nghiệm, năng suất lao động luôn được cải thiện và nâng cao.

Các Cổ đông đều tâm huyết với sự nghiệp phát triển của Công ty, đặc biệt là các cổ đông lớn là các cổ đông pháp nhân nên ngoài việc góp vốn nhanh, đầy đủ còn trực tiếp cử nhân sự tham gia vào BKS; HĐQT vì vậy công tác quản trị doanh nghiệp luôn được quan tâm thực hiện hiệu quả.

Công ty có chiến lược đầu tư trọng điểm, tập trung vào hoạt động kinh doanh chính của doanh nghiệp đã mang lại hiệu quả tích cực, không chỉ giúp bảo toàn vốn của các nhà đầu tư và còn gia tăng lợi nhuận bút phá trong năm 2019 và những năm tiếp theo.

Bước đầu giá cho thuê đất so với các KCN khác vẫn đang ở mức thấp nên có thể tăng trong thời gian tới nếu nhu cầu thuê tăng cao và nguồn cung đất cho thuê hạn chế.

### CƠ HỘI

Năm 2019, bất động sản khu công nghiệp là ngành tăng trưởng tích cực, tiếp tục hưởng lợi những yếu tố của môi trường vĩ mô như cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung, Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - EU có hiệu lực giúp thu hút nguồn vốn FDI vào trong nước. Bên cạnh đó, chi phí lao động tương đối thấp so với các nước trong khu vực ASEAN và Trung Quốc và môi trường kinh doanh đang dần được cải thiện cũng góp phần tích cực cho sự tăng trưởng của phân khúc bất động sản khu công nghiệp. Cùng với sự phát triển tích cực của nền kinh tế Việt Nam trong thời gian gần đây, bất động sản khu công nghiệp tiếp tục được kỳ vọng sẽ tăng trưởng tích cực trong giai đoạn 2020 - 2021. Làn sóng chuyển dịch các nhà máy từ Trung Quốc tới ASEAN giúp Việt Nam được kỳ vọng là điểm đến của dòng vốn FDI. Việt Nam tiếp tục được coi là điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nhờ môi trường chính trị ổn định, nền kinh tế duy trì được đà tăng trưởng, Chính phủ cũng đã và đang đưa ra nhiều chính sách ưu đãi đầu tư, tiếp tục khuyến khích đầu tư vào các dự án công nghệ cao và thân thiện với môi trường nhằm thu hút FDI và thúc đẩy liên doanh liên kết giữa các doanh nghiệp trong và ngoài nước. Tỉnh Hải Dương với quyết tâm phát triển công nghiệp hỗ trợ, phần đầu trở thành mắt xích quan trọng trong chuỗi cung ứng quốc gia, thời gian vừa qua Hải Dương đã tích cực cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, chủ động đơn giản hóa và công khai minh bạch các thủ tục hành chính nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn tỉnh.

## A5. VỊ THẾ

### ĐIỂM YẾU

Trong ranh giới quy hoạch của KCN còn một số công trình trên đất chưa được di dời như Bãi rác; còn hơn 300 ngôi mộ chưa được di dời... đòi hỏi Công ty phải lập và điều chỉnh lại quy hoạch chi tiết KCN cho phù hợp, tránh tình trạng xây dựng hạ tầng không đồng bộ.

Hiện nay, chủ đầu tư của các khu công nghiệp xung quanh không chỉ cung cấp mặt bằng mà còn tiến hành xây dựng, cho thuê nhà xưởng nhằm tăng thêm giá trị gia tăng và đáp ứng tốt hơn nhu cầu của các doanh nghiệp tới hoạt động sản xuất trong khu công nghiệp. HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đề xuất chủ trương lập dự án đầu tư xây dựng một số nhà xưởng nhằm phục vụ các nhà đầu tư nhỏ có nhu cầu nhưng đến nay vẫn chưa tiến hành được.



### THÁCH THỨC

Quá trình thực hiện công tác đầu tư xây dựng cơ bản của Dự án phải thực hiện theo quy định của Nhà nước nên thời gian bị kéo dài, ảnh hưởng tới tiến độ đầu tư và có thể bỏ lỡ cơ hội phát triển, xúc tiến thu hút đầu tư.

Việt Nam phải cạnh tranh với các nước trong khu vực Asean trong quá trình thu hút nguồn vốn FDI từ những doanh nghiệp di dời nhà máy khỏi Trung Quốc tới địa điểm mới. Bên cạnh đó, ở phía bắc, ngoài khu công nghiệp Cộng Hòa, cũng có các khu công nghiệp khác nằm ở các khu vực kinh tế trọng điểm, đã và đang là điểm đến của nhiều nhà đầu tư.

Quý đất hiện nay có giới hạn, khi tỷ lệ lấp đầy cao, doanh nghiệp sẽ không còn nguồn cung đất cho thuê. Việc mở rộng quy mô của dự án sẽ phụ thuộc rất nhiều vào đề án và chính sách quy hoạch của tỉnh Hải Dương.

Công ty đang phải sử dụng các khoản tiền ứng trước từ các hợp đồng cho thuê cơ sở hạ tầng để đầu tư tài chính, chưa có được dự án mới để sử dụng nguồn vốn hiệu quả hơn.



## A5. VỊ THẾ

### VỊ THẾ CỦA CÔNG TY

Trong năm 2019, Công ty đã thu hút được nhiều nhà đầu tư mới ký hợp đồng thuê đất để tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh trên địa bàn khu công nghiệp Cộng Hòa. Điều này cho thấy khu công nghiệp đã và đang trở thành điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

Với tình hình tài chính lành mạnh cùng đội ngũ lao động có trình độ chuyên môn, dày dặn kinh nghiệm, Công ty đã hoàn thành đúng tiến độ thực hiện dự án trong giai đoạn 1 – Từ ngày được cấp phép đầu tư lần đầu đến năm 2019 và tiếp tục tiến hành hoàn thành các hạng mục công trình trong giai đoạn 2: từ năm 2020 đến năm 2021.

Việc cắt giảm các khoản đầu tư tài chính không hiệu quả, tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh chính của doanh nghiệp đã giúp Công ty bứt phá với mức doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng cao trong năm 2019. Với mức lợi nhuận vượt mức kế hoạch đề ra năm 2019 Công ty tiến hành chi trả cổ tức cho cổ đông giúp doanh nghiệp giữ vững được lòng tin với các cổ đông, xây dựng hình ảnh thương hiệu doanh nghiệp trong mắt các nhà đầu tư, khách hàng, đối tác và người lao động.

*“Từ đánh giá triển vọng phát triển các Khu công nghiệp và tầm quan trọng của nó trong đối với sự phát triển kinh tế: đóng góp vào kim ngạch xuất khẩu, thu hút vốn FDI và giải quyết vấn đề an sinh xã hội, Công ty đã định hướng và đưa ra kế hoạch thực hiện phù hợp với định hướng phát triển chung của ngành, cũng như chủ trương công nghiệp hóa, hiện đại hóa của Chính phủ Việt Nam. Khu Công nghiệp Cộng Hòa đang phát triển theo đúng định hướng là dự án trọng điểm trong phát triển kinh tế vùng, địa bàn Thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Việc các nhà đầu tư vào đầu tư tại Khu công nghiệp Cộng Hòa không chỉ mang lại lợi nhuận cho Công ty, mà còn giúp tạo ra việc làm cho lao động địa phương và đóng góp đáng kể vào nguồn thu ngân sách của tỉnh. “*



## A6. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### Mục tiêu chính của Công ty trong năm 2020

Đầu tư xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng của Khu công nghiệp Cộng Hòa ở tất cả các mảng bao gồm: hệ thống giao thông, điện, nước, xử lý nước thải, xử lý rác thải và các dịch vụ khác nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của các nhà đầu tư hoạt động tại KCN mà Công ty làm chủ đầu tư. Tiếp tục xúc tiến, thu hút nhà đầu tư vào Khu công nghiệp, tăng tỷ lệ lấp đầy. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trên cơ sở đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông nhằm đem lại hiệu quả kinh tế cao nhất, đảm bảo lợi ích của các cổ đông của Công ty.

### Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Một trong những thế mạnh của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam là có cổ đông góp vốn với năng lực tài chính tốt, có khả năng góp vốn vào các dự án lớn. Tận dụng lợi thế này, Công ty tiếp tục đẩy mạnh hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh, phát triển dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa là khu công nghiệp sử dụng công nghệ cao, hiện đại, đáp ứng tiêu chuẩn thân thiện với môi trường; thu hút nhà đầu tư nhiều ngành nghề, lĩnh vực khác nhau.

Năm 2020 là năm bắt đầu vào giai đoạn 2 của dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Công ty sẽ tiếp tục hoàn thành các hạng mục công trình: Nhà làm việc khu trung tâm điều hành; các tuyến đường RD03, RD04, RD06, san nền lô B6, B7 và các hạng mục phụ trợ.

Xúc tiến thu hút nhà đầu tư vào khu công nghiệp khoảng 20 ha, tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận hơn so với năm 2019, với mục tiêu chia cổ tức trên 10%.

Triển khai các thủ tục để mở rộng khu công nghiệp lên thêm 20 ha và tiến để mở rộng thêm 350 ha sau này. Đồng thời nghiên cứu quy đất để xây dựng khu nhà ở cho công nhân khu công nghiệp thuê lại.

Định hướng phát triển của Công ty là dựa trên nguồn lực con người, nâng cao năng lực quản trị công ty. Thực hiện kiện toàn, bố trí, sắp xếp, bổ sung nhân sự của các Phòng, ban nhằm đảm bảo mỗi cá nhân phát huy năng lực chuyên môn, nâng cao hiệu quả thực hiện công việc. Từ đó, tạo ra công việc và thu nhập ổn định cho người lao động trong Công ty.

Công ty tập trung nguồn lực về tài chính và nhân lực để phát triển mảng kinh doanh cốt lõi là đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh doanh khu công nghiệp. Điều này hoàn toàn phù hợp với môi trường kinh doanh, khi bắt đầu sản xuất khu công nghiệp đang trở thành phân khúc hấp dẫn, có đà phát triển trong cả ngắn, trung và dài hạn.

## A6. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



### Mục tiêu phát triển bền vững

Công ty luôn quan tâm và có trách nhiệm thực hiện tốt các quy định của pháp luật trong các vấn đề liên quan đến môi trường. Cùng với công tác giải phóng và san nền mặt bằng, xây dựng hệ thống đường giao thông để phục vụ nhà đầu tư, Công ty cũng chú trọng đến các công tác bảo vệ môi trường, trong đó xử lý nước thải và rác thải công nghiệp luôn được chú trọng ưu tiên đầu tư. Năm 2019, nhà máy xử lý nước thải cho KCN có công suất 2.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm đã chính thức được đưa vào vận hành. Việc xây dựng công trình xử lý nước thải tập trung an toàn và hiện đại đóng góp rất lớn vào định hướng phát triển bền vững của doanh nghiệp trên cả ba khía cạnh kinh tế - môi trường - xã hội. Về mặt kinh tế, sẽ giúp tiết kiệm chi phí xử lý môi trường trên một đơn vị chất thải của từng doanh nghiệp. Do đó, sẽ là một yếu tố hấp dẫn để thu hút và giữ chân các nhà đầu tư. Về mặt môi trường, giúp giảm thiểu tối đa tình trạng ô nhiễm nguồn nước, công tác quản lý môi trường trong khu công nghiệp sẽ có hiệu quả hơn theo đúng định hướng khu công nghiệp Xanh - Sạch - Đẹp - An toàn của Nhà nước. Về mặt xã hội, đảm bảo an toàn cho người lao động và dân cư quanh khu vực.

Bên cạnh đó, việc thu hút đầu tư vào KCN không chỉ mang lại lợi ích kinh tế cho doanh nghiệp mà còn góp phần tạo việc làm, cơ hội phát triển nghề nghiệp và cải thiện thu nhập cho lao động địa phương; đồng thời đóng góp nguồn thu ngân sách của tỉnh Hải Dương. Công ty luôn đặt mục tiêu lợi nhuận kết hợp với trách nhiệm với xã hội, cộng đồng và địa phương bằng việc đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan đến môi trường cũng như thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với cơ quan Nhà nước.





## A7. CÁC RỦI RO

### Rủi ro về kinh tế

Kinh tế toàn cầu năm 2020 theo nhận định của nhiều tổ chức quốc tế như OECD, WTO, IMF, WB, ADB là khá “bấp bênh”, với mức tăng trưởng dự báo bình quân 2,9 - 3,0%. Đó là chưa kể một số yếu tố rủi ro như căng thẳng thương mại Mỹ - Trung trong bối cảnh thỏa thuận thương mại giai đoạn 2 vẫn đang trong quá trình đàm phán và hiện là ẩn số khó dự đoán.

Vấn đề địa chính địa cũng làm bất ổn tình hình thế giới và khu vực, ảnh hưởng tiêu cực tới niềm tin, quyết định đầu tư, tăng trưởng tín dụng và tâm lý

Sự tăng trưởng chậm lại ở nhiều quốc gia có thể dẫn đến tình trạng kiểm chế đầu tư tài sản cố định và lợi suất trái phiếu đang ở mức rất thấp, thậm chí ở mức âm, do nhà đầu tư lo ngại suy thoái kinh tế, khiến cho nhà đầu tư toàn cầu có thể trở lại cuộc đua săn tìm lãi suất tín dụng tại Mỹ.

Dịch cúm covid -19 thành đại dịch toàn cầu, tạo cú đúp cho khả năng suy thoái kinh tế toàn cầu là hiện hữu.

Về vi mô: việc tăng trưởng nhanh trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng khu công nghiệp thời gian qua, khi mà rất nhiều doanh nghiệp triển khai đầu tư mới, mở rộng diện tích các Khu công nghiệp, dẫn đến khả năng dư thừa trong quan hệ cung cầu trong thời gian tới.

#### Giải pháp:

Để hạn chế tác động của rủi ro kinh tế, Công ty luôn chủ động xây dựng, đề ra các phương án kinh doanh phù hợp nhằm tận dụng cơ hội đến từ môi trường kinh doanh. Đồng thời, tăng cường sự chủ động, linh hoạt trong công tác điều hành và thực hiện kế hoạch nhằm ứng phó kịp thời với khi có rủi ro phát sinh, duy trì sự phát triển bền vững trong tương lai. Việc có chiến lược mở rộng khu công nghiệp, phân đoạn đầu tư cũng nằm trong chiến lược phát triển và an toàn bền vững của Công ty.



### Rủi ro về luật pháp

Là một doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, Công ty phải đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật trong lĩnh vực xây dựng như Luật Xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản, Luật đầu tư,... Bên cạnh đó Công ty đang hoạt động theo loại hình Công ty cổ phần, cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên Sàn giao dịch chứng khoán Upcom do Sở chứng khoán Hà Nội quản lý, nên Công ty phải đảm bảo tuân thủ các quy định trong Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các quy định liên quan đến quản trị công ty khác. Hiện nay, Việt Nam đang trong quá trình đổi mới và đẩy mạnh hòa nhập với nền kinh tế thế giới. Cùng với quá trình đó, Chính phủ đang từng bước hoàn thiện hệ thống pháp lý nên có thể dẫn tới những thay đổi trong các văn bản pháp luật. Điều này ảnh hưởng tới quy trình, tiến độ triển khai đầu tư, ảnh hưởng tới tài chính của Công ty từ các chính sách ưu đãi khuyến khích đầu tư của Nhà nước và địa phương....

#### Giải pháp:

Công ty đang luôn chủ động kịp thời cập nhật những thay đổi của các chính sách, quy định để từ đó điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp. Đồng thời, nắm vững và luôn nghiêm túc tuân thủ những quy định của pháp luật.

### Rủi ro cạnh tranh

Thị trường bất động sản Việt Nam, đặc biệt là bất động sản công nghiệp bao gồm đất công nghiệp, nhà xưởng, nhà kho và logistic ở Việt Nam được đánh giá là đang có những cơ hội, điều kiện thuận lợi để phát triển và bùng nổ. Cùng với sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản khu công nghiệp, số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản ngày càng tăng nhanh. Bên cạnh số lượng lớn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới, trong ngành có nhiều doanh nghiệp lớn đầu ngành, sở hữu quỹ đất lớn ở các tỉnh, thành phố trọng điểm và có nguồn vốn lớn. Thêm vào đó, bất động sản khu công nghiệp đang là phân khúc hấp dẫn bậc nhất, thu hút sự tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài có tiềm lực về tài chính, công nghệ, nhân lực và dày dặn kinh nghiệm trong quản lý và điều hành. Do đó áp lực cạnh tranh giữa các công ty trong cùng ngành cũng như từ những đối thủ cạnh tranh tiềm năng ngày càng gia tăng.

Khu công nghiệp Cộng Hòa nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc, là nơi thu hút các nhà đầu tư các khu Công nghiệp cũng như các nhà đầu tư thuê đất khu công nghiệp để sản xuất kinh doanh, do vậy hoạt động cạnh tranh ngày càng quyết liệt.

#### Giải pháp:

Trong bối cảnh đó, Công ty chủ động nghiên cứu thị trường, tập trung nguồn lực đầu tư để nhanh chóng đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư. Tận dụng ưu thế của doanh nghiệp về vị trí địa lý, chất lượng cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp. Thường xuyên tiếp xúc với Khách hàng hiện hữu để kịp thời cập nhật và đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng. Nâng cao uy tín của doanh nghiệp và cải thiện chất lượng dịch vụ cung cấp.



#### Giải pháp:

Để giảm thiểu tổn thất từ những nguyên nhân bất khả kháng, Công ty thường xuyên theo dõi, nắm bắt thông tin kịp thời để nhanh chóng đưa ra các biện pháp xử lý. Cụ thể điều chỉnh lại quy hoạch cục bộ, tạo khả năng tiêu thoát và tạo vùng đệm dự trữ nước tạm thời mùa mưa lũ có tính đến biến đổi khí hậu cực đoan có thể xảy ra. Bên cạnh đó, Công ty luôn tuân thủ quy định và thực hiện tốt các công tác phòng cháy, chữa cháy; đồng thời, tham gia đầy đủ bảo hiểm cho người lao động trong Công ty.



### Rủi ro về môi trường

Công ty đang hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, do đó, Công ty cũng phải đối mặt với những vấn đề về môi trường như các doanh nghiệp khác trong cùng lĩnh vực. Việc thu hút các nhà đầu tư từ các ngành nghề, lĩnh vực sản xuất khác nhau sẽ dẫn tới việc thu gom, xử lý nước thải, rác thải tương đối khó khăn, tốn kém nhiều chi phí. Bên cạnh đó, các hoạt động xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng của Công ty cũng như các nhà đầu tư cũng sẽ ảnh hưởng tiêu cực tới môi trường xung quanh.

Việc quy định các tiêu chuẩn về môi trường cho phù hợp với phát triển chung của địa phương như quá trình đô thị hóa, nâng cấp đô thị... cũng ảnh hưởng không nhỏ tới chiến lược đầu tư và thu hút các nhà đầu tư thuộc các ngành nghề kinh doanh của doanh nghiệp.

#### Giải pháp:

Nhận thức được tầm quan trọng của các vấn đề về bảo vệ môi trường đối với sự phát triển bền vững, Công ty đã tính toán tới các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình lập kế hoạch triển khai dự án. Công ty cũng đã tiến hành xây dựng và đưa vào hoạt động nhà máy xử lý nước thải tập trung. Lựa chọn các dự án đầu tư phù hợp với định hướng phát triển, công nghệ và tuân thủ đầy đủ các quy định liên quan đến môi trường.

### Rủi ro khác

Trong những nhân tố ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, có những yếu tố ngoài khả năng dự đoán và vượt quá khả năng phòng chống của con người như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn,... Khi phát sinh những sự kiện trên có thể gây thiệt hại lớn về tài sản, con người và khả năng hoạt động kinh doanh của Công ty.





## **B. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM**

- 1. Thông tin chung**
- 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**
- 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**
- 4. Giới thiệu Ban lãnh đạo**
- 5. Vị thế**
- 6. Định hướng phát triển**
- 7. Các rủi ro**



## B1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

### Tổng quan về ngành bất động sản khu công nghiệp 2019

Nền kinh tế thế giới năm 2019 tiếp tục tăng trưởng chậm lại do vấn đề căng thẳng thương mại Mỹ - Trung, sự gia tăng xu hướng bảo hộ thương mại toàn cầu và các vấn đề địa chính trị làm gia tăng đáng kể tính bất ổn của hệ thống thương mại toàn cầu, ảnh hưởng tiêu cực tới niềm tin, quyết định đầu tư, tăng trưởng tín dụng và tâm lý. Mặc dù trong hoàn cảnh đó, nền kinh tế Việt Nam năm 2019 vẫn đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng GDP đạt 7,02%, vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra.

Năm 2019, với tình hình kinh tế vĩ mô trong nước ổn định, các yếu tố thuận lợi đến từ thị trường cho đến chính sách của Chính phủ, phân khúc bất động sản khu công nghiệp đã đặc biệt phát triển, có sức hút mạnh mẽ với các nhà đầu tư nước ngoài. Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung diễn biến phức tạp, xu thế bảo hộ thương mại gia tăng đã dẫn tới những quan ngại và kế hoạch di dời của các nhà đầu tư nước ngoài. Trong khi đó, Việt Nam sở hữu những lợi thế hấp dẫn, bao gồm vị trí chiến lược tại khu vực Đông Nam Á và châu Á; các cụm khu công nghiệp chính được kết nối với cảng biển bởi hệ thống đường lớn, đường cao tốc đang được đầu tư.

### Kết quả thực hiện so với kế hoạch

Chỉ tiêu	Đơn vị	KH năm 2019	TH năm 2019	TH 2019/ KH 2019 (%)
Tổng Doanh thu	Triệu đồng	73.407,53	71.236,96	97,04
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	28.711,79	34.723,76	120,94
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	20.651,35	27.606,42	133,68
Cổ tức	%	7	7	100,00

Năm 2019, Công ty đã hoàn thành tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh và đạt được các mục tiêu tài chính mà Đại hội đồng cổ đông đã đặt ra. Trong đó, Tổng doanh thu có tốc độ tăng trưởng nhanh và gần đạt được kế hoạch, còn Lợi nhuận trước thuế và Lợi nhuận sau thuế đều ghi nhận kết quả rất tích cực và vượt mức kế hoạch, cụ thể như sau: Tổng Doanh thu năm 2019 của Công ty đạt 71.236,96 triệu đồng, tăng 57.126,16 triệu đồng so với năm 2018 và đạt 97,04% so với kế hoạch đặt ra. Nguyên nhân chủ yếu do:

Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tăng và đạt 53.222,98 triệu đồng do công tác thu hút nhà đầu tư đạt được hiệu quả. Năm 2019, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với 06 nhà đầu tư mới với diện tích cho thuê là 25,39 ha, nâng tổng số diện tích cho thuê của khu công nghiệp đạt 77,94 ha tương ứng 53,81% tỷ lệ lấp đầy.

Mặt khác, môi trường kinh doanh được cải thiện đáng kể, chi phí lao động trung bình thấp hơn so với các nước trong khu vực. Chính phủ và các địa phương đang thực hiện các chính sách ưu đãi đối với đầu tư nước ngoài. Việt Nam trở thành một trong những điểm đến hấp dẫn đối với các doanh nghiệp FDI, nhu cầu về mặt bằng, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng để đáp ứng yêu cầu kỹ thuật về mặt công nghệ và tối đa hóa công năng sử dụng đang ngày càng gia tăng.

Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến cuối năm 2019, cả nước có 330 khu công nghiệp được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên đạt gần 97 nghìn ha, trong đó diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 65,9 nghìn ha. Trong số 330 khu công nghiệp được thành lập, có 258 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 68,8 nghìn ha và 72 khu công nghiệp đang xây dựng với tổng diện tích khoảng 28,1 nghìn ha. Tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp đang hoạt động đạt 74,3%. Nhiều doanh nghiệp hoạt động trong ngành ghi nhận kết quả kinh doanh tăng trưởng với tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp cao và giá thuê tăng vượt bậc.

Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng và đạt 16.723,99 triệu đồng do tiến lùi từ việc gửi tiền có kỳ hạn tăng do có nguồn tiền thu từ các hợp đồng cho thuê đất.

Năm 2019, lợi nhuận sau thuế đạt 27.606,42 triệu đồng, tăng 25.658,02 triệu đồng so với năm 2018 và đạt 133,68% so với kế hoạch đặt ra. Nguyên nhân do Công ty đã tập trung hoàn thành xây dựng một số hạng mục cơ bản và thu hút được các nhà đầu tư. Ngoài ra, Công ty đã thực hiện tốt công tác kiểm soát chi phí, sử dụng hợp lý nguồn tiền thu được để mang lại lợi nhuận từ hoạt động tài chính.

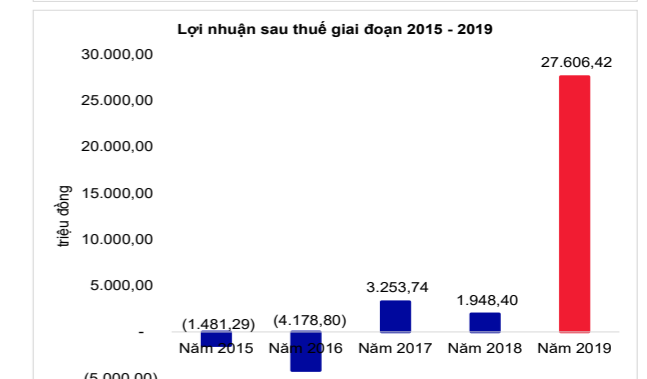
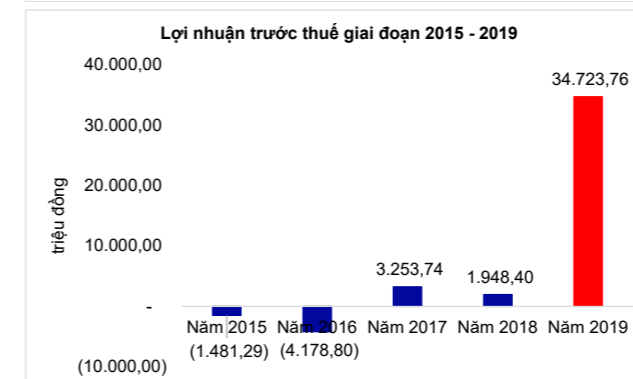
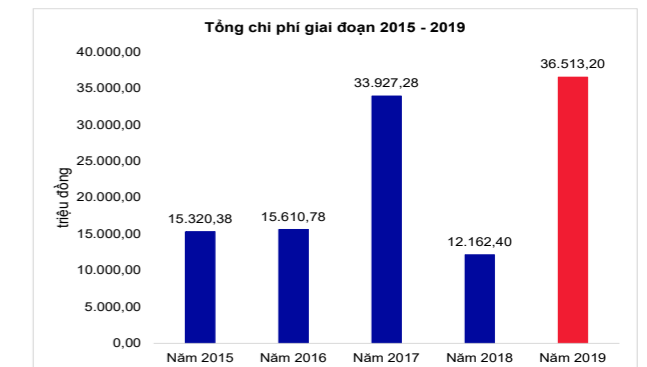
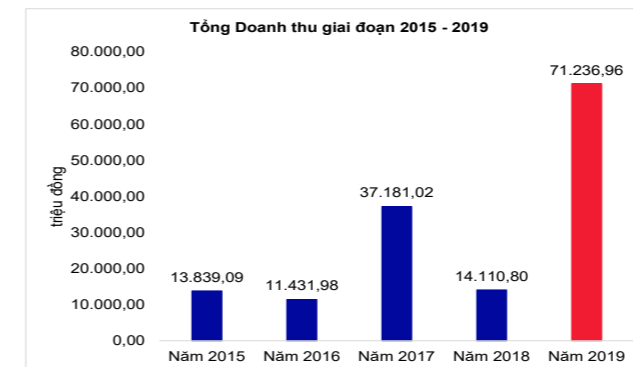
## B1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

### Kết quả hoạt động kinh doanh qua các năm

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Tăng trưởng 2019 so với 2018 (%)
Tổng doanh thu	triệu đồng	13.839,09	11.431,98	37.181,02	14.110,8	71.236,96	404,84
Tổng chi phí	triệu đồng	15.320,38	15.610,78	33.927,28	12.162,4	36.513,2	200,21
Lợi nhuận trước thuế	triệu đồng	(1.481,29)	(4.178,80)	3.253,74	1.948,40	34.723,76	1.682,16
Lợi nhuận sau thuế	triệu đồng	(1.481,29)	(4.178,80)	3.253,74	1.948,40	27.606,42	1.316,87

Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa - Chí Linh, Hải Dương do Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam làm chủ đầu tư là dự án kinh tế được cấp Giấy chứng nhận đầu tư từ tháng 04/2008 với tiến độ thực hiện dự án được chia làm hai giai đoạn. Giai đoạn 1 từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu đến năm 2019, giai đoạn 2 từ năm 2020 đến năm 2021. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng Công ty sẽ tốn kém nhiều chi phí để hoàn thành các hạng mục: San nền tạo mặt bằng, xây dựng hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, thoát nước và xử lý nước thải,... Cộng thêm với việc chưa thu hút được các nhà đầu tư và doanh thu từ hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và đô thị rất thấp, chủ yếu là doanh thu đến từ hoạt động tài chính.

Do đó, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty có sự biến động tăng giảm không đồng đều qua các năm. Kết thúc giai đoạn 1 của dự án, Công ty đã đạt được kết quả kinh doanh rất tích cực. Các chỉ tiêu tài chính như doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế đều tăng gấp nhiều lần so với những năm trước. Điều này cho thấy chính sách giảm bớt các khoản đầu tư không hiệu quả, tập trung vào hoạt động thu hút đầu tư để thúc đẩy mảng kinh doanh chính của doanh nghiệp đã được hoàn thành tốt.





## B1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

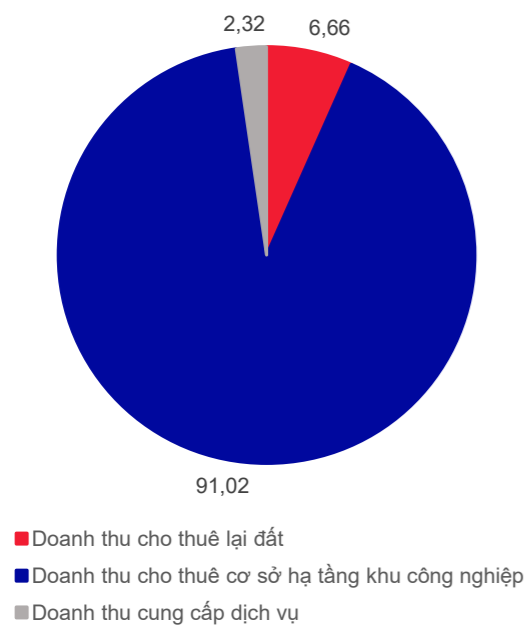
Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.928	18,97	5.928	84,23	53.223	97,68
	Doanh thu cho thuê lại đất	2.671	8,55	2.671	37,95	3.628	6,66
	Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	3.257	10,42	3.257	46,28	49.595	91,02
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.110	3,55	1.110	15,77	1.265	2,32
3	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	24.213	77,48	0	0,00	0	0,00
	Tổng	31.251	100	7.038	100	54.488	100

Cơ cấu Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty có xu hướng dịch chuyển lành mạnh khi doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi của doanh nghiệp chiếm tỷ trọng ngày càng lớn trong cơ cấu doanh thu. Năm 2019, doanh thu kinh doanh chính đóng góp gần như toàn bộ doanh thu của Công ty, trong đó, doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp chiếm tỷ trọng lên tới 91,02%.

Trong thời gian tới, hoạt động kinh doanh cho thuê cơ sở hạ tầng sẽ tiếp tục là nguồn thu chính, ổn định và mang lại lợi nhuận cho Công ty do các hợp đồng ký với các nhà đầu tư thường là hợp đồng dài hạn.

Cơ cấu doanh thu năm 2019 (đơn vị: %)



Cơ cấu doanh thu năm 2018 (đơn vị: %)



## B2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Những thay đổi của Ban điều hành

Ngày 25/01/2019, Hội đồng quản trị bổ nhiệm Ông Nguyễn Thế Phương giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Ngày 15/05/2019, ĐHĐCĐ thông qua việc miễn nhiệm chức danh Ủy viên Hội đồng quản trị của Ông Lê Tiến Vượng – Người đại diện phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng;

Ngày 15/05/2019, ĐHĐCĐ thông qua việc miễn nhiệm chức danh Ủy viên Hội đồng quản trị của Ông Mai Viết Xuân – Người đại diện phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai;

Ngày 15/05/2019, ĐHĐCĐ thông qua việc bầu bổ sung Ông Nguyễn Thế Nghĩa giữ chức – Người đại diện phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng làm thành viên HĐQT;

Ngày 15/05/2019, ĐHĐCĐ thông qua việc bầu bổ sung Ông Trần Quốc Thắng – Người đại diện phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai làm thành viên HĐQT;

Ngày 05/06/2019, Hội đồng quản trị bổ nhiệm Ông Đặng Văn Thiệu – Quyền Kế toán trưởng Công ty giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Cơ cấu nhân sự

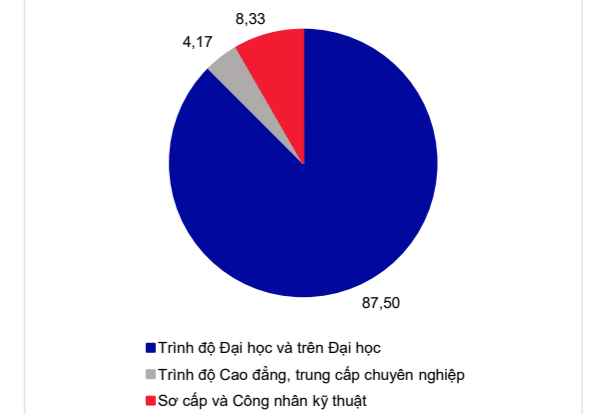
STT	Tiêu chí	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
I	Theo trình độ lao động	24	24	24
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	21	21	21
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	1	1	1
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	2	2	2
II	Theo đối tượng lao động	24	24	24
1	Lao động trực tiếp			
2	Lao động gián tiếp	24	24	24
III	Theo giới tính	24	24	24
1	Nam	16	17	17
2	Nữ	8	7	7
	Tổng cộng	24	24	24

Chính sách đối với người lao động

Chế độ lương, thưởng: Tiền lương của người lao động được chi trả đầy đủ theo như thỏa thuận ký kết trong Hợp đồng lao động. Công ty trả lương cho người lao động theo vị trí công việc đảm nhận, năng suất lao động và hiệu quả thực hiện công việc. Mức lương của người lao động

Chính sách xã hội: Công ty tham gia đầy đủ chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho cán bộ công nhân viên đúng theo như quy định của pháp luật.

Cơ cấu lao động theo trình độ năm 2019 (đơn vị: %)





### B3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Tình hình thực hiện đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật của KCN

STT	Tên công trình/ hạng mục công trình	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch
I	Các hạng mục công trình thực hiện năm 2019			
1	San nền lô B5	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Đã thực hiện xong bước thiết kế	Đạt 30% Kế hoạch
2	Tuyến đường RD05	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Hoàn thành	Đạt 100% Kế hoạch
3	Tuyến đường RD07, RD09	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Hoàn thành	Đạt 100% Kế hoạch
4	Tuyến ống cấp nước sạch từ đồng hồ tổng tới bể nước sạch	Quý II/2019 đến Quý III/2019	Hoàn thành	Đạt 100% Kế hoạch
5	Trạm biến áp 100KVA	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Đang thực hiện giai đoạn thiết kế	Đạt 50% Kế hoạch
6	Trạm biến áp 560KVA	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Đang thực hiện giai đoạn thiết kế	Đạt 50% Kế hoạch
7	Hệ thống đường điện phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Ngành điện đã thực hiện cấp điện cho 4 nhà đầu tư thuê đất lô B2	
8	San nền lô B3	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Hoàn thành	Đạt 100% Kế hoạch
9	Đào mương, đắp bờ quây phân ranh giới đất	Quý III/2019 đến Quý IV/2019	Đang thực hiện dở dang	Đạt 80% Kế hoạch
II	Hạng mục thực hiện dở dang năm 2019 chuyển kế hoạch năm 2020			
1	Tuyến đường RD03 (giai đoạn 1); Năm 2019 thi công phần nền đường, năm 2020 hoàn thiện mặt đường	Quý II/2019 đến Quý II/2020	Chưa thực hiện do Công ty định hướng xin điều chỉnh quy hoạch vị trí xây dựng	
2	Tuyến đường RD04; Năm 2019 thực hiện thiết kế và triển khai thi công phần kết cấu nền đường, năm 2020 hoàn thiện phần còn lại	Quý II/2019 đến Quý II/2020	Đang thực hiện giai đoạn thiết kế	Đạt 50% Kế hoạch
3	Tuyến đường RD01 (giai đoạn 2); Năm 2019 tổ chức đấu thầu và khởi công, năm 2020 triển khai thi công tiếp công trình	Quý IV/2019 đến Quý IV/2020	Thực hiện năm 2020	
4	Cây xanh tuyến đường RD01 (giai đoạn 1)	Quý I/2020 đến Quý II/2020	Thực hiện năm 2020	
5	Tuyến đường RD03 (giai đoạn 2); Năm 2019 thực hiện thiết kế và phê duyệt thiết kế, dự toán; Năm 2020 triển khai thi công	Quý II/2019 đến Quý IV/2020	Chưa thực hiện do Công ty định hướng xin điều chỉnh quy hoạch vị trí xây dựng	
6	Tuyến đường RD06; Năm 2019 thực hiện thiết kế và phê duyệt thiết kế, dự toán; Năm 2020 triển khai thi công	Quý II/2019 đến Quý IV/2020	Chưa thực hiện do Công ty định hướng xin điều chỉnh quy hoạch vị trí xây dựng	
7	San nền lô B6, B7; Năm 2019 thực hiện thiết kế và phê duyệt thiết kế, dự toán; Năm 2020 triển khai thi công	Quý II/2019 đến Quý IV/2020	Đang thực hiện giai đoạn thiết kế	Đạt 50% Kế hoạch
8	Di dời trạm bơm Đồng Cờ (Nguồn đến bù GPMB)	Quý III/2019 đến Quý IV/2019	Ban GPMB thành phố Chí Linh đang xem xét phương án di dời	
9	Nhà làm việc Công ty (giai đoạn 2);	Quý III/2019 đến Quý IV/2020	Đang thực hiện giai đoạn thiết kế	Đạt 50% Kế hoạch

### B4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

Các chỉ tiêu	ĐVT	2015	2016	2017	2018	2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán						
Hệ số thanh toán nợ ngắn hạn	lần	6,89	3,33	6,15	2,50	11,92
Hệ số thanh toán nhanh	lần	6,44	2,9	5,46	1,93	11,23
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
Hệ số nợ/ tổng tài sản	lần	0,33	0,35	0,36	0,42	0,57
Hệ số nợ/ vốn chủ sở hữu	lần	0,48	0,54	0,55	0,72	1,34
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	lần	0,022	0,02	0,08	0,02	0,08
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	-17,46	-63,44	10,41	27,68	50,67
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn CSH (ROE)	%	-0,57	-1,64	1,26	0,75	9,60
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng TS (ROA)	%	-0,39	-1,06	0,81	0,44	4,11
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động KD/ Doanh thu thuần	%	-17,46	-64,94	10,41	27,58	63,86

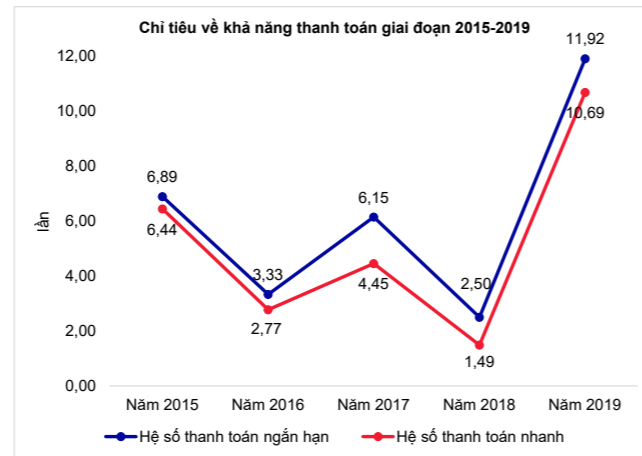




## B4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

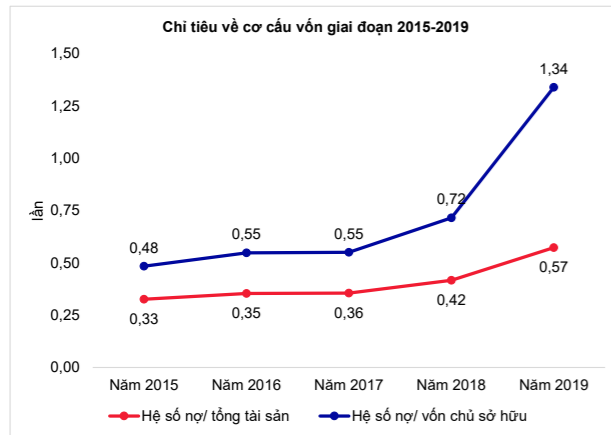
### Khả năng thanh toán

Trong giai đoạn 2015-2019, các chỉ tiêu phản ánh khả năng thanh toán của doanh nghiệp không có xu hướng biến động rõ ràng. Mặc dù chỉ số thường xuyên biến động tăng, giảm qua các năm với biên độ lớn nhưng vẫn luôn được duy trì tương đối cao. Trong đó, hệ số thanh toán ngắn hạn luôn lớn hơn 1 và hệ số thanh toán nhanh luôn lớn hơn 2,5, cho thấy khả năng chi trả nợ vay của doanh nghiệp luôn được đảm bảo. Với khả năng thanh khoản cao giúp cho hoạt động kinh doanh được diễn ra liên tục và ổn định. Đặc biệt, trong năm 2019, các hệ số thanh toán đều tăng rất cao. Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh lần lượt đạt 11,92 lần và 11,23 lần, tương ứng với tốc độ tăng là 376,8% và 481,86%. Nguyên nhân của việc hệ số tăng là do tài sản ngắn hạn tăng cao và có tốc độ tăng nhanh, đồng thời, nợ ngắn hạn lại được giảm xuống. Trong đó, tài sản ngắn hạn chủ yếu tăng tập trung vào các chỉ tiêu Tiền và các khoản tương đương tiền, Đầu tư tài chính ngắn hạn nên chỉ tiêu hệ số khả năng thanh toán nhanh tăng mạnh.



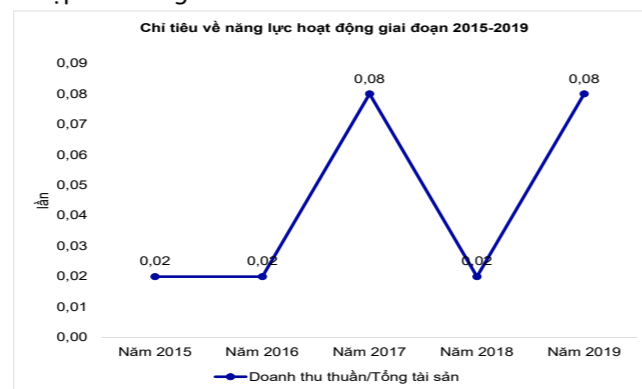
### Cơ cấu nguồn vốn

Các doanh nghiệp đều phải cân nhắc giá trị và tỷ trọng hợp lý của nguồn vốn tài trợ cho hoạt động kinh doanh được ổn định, hiệu quả và tiết kiệm chi phí. Trong thời gian vừa qua, quy mô Công ty liên tục được mở rộng qua các năm. Trong giai đoạn 2015 - 2019, cơ cấu nguồn vốn có sự dịch chuyển theo hướng tăng dần tỷ trọng của nợ phải trả và giảm tỷ trọng vốn chủ sở hữu. Tuy nhiên, nếu so sánh với các doanh nghiệp trong cùng ngành, tỷ trọng vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn vẫn khá cao, giúp doanh nghiệp duy trì tài chính lành mạnh. Năm 2019, hệ số nợ/tổng tài sản đạt 0,57 lần, tăng 0,15 lần so với năm 2018, tương ứng với tốc độ tăng là 35,71%. Nguyên nhân do tốc độ tăng của nợ phải trả cao hơn tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu, trong đó, chủ yếu là Doanh thu chưa thực hiện dài hạn tăng. Điều này hoàn toàn phù hợp với tính chất đặc thù về mô hình kinh doanh của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp là nguồn thu đến từ cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp với thời gian dài.



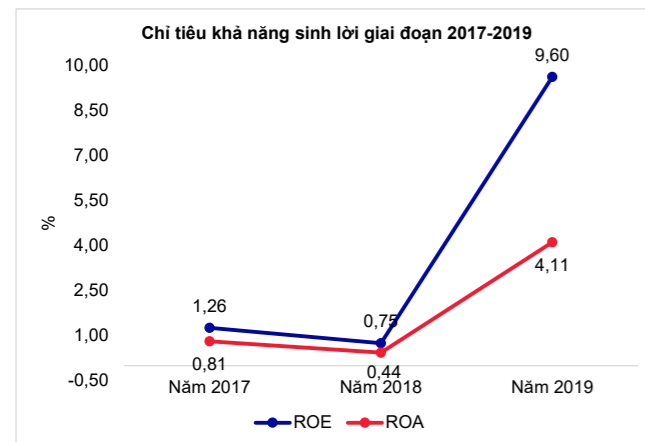
### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Nhìn chung, với đặc thù của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, trong giai đoạn đầu của dự án đầu tư, tổng tài sản thường lớn và doanh thu thấp nên chỉ số năng lực hoạt động thường khá thấp khi so sánh với các ngành khác. Đến năm 2019, chỉ số này đã được cải thiện khi doanh thu tăng do đã thu hút được thêm các nhà đầu tư. Năm 2019, hệ số doanh thu thuần/ tổng tài sản đạt 0,08 lần và đã tăng 0,06 lần so với năm 2018.



### Khả năng sinh lời

Năm 2019, các chỉ tiêu phản ánh khả năng sinh lời của doanh nghiệp đều tăng mạnh so với năm 2018 do kết quả kinh doanh khả quan và tích cực khi đã thu hút được các nhà đầu tư mới ký hợp đồng cho thuê hạ tầng. Tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE) năm 2019 đạt 9,6 lần, tăng 8,85 lần so với năm 2018. Tỷ suất sinh lời của tổng tài sản (ROA) năm 2019 đạt 4,11 lần, tăng 3,67 lần so với năm 2018. So với một số doanh nghiệp khác trong cùng ngành, đây là mức tỷ suất sinh lời khá cao.



## B5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CSH

### Cổ phần

Tính đến hết ngày 31/12/2019, Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đã phát hành 25.894.868 cổ phiếu. Trong đó:

Số cổ phần phổ thông: 25.894.868 cổ phiếu

Số cổ phần ưu đãi: 0 cổ phiếu

Số cổ phần đang lưu hành: 25.894.868 cổ phiếu

Số cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/ cổ phiếu

### Cơ cấu cổ đông (Căn cứ theo Danh sách chốt cổ đông ngày 22/03/2019)

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông lớn, cổ đông nhà nước	15.384.480	59,41	7
2	Cổ đông nhỏ, cổ đông thể nhân	10.510.388	40,59	1166
	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
	Tổng	25.894.868	100	1173
1	Cổ đông trong nước	25.861.818	99,87	1163
2	Cổ đông nước ngoài	33.050	0,13	10
	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
	Tổng	25.894.868	100	1173
1	Cổ đông tổ chức	15.914.428	61,46	12
2	Cổ đông cá nhân	9.980.440	38,54	1161
	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
	Tổng	25.894.868	100	1173

### Thay đổi vốn đầu tư CSH

Năm 2012, vốn thực góp của Công ty đạt 258.948.680.000 đồng, tương đương với 25.894.868 cổ phần. Từ năm 2012 đến nay, doanh nghiệp không thay đổi Vốn điều lệ.

### Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm 2019, Công ty không tiến hành giao dịch mua bán cổ phiếu quỹ.

### Tình hình giao dịch cổ phiếu trong năm







## **C. BÁO CÁO CỦA BGD**

- 1. Đánh giá chung tình hình sản xuất kinh doanh**
- 2. Tình hình tài chính**
- 3. Những cải tiến trong cơ cấu lao động, chính sách, quản lý**
- 4. Phương hướng phát triển**



## C1. ĐÁNH GIÁ CHUNG TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH

Trong năm vừa qua, thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Quyết định của Hội đồng quản trị phê duyệt các chỉ tiêu, kế hoạch năm 2019. Ngay từ đầu năm, Công ty đã nỗ lực tập trung triển khai đẩy nhanh tiến độ các gói thầu trong kế hoạch sớm để đáp ứng nhu cầu của các Nhà đầu tư và phục vụ thu hút các Nhà đầu tư vào Khu công nghiệp. Công tác đầu tư xây dựng được thực hiện đúng trình tự, đảm bảo tuân thủ quy trình quản lý chất lượng theo quy định.

Việc cân nhắc, tính toán kỹ càng các phương án triển khai và tập trung vào các công trình cấp bách để giao mặt bằng cho các nhà đầu tư đã vào KCN giúp mang lại hiệu quả kinh doanh cho doanh nghiệp. Đồng thời, Công ty đã tích cực phối hợp với các Sở, ban, ngành liên quan và chính quyền địa phương để từng bước giải quyết những khó khăn, vướng mắc đã gặp phải trước đó. Công ty đã đầu tư để san lấp mặt bằng, làm các tuyến đường giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật tại khu công nghiệp để nhanh chóng hoàn thiện hạ tầng khu công nghiệp với chất lượng tốt nhất.



Kết quả, tính đến cuối năm 2019 toàn bộ hạng mục hạ tầng khu vực Nhà đầu tư thuê đất đã hoàn thiện xong đáp ứng cam kết của Công ty với Nhà đầu tư trong hợp đồng thuê đất. Hiện nay, một số nhà máy đã bắt đầu vận hành thử, dự kiến đến Quý II/2020 sẽ hoạt động chính thức.

Các công trình sau khi hoàn thành, cùng với nhiều nhà máy đi vào hoạt động đã tạo diện mạo mới cho khu công nghiệp, sức hấp dẫn của khu công nghiệp đối với các Nhà đầu tư thay đổi rõ rệt và có nhiều tín hiệu tích cực.

## C2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Tình hình tài sản

Năm 2019, tổng tài sản của doanh nghiệp đạt 672.471,5 triệu đồng, tăng thêm 226.612,31 triệu đồng so với năm 2018 với tốc độ tăng đạt 50,83%. Nguyên nhân tăng doanh thu nhận trước. Năm 2019, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn của Công ty là 229.000 triệu đồng, tăng thêm 196.000 triệu đồng so với năm 2018, tương ứng với tốc độ tăng là 593,94%. Doanh nghiệp đã sử dụng các khoản tiền ứng trước từ các hợp đồng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp để gia tăng nguồn thu từ các hoạt động đầu tư tài chính.

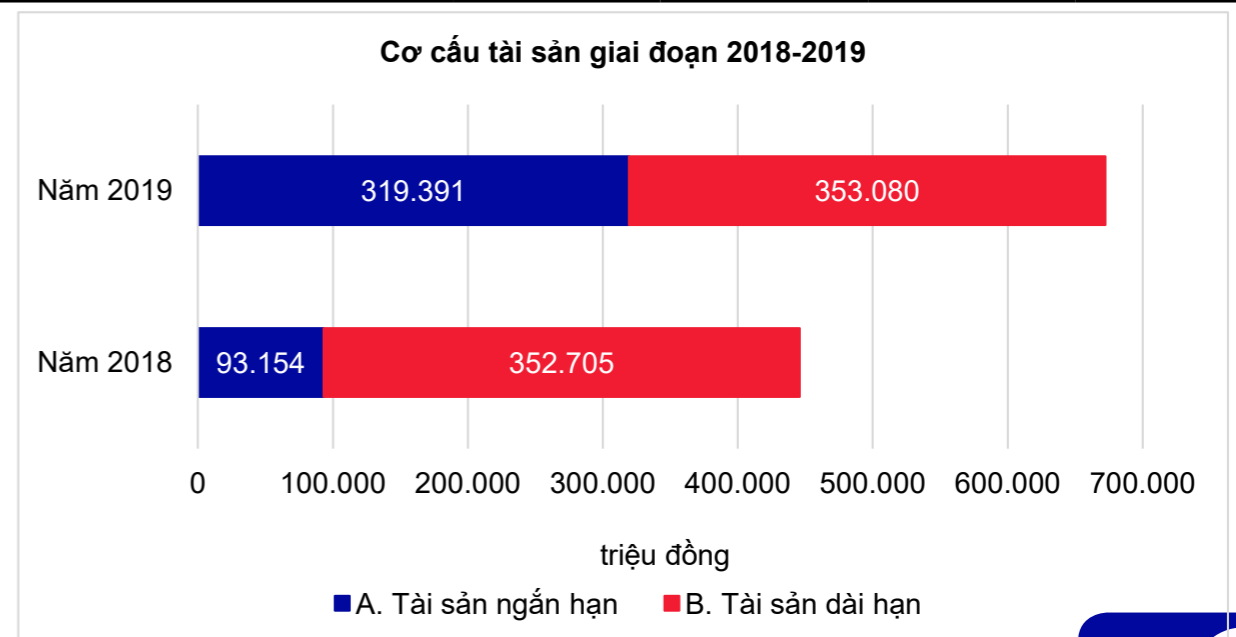
Do việc tăng nhanh tài sản ngắn hạn trong năm 2019 nên cơ cấu tài sản của doanh nghiệp có sự thay đổi đáng kể. Tỷ trọng tài sản ngắn hạn trên tổng tài sản tăng từ 20,89% vào năm 2018 lên đến 47,5% vào năm 2019; tương ứng với tỷ trọng tài sản dài hạn trên tổng tài sản giảm từ 79,1% vào năm 2018 xuống còn 52,5% vào năm 2019. Công ty đang tăng cường việc sử dụng nguồn vốn thu được để đầu tư vào các Hợp đồng cho vay ngắn hạn.

Khi xét riêng tài sản ngắn hạn, phần lớn các chỉ tiêu đều tăng trong năm 2019, chỉ riêng chỉ tiêu tài sản ngắn hạn khác giảm nhẹ. Trong đó, khoản tiền và tương đương tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tăng; là các tài sản có tính thanh khoản cao giúp cho khả năng chi trả, thanh toán được cải thiện và vẫn giúp tăng doanh thu từ hoạt động tài chính. Với tài sản dài hạn, năm 2019, tăng đáng kể so với năm 2018. Chỉ tiêu Tài sản dở dang dài hạn có giá trị lớn nhất, đạt 246.522,44 triệu đồng vào năm 2019, tăng thêm 43.402,60 triệu đồng so với năm 2018 với tốc độ tăng 21,3%. Chỉ tiêu này thường chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu tài sản do đặc thù hoạt động kinh doanh chính là Công ty cần đầu tư để thực hiện các kế hoạch hoàn thiện cơ sở hạ tầng.

## C2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Chênh lệch	
			Số tiền	%
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>93.154,14</b>	<b>319.391,42</b>	<b>226.237,28</b>	<b>242,86</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	22.483,52	57.575,03	35.091,51	156,08
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	33.000,00	229.000,00	196.000,00	593,94
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	33.251,38	29.451,48	(3.799,90)	(11,43)
IV. Hàng tồn kho	85,38	-	(85,38)	(100,00)
V. Tài sản ngắn hạn khác	4.333,86	3.364,91	(968,95)	(22,36)
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>352.705,09</b>	<b>353.080,12</b>	<b>375,03</b>	<b>0,11</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	80.676,60	80.758,59	81,99	0,10
II. Tài sản cố định	577,85	476,80	(101,05)	(17,49)
III. Tài sản dở dang dài hạn	203.119,84	246.522,44	43.402,60	21,37
III. Đầu tư tài chính dài hạn	68.318,63	25.318,63	(43.000,00)	(62,94)
IV. Tài sản dài hạn khác	12,17	3,66	(8,51)	(69,93)
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>445.859,23</b>	<b>672.471,55</b>	<b>226.612,31</b>	<b>50,83</b>





## C2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

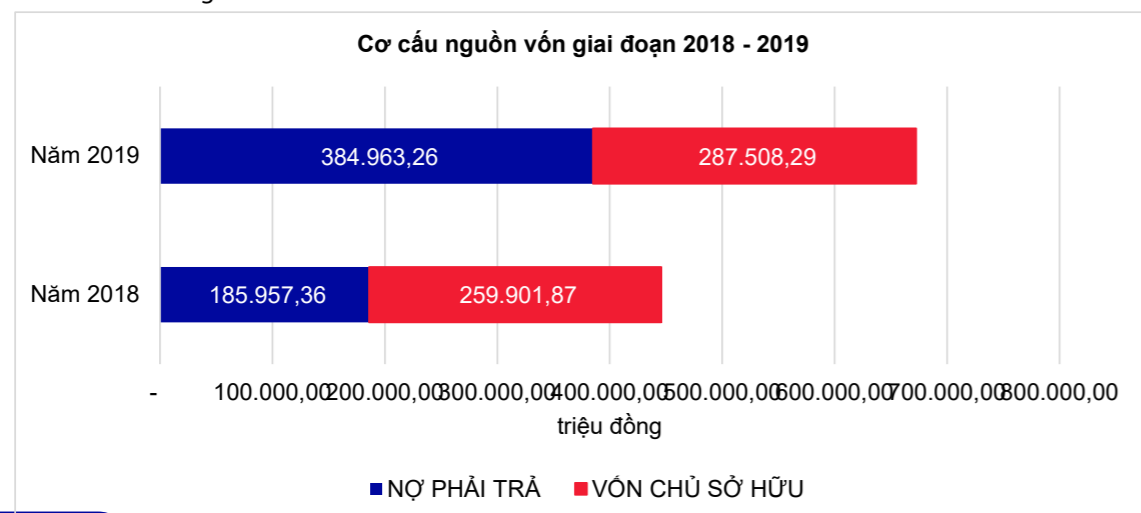
Tình hình nguồn vốn

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Chênh lệch	
			Số tiền	%
<b>Nợ phải trả</b>	<b>185.957,36</b>	<b>384.963,26</b>	<b>199.005,89</b>	<b>107,02</b>
I. Nợ ngắn hạn	37.291,30	26.804,02	(10.487,28)	(28,12)
II. Nợ dài hạn	148.666,07	358.159,24	209.493,18	140,92
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>259.901,87</b>	<b>287.508,29</b>	<b>27.606,42</b>	<b>10,62</b>
I. Vốn chủ sở hữu	259.901,87	287.508,29	27.606,42	10,62
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	-	-
<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>445.859,23</b>	<b>672.471,55</b>	<b>226.612,31</b>	<b>50,83</b>

Năm 2019, tổng nguồn vốn của Công ty đạt 672.471,55 triệu đồng, tăng so với năm 2018 là 226.612,31 triệu đồng, tương ứng với tốc độ tăng 50,83%. Trong đó: Nguyên nhân tổng nguồn vốn tăng do nợ phải trả tăng, trong đó chủ yếu do việc ghi nhận doanh thu nhận trước tăng. Trong cơ cấu nợ phải trả của Công ty, nợ ngắn hạn chỉ chiếm tỷ trọng rất nhỏ. Năm 2019, giá trị nợ ngắn hạn đạt 26.804,02 triệu đồng, chiếm khoảng 6,96% nợ phải trả của Công ty; nợ dài hạn là 358.159,24 triệu đồng, tương ứng với 93,04% nợ phải trả của Công ty. Như vậy, các khoản nợ phát sinh của doanh nghiệp chủ yếu là nợ dài hạn. Điều này cho thấy, chủ yếu Công ty đang sử dụng nguồn vốn dài hạn để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Việc này giúp giảm thiểu rủi ro tài chính, luôn đảm bảo tính thanh khoản và giảm bớt ảnh hưởng của những biến động đến từ môi trường kinh doanh bên ngoài.

Quy mô vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2019 đạt 287.508,29 triệu đồng, tăng thêm 27.606,42 triệu đồng so với năm 2018, tương ứng với tốc độ tăng là 10,62%. Vốn chủ sở hữu tăng do Lợi nhuận sau thuế của Công ty. Trong năm 2019, mặc dù Công ty chưa hoàn thành mục tiêu kế hoạch tổng doanh thu, nhưng Lợi nhuận sau thuế thu được đã vượt mức kế hoạch đặt ra, cho thấy khả năng kiểm soát tốt chi phí và quản lý tài chính hiệu quả của Ban lãnh đạo Công ty.

Qua đánh giá cơ cấu nguồn vốn của Công ty cho thấy, tình hình tài chính lành mạnh và luôn đảm bảo mức độ tự chủ tài chính an toàn, hợp lý; Công ty không phát sinh các khoản nợ xấu và luôn đảm bảo thanh toán đúng hạn.



## C3. NHỮNG CẢI TIẾN TRONG CƠ CẤU LAO ĐỘNG, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Cải tiến trong cơ cấu lao động

Năm 2019 tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên HĐQT đã trình ĐHCĐ thông qua kế hoạch công tác tổ chức cán bộ trong đó: Công ty đã xây dựng kế hoạch để bổ sung thêm nhân sự ở các vị trí cần thay thế khi các cán bộ quản lý, chủ chốt nghỉ hưu; đồng thời tăng cường nhân sự cho các bộ phận, phòng ban còn thiếu để thực hiện tốt công tác chuyên môn.



Cải tiến trong chính sách

Chính sách quản lý nguồn nhân lực của Công ty: Tiến hành bồi dưỡng, tập huấn nâng cao trình độ chuyên môn cho cán bộ, công nhân viên, đầu tư cơ sở vật chất cho các phòng, ban để nâng cao năng suất lao động và cải thiện hiệu quả công tác. Xây dựng phương án tiền lương chi trả cho người lao động gồm phần lương chính và lương bổ sung (lương chi khi hoàn thành vượt mức kế hoạch chỉ tiêu và lợi nhuận được giao) giúp đảm bảo đời sống và tạo động lực cho người lao động.

Cải tiến trong công tác quản lý và điều hành

Liên tục bổ sung hoàn thiện Nội quy, Quy chế, Chức năng nhiệm vụ các phòng ban để phát huy tối đa tính tích cực, năng động sáng tạo của mỗi cán bộ, công nhân viên trong Công ty. Tăng cường công tác quản lý tài chính, quản trị doanh nghiệp và đẩy mạnh công tác thu hút đầu tư để kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đạt hiệu quả. Giám sát, kiểm tra chặt chẽ công việc của dự án và đẩy nhanh tốc độ hoàn thành từng giai đoạn theo kế hoạch tổng thể đã đề ra. Cùng cố, ổn định công tác tổ chức. Bổ trí sắp xếp các vị trí cán bộ lãnh đạo, phòng, ban chức năng phù hợp chuyên môn, đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ. Duy trì và thực hiện nghiêm Nội quy, Quy chế, chế độ khen thưởng, kỷ luật của Công ty. Phát huy tinh thần tập trung dân chủ trong công tác lãnh đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh trong Công ty.





## C4. PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### Kế hoạch thu hút các nhà đầu tư

Dự kiến diện tích thu hút các Nhà đầu tư trong năm 2020 cho thuê được 20ha (việc thu hút đầu tư sẽ linh hoạt trên cơ sở hiệu quả là chính và yếu tố quyết định là giá cho thuê).

### Kế hoạch đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng

Từ những kết quả đã đạt được trong công tác thu hút đầu tư năm 2019. Năm 2020, Công ty tiếp tục tập trung đầu tư các công trình hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp để phục vụ thu hút thêm các Nhà đầu tư vào thuê hạ tầng, các công việc cụ thể như sau:

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Kế hoạch thực hiện	
		Dự kiến thời gian bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc
1	Thi công nhà làm việc Công ty	Quý I/2020	Quý IV/2020
2	Thi công các hạng mục phục cấp nước cho KCN (Bể chứa nước)	Quý I/2020	Quý IV/2020
3	San nền bổ sung lô B5, diện tích 3,7ha	Quý I/2020	Quý IV/2020
4	San nền lô B6, B7, diện tích 32,3ha	Quý I/2020	Quý IV/2020
5	Thi công tuyến đường RD04-chiều dài 0,6 km	Quý I/2020	Quý IV/2020
6	Thi công tuyến đường RD01-GĐ 2 chiều dài 01km	Quý I/2020	Quý IV/2020
7	Trồng cây xanh một số tuyến đường trong khu công nghiệp (RD01, RD05, RD07, RD09)	Quý I/2020	Quý II/2020
8	Đào kênh điều tiết nước chống ngập cục bộ cho khu công nghiệp	Quý I/2020	Quý II/2020
9	Mở rộng mặt bằng khu công nghiệp phần tiếp giáp Quốc lộ 18 (đoạn đi qua khu công nghiệp)	Quý I/2020	Quý II/2020

## C4. PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### Kế hoạch các chỉ tiêu tài chính năm 2020

	Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2020	Tỷ lệ (%) 2020 so với 2019
A	B	C	D	E	F
1	Tổng doanh thu	Tr đồng	71.236,96	67,410	94,63
1.1	Sản xuất kinh doanh	tr đồng	54.487,95	47,780	87,70
1.2	Hoạt động tài chính	tr đồng	16.724	19,430	116,18
1.3	Hoạt động khác	tr đồng	25,01	200	799,68
2	Tổng chi phí	Tr đồng	36.513,20	30,097	82,43
2.1	Sản xuất kinh doanh	Tr đồng	36.415,02	30,097	82,65
2.2	Hoạt động tài chính	Tr đồng	-	-	
2.3	Hoạt động khác	Tr đồng	98,18	-	0
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr đồng	34.723,76	37,313	107,46
3.1	Sản xuất kinh doanh	Tr đồng	18.072,93	17,683	97,84
3.2	Hoạt động tài chính	Tr đồng	16.724	19,430	116,18
3.3	Hoạt động khác	Tr đồng	(73,16)	200	273,37
4	Lợi nhuận sau thuế lũy kế chưa phân phối	Tr đồng	27.606,42	29,851	108,13
5	Các khoản nộp ngân sách		23.313,99	18,160	77,89
6	Chia cổ tức (dự kiến tỷ lệ chia cổ tức năm 2019 là 7%, năm 2020 là 8,5%)	Tr đồng	18.126	22,010	121,43
7	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu ROS	%	50,66	55,35	109,26
8	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản ROA	%	4,11	3,20	77,86
9	Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu ROE	%	9,6	7,50	78,13

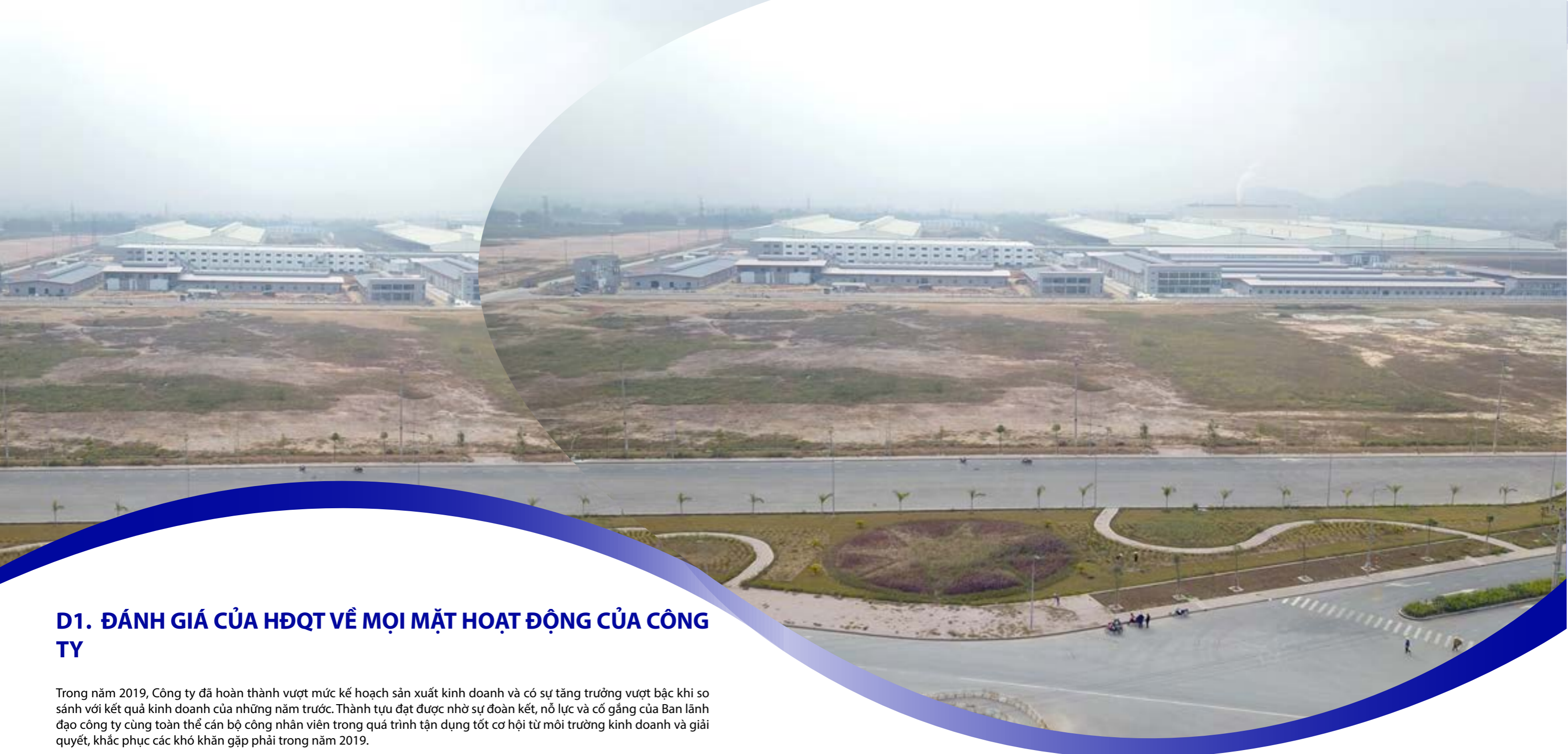




# **D. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

- 1. Đánh giá của HĐQT về mọi mặt hoạt động của công ty**
- 2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Giám đốc**





## D1. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ MỌI MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Trong năm 2019, Công ty đã hoàn thành vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh và có sự tăng trưởng vượt bậc khi so sánh với kết quả kinh doanh của những năm trước. Thành tựu đạt được nhờ sự đoàn kết, nỗ lực và cố gắng của Ban lãnh đạo công ty cùng toàn thể cán bộ công nhân viên trong quá trình tận dụng tốt cơ hội từ môi trường kinh doanh và giải quyết, khắc phục các khó khăn gặp phải trong năm 2019.

### Thuận lợi

Các yếu tố có tác động tích cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp bao gồm:

Dòng vốn đầu tư nước ngoài tăng mạnh trong năm 2019 khi làn sóng dịch chuyển đầu tư diễn ra mạnh mẽ do ảnh hưởng của cuộc chiến tranh thương mại Mỹ - Trung, các hiệp định thương mại tự do song phương và đa phương chính thức có hiệu lực.

Bên cạnh đó, công tác đẩy mạnh hoàn thiện hạ tầng được thực hiện hiệu quả, cung cấp mặt bằng cũng như các dịch vụ có chất lượng tốt, đáp ứng yêu cầu của các nhà đầu tư. Công ty thực hiện chiến lược đầu tư hợp lý, cân đối nguồn vốn để đảm bảo khả năng tự chủ tài chính cao. Công ty nhận được sự quan tâm và hỗ trợ của chính quyền địa phương cũng như các cơ quan chức năng trên địa bàn Chí Linh, Hải Dương.

### Khó khăn

Bên cạnh những nhân tố thuận lợi, doanh nghiệp cũng phải đối mặt với một số khó khăn như:

Quy mô doanh nghiệp còn nhỏ so với nhiều doanh nghiệp lớn trong cùng ngành có quỹ đất lớn, có khả năng đáp ứng nhu cầu đa dạng của các nhà đầu tư;

Đồng thời, cũng là hạn chế khi doanh nghiệp chưa cung cấp dịch vụ cho thuê nhà xưởng xây sẵn cho các nhà đầu tư. Đây là mô hình được một số doanh nghiệp đã thực hiện và thu về lợi nhuận cao.

## D2. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị đánh giá Ban Tổng Giám đốc trong năm 2019 đã nghiêm túc triển khai và thực hiện tốt các Quyết định và nhiệm vụ do Hội đồng quản trị ban hành. Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc có đầy đủ kinh nghiệm và kiến thức liên quan đến các lĩnh vực, ngành nghề mà mình phụ trách, có tinh thần trách nhiệm và tinh thần hợp tác tốt.

Các thành viên liên tục trau dồi kỹ năng chuyên môn, tích cực tham gia các khóa đào tạo, cập nhật kiến thức và kỹ năng quản lý nhằm đảm bảo các kiến thức và kỹ năng cần thiết để gánh vác nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao.





## **E. QUẢN TRỊ CÔNG TY**

- 1. Hội đồng quản trị**
- 2. Ban kiểm soát**



## E1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Số CP sở hữu/ đại diện (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Phạm Trung Thái	Chủ tịch HĐQT	Năm 2005	4.002.280	15,46
2	Lê Văn Chánh	Ủy viên HĐQT	Năm 2011	1.970.000	7,61
3	Đoàn Kim Chung	Ủy viên HĐQT	Năm 2011	1.958.000	7,56
4	Dương Văn Hồi	Ủy viên HĐQT	Năm 2018	1.414.000	5,46
5	Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên HĐQT	Năm 2014	2.000.000	7,72
6	Minh Quốc Sang	Ủy viên HĐQT	Năm 2013	1.000.000	3,86
7	Nguyễn Thế Nghĩa	Ủy viên HĐQT	Năm 2019	1.500.000	5,79
8	Trần Quốc Thắng	Ủy viên HĐQT	Năm 2019	1.540.200	5,95

### Đánh giá hoạt động của HĐQT

Trong thời gian vừa qua, Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Luật doanh nghiệp 2014, Điều lệ công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty với tinh thần trách nhiệm cao. Các thành viên HĐQT có trình độ, kinh nghiệm, đa dạng về lĩnh vực chuyên môn và gắn bó, am hiểu về tình hình hoạt động của Công ty. Năm 2019, để đảm bảo phát triển Công ty đúng với định hướng chiến lược đã đề ra, HĐQT đã triển khai thực hiện các nội dung công việc như:

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.

- Tổ chức các phiên họp Hội đồng quản trị (bằng 02 hình thức: họp trực tiếp và lấy ý kiến biểu quyết của các thành viên HĐQT bằng văn bản) để kiểm tra, xử lý và đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty; giải quyết các khó khăn, vướng mắc đang tồn tại thuộc thẩm quyền xử lý của HĐQT và đưa ra các định hướng chiến lược trong hoạt động sản xuất kinh doanh các tháng tiếp theo để Ban Tổng Giám đốc tổ chức triển khai thực hiện, qua đó đem lại hiệu quả kinh tế và sự phát triển ổn định của Công ty.

Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý Công ty nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty ổn định và phát triển, hướng tới đạt được các mục tiêu kế hoạch kinh doanh đã đề ra.



## E2. BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu/ đại diện (%)
1	Nguyễn Thị Hương	Trưởng BKS	23/06/2016	5.000	0,019
2	Lê Thanh Ngọc	Ủy viên BKS	23/06/2016		
3	Nguyễn Đức Huỳnh	Ủy viên BKS	23/06/2016		

### Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác

Trong năm 2019, Ban kiểm soát đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ của mình, thường xuyên theo dõi, giám sát tiến độ thực hiện dự án và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị công ty; thường xuyên theo dõi giám sát các Quyết định của Hội đồng quản trị cũng như việc triển khai thực hiện của Ban Tổng giám đốc để có cơ sở đánh giá hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc trong việc điều hành hoạt động Công ty.

Theo dõi tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, cụ thể như sau:

Kiểm tra việc thực hiện các hạng mục công tác xây dựng cơ bản, xúc tiến đầu tư để triển khai dự án.

Kiểm tra tình hình thực hiện quỹ tiền lương, các chính sách chế độ của người lao động

Thẩm định các Báo cáo tài chính quý, bán niên và năm 2019, giám sát công tác ghi chép, cập nhật chứng từ, sổ sách kế toán.

Kiểm tra việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của doanh nghiệp và xác minh tính chính xác, kịp thời của các thông tin công bố theo đúng quy định tại Luật Chứng khoán và Thông tư 155/2015/TT-BTC.

Đánh giá phân tích tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh để kịp thời đưa ra ý kiến đóng góp với Ban lãnh đạo của doanh nghiệp.

### Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác

Hội đồng quản trị thường xuyên chủ động mời Ban kiểm soát tham dự các cuộc họp của HĐQT; BKS được cung cấp đầy đủ các nội dung có liên quan. HĐQT và Ban Tổng Giám đốc tạo điều kiện thuận lợi để BKS thực thi nhiệm vụ.

Ban kiểm soát cùng với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác đã phối hợp và nắm bắt tình hình hoạt động của Công ty, trên cơ sở đó đã có những đề xuất, trao đổi, tham gia ý kiến nhằm mục đích đảm bảo các hoạt động của Công ty là phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông. Ban kiểm soát nhận được đầy đủ các Nghị quyết của HĐQT, các Quyết định của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tình hình kinh doanh, Báo cáo tài chính quý. Ngoài ra, trong năm 2019, BKS cũng không nhận được ý kiến phản ánh của cổ đông về hoạt động chỉ đạo, điều hành của HĐQT, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác.

Định hướng trong năm tới ngoài công tác giám sát tình hình hoạt động và tình hình tài chính của Công ty, Ban kiểm soát sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý trong việc thực hiện các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Tiếp tục tham gia sâu vào công tác quản trị nội bộ và các lĩnh vực sản xuất của Công ty.



### E3. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ/ Mối quan hệ với người nội bộ	Số lượng cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số lượng cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do thay đổi
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	
I. Người nội bộ							
1	Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc	30.000	0,12	0	0	Bán
2	Nguyễn Thị Hương	Trưởng Ban kiểm soát	16.600	0,06	5.000	0,02	Bán
II. Người có liên quan của Bà Nguyễn Thị Hương - Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát							
1	Nguyễn Thị Nga	Em ruột	30.000	0,12	0	0	Bán

### E4. GIAO DỊCH, HỢP ĐỒNG CỦA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN (không có)

### E5. TUÂN THỦ VÀ TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC QUẢN TRỊ CÔNG TY

Từ khi đăng ký giao dịch chứng khoán trên Sàn giao dịch chứng khoán Upcom thuộc quản lý của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, Ban lãnh đạo luôn chủ động cập nhật, tìm hiểu và đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan và các thông lệ tốt về quản trị công ty, cụ thể như sau:

*Xây dựng Điều lệ công ty và Quy chế nội bộ về quản trị công ty bám sát các quy định trong Luật doanh nghiệp 2014, Nghị định 71/2017/NĐ-CP và Thông tư số 95/2017/TT-BTC. Tăng cường hoạt động công bố thông tin của doanh nghiệp:*

Hội đồng quản trị ban hành Quy chế công bố thông tin để bảo đảm mọi thông tin liên quan đến hoạt động của công ty được công bố một cách chính xác, kịp thời và đầy đủ theo quy định pháp lý hiện hành.

Thông tin về Nghị quyết của Hội đồng quản trị cũng như tình hình hoạt động được cập nhật thường xuyên trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp.

Trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp có mục Góp ý, liên hệ giúp cho cổ đông cũng như nhà đầu tư trên thị trường có thể dễ dàng liên hệ trao đổi với Ban lãnh đạo của Công ty.

*Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường hiệu quả, kịp thời:*

Hội đồng quản trị đã định kỳ triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên theo đúng quy định của pháp luật và thực hiện đầy đủ các quy định liên quan như: công bố thông tin về ngày đăng ký cuối cùng, tài liệu họp, thông tin của các ứng cử viên thành viên HĐQT và Biên bản, Nghị quyết họp ĐHĐCĐ.

Việc tổ chức họp ĐHĐCĐ được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định và tạo điều kiện thuận tiện cho các cổ đông có thể tham gia, đóng góp ý kiến và biểu quyết tại cuộc họp.

*Đảm bảo đối xử tôn trọng bình đẳng với tất cả các cổ đông của doanh nghiệp:* HĐQT cũng như Ban lãnh đạo luôn cố gắng đảm bảo quyền của cổ đông được thực hiện đầy đủ. Ngay khi kết quả kinh doanh được cải thiện và hoạt động kinh doanh có lãi, Công ty đã tiến hành việc chi trả cổ tức cho cổ đông.

Công ty đã tập trung nâng cao sự công bằng, minh bạch trong quá trình quản trị công ty, bám đảm luôn tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty; đồng thời, phù hợp với chiến lược và thực tiễn hoạt động của doanh nghiệp nhằm hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh mà ĐHĐCĐ đã thông qua.







## **F. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

- 1. Chính sách liên quan đến người lao động**
- 2. Chính sách liên quan đến môi trường và trách nhiệm với cộng đồng địa phương**



## F1. CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

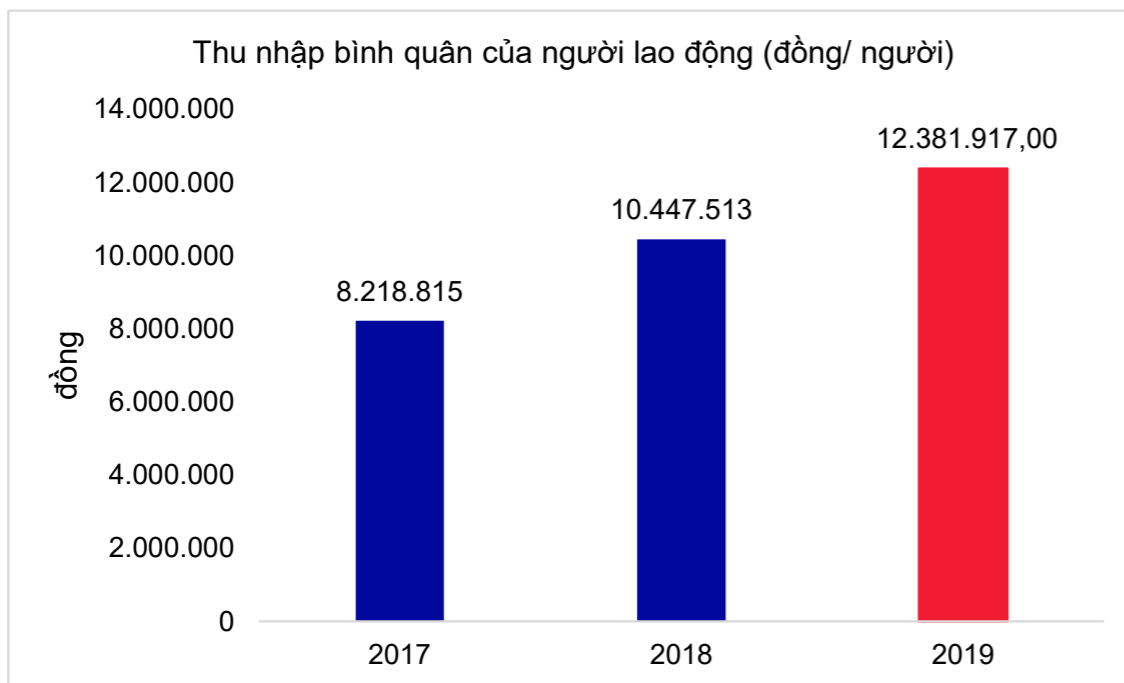
Công ty luôn chú trọng quan tâm sức khỏe và an toàn của người lao động, trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động, tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm, công tác an toàn vệ sinh lao động được thực hiện đúng quy định.

Chăm lo đời sống sức khỏe, tinh thần cho người lao động, tổ chức các hoạt động tập thể, chú trọng thực hiện công tác Đảng, Đoàn và Công đoàn nhằm nâng cao tinh thần đoàn kết, gắn bó giữa các cán bộ, công nhân viên với nhau và với Công ty. Tổ chức các hoạt động khen thưởng kịp thời cho cán bộ công nhân viên có đóng góp tích cực vào kết quả kinh doanh của doanh nghiệp. Rà soát, thực hiện tốt công tác quy hoạch cán bộ cũng như tổ chức đào tạo để người lao động có cơ hội nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng nhằm nâng cao năng suất lao động.

Nhận thức được tầm quan trọng của đội ngũ lao động trong quá trình phát triển bền vững, Công ty luôn cố gắng tạo động lực cho người lao động, xây dựng và phát triển môi trường làm việc chuyên nghiệp và nhân văn. Lao động trong Công ty đều có trình độ chuyên môn cao, dày dặn kinh nghiệm và gắn bó lâu dài với VRG.



Năm	2017	2018	2019
Lao động bình quân trong năm (người)	24	24	24
Tổng chi phí tiền lương thực hiện năm (đồng)	2.367.019.000	3.008.884.000	3.565.992.000
Thu nhập bình quân của người lao động (đồng/ người)	8.218.815	10.447.513	12.381.917



## F2. CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Với định hướng phát triển bền vững trong tương lai, VRG không chỉ chú trọng tới lợi ích của Công ty mà còn quan tâm đến vấn đề môi trường và lợi ích xã hội, đặc biệt là cộng đồng địa phương khu vực quanh khu công nghiệp Cộng Hòa.

Công ty luôn đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến bảo vệ môi trường khu công nghiệp. Công tác bảo vệ môi trường luôn được chú trọng thực hiện thường xuyên, cụ thể như sau:

Không thu hút đầu tư đối với các doanh nghiệp hoạt động sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực có nguy cơ gây ô nhiễm cao;

Quản lý, giám sát, tư vấn và hỗ trợ các doanh nghiệp thực hiện đúng quy định về bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng cơ bản và quá trình sản xuất.

Thực hiện tốt công tác quản lý vệ sinh môi trường thông qua việc hỗ trợ, kiểm soát lượng nước thải, rác thải, khí thải của các doanh nghiệp.

Chủ động phối hợp và hỗ trợ các cơ quan chức năng trong quá trình thẩm định cấp giấy phép cũng như định kỳ kiểm tra hoạt động.





## **G. BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

- 1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**
- 2. Báo cáo kiểm toán độc lập**
- 3. Bảng cân đối kế toán**
- 4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**
- 5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**
- 6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính**



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

#### Khái quát về Công ty

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0800300443 ngày 04 tháng 10 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 07 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi, trong đó đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 07 ngày 22 tháng 8 năm 2014 do thay đổi vốn điều lệ và số lượng cổ phần.

#### Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
- Điện thoại : 0320 3 838 025
- Fax : 0320 3 838 024

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh doanh khu công nghiệp;
  - Xây dựng nhà ở, căn hộ, văn phòng; xây dựng các công trình giao thông, công trình thủy lợi; khai thác và chế biến các loại khoáng sản; cho thuê đất, thuê kho bãi, văn phòng, nhà ở, bãi đỗ xe; dịch vụ vận tải, khai thuê hải quan và làm thủ tục hải quan; dịch vụ kho ngoại quan; kinh doanh xuất nhập khẩu và ủy thác xuất nhập khẩu; mua bán, bảo dưỡng xe có động cơ và mô tô, xe máy, phụ tùng cho xe có động cơ, xăng, dầu, mỡ; mua bán và đại lý (trừ xe có động cơ và mô tô, xe máy); mua bán các sản phẩm cao su nguyên liệu và cao su thiên nhiên; mua bán vật tư thiết bị, vật tư xây dựng; lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng đô thị, công cộng; xây lắp điện công trình dân dụng và công nghiệp; kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và Đô thị Chí Linh, các dịch vụ sau khi khu công nghiệp và đô thị đi vào hoạt động, cho thuê quảng cáo và các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.
- (Ghi chú: đối với những ngành nghề kinh doanh có mục chi tiết, doanh nghiệp chỉ được kinh doanh trong phạm vi ngành nghề chi tiết đã ghi).

#### Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

##### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Đoàn Kim Chung	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Lê Văn Chánh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Minh Quốc Sang	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Dương Văn Hồi	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Nguyễn Thế Nghĩa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Trần Quốc Thắng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Mai Việt Xuân	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Lê Tiến Vượng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019

2

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

#### Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Hương	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2016
Ông Lê Thanh Ngọc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2016
Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2016

#### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Văn Thành	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Nguyễn Thế Phương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 01 năm 2019
Ông Đặng Văn Thiệu	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 6 năm 2019
Ông Phạm Ngọc Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 05 tháng 6 năm 2019

#### Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phạm Trung Thái - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Phạm Trung Thái đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Thành - Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo giấy ủy quyền số 236/GUQ-VNC ngày 24/7/2019.

#### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

3



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**  
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Thành

Ngày 09 tháng 03 năm 2020

4

**A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**

WWW.A-C.COM.VN

Head Office : 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Hồ Chí Minh City, Vietnam  
Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970 ktrv@a-c.com.vn  
Branch in Hà Nội : 40 Giảng Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội City, Vietnam  
Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869 ktrv.hn@a-c.com.vn  
Branch in Nha Trang : Lot 301 B&C, Lê Đại Hành 2 Urban Area, Phước Hải Ward, Nha Trang City, Vietnam  
Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5066 ktrv.nha@a-c.com.vn  
Branch in Cần Thơ : 15-11 Võ Nguyên Giáp St., Cái Răng Dist., Cần Thơ City, Vietnam  
Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996 ktrv.cth@a-c.com.vn



Số: /20/TV-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam, được lập ngày tháng năm 2020, từ trang 07 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**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 của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 của Công ty 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Công ty. 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 cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. trading as Baker Tilly A&C is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities. A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. trading as Baker Tilly A&C is a member of the global network.

5



**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản công nợ phải thu Công ty TNHH Nice Ceramic, số tiền 12.105.400.508 VND chưa được đối chiếu, xác nhận. Đây là khoản nợ phải thu về phí quản lý, duy tu và tiền cho thuê lại đất, phát sinh từ năm 2016 đến nay, trong đó số ghi nhận doanh thu năm 2019 là 3.780.656.848 VND. Các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không cung cấp cho chúng tôi đủ cơ sở cần thiết để đưa ra kết luận về số dư khoản công nợ trên, cũng như xác định ảnh hưởng đến các khoản mục liên quan (nếu có).

**Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức – Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0368-2018-008-1

Trần Kim Anh - Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1907-2018-008-1

Hà Nội, ngày tháng năm 2020

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>319.391.424.952</b>	<b>93.154.141.866</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>57.575.034.168</b>	<b>22.483.527.236</b>
1. Tiền	111		57.575.034.168	22.483.527.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>229.000.000.000</b>	<b>33.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	229.000.000.000	33.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>29.451.480.664</b>	<b>33.251.381.718</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	14.558.025.529	16.536.181.021
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	12.897.051.200	16.989.850.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	8.193.340.271	3.068.996.602
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(6.196.936.336)	(3.343.645.905)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>85.375.454</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	85.375.454
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.364.910.120</b>	<b>4.333.857.458</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	89.171.184	91.716.187
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	3.538.129.190
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	3.275.738.936	704.012.081
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>353.080.120.398</b>	<b>352.705.088.707</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>80.758.594.128</b>	<b>80.676.603.928</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	80.758.594.128	80.676.603.928
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>476.799.216</b>	<b>577.846.905</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	476.799.216	577.846.905
Nguyên giá	222		4.345.083.155	4.313.861.190
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.868.283.939)	(3.736.014.285)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>246.522.437.818</b>	<b>203.119.835.545</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	246.522.437.818	203.119.835.545
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>25.318.633.929</b>	<b>68.318.633.929</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	27.946.583.929	27.946.583.929
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(2.627.950.000)	(2.627.950.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	-	43.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.655.307</b>	<b>12.168.400</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3.655.307	12.168.400
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>672.471.545.350</b>	<b>445.859.230.573</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

8

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>384.963.258.912</b>	<b>185.957.364.385</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>26.804.016.059</b>	<b>37.291.297.009</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	9.301.133.789	10.887.450.702
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		50.000.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	2.104.732.895	4.303.262
4. Phải trả người lao động	314		979.735.000	598.293.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		105.130.068	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.14	8.305.864.286	3.257.412.216
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	5.954.611.667	22.541.029.475
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.808.354	2.808.354
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>358.159.242.853</b>	<b>148.666.067.376</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.13	48.800.391.677	24.104.643.843
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.14	309.341.826.287	124.544.398.644
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	17.024.889	17.024.889
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

9



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>287.508.286.438</b>	<b>259.901.866.188</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>287.508.286.438</b>	<b>259.901.866.188</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		258.948.680.000	258.948.680.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		258.948.680.000	258.948.680.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.180.000.000	2.180.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.580.690.594	1.580.690.594
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		24.798.915.844	(2.807.504.406)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.807.504.406)	(2.807.504.406)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		27.606.420.250	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>672.471.545.350</b>	<b>445.859.230.573</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Hoàng Thị Nhâm

Đặng Văn Thiệu



Nguyễn Văn Thành

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

10

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL1	54.487.948.670	7.038.069.060
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		54.487.948.670	7.038.069.060
4. Giá vốn hàng bán	11	VL2	25.447.390.307	4.840.350.259
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		29.040.558.363	2.197.718.801
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL3	16.723.998.542	7.065.531.283
7. Chi phí tài chính	22		-	(338.559.745)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL4	10.967.628.922	7.660.605.531
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		34.796.927.983	1.941.204.298
11. Thu nhập khác	31		25.013.511	7.200.000
12. Chi phí khác	32		98.178.208	-
13. Lợi nhuận khác	40		(73.164.697)	7.200.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		34.723.763.286	1.948.404.298
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	7.117.343.036	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		27.606.420.250	1.948.404.298
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL5	1.066	75
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VL5	1.066	75

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Hoàng Thị Nhâm

Đặng Văn Thiệu



Nguyễn Văn Thành

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

11



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		249.031.686.200	19.883.117.000
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(3.958.060.203)	(2.205.885.934)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.750.857.000)	(2.538.969.000)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		7.307.553.846	22.803.347.261
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(31.278.339.173)	(1.518.692.812)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>218.351.983.670</b>	<b>36.422.916.515</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(42.394.253.268)	(45.999.465.816)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(296.000.000.000)	(20.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		143.000.000.000	31.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	432.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.133.776.530	5.316.516.292
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(183.260.476.738)</b>	<b>(29.250.949.524)</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Báo thuyết minh Báo cáo tài chính

12

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>35.091.506.932</b>	<b>7.171.966.991</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>22.483.527.236</b>	<b>15.520.110.153</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(208.549.908)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>57.575.034.168</b>	<b>22.483.527.236</b>

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng

Đặng Văn Thiệu



Nguyễn Văn Thành

Báo cáo này phải được đọc cùng với Báo thuyết minh Báo cáo tài chính

13



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là cho thuê hạ tầng khu công nghiệp.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

**5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Trong năm, hoạt động chủ yếu của Công ty vẫn là xây dựng cơ bản và tìm kiếm nhà đầu tư. Công ty đang tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Cộng hòa, huyện Chí Linh, tỉnh Hải Dương và đưa một phần dự án vào khai thác.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0227553775 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 09 tháng 4 năm 2008, thay đổi lần năm ngày 13 tháng 01 năm 2020, tiến độ thực hiện dự án được chia thành 2 giai đoạn: giai đoạn 1 tính từ ngày được cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu (năm 2008) đến năm 2019, giai đoạn 2 từ năm 2020 đến năm 2021.

**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

**7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 24 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 23 nhân viên).

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

14

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

**2. Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

**3. Các khoản đầu tư tài chính****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

15



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**4. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**5. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

**Chi phí khác**

Các chi phí trả trước khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian trả trước.

**6. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

16

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Máy móc và thiết bị	5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

**7. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm máy tính.

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

**8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

**9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

17



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Chi phí phải trả dài hạn của Công ty là khoản trích trước chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa tương ứng với diện tích đã cho thuê. Căn cứ để xác định chi phí phải trả dựa vào tổng mức đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đã được phê duyệt.

**10. Vốn chủ sở hữu****Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

**Thặng dư vốn cổ phần**

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

**11. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được căn nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả có tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Có tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập****Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

**Doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp**

Doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều năm được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

18

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

**Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp**

Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp được ghi nhận trên cơ sở diện tích đất cho thuê lại và đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh qui định

**Tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ và Ban Giám đốc không có ý định tái toán trước hạn.

**13. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

**14. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

**15. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**16. Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Trong năm, Công ty chỉ kinh doanh một lĩnh vực bất động sản tại một khu vực địa lý nên không lập báo cáo theo bộ phận.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

19



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	716.132.560	478.788.654
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	56.858.901.608	22.004.738.582
<b>Cộng</b>	<b>57.575.034.168</b>	<b>22.483.527.236</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

**2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<i>Ngắn hạn</i>	<i>229.000.000.000</i>	<i>33.000.000.000</i>	<i>33.000.000.000</i>	<i>33.000.000.000</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	229.000.000.000	33.000.000.000	33.000.000.000	33.000.000.000
<i>Dài hạn</i>	<i>43.000.000.000</i>	<i>43.000.000.000</i>	<i>43.000.000.000</i>	<i>43.000.000.000</i>
Tiền gửi có kỳ hạn		43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>229.000.000.000</b>	<b>229.000.000.000</b>	<b>76.000.000.000</b>	<b>76.000.000.000</b>

**2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	18.633.929		18.633.929	
Công ty Cổ phần Địa ốc MB	300.000.000		300.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội (*)	2.128.000.000	(2.128.000.000)	2.128.000.000	(2.128.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	499.950.000	(499.950.000)	499.950.000	(499.950.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An	25.000.000.000		25.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>27.946.583.929</b>	<b>(2.627.950.000)</b>	<b>27.946.583.929</b>	<b>(2.627.950.000)</b>

(\*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội đã thông qua phương án giải thể Công ty. Theo phương án này, giá trị dự kiến thanh toán cho cổ đông từ 3.500 đồng đến 4.000 đồng/1 cổ phần, đợt 1 tạm ứng cho cổ đông với giá 3.000 đồng/1 cổ phần trước ngày 31/7/2017, đợt 2 thanh toán trong vòng 1 tuần sau khi thanh toán hết các khoản nợ và chi phí giải thể. Hiện tại, Công ty chưa có thông tin cụ thể về giá trị thanh toán đợt 2.

**Giá trị hợp lý**

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

20

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

*Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đã ngừng hoạt động, không thu thập được Báo cáo tài chính năm 2017, năm 2018 và năm 2019. Theo đó, Công ty trích dự phòng tổn thất toàn bộ khoản đầu tư vào đơn vị này.

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội đã ngừng hoạt động. Theo đó, Công ty trích dự phòng tổn thất toàn bộ khoản đầu tư vào đơn vị này theo phương án giải thể.

Đối với các đơn vị khác: Căn cứ để xem xét trích lập dự phòng tổn thất đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là số liệu báo cáo tài chính năm 2018 mà Công ty thu thập được. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán của các đơn vị.

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.627.950.000	3.059.950.000
Hoàn nhập dự phòng		(432.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.627.950.000</b>	<b>2.627.950.000</b>

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>14.558.025.529</i>	<i>16.536.181.021</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Thành Đông		8.322.429.121
Công ty TNHH Nice Ceramic	12.105.400.508	8.213.751.900
Các khách hàng khác	2.452.625.021	
<b>Cộng</b>	<b>14.558.025.529</b>	<b>16.536.181.021</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>12.897.051.200</i>	<i>16.989.850.000</i>
Công ty TNHH Trường Thành	8.830.199.900	
Công ty TNHH Một thành viên Lý Phương Thảo	1.596.559.000	11.057.850.000
Công ty Cổ phần Công nghệ và Tư vấn Anco		5.932.000.000
Công ty TNHH Hoàn Hào		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	2.349.026.000	
Trả trước cho người bán khác	121.266.300	
<b>Cộng</b>	<b>12.897.051.200</b>	<b>16.989.850.000</b>

**5. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>8.193.340.271</i>	<i>(512.756.031)</i>	<i>3.068.996.602</i>	<i>(512.756.031)</i>
Lãi tiền gửi dự thu	7.099.767.122		2.523.391.781	
Tạm ứng	510.751.358		29.815.570	
Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Vũ Hồng Nam	512.756.031	(512.756.031)	512.756.031	(512.756.031)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	70.065.760		3.033.220	
<b>Cộng</b>	<b>8.193.340.271</b>	<b>(512.756.031)</b>	<b>3.068.996.602</b>	<b>(512.756.031)</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

21



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**5b. Phải thu dài hạn khác**

Là tiền đến bù, giải phóng mặt bằng khu công nghiệp Cộng Hòa nhà đầu tư ứng trước, được trừ vào tiền thuê đất phải nộp NSNN hàng năm. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Diện tích 699.999 m <sup>2</sup>	38.981.678.851	38.981.678.851
Diện tích 747.271,11 m <sup>2</sup>	41.614.177.198	41.614.177.198
Diện tích 1.450 m <sup>2</sup>	80.747.879	80.747.879
Tiền đến bù GPMB khác	81.990.200	
<b>Cộng</b>	<b>80.758.594.128</b>	<b>80.676.603.928</b>

**6. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Nice Ceramic		10.159.576.204	5.684.180.305	6.267.927.596	2.830.889.874
Phí quản lý	Trên 3 năm	430.454.684	430.454.684	-	-
	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	1.220.909.368	854.636.558	430.454.684	301.318.279
	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	1.220.909.368	610.454.684	1.220.909.368	610.454.684
	Trên 6 tháng đến dưới 1 năm	610.454.684	183.136.405	610.454.684	183.136.405
Tiền thuê lại đất	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	2.670.739.240	1.869.517.468	-	-
	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	2.670.739.240	1.335.369.620	2.670.739.240	1.335.369.620
	Trên 6 tháng đến dưới 1 năm	1.335.369.620	400.610.886	1.335.369.620	400.610.886
Ông Vũ Hồng Nam - Tiền chuyển nhượng vốn góp	Trên 3 năm	512.756.031	512.756.031	512.756.031	512.756.031
<b>Cộng</b>		<b>10.672.332.235</b>	<b>6.196.936.336</b>	<b>6.780.683.627</b>	<b>3.343.645.905</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.343.645.905	1.096.503.322
Trích lập dự phòng bổ sung	2.853.290.431	2.247.142.583
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.196.936.336</b>	<b>3.343.645.905</b>

**7. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	85.237.184	63.433.520
Bảo hiểm xe ô tô		1.164.167
Phí sử dụng đường bộ	3.934.000	3.118.500
Chi phí trả trước ngắn hạn khác		24.000.000
<b>Cộng</b>	<b>89.171.184</b>	<b>91.716.187</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

22

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**8. Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	166.181.818	3.986.511.316	161.168.056	4.313.861.190
Mua trong năm				
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành		31.221.965		31.221.965
<b>Số cuối năm</b>	<b>166.181.818</b>	<b>4.017.733.281</b>	<b>161.168.056</b>	<b>4.345.083.155</b>
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	166.181.818	3.301.613.641	117.308.055	3.585.103.514
Chờ thanh lý				
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	166.181.818	3.444.300.661	125.531.806	3.736.014.285
Khấu hao trong năm		121.304.654	10.965.000	99.039.626
<b>Số cuối năm</b>	<b>166.181.818</b>	<b>3.565.605.315</b>	<b>136.496.806</b>	<b>3.868.283.939</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm		542.210.655	35.636.250	577.846.905
<b>Số cuối năm</b>		<b>452.127.966</b>	<b>24.671.250</b>	<b>476.799.216</b>

Trong đó:

Tạm thời chưa sử dụng

Đang chờ thanh lý

**9. Tài sản cố định vô hình**

Là chương trình phần mềm máy tính, đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng.

**10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang Khu Công nghiệp Cộng Hòa, chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay
Số đầu năm	203.119.835.545
Chi phí phát sinh trong năm	44.900.735.155
Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	(31.221.965)
Giảm do nhận tiền từ Hội đồng bồi thường tái định cư tỉnh Hải Dương	(1.387.820.000)
Tiền thu bán hồ sơ thầu	(158.181.834)
<b>Số cuối năm</b>	<b>246.522.437.818</b>

(\*) Thông tin về dự án:

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thị xã Chi Linh, tỉnh Hải Dương thực hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0227553775 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 09 tháng 4 năm 2008, thay đổi lần thứ năm ngày 13 tháng 01 năm 2020 với tổng vốn đầu tư hơn 834 tỷ đồng. Tiến độ thực hiện dự án được chia thành 2 giai đoạn, trong đó, giai đoạn 1 tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu (năm 2008) đến năm 2019, giai đoạn 2 từ năm 2020 đến năm 2021.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

23



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Công ty đã đưa một phần dự án vào khai thác và vẫn đang tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Tổng mức đầu tư của dự án được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Quyết định số 89/QĐ-HDQT ngày 19/11/2015 khoảng 1.081 tỷ đồng, trong đó chi phí do chủ đầu tư thực hiện khoảng 834 tỷ đồng. Tình hình thực hiện dự án như sau:

Hạng mục	Tổng mức đầu tư được duyệt	Chi phí đã thực hiện đến 31/12/2019	Chi phí chưa thực hiện
Hạ tầng khu công nghiệp	565.344.039.000	144.360.536.278	420.983.502.722
Chi phí GPMB không được đối trừ ngân sách	74.581.728.000	65.981.685.068	7.530.022.300
Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư và chi phí khác	83.279.324.000	36.180.216.472	48.169.128.160
Chi phí dự phòng	110.981.810.000		110.981.810.000
<b>Cộng</b>	<b>834.186.901.000</b>	<b>246.522.437.818</b>	<b>587.664.463.182</b>

(\*) Công ty đang ước tính chi phí dự phòng là 20% giá trị tổng dự toán trước thuế. Trong đó, 10% là chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh và 10% là chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá.

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>9.301.133.789</b>	<b>10.887.450.702</b>
Công ty TNHH Hoàn Hảo	1.702.568.800	5.520.407.200
Công ty Cổ phần Công nghệ và Tư vấn Anco	4.133.727.800	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hải Dương	3.126.935.000	4.728.684.290
Các nhà cung cấp khác	337.902.189	638.359.212
<b>Cộng</b>	<b>9.301.133.789</b>	<b>10.887.450.702</b>

**12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa			15.723.139.273	(13.624.915.178)	2.098.224.095	
Thuế thu nhập doanh nghiệp		704.012.081	7.117.343.036	(9.689.069.891)		3.275.738.936
Thuế thu nhập cá nhân	4.303.262		11.525.842	(9.320.304)	6.508.800	
Các loại thuế khác			5.000.000	(5.000.000)		
<b>Cộng</b>	<b>4.303.262</b>	<b>704.012.081</b>	<b>22.857.008.151</b>	<b>(23.328.305.373)</b>	<b>2.104.732.895</b>	<b>3.275.738.936</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

24

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	34.723.763.286	1.948.404.298
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(901.310.224)	227.375.134
- Các khoản điều chỉnh tăng	287.533.063	227.375.134
- Các khoản điều chỉnh giảm	(1.188.843.287)	
Thu nhập chịu thuế	33.822.453.062	2.175.779.432
Thu nhập được miễn thuế		(2.175.779.432)
Lỗ các năm trước được chuyển		
Thu nhập tính thuế	33.822.453.062	
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>6.764.490.612</b>	
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>352.852.424</b>	
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>7.117.343.036</b>	

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

**Tiền thuế đất**

Theo Quyết định số 380/QĐ-CT ngày 24 tháng 01 năm 2017 của Cục thuế tỉnh Hải Dương thì Công ty được miễn tiền thuế đất đối với diện tích 699.999 m<sup>2</sup> từ tháng 8 năm 2008 cho đến hết năm 2024; được miễn tiền thuế đất đối với diện tích 747.271,11 m<sup>2</sup> từ tháng 4 năm 2016 đến hết tháng 3 năm 2027 và được miễn tiền thuế đất đối với diện tích 1.450 m<sup>2</sup> từ tháng 6 năm 2016 đến hết tháng 5 năm 2027.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**13. Chi phí phải trả dài hạn**

Là khoản trích trước chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Cộng hòa tương ứng với diện tích đã cho thuê.

**14. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/dài hạn**

Là khoản doanh thu nhận trước tiền cho thuê hạ tầng khu công nghiệp.

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước ngắn hạn	8.305.864.286	3.257.412.216
Doanh thu nhận trước dài hạn	309.341.826.287	124.544.398.644
<b>Cộng</b>	<b>317.647.690.573</b>	<b>127.801.810.860</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

25



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**15. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****15a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<u>5.954.611.667</u>	<u>22.541.029.475</u>
Cổ tức, lợi nhuận phải trả các năm từ 2010 trở về trước do cổ đông chưa đến nhận	975.958.515	976.099.357
Nhận ký quỹ, ký cược	4.789.784.380	21.513.710.482
Các khoản phải trả khác	188.868.772	51.219.636
<b>Cộng</b>	<b>5.954.611.667</b>	<b>22.541.029.475</b>

**15b. Phải trả dài hạn khác**

Là khoản phải trả các cá nhân và pháp nhân hợp vốn đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội.

**16. Vốn chủ sở hữu****16a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(4.755.908.704)	257.953.461.890
Lợi nhuận trong năm trước				1.948.404.298	1.948.404.298
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>2.180.000.000</b>	<b>1.580.690.594</b>	<b>(2.807.504.406)</b>	<b>259.901.866.188</b>
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(2.807.504.406)	259.901.866.188
Lợi nhuận trong năm				27.606.420.250	27.606.420.250
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>2.180.000.000</b>	<b>1.580.690.594</b>	<b>24.798.915.844</b>	<b>287.508.286.438</b>

**16b. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	25.894.868	25.894.868
- Cổ phiếu phổ thông	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.894.868	25.894.868
- Cổ phiếu phổ thông	25.894.868	25.894.868

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

26

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	53.222.984.846	5.928.151.452
Cho thuê lại đất	3.628.221.710	2.670.739.240
Cho thuê CSHT	49.594.763.136	3.257.412.212
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.264.963.824	1.109.917.608
<b>Cộng</b>	<b>54.487.948.670</b>	<b>7.038.069.060</b>

**1b. Thông tin bổ sung về doanh thu cho thuê tài sản**

Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê đất một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước cho các hợp đồng thuê đáp ứng các điều kiện tại thuyết minh số IV.12.

Chênh lệch của doanh thu và lợi nhuận kế toán trước thuế giữa ghi nhận doanh thu cho thuê đất một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước và phân bổ theo thời gian thuê như sau:

	Năm nay			Năm trước		
	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
Doanh thu	39.349.872.771		39.349.872.771			
Lợi nhuận kế toán trước thuế	21.065.669.817		21.065.669.817			

Việc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản một lần này làm cho lợi nhuận và dòng tiền các năm sau giảm mạnh.

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí kinh doanh bất động sản	24.723.247.834	4.840.350.259
Tiền thuê đất		
Chi phí đầu tư CSHT	24.723.247.834	4.840.350.259
Giá vốn dịch vụ	724.142.473	
<b>Cộng</b>	<b>25.447.390.307</b>	<b>4.840.350.259</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	16.706.172.371	7.030.161.262
Cổ tức lợi nhuận được chia	3.979.500	
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	13.846.671	
Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác		35.370.021
<b>Cộng</b>	<b>16.723.998.542</b>	<b>7.065.531.283</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

27



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	3.527.001.100	3.063.948.155
Chi phí vật liệu quản lý	105.200.807	83.866.682
Chi phí đồ dùng văn phòng	134.826.835	25.253.363
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.120.038	122.373.366
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	5.000.000
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	2.853.290.431	2.247.142.583
Các chi phí khác	4.324.189.711	2.113.021.382
<b>Cộng</b>	<b>10.967.628.922</b>	<b>7.660.605.531</b>

**5. Lãi trên cổ phiếu****5a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	27.606.420.250	1.948.404.298
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	27.606.420.250	1.948.404.298
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	25.894.868	25.894.868
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.066</b>	<b>75</b>

**5b. Thông tin khác**

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương, tiền thưởng	789.864.000	632.310.000
<b>Cộng</b>	<b>789.864.000</b>	<b>632.310.000</b>

**1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tập Đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Chủ sở hữu vốn do Ông Phạm Trung Thái đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Mang Yang	Chủ sở hữu vốn do Ông Dương Văn Hồi đại diện

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

28

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao Su Đồng Nai	Chủ sở hữu vốn do Ông Trần Quốc Thắng đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Tân Biên	Chủ sở hữu vốn do Ông Đoàn Kim Chung đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Lộc Ninh	Chủ sở hữu vốn do Ông Nguyễn Xuân Thành đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Phú Riềng	Chủ sở hữu vốn do Ông Nguyễn Thế Nghĩa đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Bình Long	Chủ sở hữu vốn do Ông Minh Quốc Sang đại diện
Công ty Cổ phần Cao Su Tây Ninh	Chủ sở hữu vốn do Ông Lê Văn Chánh đại diện

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không còn số dư với các bên liên quan khác.

**2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Nghị quyết HDQT số 357/NQ-HDQT ngày 24 tháng 12 năm 2019 thông qua việc chi trả tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2019 theo tỷ lệ 4%/cổ phiếu (tương ứng 400 đồng/01 cổ phiếu), số tiền 10.357.947.200 VND. Công ty đã thực hiện chi trả vào ngày 21 tháng 01 năm 2020.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Lập, ngày 09 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng

Đặng Văn Thiệu

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Thành

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

29