

Số: 51 /CBTT-VNC  
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 06 tháng 3 năm 2018

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

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

1. Công ty: 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) 2838028 Fax: (0220) 2838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: Phạm Ngọc Thảo
6. Loại thông tin công bố: Thông tin định kỳ
7. Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2017 (phát hành lại và thay thế bản Công bố thông tin số 33 ngày 08/02/2018 ) của Công ty cổ phần PTĐT và KCN Cao Su Việt Nam.
8. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ Báo cáo : <http://vinaruco.com.vn>

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**



**Phạm Ngọc Thảo**



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



## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về việc Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)*

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội;
- Quý cổ đông Công ty.

### I. Thông tin chung:

#### 1. 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 kinh doanh số: 0800300443; Đăng ký lần đầu ngày 04/10/2005; Đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 22/8/2014.

- Vốn điều lệ: 258.948.680.000 đồng (*Hai trăm năm tám tỷ, chín trăm bốn mươi tám triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng chẵn*).

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 258.948.680.000 đồng (*Hai trăm năm tám tỷ, chín trăm bốn mươi tám triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng chẵn*).

- Địa chỉ: Số 12 Nguyễn An, P. Hải Tân, TP. Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Số điện thoại: 0220.3838.025

- Fax: 02203838024

- E mail: info@vinaruco.com.vn

- Trang website: www.vinaruco.com.vn

- Mã cổ phiếu : VRG

*Quá trình hình thành và phát triển :*

- Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam là đơn vị thành viên của Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam được thành lập năm 2005 trên cơ sở vốn góp chủ yếu các Công ty con, Công ty thành viên của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam và một số cổ đông khác.

- Công ty hoạt động theo luật doanh nghiệp, các quy định của pháp luật và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty được các cổ đông Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công



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



ngiệp Cao su Việt Nam thống nhất thông qua lần đầu ngày 2/9/2005 và thay đổi lần 3 ngày 04/7/2012. Công ty hoạt động theo giấy phép kinh doanh số **0800300443** được đăng ký lần đầu ngày 04/10/2005 và đăng ký thay đổi lần 7 ngày 22/8/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hải Dương cấp.

**2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

*+) Ngành nghề kinh doanh.*

- Đầu tư xây dựng hạ tầng và kinh doanh khu công nghiệp
- 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, 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 qui định của pháp luật.

*+) Địa bàn kinh doanh.*

Công ty xây dựng hạ tầng khu công nghiệp tại khu công nghiệp Phường Cộng hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

**3. Thông tin về mô hình quản trị, tình hình quản trị tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:**

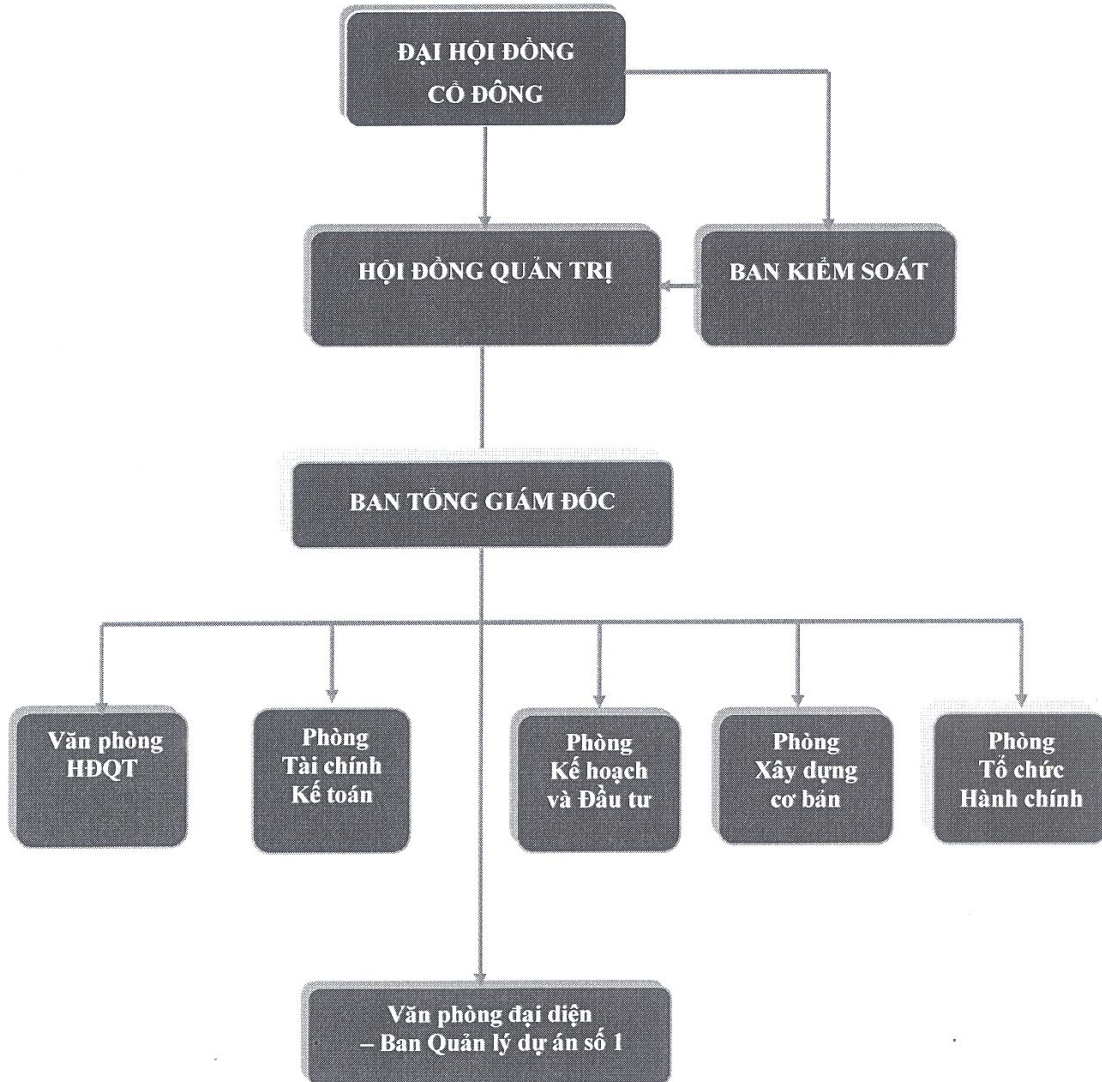




TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM



Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý  
Công ty cổ phần phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam







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



3.1. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2017, Hội đồng quản trị Công ty đã 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 Hội đồng quản trị 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 Hội đồng quản trị 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.

Danh sách đại biểu dự họp như sau:

Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch Hội đồng quản trị - Chủ tọa
Ông Lê Tiến Vượng	Ủy viên
Ông Lê Văn Chành	Ủy viên
Ông Đoàn Kim Chung	Ủy viên
Ông Minh Quốc Sang	Ủy viên
Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên
<b>Thành viên vắng mặt</b>	<b>Ủy quyền cho ông Phạm Trung Thái - Chủ tịch Hội đồng quản trị biểu quyết</b>
Ông Mai Viết Xuân	Ủy viên (lý do vắng mặt: Đi công tác nước ngoài)
Ông Lê Đình Bửu	Ủy viên (lý do vắng mặt: Đi công tác nước ngoài)

3.2. Danh sách thành viên trong Hội đồng quản trị:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự họp (%)	Lý do không tham dự
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	Năm 2005	3	100	
2	Ông Lê Đình Bửu	Ủy viên	Năm 2005	2	67	Đi công tác nước ngoài
3	Ông Mai Viết Xuân	Ủy viên	Năm 2016	2	67	Đi công tác nước ngoài
4	Ông Lê Văn Chành	Ủy viên	Năm 2011	3	100	



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



5	<b>Ông Lê Tiên Vượng</b>	Ủy viên	Năm 2011	3	100	
6	<b>Ông Đoàn Kim Chung</b>	Ủy viên	Năm 2011	3	100	
7	<b>Ông Minh Quốc Sang</b>	Ủy viên	Năm 2013	3	100	
8	<b>Ông Nguyễn Xuân Thành</b>	Ủy viên	Năm 2014	3	100	

#### 4. Định hướng phát triển:

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Công ty đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu Công nghiệp Cộng Hòa quy mô 201.43 ha (Theo quy mô điều chỉnh của Chính phủ tại văn bản số: 1156/TTg-KTN ngày 14/7/2014). Mục tiêu của Công ty trong những năm tới là xây dựng hoàn thiện hạ tầng để tiến hành kêu gọi Nhà đầu tư tại Khu Công nghiệp.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn.

Công ty đang xúc tiến xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng và tiếp tục duy trì các hoạt động xúc tiến, thu hút đầu tư và tìm kiếm Nhà đầu tư. Trong thời gian qua, đã có nhiều Nhà đầu tư quan tâm đến khu Công nghiệp Cộng Hòa. tuy nhiên, Công ty chưa thu hút thêm được Nhà đầu tư nào ngoài Nhà đầu tư hiện hữu đã thuê đất từ năm 2014 là Công ty TNHH Nice Ceramic, nguyên nhân do chưa có cơ sở hạ tầng.

#### 5. Các rủi ro về môi trường:

- Trên mặt bằng khu Công nghiệp của Công ty còn tồn tại bãi tập kết rác thải của thị xã Chí Linh, các Cơ quan chức năng và thị xã Chí Linh đang tìm địa điểm xây dựng nhà máy xử lý rác thải để di dời bãi rác, không để ảnh hưởng gây ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng trực tiếp đến Nhà đầu tư trong Khu công nghiệp.

- Trạm bơm hoạt động cho tưới tiêu phục vụ canh tác phân diện tích trong khu Công nghiệp sớm phải thực hiện di dời ra khỏi khu Công nghiệp để lấy lại mặt bằng của KCN.

- Xem xét việc thay đổi hướng tuyến kênh thoát nước, hiện Công ty đang cùng các cơ quan chức năng xem xét và chưa có Quyết định cuối cùng về diện tích sản xuất vật liệu của một số hộ. tiếp tục thu hồi và thực hiện bồi thường GPMB đối với diện tích nằm ngoài khu Công nghiệp với lý do đất vùng ảnh hưởng.

## II. Tình hình hoạt động năm 2017:

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- *Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:* Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam đang thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng khu Công nghiệp để





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



kêu gọi Nhà đầu tư, sau khi có quyết định phê duyệt của Chính phủ về điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp Cộng hòa, Chí Linh với quy mô 200ha tại văn bản số 1156/TTg-KTN ngày 14/7/2014.

Năm 2017, 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. Từ tháng 4 năm 2017, Công ty tập trung triển khai công việc của các gói thầu để sớm có các công trình hạ tầng khu công nghiệp, phục vụ và thu hút Nhà đầu tư. Các công việc từ thiết kế, thẩm định thiết kế, đấu thầu lựa chọn nhà thầu thiết kế, nhà thầu thi công, tổ chức thi công công trình,... đều được Công ty thực hiện với tinh thần khẩn trương đảm bảo tuân thủ đúng các quy định, trình tự, thủ tục của pháp luật và chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

Công trình Nút giao thông đầu nối Quốc lộ 18, đường RD-01, các gói thầu san lấp mặt bằng được thực hiện và hoàn thành trong thời gian qua đã tạo không gian cảnh quan, hạ tầng và mặt bằng KCN sự thay đổi tích cực, bước đầu tạo sự hấp dẫn đối với các Nhà đầu tư.

Công ty tiếp tục hoạt động xúc tiến, thu hút đầu tư vào khu công nghiệp, tăng cường hoạt động, Quảng bá, giới thiệu hình ảnh khu công nghiệp; thường xuyên bám sát các cơ quan có chức năng xúc tiến đầu tư của Tỉnh Hải Dương.

Kết quả thực hiện năm 2017 tuy không hoàn thành 100% kế hoạch được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua (*ước đạt 70% khối lượng công việc*), tuy nhiên những kết quả đạt được năm 2017 là tiền đề cho năm 2018 và những năm tiếp theo.

*- Tình hình thực hiện so với kế hoạch năm 2017*

**Đơn vị tính: Tỷ đồng**

<b>Mục tiêu</b>	<b>Kế hoạch</b>	<b>Hoàn thành</b>
<b>Doanh thu</b>	<b>36,539</b>	<b>37,179</b>
+ Doanh thu từ HĐKD hạ tầng KCN	31,249	31,251
+ Doanh thu từ chi phí quản lý hạ tầng KCN		
+ Doanh thu cho thuê lại đất KCN		.
+ Doanh thu hoạt động tài chính	0,519	5,928
<b>Thu nhập khác</b>		<b>0,000988</b>
<b>Giá vốn</b>	<b>32,751</b>	<b>27,329</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		<b>5,116</b>
<b>Chi phí hoạt động tài chính</b>		<b>1,480</b>





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



Lợi nhuận		
+ Lợi nhuận kế toán trước thuế	3,788	3,253
+ Lợi nhuận kế toán sau thuế	3,788	3,253
+ Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	

## 2. Tổ chức và nhân sự:

### 2.1. Danh sách ban điều hành Công ty:

- Ban Tổng giám đốc gồm: 03 người

- + Ông Nguyễn Văn Thành - Tổng Giám đốc
- + Ông Phạm Ngọc Thảo - Phó Tổng Giám đốc
- + Ông Bùi Gia Hưng - Phó Tổng Giám đốc

Tóm tắt lý lịch các thành viên Ban điều hành:

Ban Tổng Giám đốc: Không có thay đổi

Họ và tên	Chức danh
Ông Nguyễn Văn Thành	Tổng Giám đốc
Ông Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Ngọc Thảo	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

- Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Thành			
Giới tính	Nam	Quê quán	Phương Hưng, 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		



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



Quá trình công tác:	
1980 - 1984	Bộ đội
1985 - 2008	Phó Giám đốc - Công tác trong ngành xây dựng tỉnh Hải Dương
2008 đến 2011	Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam
2011 đến nay	Tổng Giám đốc Công ty cổ phần phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam
Chức vụ hiện tại tại tổ chức đăng ký giao dịch	Tổng Giám đốc Công ty cổ phần phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam
Chức vụ công tác tại tổ chức khác	Không
Số lượng cổ phần nắm giữ	0 cổ phần
Trong đó:	
- Sở hữu cá nhân:	0 cổ phần
- Đại diện phần vốn nhà nước:	0 cổ phần
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Các khoản nợ đối với C.ty	Không
Lợi ích liên quan đối C.ty	Không
Số cổ phần sở hữu của người có liên quan	Không có.

- Phó Tổng Giám đốc:

<b>Bùi Gia Hưng</b>			
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	





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



Trình độ văn hóa	12/12	tại CA Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế	
Quá trình công tác:		
1994 - 2000	Nhân viên, Công ty xây dựng phát triển dân tộc và miền núi	
2001 - 2005	Trưởng VP Đại diện tại Hà Nội, Cty SX và KD dụng cụ Thể thao	
2005 đến nay	Phó tổng giám đốc - Công ty cổ phần phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	
Chức vụ hiện tại tại tổ chức đăng ký giao dịch	Phó Tổng Giám đốc Công ty	
Chức vụ công tác tại tổ chức khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giám đốc Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu cao su Việt Nam (đến tháng 05/2015 thì đơn vị này giải thể)</li> <li>- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư phát triển cao su Nghệ An</li> </ul>	
Số lượng cổ phần nắm giữ	50.000 cổ phần (tỷ lệ 0,19%)	
Trong đó:		
- Sở hữu cá nhân:	50.000 cổ phần (tỷ lệ 0,19%)	
- Đại diện phần vốn nhà nước:	0 cổ phần	
Hành vi vi phạm pháp luật	Không	
Các khoản nợ đối với C.ty	Không	
Lợi ích liên quan đối C.ty	Không	
Số cổ phần sở hữu của người có liên quan	Không có.	

**- Phó Tổng Giám đốc, kiêm Kế toán trưởng**

<b>Phạm Ngọc Thảo</b>			
Giới tính	Nam	Quê quán	Đa Lộc, Ân Thi, Hưng Yên
Ngày tháng năm sinh	09/05/1959	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 103 phố Phạm Ngọc Khánh, P. Hải Tân, Tp. Hải Dương		





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



Nơi sinh	Xã Đa lộc	Huyện Ân Thi	Hung Yên
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 141449397 ngày 18/4/2013 tại CA Hải Dương	
Trình độ văn hóa	10/10		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kế toán doanh nghiệp		
Quá trình công tác:			
1978 - 1982	Bộ đội C7, D8, E288, F395		
1982 - 1986	Kế toán Công ty xây lắp lưới điện Hải Hưng		
1096 - 2008	Kế toán trưởng Công ty CP kinh doanh nhà và XD Hải Dương		
2008 đến 2011	Kế toán trưởng Công ty cổ phần phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam		
2011 đến nay	Phó tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty cổ phần phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam		
Chức vụ hiện tại tại tổ chức đăng ký giao dịch	Phó Tổng Giám đốc-Kiểm Kế toán trưởng		
Chức vụ công tác tại tổ chức khác	Ủy viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư phát triển cao su Nghệ An		
Số lượng cổ phần nắm giữ	2000 cổ phần ( 0,0077%)		
Trong đó:			
- Sở hữu cá nhân:	2000 cổ phần ( 0,0077%)		
- Đại diện phần vốn nhà nước:	0 cổ phần		
Hành vi vi phạm pháp luật	Không		
Các khoản nợ đối với C.ty	Không		
Lợi ích liên quan C.ty	Không		
Số cổ phần sở hữu của người có liên quan	Không có.		

**2.2. Ban Kiểm soát:** Năm 2016 có sự thay đổi như sau:

Họ và tên	Chức danh
Bà Nguyễn Thị Hương	Trưởng Ban kiểm soát bổ nhiệm từ ngày 23/6/2016



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



<b>Ông Lê Thanh Ngọc</b>	Thành viên Ban kiểm soát bổ nhiệm từ ngày 23/6/2016
<b>Ông Nguyễn Đức Huỳnh</b>	Thành viên Ban kiểm soát bổ nhiệm từ ngày 23/6/2016

**- Trưởng Ban kiểm soát:**

<b>Nguyễn Thị Hương</b>			
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 Tp. Hà Nội	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kế toán Tài chính		
Quá trình công tác:			
1983 - 2004	Kế toán Văn phòng UBND tỉnh Điện Biên		
2004 – 2007	Kế toán Công ty cổ phần Thương mại và Du lịch Cao su		
2007 – tháng 6 năm 2016	Chuyên viên Văn phòng Hội đồng quản trị Công ty Kế toán Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu Công nghiệp Cao su Việt Nam		
Từ tháng 6 năm 2016 đến nay	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP phát triển đô thị và KCN Cao Su Việt Nam		
Chức vụ hiện tại tại tổ chức đăng ký giao dịch	Trưởng Ban Kiểm soát		
Chức vụ công tác tại tổ chức khác	Không		
Số lượng cổ phần nắm giữ	25.000 cổ phần (0,0965%)		
Trong đó:	25.000 cổ phần (0,0965%)		
- Sở hữu cá nhân:	0 cổ phần		
- Đại diện phần vốn nhà nước:			
Hành vi vi phạm pháp luật	Không		





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



Các khoản nợ đối với C.ty	Không
Lợi ích liên quan đối C.ty	Không
Số cổ phần sở hữu của người có liên quan	Không

**- Thành viên Ban kiểm soát:**

<b>Nguyễn Đức Huỳnh</b>			
Giới tính	Nam	Quê quán	Bình Long, Bình Phước
Ngày tháng năm sinh	07/4/1975	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		
Quá trình công tác:			
1997 - 2002	Nhân viên kế toán Nông trường II - Công ty Cao Su Lộc Ninh		
2002 – 2007	Nhân viên kế toán - Phòng Tài chính kế toán - Công ty Cao Su Lộc Ninh		
2007 - nay	Phó phòng Tài chính kế toán - Công ty TNHH MTV Cao Su Lộc Ninh.		
Chức vụ hiện tại tại tổ chức đăng ký giao dịch	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần PTĐT và KCN Cao Su Việt Nam.		
Chức vụ công tác tại tổ chức khác	Phó phòng Tài chính kế toán – Công ty TNHH MTV Cao Su Lộc Ninh		
Số lượng cổ phần nắm giữ	0 cổ phần		
Trong đó:			
- Sở hữu cá nhân:	0 cổ phần		
- Đại diện phần vốn nhà nước:	0 cổ phần		
Hành vi vi phạm pháp luật	Không		





TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

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



Các khoản nợ đối với C.ty	Không
Lợi ích liên quan đối với C.ty	Không
Số cổ phần sở hữu của người có liên quan	Không

<b>Lê Thanh Ngọc</b>			
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			Tỉnh Thái Bình
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 0239866647 cấp ngày 9/3/2010 tại CA Tp. HCM	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ Tài chính		
Quá trình công tác:			
Từ tháng 2010 - nay	Chuyên viên Ban tài chính kế toán – Tập đoàn CNCSV		
Chức vụ hiện tại tại tổ chức đăng ký giao dịch	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP VRG Bảo Lộc. Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP PTĐT và KCN Cao Su Việt Nam.		
Chức vụ công tác tại tổ chức khác	Không		
Số lượng cổ phần nắm giữ	0 cổ phần		
Trong đó:			
- Sở hữu cá nhân:	0 cổ phần		
- Đại diện phần vốn nhà nước:	0 cổ phần		
Hành vi vi phạm pháp luật	Không		
Các khoản nợ đối với C.ty	Không		
Lợi ích liên quan đối với C.ty	Không		
Số cổ phần sở hữu của người có liên quan	Không		



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



**- Số lượng cán bộ và nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động.**

+) Lao động thực tế là: 23 người

+) Lao động bình quân: 23 người

**- Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động.**

Công ty thực hiện đầy đủ chính sách, chế độ đối với người lao động, BHXH, BHYT, chính sách tiền lương, phụ cấp theo lương, ăn ca... ngoài ra chế độ thăm hỏi đối với người có công với cách mạng cũng được quan tâm, chính sách ốm đau, thai sản cũng được tận tình thăm hỏi và động viên ân cần chu đáo.

- Để tăng cường nâng cao trình độ nghiệp vụ chuyên môn cho đội ngũ cán bộ công nhân viên (CB.CNV) Công ty đã tập huấn nghiệp vụ cho cán bộ, chuyên viên về công tác quản lý tài chính kế toán tại doanh nghiệp, về quản lý tài chính, kế toán, thuế, công tác xây dựng cơ bản, tập huấn về thuế, chứng khoán và công bố thông tin đối với Công ty Niêm yết, thường xuyên cập nhật thông tin văn bản của Nhà Nước để kịp thời bổ sung kiến thức nghiệp vụ cho CB.CNV.

**3. Tình hình Đầu tư, tình hình thực hiện các dự án: Tham gia góp vốn vào một số công ty:**

- Tình hình thực hiện các dự án:

*a, Khoản đầu tư lớn.*

**Tình hình đầu tư Tài chính năm 2017 : 28.528.657.676 đồng**

- Công ty cổ phần quản lý quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội : 2.560.000.000 đồng

- Công ty cổ phần địa ốc MB : 300.000.000 đồng

- Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn -Hà Nội (SHS) : 168.707.676 đồng

- Công ty CP tư vấn xây dựng đô thị - khu công nghiệp cao su Việt Nam: 499.950.000 đồng

- Công ty cổ phần Đầu tư phát triển cao su Nghệ An: 25.000.000.000 đồng

*b, Các công ty con.*

Không đầu tư vào công ty con (đến tháng 9/2015 đã hoàn tất thủ tục giải thể công ty con), công ty liên kết.

**4. Tình hình tài chính:**

*a) Tình hình tài chính.*



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



Chỉ tiêu	Năm 2017-1	Năm 2017	Tỷ lệ Tăng/ giảm (%)
<b>Tổng giá trị Tài sản</b>			
<b>Doanh thu thuần</b>	6.587.165.033	31.251.251.209	474,4
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	(4.178.804.566)	3.253.741.756	
<b>Doanh thu từ hoạt động tài chính</b>	4.746.127.458	5.928.781.909	124,9
<b>Lợi nhuận khác</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	(4.178.804.566)	3.253.741.756	
<b>Tỷ lệ lợi nhuận cổ tức</b>			

*b, Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.*

Chỉ tiêu	Năm 2017-1	Năm 2017	Tỷ lệ Tăng/ giảm
<b>1 - Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
<b>+ Hệ số ngắn hạn</b>			
Tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn	3,329	6,149	
<b>+ Hệ số thanh toán nhanh</b>			
Tài sản ngắn hạn-Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	3,329	6,149	
<b>2 - Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng Tài sản	0,354	0,355	
Hệ số Nợ/Vốn chủ	0,539	0,548	
<b>3 - Chỉ tiêu về năng lực</b>			
Vòng quay hàng tồn kho/Giá vốn hàng bán	0	0	
Giá vốn hàng bán/hàng tồn kho	10.477.756.845	27.329.963.179	249,17
<b>4 - Chỉ tiêu khả năng sinh lời</b>			
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0	0	
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu			
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0	0	
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0	0	





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



**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

*a) Cổ phần.*

- Tổng số cổ phần: 25.894.868 cổ phần
- Loại cổ phần: Phổ thông
- Cổ phần tự do chuyển nhượng
- Cổ phần được giao dịch trên sàn UpCom: 25.894.868 cổ phần

*b) Cơ cấu cổ đông:*

- Cổ đông pháp nhân chiếm 59,4 % vốn (*cổ đông lớn*)
- Cổ đông thể nhân chiếm 40,6 % vốn. (*cổ đông nhỏ*)

*c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:*

Năm 2017 Công ty không có đợt tăng vốn cổ phần, không chào bán và phát hành, không trả cổ tức bằng cổ phiếu thưởng.

*d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không*

*e) Các chứng khoán khác. Không*

**6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty.**

**6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu.**

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm.

- Công ty đã và đang triển khai xây dựng các hạng mục cơ sở hạ tầng tại KCN Cộng Hoà.

b) Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: **không**

**6.2. Tiêu thụ năng lượng: không**

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp.: **không**

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.

**Không.**

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng. **Không**

**6.3. Tiêu thụ nước: (Mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)**

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng.

- Nguồn cung cấp.

Chủ yếu công ty sử dụng nước từ công ty nước sạch tại nơi công ty hoạt động (Công ty nước tỉnh Hải Dương)

- Lượng nước sử dụng:

Công ty chưa đi vào xây dựng khu công nghiệp, lượng nước sử dụng chủ yếu cho sinh hoạt.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng. **Không**



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



*6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.*

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

Công ty tuân thủ các quy định về an toàn cháy nổ cũng như mọi biện pháp để bảo vệ môi trường tại nơi hoạt động sản xuất kinh doanh và sinh hoạt chung.

b) Tổng số tiền do bị phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường. **Không có**

*6.5. Chính sách liên quan đến người lao động:*

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

- Năm 2017 số lượng lao động của Công ty là: 23 người

- Lương bình quân là: 8.467.460 đồng/tháng

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- Những năm qua, Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng hạ tầng để kêu gọi Nhà đầu tư. Mặc dù đã có doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính nhưng chưa đủ để bù đắp chi phí đầu tư, do đó Công ty mới chỉ đảm bảo được mức lương tương đối ổn định cho CBCNV. Ngoài ra công tác thăm hỏi, ốm đau, thai sản các chế độ đối với người có công cũng được quan tâm, phúc lợi đối với người lao động chưa thực hiện được nhiều.

c) Hoạt động đào tạo người lao động:

- Số giờ đào tạo cho trung bình mỗi năm theo nhân viên và theo phân loại nhân viên.

Năm 2017 nhân viên làm việc chuyên môn cần đào tạo để nâng cao trình độ bình quân 4 giờ/người.

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp. Công ty chưa có chương trình phát triển kỹ năng riêng mà thường xuyên gửi cán bộ chuyên môn đi đào tạo khi có các chương trình đào tạo chuyên ngành.

*6.6 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:*

- Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng. Công ty thực hiện nhiều chương trình hỗ trợ hộ nghèo, quỹ khuyến học và các chương trình từ thiện khác trên địa bàn hoạt động sản xuất kinh doanh và nơi làm việc.

*6.7 Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN:*

- Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam là Công ty đại chúng quy mô lớn, đã lưu ký cổ phiếu tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) và đăng ký giao dịch trên sàn UpCoM (Mã cổ phiếu giao dịch là VRG). Vì vậy công ty phải tuân thủ đầy đủ mọi chế độ báo cáo với các cơ quan chức năng, theo quy định của pháp luật.





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



Đối với cộng đồng địa phương, Công ty luôn có mối quan hệ tốt đẹp và thân thiện, luôn kết hợp để triển khai công tác bảo vệ môi trường trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh và thực hiện phát triển dự án, cụ thể như, rà phá bom mìn, bãi xử lý rác thải, quy hoạch chi tiết và tổng thể xây dựng hệ thống hạ tầng xanh, sạch, đẹp bảo đảm sản xuất kinh doanh không làm tác hại đến môi trường xung quanh và khu dân cư.

### **III. Báo cáo và đánh giá của Tổng Ban giám đốc:**

#### **1. Đánh giá kết quả về hoạt động sản xuất kinh doanh:**

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 lãi : **3.253.741.756 đồng..**

Nguyên nhân: - Được miễn tiền thuê đất theo chính sách ưu đãi đầu tư của Nhà nước tại Quyết định 380/QĐ-CT ngày 24/01/2017 của Cục thuế Tỉnh Hải Dương.

- Thu nhập từ phần diện tích điều chỉnh giảm Khu công nghiệp Cộng Hoà được UBND tỉnh thu hồi và giao cho chủ đầu tư được UBND tỉnh lựa chọn để thực hiện Dự án Khu đô thị phía đông thị xã Chí Linh.

#### **+ Những tiến bộ Công ty đã đạt được:**

Trong năm 2017, Công ty đã rất cố gắng hoàn thành một số công việc chủ yếu sau:

- Thi công tuyến đường RD-01 (GD 1): Thiết kế công trình xử lý nước thải giai đoạn 1 – công suất 2.000m<sup>3</sup>/ngày đêm; Lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra của công trình nhà làm việc Công ty và một số công trình thiết yếu ở khu trung tâm điều hành Khu công nghiệp; Lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra, thiết kế dự toán, thẩm định, phê duyệt thiết kế BVTC, lựa chọn tư vấn đấu thầu, giám sát thi công, đấu thầu thi công, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu của gói thầu Trạm biến áp khu trung tâm điều hành; San nền tạo mặt bằng xây dựng công trình xử lý nước thải và công trình cấp nước, Các công việc này hoàn thành 100% kế hoạch.

+ Gói thầu thi công tuyến đường RD-01 (GD 1): quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu vào tháng 10/2016 (hình thức: đấu thầu rộng rãi trong nước), tháng 03/2017 phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu thi công.

Gói thầu này tuy thời gian thi công gặp nhiều yếu tố thời tiết bất lợi nhưng Nhà thầu đã thể hiện rất tốt năng lực thi công, tập trung tối đa nhân lực, vật tư, thiết bị máy móc để thi công hoàn thành công trình đúng kế hoạch.

+ Gói thầu thi công san nền tạo mặt bằng xây dựng công trình xử lý nước thải và công trình cấp nước: Quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu vào tháng 6/2017 (hình thức: đấu thầu rộng rãi trong nước), tháng 9/2017 phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu thi công. Đối với gói thầu này, Nhà thầu đã thể hiện rất tốt năng lực thi công, khả năng sẽ hoàn thành công trình vượt tiến độ so với hợp đồng (tiến độ quy định trong hợp đồng là hoàn thành vào tháng 01/2018).





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



Song song với việc đầu tư các công trình hạ tầng Khu công nghiệp, công ty cũng tập trung hoàn tất các thủ tục liên quan, bao gồm:

- Thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư Nice Ceramic (fô Nhà đầu tư chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Phối hợp Hội đồng GPMB thị xã Chí Linh hoàn thành giải quyết các tồn tại liên quan đến công tác GPMB.

- Hoàn thành thủ tục và được miễn giảm tiền thuê đất Khu công nghiệp đối với diện tích đất thương phẩm còn lại, nâng tổng diện tích đất thương phẩm được miễn giảm lên 100%.

- Hoàn thành nốt các thủ tục bàn giao đất, tài sản trên đất cho Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Thành Đông, để thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông thị xã Chí Linh, dưới sự chỉ đạo của UBND tỉnh, thị xã Chí Linh, sớm khởi công xây dựng Khu đô thị phía đông thị xã chí Linh, góp phần tăng thêm chỗ ở cho Công nhân, người lao động làm việc trong khu công nghiệp và dân cư địa phương.

- Thu hút đầu tư: Năm 2017, Công ty tiếp tục duy trì các hoạt động xúc tiến, thu hút đầu tư để tìm kiếm Nhà đầu tư, đã có nhiều nhà đầu tư quan tâm đến khu công nghiệp Cộng Hòa, tuy nhiên Công ty chưa thu hút thêm được Nhà đầu tư nào ngoài Nhà đầu tư hiện hữu đã thuê đất từ năm 2014 là Công ty TNHH Nice ceramic, nguyên nhân do chưa có hạ tầng nên Nhà đầu tư trả giá không như dự kiến của Công ty. Tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp nay đạt 36,09%.

## **2. Tình hình tài chính:**

### *a. Tình hình tài sản.*

#### **I - Một số chỉ tiêu về tình hình tài sản - Nguồn vốn tại thời điểm 31/12/2017.**

- Tài sản ngắn hạn	: 78.069.094.793 đồng
- Tài sản dài hạn	: 321.891.136.075 đồng
<b>- Tổng tài sản</b>	<b>: 399.960.230.868 đồng</b>
- Nợ phải trả	: 142.006.768.978 đồng
- Vốn chủ sở hữu	: 257.953.461.890 đồng
<b>- Tổng nguồn vốn</b>	<b>: 399.960.230.868 đồng</b>

### *b. Tình hình nợ phải trả*

+ Tình hình nợ hiện tại.

Các khoản nợ gồm : Nợ ngắn hạn và nợ dài hạn.

Nợ ngắn hạn và nợ dài hạn của công ty chủ yếu là doanh thu nhận trước và khoản khách hàng trả tiền trước chiếm phần lớn nên không có nợ xấu, nợ quá hạn.

## **3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:**



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



Cơ cấu tổ chức gọn nhẹ, tập trung chuyên môn hóa, không để lãng phí nhân lực, không dàn trải chi phí quá nhiều về năng suất lao động không phù hợp, thực hiện các chính sách BHXH, BHYT, BHTN đối với người lao động đầy đủ. Chính sách tiền lương phù hợp với năng suất lao động thực tế từng bước ổn định đời sống cho cán bộ công nhân viên chức ngày càng tốt hơn.

**4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:**

Xây dựng cơ sở hạ tầng (các hạng mục chính) để thu hút đầu tư vào khu công nghiệp. Năm 2018, Công ty tăng cường xúc tiến, thu hút nhà đầu tư, dự kiến diện tích thu hút nhà đầu tư 20- 30 ha.

**5. Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có):**

Năm 2017, Báo cáo của kiểm toán viên không đưa ra ý kiến ngoài trừ, Ban tổng giám đốc với ý kiến của kiểm toán, được chấp nhận toàn phần.

**6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty:**

*a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, rác thải...)*

- Công ty tiêu thụ nước không nhiều, chủ yếu là nước sạch sinh hoạt hàng ngày, hệ thống nước thải đảm bảo, không có khí thải công nghiệp, không làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

- Không sản xuất sản phẩm liên quan đến năng lượng mặt trời, không có khí thải, không có rác thải công nghiệp. Thực hiện nghĩa vụ đóng góp, ký quỹ bảo vệ môi trường cũng như quyên góp ủng hộ các chương trình bảo vệ môi trường đầy đủ, thường xuyên.

*b. Đánh giá liên quan đến người lao động.*

Cố gắng đảm bảo cho người lao động có công ăn việc làm, có thu nhập, ổn định đời sống vật chất và tinh thần để người lao động gắn bó lâu dài với công ty.

*c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương*

Trong những năm qua, Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu Công nghiệp Cao su Việt Nam hoạt động trên địa bàn thực hiện Dự án khu Công nghiệp, Công ty đã xây dựng được mối đoàn kết thân thiện và gần gũi với các cơ quan chủ quản, các đơn vị hành chính và quần chúng nhân dân trên địa bàn hoạt động sản xuất kinh doanh. Tham gia đầy đủ mọi quy định đề ra nơi cư trú, đóng góp đầy đủ nghĩa vụ của Doanh nghiệp trong mọi lĩnh vực hoạt động. luôn luôn gây dựng niềm tin trong lãnh đạo và quần chúng nhân dân, cụ thể qua các đợt GPMB trên địa bàn không xảy ra bất kỳ sơ suất gì làm ảnh hưởng đến lòng tin đối với người dân địa phương.

**IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của công ty:**

**1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội.**





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



Hội đồng quản trị luôn nhận được ý kiến đề đạt kịp thời của Ban Tổng giám đốc công ty về mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, Ban Tổng giám đốc đã làm tốt công tác điều hành trong năm 2017. Hoàn thiện nhanh các thủ tục cần thiết đối với dự án Khu Công nghiệp, quan hệ với chính quyền địa phương, không làm ảnh hưởng đến môi trường đầu tư xung quanh, tạo công ăn việc làm ổn định cho người lao động.

## **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc.**

- Năm 2017, Công ty đã rất tập trung, nỗ lực thực hiện các công việc phục vụ việc đầu tư hạ tầng khu công nghiệp: Từ thiết kế, thẩm định thiết kế, đấu thầu lựa chọn nhà thầu thiết kế, nhà thi công, tổ chức thi công công trình,....

Đặc biệt trong năm 2017, Công ty đã tổ chức thành công **04** cuộc đấu thầu thầu rộng rãi trong nước và lựa chọn được những Nhà thầu có năng lực, kinh nghiệm thực hiện gói thầu thiết kế và các gói thầu thi công công trình để đảm bảo chất lượng công trình từ khâu thiết kế đến thi công đưa vào sử dụng.

- Hoạt động công bố thông tin của công ty được thực hiện thường xuyên, kịp thời theo đúng quy định của UBCK Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, trên Website Công ty, thông tin đại chúng và các cổ đông theo quy định của Luật chứng khoán và các quy định của pháp luật.

### **- Công tác quản lý Cán bộ:**

Trong năm 2017 đội ngũ cán bộ, công nhân viên của công ty được duy trì ổn định, có ít biến động về nhân sự, bộ máy gọn nhẹ, bố trí hợp lý. Công tác tiền lương và các chế độ, chính sách cho người lao động được thực hiện đầy đủ theo đúng quy định của Nhà nước và quy chế của công ty.

### **- Công tác quản lý hành chính và các công tác khác:**

Quản lý, kiểm tra, theo dõi chặt chẽ cơ sở vật chất của đơn vị và thực hiện tốt công tác văn thư lưu trữ, quản lý quỹ đúng quy định, sử dụng phương tiện, trang thiết bị khoa học, hợp lý tiết kiệm. Ngoài ra các công tác khác như: vệ sinh an toàn lao động, công tác nữ công... cũng được công ty thực hiện nghiêm túc.

### **- Công tác đoàn thể**

Công tác đoàn thể, công tác Đảng, công đoàn, Đoàn Thanh niên... cũng được Công ty duy trì hoạt động đều đặn, có nề nếp.

## **3. Các kế hoạch và định hướng của của Hội đồng quản trị năm 2017 .**

### **+ Công tác xây dựng cơ bản.**

- Tổ chức đấu thầu và thiết kế công trình Trạm biến áp khu trung tâm điều hành và kỹ thuật.

- Hoàn thành thi công đưa vào sử dụng tuyến đường RD01 – Giai đoạn 1





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



- Hoàn thành thiết kế và thi công công trình xử lý nước thải giai đoạn 1 – công suất 2.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Hoàn thành tổ chức đấu thầu thi công Văn phòng làm việc Công ty và một số công trình thiết yếu ở khu điều hành Khu công nghiệp.

- Thành lập Pháp nhân đầu tư lập dự án + Thiết kế và thi công trạm cấp nước giai đoạn 1 - công suất 1.800m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Hoàn thành thi công đưa vào sử dụng Công, Lô gô Khu công nghiệp và cây xanh tuyến RD01

- Hoàn thành thi công đưa vào sử dụng San nền tạo mặt bằng xây dựng công trình xử lý nước thải và công trình cấp nước....

Song song với việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công việc, Công ty thường xuyên phối hợp, hướng dẫn và kiểm tra nhà đầu tư Nice ceramic xây dựng nhà máy theo quy hoạch, tiến độ của nhà đầu tư được thực hiện rất khẩn trương, các công trình đã thực hiện đến nay như sau:

**+ Công tác xúc tiến đầu tư:**

Năm 2018, Công ty tiếp tục tăng cường xúc tiến, thu hút nhà đầu tư, phân đấu diện tích thu hút nhà đầu tư đạt 20ha.

**+ Công tác Giải phóng mặt bằng:**

Giải quyết những tồn tại liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng, đôn đốc Thị xã Chí Linh sớm tìm nhà đầu tư quy hoạch và di dời bãi tập kết rác thải của địa phương ra khỏi khu công nghiệp.

**+ Kế hoạch tài chính.**

**- Kế hoạch sản xuất kinh doanh.**

Số TT	Nội dung /Trích yếu	Kế hoạch 2017
<b>1</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>36.539</b>
	+ Doanh thu HĐKD hạ tầng KCN	31.249
	+ Doanh thu hoạt động tài chính	519
<b>2</b>	<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>32.751</b>
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận</b>	
	- Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.788
	- Lợi nhuận kế toán sau thuế	3.788

**- Đầu tư tài chính**

Trong năm 2016, Công ty tiếp tục lộ trình thoái vốn đối với các danh mục đã đầu tư từ những năm trước để tập trung vốn đầu tư dự án KCN Cộng hòa. Các danh mục thoái vốn gồm:



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



TT	Danh mục đầu tư	Hình thức đầu tư	Giá trị đầu Tư lũy kế đến ngày 31/12/2017	Kế hoạch Thoái vốn năm 2018	Ghi chú
1	Công ty quản lý quỹ Sài gòn - Hà Nội	Đ. tư khác	2,56	2,56	
2	Công ty chứng khoán Sài gòn - Hà Nội	Đ. tư khác	0,168	0,168	
3	Công ty cổ phần tư vấn xây dựng đô thị và KCN Cao su Việt Nam	Đ. tư khác	0,5	0,5	
4	Công ty cổ phần địa ốc MB	Đ. tư khác	0,3	0,3	
	<b>Tổng cộng</b>		<b>3,528</b>	<b>3,528</b>	

**Cân đối vốn đầu tư:**

- Thanh toán hợp đồng còn lại từ năm 2017 : 33,88 tỷ đồng
- Nhu cầu vốn cho đầu tư năm 2018 : 82,80 tỷ đồng
- Tổng nhu cầu vốn năm 2018 : 116,68 tỷ đồng*

**Cân đối nguồn vốn:**

- Vốn hiện có của Công ty đến 31/12/2017 : 102,50 tỷ đồng
- Dự kiến thu nợ của Công ty Nice và Công ty Thành Đông : 32,50 tỷ đồng
- Tổng nguồn vốn ước sang năm 2018 là : 135 tỷ đồng

**Nguồn vốn còn lại dự phòng là : 19,96 tỷ đồng**

Căn cứ lượng vốn khả dụng năm 2018 của Công ty và nhu cầu vốn cho đầu tư các công trình hạ tầng KCN trên vốn trên, ngoài ra trong năm 2018 Công ty có nguồn thu từ Nhà đầu tư Nice ceramic và Công ty cổ phần đầu tư BĐS Thành Đông khoản thu 32,5 tỷ đồng. Năm 2018 Công ty có đủ vốn để thực hiện kế hoạch và xử lý phát sinh ( nếu có), từ nguồn vốn dự phòng trên.

**V. Quản trị công ty:**

**1. Hội đồng quản trị:**

a. Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị.



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



Họ tên	Chức vụ	Đại diện vốn góp	Số cổ phần	Tỷ lệ có quyền biểu quyết
Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	Tập đoàn công nghiệp Cao su VN	40,022,800,000	15,456
Ông Mai Viết Xuân	Ủy viên	Công ty TNHH MTV Tổng Cty Cao su Đồng Nai	15,402,000,000	5,948
Ông Lê Đình Bửu	Ủy viên	Công ty TNHH MTV Cao su Mang Yang	14,140,000,000	5,461
Ông Đoàn Kim Chung	Ủy viên	Công ty TNHH MTV Cao su Tân Biên	19,580,000,000	7,561
Ông Lê Văn Chành	Ủy viên	Công ty CP Cao su Tây Ninh	19.700.000.000	7,608
Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên	Công ty TNHH MTV Cao su Lộc Ninh	20,000,000,000	7,724
Ông Lê Tiến Vượng	Ủy viên	Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng	15,000,000,000	5,793
Ông Minh Quốc Sang	Ủy viên	Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	10,000,000,000	3,862

b. Các tiêu ban Hội đồng quản trị. Không có

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị.

Năm 2017, Hội đồng quản trị Công ty có 1 kỳ họp. Tổ chức ngày 11/4/2017

Nội dung: Đưa ra các vấn đề quan trọng để chuẩn bị cho đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.

- Báo cáo tình hình hoạt động năm 2016 và kế hoạch năm 2017 của HĐQT

- Báo cáo kết quả SXKD năm 2016 và kế hoạch SXKD năm 2017

- Báo cáo tài chính và tổng hợp báo cáo tài chính năm 2016 (đã được kiểm toán)

- Báo cáo tình hình hoạt động của Ban kiểm soát Công ty năm 2016 và Tờ trình phê duyệt lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2017.

**Thông qua các tờ trình/ báo cáo của Ban điều hành.**

- Thông qua Báo cáo kết quả SXKD năm 2016 và kế hoạch SXKD năm 2017

- Tờ trình phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2016 ( đã được kiểm toán)

- Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2017





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



- Tờ trình phê duyệt quyết toán tiền lương năm 2016 và Kế hoạch quỹ tiền lương, lao động định biên năm 2017

- Tờ trình chấp thuận chủ trương tìm đối tác liên doanh đầu tư Nhà máy nước sạch  
Kết quả: Hội đồng quản trị thông qua các tờ trình đa số thống nhất trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua

*d. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập:*

Công ty không có thành viên quản trị độc lập, không có tiểu ban trong Hội đồng quản trị

*e. Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty.*

Không có

## 2. Ban kiểm soát:

*a) Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát:*

Ban kiểm soát Công ty gồm: 3 thành viên

**Bà: Nguyễn Thị Hương:** Trưởng ban ; tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết 0,097%

**Ông: Lê Thanh Ngọc :** Kiểm soát viên

**Ông: Nguyễn Đức Huỳnh :** Kiểm soát viên

*b) Hoạt động của Ban kiểm soát*

Ban kiểm soát gồm 3 thành viên, trong đó có 1 Trưởng ban, 2 kiểm soát viên đều hoạt động kiêm nhiệm, không có thành viên chuyên trách. Các thành viên Ban kiểm soát được phân công cụ thể trong công tác giám sát, kiểm soát, thường xuyên trao đổi thông tin lẫn nhau và tham dự đầy đủ các phiên họp của HĐQT nếu được mời tham dự..

Trong năm 2017, Ban kiểm soát đã giám sát, kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của công ty, việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của HĐQT Công ty, cụ thể như:

- Giám sát việc thực hiện các hạng mục đầu tư XD CB, xúc tiến đầu tư, ,....

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

- Thẩm định Báo cáo tài chính năm của công ty nhằm đảm bảo không còn những sai sót trọng yếu trong số liệu tài chính và phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài sản và nguồn vốn của công ty tại thời điểm 31/12/2017.

Trong năm vừa qua, Ban kiểm soát không nhận được bất cứ yêu cầu nào của cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ 5% cổ phần trở lên yêu cầu xem xét về hoạt động của công ty hay việc điều hành của HĐQT hoặc Ban điều hành công ty.

Hội đồng quản trị phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành trong chỉ đạo và điều hành hoạt động của Công ty, luôn tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động giám sát, kiểm soát thường xuyên hoặc khi có yêu cầu của Ban kiểm soát.



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



**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát:**

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của từng người.

+ Ban Tổng giám đốc hưởng lương chức danh trong Công ty.

+ Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2017 không chi trả thù lao (theo NQ ĐHĐCĐ).

- Do tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn, tại kỳ họp Hội đồng quản trị năm 2012 ngày 04 tháng 7 năm 2012 quyết định các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không chi tiền thù lao để chia sẻ khó khăn cùng Công ty.

b) *Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:*

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/cổ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (01/01/2017)		Số cổ phiếu sở hữu phát sinh năm 2017		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (31/12/2017)	
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Phạm Ngọc Thảo	Phó TGĐ, K/Toán trưởng, người được UQCBTT			2.000	0,0077	2.000	0,0077
2	Nguyễn Thị Hương	Trưởng ban Kiểm soát	10.000	0,386	15.000	0,579	25.000	0,0965

c) *Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ. Không có*

d) *Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty*

Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam là công ty Đại chúng quy mô lớn, cổ phiếu của Công ty được lưu ký tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD), niêm yết, giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội sàn UpCoM, do đó: Việc thực hiện các chế độ báo cáo của Hội đồng quản trị thực hiện nghiêm chỉnh, đúng thời gian quy định.

**VI. Báo cáo Tài chính:**

**1. Ý kiến của kiểm toán:**

*"...- Theo ý kiến của Kiểm toán, 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 2017, 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".*





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



2. Báo cáo tài chính được kiểm toán.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

ĐVT: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A -</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>78.069.094.793</b>	<b>74.164.099.275</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>15.520.110.153</b>	<b>16.762.657.656</b>
1.	Tiền	111		520.110.153	2.262.657.656
2.	Các khoản tương đương tiền	112		15.000.000.000	14.500.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>41.000.000.000</b>	<b>45.000.000.000</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	41.000.000.000	45.000.000.000
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>18.887.281.642</b>	<b>11.914.656.937</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	12.824.532.413	2.962.173.147
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5.142.608.000	4.937.552.000
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.4a	2.016.644.551	4.014.931.790
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.096.503.322)	
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>			
1.	Hàng tồn kho	141			
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>			<b>486.784.682</b>





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



				<b>2.661.702.998</b>	
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5a	7.286.544	43.614.876
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.950.404.373	
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.11	704.012.081	443.169.806
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>TÀI SẢN</b>		<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B -</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>321.891.136.075</b>	<b>320.088.020.202</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>80.676.603.928</b>	<b>84.149.289.928</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	V4b	80.676.603.928	84.149.289.928
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>656.360.271</b>	
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	656.360.271	
	<i>Nguyên giá</i>	222		<i>4.270.001.190</i>	<i>3.585.103.515</i>
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		<i>(3.613.640.919)</i>	<i>(3.585.103.515)</i>
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224			
	<i>Nguyên giá</i>	225			
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226			
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.7		
	<i>Nguyên giá</i>	228		<i>30.000.000</i>	<i>30.000.000</i>
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		<i>(30.000.000)</i>	<i>(30.000.000)</i>
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>			
	<i>Nguyên giá</i>	231			
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232			
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8</b>	<b>169.073.721.020</b>	<b>156.529.765.072</b>
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở	241			



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



	dang dài hạn				
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		169.073.721.020	156.529.765.072
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>71.468.707.676</b>	<b>79.389.236.482</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251	V.2b		
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	28.528.657.676	29.968.657.676
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(3.059.950.000)	(1.579.421.194)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		46.000.000.000	51.000.000.000
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15.743.180</b>	<b>19.728.720</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.5b	15.743.180	19.728.720
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			
5.	Lợi thế thương mại	269			
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>399.960.230.868</b>	<b>394.252.119.477</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>		<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>C -</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>142.006.768.978</b>	<b>139.552.399.343</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>12.696.424.993</b>	<b>22.277.943.200</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9a	8.066.863.800	146.209.822
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10		16.949.227.500
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	2.771.017	593.757.289
4.	Phải trả người lao động	314		230.000.000	200.000.000
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	27.500.000	25.000.000
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		3.257.412.216	3.257.412.216
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.13	1.109.069.606	1.103.528.019
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a		
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	V.15	2.808.354	2.808.354
13.	Quỹ bình ổn giá	323			
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu	324			





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



	Chính phủ				
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>129.310.343.985</b>	<b>117.274.456.143</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		19.236.793.584	14.106.981.964
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.13	109.906.431.765	103.000.355.543
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	167.118.636	167.118.636
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			
<b>NGUỒN VỐN</b>		<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>D</b>	<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>257.953.461.890</b>	<b>254.699.720.134</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>257.953.461.890</b>	<b>254.699.720.134</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		258.948.680.000	258.948.680.000
-	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>258.948.680.000</i>	<i>258.948.680.000</i>
-	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>411b</i>			
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		(4.755.908.704)	(8.009.650.460)
-	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>(8.009.650.460)</i>	<i>(8.009.650.460)</i>
-	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>3.253.741.756</i>	
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422			
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429			





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



<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</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>399.960.230.868</b>	<b>394.252.119.477</b>

Lập, ngày 27 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thảo

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Thành

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2017

Đơn vị tính: VND

TT	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		VI.1	31.251.251.209	6.587.165.033
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		31.251.251.209	6.587.165.033
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	27.329.963.179	10.477.756.845
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.921.288.030	(3.890.591.812)
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.928.781.909	4.746.127.458
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	1.480.528.806	976.840.052
	Trong đó: chi phí lãi vay	23			
8.	Chi phí bán hàng	25			
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	5.116.787.943	4.156.186.850
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh	30		3.252.753.190	(4.277.491.256)



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



	doanh				
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	988.566	98.686.690
12.	Chi phí khác	32			
13.	Lợi nhuận khác	40		988.566	98.686.690
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.253.741.756	(4.178.804.566)
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51			
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52			
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.253.741.756	(4.178.804.566)
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	126	(161)
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		126	(161)

Lập, ngày 27 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thảo

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Thành

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Năm 2017

TT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		12.560.345.897	15.880.158.008
2.	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa	02		(1.771.340.216)	(3.563.110.201)



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



	và dịch vụ				
3.	Tiền chi trả cho người lao động	03	(2.112.717.000)	(2.037.638.645)	
4.	Tiền lãi vay đã trả	04			
5.	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(58.045.275)	
6.	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		572.583.317	
7.	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(1.679.756.695)	(9.895.689.745)	
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD</b>	<b>20</b>	<b>6.996.531.986</b>	<b>898.257.459</b>	
<b>II</b>	<b>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	(25.888.349.982)	(5.137.742.711)	
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	(23.000.000.000)	(138.500.000.000)	
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	32.000.000.000	105.500.000.000	
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	1.440.000.000		
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	(7.209.270.493)	3.873.934.418	
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(8.239.079.489)</b>	<b>(34.263.808.293)</b>	
<b>III</b>	<b>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 TC</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(1.242.547.503)</b>	<b>(33.365.550.834)</b>	
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>16.762.657.656</b>	<b>50.128.208.490</b>





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



Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>15.520.110.153</b>	<b>16.762.657.656</b>
			-	-

Lập, ngày 27 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thảo

Tổng giám đốc



Nguyễn Văn Thành

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**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 tư ngày 29 tháng 01 năm 2018, 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 2017, giai đoạn 2 từ năm 2018 đến năm 2019.



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



6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**  
Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.
  7. **Nhân viên**  
Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 24 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 25 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 việc thu, chi chủ yếu 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.
  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, 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 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 và các khoản tương đương tiền**  
Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.
  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.



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



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 kỳ 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 kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi 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.

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, phải thu nội bộ 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.





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



- 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 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 dư 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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

***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.

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:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
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.

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.





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



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, 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. **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 qui 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 năm thì doanh thu ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần 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.

***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.

12. **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 qui định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.





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



**13. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm 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.

**14. 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.

**15. 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.

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	246.894.573	286.317.339
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	273.215.580	1.976.340.317
Các khoản tương đương tiền	15.000.000.000	14.500.000.000
<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>14.500.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>15.520.110.153</u></b>	<b><u>16.762.657.656</u></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**



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



	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	41.000.000.000	41.000.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000
<b>Dài hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	46.000.000.000	46.000.000.000	51.000.000.000	51.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>87.000.000.000</b>	<b>87.000.000.000</b>	<b>96.000.000.000</b>	<b>96.000.000.000</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	168.707.676		168.707.676	
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 (*)	2.560.000.000	(2.560.000.000)	4.000.000.000	(1.079.471.194)
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>28.528.657.676</b>	<b>(3.059.950.000)</b>	<b>29.968.657.676</b>	<b>(1.579.421.194)</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.

**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 2016 và năm 2017. 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 trích lập dự phòng tổn thất đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là số liệu báo cáo tài chính năm 2016 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 2017 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		



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



	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Trích lập dự phòng bổ sung	1.579.421.194	602.581.142
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.059.950.000</b>	<b>1.579.421.194</b>
<b>3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>		
<i>Phải thu các các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>12.824.532.413</i>	<i>2.962.173.147</i>
Công ty TNHH Nice Ceramic	4.502.103.292	2.962.173.147
Công ty Cổ phần Bất động sản Thành Đông	8.322.429.121	
<b>Cộng</b>	<b>12.824.532.413</b>	<b>2.962.173.147</b>
<b>4. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>		
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>5.142.608.000</i>	<i>4.937.552.000</i>
Công ty TNHH Hoàn Hào	5.000.000.000	4.937.552.000
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Hồng Phát	142.608.000	
<b>Cộng</b>	<b>5.142.608.000</b>	<b>4.937.552.000</b>
<b>5. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác</b>		
<b>5a. Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>Giá trị</b>	<b>Giá trị</b>
	<b>Dự phòng</b>	<b>Dự phòng</b>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>		
<i>Phải thu các các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>2.016.644.551 (512.756.031)</i>	<i>4.014.931.790</i>
Lãi tiền gửi dự thu	767.151.390	1.948.780.554
Tạm ứng	720.000.000	720.000.000
Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Vũ Hồng Nam	512.756.031 (512.756.031)	1.084.756.031
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản		260.842.275





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



	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	16.737.130		552.930	
<b>Cộng</b>	<b>2.016.644.551</b>	<b>(512.756.031)</b>	<b>4.014.931.790</b>	

5b. **Phải thu dài hạn khác**

Là tiền đền 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:

Diện tích đất	Tiền thuê đất	Thời gian được trừ
Diện tích 699.999 m <sup>2</sup>	38.981.678.851	từ tháng 1/2025 đến hết tháng 11/2035
Diện tích 747.271,11 m <sup>2</sup>	41.614.177.198	từ tháng 4/2027 đến hết tháng 2/2038
Diện tích 1.450 m <sup>2</sup>	80.747.879	từ tháng 6/2027 đến hết tháng 4/2038
<b>Cộng</b>	<b>80.676.603.928</b>	

6. **Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc
<b>Các bên liên quan</b>				
<b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>		3.069.035.019		1.972.531.697
Công ty TNHH Nice Ceramic		2.556.278.988		1.972.531.697
Phí quản lý	Trên 1 năm	610.454.684	610.454.684	
	Trên 6 tháng đến dưới 1 năm	610.454.684	427.318.279	
	Trên 6 tháng đến dưới 1 năm	1.335.369.620	934.758.734	
Tiền thuê lại đất Ông Vũ Hồng Nam - Tiền chuyển nhượng vốn góp	trên 3 năm	512.756.031	-	
<b>Cộng</b>		<b>3.069.035.019</b>	<b>1.972.531.697</b>	

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



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



	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>		
Số đầu năm				
Trích lập dự phòng bổ sung	1.096.503.322			
Hoàn nhập dự phòng				
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.096.503.322</u></b>			
<b>7. Chi phí trả trước</b>				
<b>7a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>				
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>		
Bảo hiểm xe ô tô	1.966.040	2.792.835		
Phí sử dụng đường bộ	5.320.504	1.665.000		
Chi phí lắp đặt case máy tính		24.862.876		
Phí nâng cấp phần mềm kế toán		13.416.665		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác		<u>877.500</u>		
<b>Cộng</b>	<b><u>7.286.544</u></b>	<b><u>43.614.876</u></b>		
<b>7b. Chi phí trả trước dài hạn</b>				
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>		
Chi phí công cụ dụng cụ	15.743.180	18.884.276		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác		<u>844.444</u>		
<b>Cộng</b>	<b><u>15.743.180</u></b>	<b><u>19.728.720</u></b>		
<b>8. Tài sản cố định hữu hình</b>				
	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	166.181.818	3.301.613.641	117.308.056	3.585.103.515
Tăng trong năm		684.897.675		684.897.675
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>166.181.818</u></b>	<b><u>3.986.511.316</u></b>	<b><u>117.308.056</u></b>	<b><u>4.270.001.190</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	166.181.818	3.301.613.641	117.308.056	3.585.103.515
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	166.181.818	3.301.613.641	117.308.056	3.585.103.515
Khấu hao trong năm		28.537.404		28.537.404
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>166.181.818</u></b>	<b><u>3.330.151.045</u></b>	<b><u>117.308.056</u></b>	<b><u>3.613.640.919</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	-	-	-	-



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



	<b>Máy móc và thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>	-	<b>656.360.271</b>	-	<b>656.360.271</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.

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

	<b>Mua sắm tài sản cố định</b>	<b>Xây dựng cơ bản dở dang Khu Công nghiệp Cộng Hòa (* )</b>	<b>Cộng</b>
Số đầu năm	102.634.250	156.427.130.822	156.529.765.072
Chi phí phát sinh trong năm	10.263.425	28.298.918.757	28.309.182.182
Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	(112.897.675)		(112.897.675)
Kết chuyển vào giá vốn bán đất		(15.652.328.559)	(15.652.328.559)
<b>Số cuối năm</b>		<b>169.073.721.020</b>	<b>169.073.721.020</b>

(\*) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thị xã Chí 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 tư ngày 29 tháng 01 năm 2018 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 2017, giai đoạn 2 từ năm 2018 đến năm 2019.

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-HĐQT 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:

<b>Hạng mục</b>	<b>Tổng mức đầu tư được duyệt</b>	<b>Chi phí đã thực hiện đến 31/12/2017</b>	<b>Chi phí chưa thực hiện</b>
Hạ tầng khu công nghiệp	565.344.039.000	67.697.863.992	497.646.175.008
Chi phí GPMB không được đối trừ ngân sách	74.581.728.000	67.369.505.068	7.212.222.932
Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư và chi phí	83.279.324.000	34.006.351.960	49.272.972.040





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



khác			
Chi phí dự phòng	110.981.810.000		
<b>Cộng</b>	<b>834.186.901.000</b>	<b>169.073.721.020</b>	<b>554.131.369.980</b>

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	135.801.800	130.000.000
Công ty TNHH Hoàn Hào	7.931.062.000	
Các nhà cung cấp khác		16.209.822
<b>Cộng</b>	<b>8.066.863.800</b>	<b>146.209.822</b>

**12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Số dư đầu năm là khoản ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông liên quan đến hợp đồng chuyển giao diện tích còn lại ngoài qui hoạch điều chỉnh khu công nghiệp Cộng Hòa theo Quyết định số 706 ngày 26 tháng 3 năm 2015 của UBND tỉnh Hải Dương.

**13. 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	Tăng(+)/giảm(-) số năm trước	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	592.987.573			(850.995.707)	258.008.134		
Thuế thu nhập doanh nghiệp		443.169.806			260.842.275 (*)		704.012.081
Thuế thu nhập cá nhân	769.716		2.688.200	(298.333)	(388.566)	2.771.017	
Các loại thuế khác			5.000.000	(5.000.000)			
<b>Cộng</b>	<b>593.757.289</b>	<b>443.169.806</b>	<b>7.688.200</b>	<b>(856.294.040)</b>	<b>518.461.843</b>	<b>2.771.017</b>	<b>704.012.081</b>

(\*) Là số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông liên quan đến hợp đồng chuyển giao diện tích còn lại ngoài qui hoạch điều chỉnh khu công nghiệp Cộng Hòa phát sinh từ các năm trước. Năm 2017, Công ty thực hiện chuyển nhượng phần diện tích này và xác định thu nhập từ hoạt động này được bù trừ với số lỗ từ kinh doanh bất động sản các năm trước nên không phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp. Báo cáo tài chính lập ngày 05 tháng 02 năm 2018 xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp là 141.763.843 VND do chưa thực hiện việc bù trừ.

*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%.



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



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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.253.741.756	(4.178.804.566)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	71.651.107	172.935.000
- Các khoản điều chỉnh tăng	71.651.107	172.935.000
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế	3.325.392.863	(4.005.869.566)
Thu nhập được miễn thuế	12.472.280	12.420.000
Thu nhập từ hoạt động chuyên nhượng bất động sản	2.013.030.590	
Lỗi các năm trước được chuyển	(3.312.920.583)	
Thu nhập tính thuế	-	(4.018.289.566)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	-	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</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 thuê 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 thuê đất đối với diện tích 699.999 m<sup>2</sup> từ tháng 8 năm 2008 cho đến hết năm 2024; được miễn tiền thuê 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 thuê 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.

*Tình hình chuyển lỗ*

	<u>Số lỗ phát sinh</u>	<u>Số lỗ được chuyển</u>	<u>Số lỗ đã chuyển</u>	<u>Số lỗ còn được chuyển</u>
Năm 2013	1.581.660.347	1.578.201.078		
Năm 2014	1.617.949.438	1.528.242.488		
Năm 2015	1.481.291.136	1.272.768.850		1.066.291.833
Năm 2016	4.178.804.566	4.018.289.566		4.018.289.566
Năm 2017			3.312.920.583	
<b>Cộng</b>	<u>8.859.705.487</u>	<u>8.397.501.982</u>	<u>3.312.920.583</u>	<u>5.084.581.399</u>



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



**14. 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.

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu nhận trước ngắn hạn	3.257.412.216	3.257.412.216
Doanh thu nhận trước dài hạn	109.906.431.765	103.000.355.543
<b>Cộng</b>	<b><u>113.163.843.981</u></b>	<b><u>106.257.767.759</u></b>

**16. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**

**16a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>1.109.069.606</i>	<i>1.103.528.019</i>
Cổ tức, lợi nhuận phải trả các năm từ 2010 trở về trước do cổ đông chưa đến nhận	1.031.456.620	1.031.456.620
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	77.612.986	72.071.399
<b>Cộng</b>	<b><u>1.109.069.606</u></b>	<b><u>1.103.528.019</u></b>

**16b. 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.

**17. Vốn chủ sở hữu**

**17a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(3.830.845.894)	258.878.524.700
Lợi nhuận trong năm trước				(4.178.804.566)	(4.178.804.566)
<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>(8.009.650.460)</b>	<b>254.699.720.134</b>
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(8.009.650.460)	254.699.720.134
Lợi nhuận trong năm				3.253.741.756	3.253.741.756
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b><u>258.948.680.000</u></b>	<b><u>2.180.000.000</u></b>	<b><u>1.580.690.594</u></b>	<b><u>(4.755.908.704)</u></b>	<b><u>257.953.461.890</u></b>





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



17b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu đã phát hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	25.894.868	25.894.868

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.928.151.452	5.477.247.425
+ <i>Doanh thu cho thuê lại đất</i>	2.670.739.240	2.219.835.213
+ <i>Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp</i>	3.257.412.212	3.257.412.212
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	24.213.182.149	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.109.917.608	1.109.917.608
<b>Cộng</b>	<b><u>31.251.251.209</u></b>	<b><u>6.587.165.033</u></b>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí kinh doanh bất động sản	5.129.811.620	6.846.994.763
+ <i>Tiền thuê đất</i>		1.717.183.141
+ <i>Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp</i>	5.129.811.620	5.129.811.622
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	22.200.151.559	
Giá vốn dịch vụ		112.892.242
Chi phí khác (*)		3.517.869.840
<b>Cộng</b>	<b><u>27.329.963.179</u></b>	<b><u>10.477.756.845</u></b>

(\*) Là số phân bổ tiền thuê đất Khu công nghiệp Cộng Hòa trước hoạt động (từ 2008-2013).

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	5.916.309.629	4.733.707.458
Cổ tức, lợi nhuận được chia	12.472.280	12.420.000
<b>Cộng</b>	<b><u>5.928.781.909</u></b>	<b><u>4.746.127.458</u></b>

4. Chi phí tài chính

Là khoản Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn.



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



5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	2.532.079.250	2.548.076.027
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	114.469.084	110.088.314
Chi phí đồ dùng văn phòng	34.234.633	30.683.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	28.537.404	
Thuế, phí và lệ phí	20.000.000	20.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	1.096.503.322	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	351.187.521	447.727.011
Chi phí bằng tiền khác	939.776.729	999.611.998
<b>Cộng</b>	<b>5.116.787.943</b>	<b>4.156.186.850</b>

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu phí chuyển nhượng cổ phần		56.950.302
Thu nhập khác	988.566	41.736.388
<b>Cộng</b>	<b>988.566</b>	<b>98.686.690</b>

7. Lãi trên cổ phiếu

7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.253.741.756	(4.178.804.566)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	3.253.741.756	(4.178.804.566)
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>126</b>	<b>(161)</b>

7b. 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.

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	148.703.717	253.664.056
Chi phí nhân công	2.532.079.250	2.548.076.027
Chi phí khấu hao tài sản cố định	28.537.404	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	351.187.521	5.682.779.992
Chi phí khác	7.186.091.671	6.149.423.620
<b>Cộng</b>	<b>10.246.599.563</b>	<b>14.633.943.695</b>

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.



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



**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*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương, tiền thưởng	520.968.000	493.668.000
<b>Cộng</b>	<b>520.968.000</b>	<b>493.668.000</b>

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là 0 VND (năm trước là 0 VND).

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

Bên liên quan khác với Công ty chỉ có Tập đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam là công ty mẹ.

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Giao dịch phát sinh trong kỳ với Tập đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam chỉ có chi phí tiền điện, tiền thuê nhà và số tiền đã trả tiền điện, tiền thuê nhà, số tiền 131.828.272 VND.

*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**

Ngày 29 tháng 01 năm 2018, Công ty đã được Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0227553775, thay đổi lần thứ tư, do điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương (*xem thuyết minh V.10*).

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.

Lập, ngày 27 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu

**Hoàng Thị Nhâm**

Kế toán trưởng

**Phạm Ngọc Thảo**

Tổng Giám đốc



**Nguyễn Văn Thành**

Báo cáo thường niên năm 2017 được lập trên cơ sở hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty, Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C.





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



Các thông tin công bố của Công ty được đăng tải trên Ủy ban chứng khoán Nhà Nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, Website: [Vinaruco.com.vn](http://Vinaruco.com.vn), theo quy định về công bố thông tin của Công ty đại chúng./.

**Trân trọng !**

**Nơi nhận:**

- Như k/g;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

*Hải Dương, ngày 05 tháng 03 năm 2018*

**Người đại diện theo pháp luật**



**Phạm Trung Thái**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**