

Mẫu 08_CBTT/SGDHN

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

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

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

Số: 63/CBTT-VNC

V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 19 tháng 02 năm 2018

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

1. Tên tổ chức: Cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
2. Mã chứng khoán: VRG
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 12 Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
4. Điện thoại: (0220) 3838028 Fax: (0220) 3838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Phạm Ngọc Thảo**, chức vụ: Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng.
6. Loại thông tin công bố: Thông tin định kỳ
7. Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2018 của Công ty cổ phần PTĐT và KCN Cao Su Việt Nam.
8. Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: <http://vinaruco.com.vn>
9. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Người được ủy quyền công bố thông tin



Phạm Ngọc Thảo

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN

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



Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam

Địa chỉ: Số 12 Nguyễn An, Phường Hải Tân, Tp Hải Dương, Tỉnh Hải Dương

Số điện thoại: (0220) 3838025

Số fax: (0220) 3838024

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

Mã chứng khoán: VRG



DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Công ty:	Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
VRG:	Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
UBCKNN:	Ủy ban chứng khoán nhà nước
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT:	Hội đồng quản trị
BKS:	Ban kiểm soát
TGD:	Tổng giám đốc
BGD:	Ban giám đốc
CTHĐQT:	Chủ tịch hội đồng quản trị
KCN:	Khu công nghiệp

MỤC LỤC

TỔNG QUAN	4
1. Thư ngỏ của CTHĐQT	6
2. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	8
3. Sự kiện tiêu biểu trong năm.....	10
4. Các chỉ tiêu hoạt động cơ bản.....	12
CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN	14
1. Điểm nét về doanh nghiệp	16
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....	17
3. Quá trình hình thành và phát triển	18
4. Mô hình quản trị và bộ máy quản lý	20
5. Phân tích S.W.O.T và các rủi ro trọng yếu.....	34
6. Định hướng phát triển	39
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	40
1. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc	42
2. Báo cáo và đánh giá của Hội đồng quản trị.....	51
QUẢN TRỊ CÔNG TY	54
1. Hội đồng quản trị	56
2. Ban Kiểm soát.....	60
3. Giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, BTGD	61
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	62
1. Định hướng phát triển bền vững của VINARUCO	64
2. Các số liệu liên quan đến chiến lược phát triển bền vững của VINARUCO	65
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	66
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	
2. Báo cáo Kiểm toán độc lập	
3. Bảng cân đối kế toán	
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	



TỔNG QUAN

1. Thư ngỏ của CTHĐQT
2. Tâm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
3. Những sự kiện tiêu biểu trong năm
4. Các chỉ tiêu hoạt động cơ bản





THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

Kính gửi toàn bộ cổ đông, khách hàng, đối tác và các cán bộ công nhân viên của Công ty Cổ phần phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam!

Thay mặt Ban lãnh đạo Công ty, tôi xin được gửi lời chúc tốt đẹp nhất đến quý vị - những người đã dành nhiều tình cảm và tâm huyết với Công ty trong suốt thời gian vừa qua.

Theo đánh giá của Tổng cục Thống kê trong Báo cáo tình hình Kinh tế - Xã hội năm 2018, nền kinh tế của nước ta là bức tranh có nhiều điểm sáng tích cực: GDP cả năm 2018 của nước ta tăng 7,08%, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 trở về đây. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,76%, đóng góp 8,7% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,85%, đóng góp 48,6%; khu vực dịch vụ tăng 7,03%, đóng góp 42,7%.

Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp năm 2018 duy trì mức tăng trưởng khá với 8,79%, đóng góp 2,85 điểm phần trăm vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế. Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục khẳng định là điểm sáng của khu vực này và là động lực chính của tăng trưởng với mức tăng 12,98%, tuy thấp hơn mức tăng của cùng kỳ năm 2017 nhưng cao hơn nhiều so với mức tăng các năm 2012-2016, đóng góp 2,55 điểm phần trăm.

Ngành công nghiệp khai khoáng vẫn tăng trưởng âm (giảm 3,11%), làm giảm 0,23 điểm phần trăm mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế nhưng mức giảm đã được thu hẹp đáng kể so với mức giảm 7,1% của năm trước. Ngành xây dựng năm 2018 duy trì được mức tăng trưởng khá với tốc độ 9,16%, đóng góp 0,65 điểm phần trăm. Hiệu quả đầu tư được cải thiện với nhiều năng lực sản xuất mới bổ sung cho nền kinh tế. Chỉ số hiệu quả sử dụng vốn đầu tư (Hệ số ICOR) giảm từ mức 6,42 năm 2016 xuống 6,11 năm 2017 và 5,97 năm 2018, bình quân giai đoạn 2016-2018 hệ số ICOR ở mức 6,17, thấp hơn so với hệ số 6,25 của giai đoạn 2011-2015. Tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp năm 2018 là trên 73%.

Công ty Cổ phần phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam (VINARUCO) là đơn vị thành viên của Tập đoàn Cao su Việt Nam. Với ngành nghề kinh doanh chính là: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa tại Phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án bắt đầu triển khai từ năm 2008, có tổng vốn đầu tư là hơn 1.081 tỷ đồng, với quy mô tổng diện tích hơn 200ha, là một trong những Khu công nghiệp lớn trên địa bàn tỉnh Hải Dương hiện nay. Một số hạng mục, công trình của Dự án đã đi vào khai thác, vận hành, nhận được sự quan tâm và sự tin tưởng của nhiều nhà đầu tư nước ngoài trong ngành lắp ráp, chế tạo sản phẩm công nghệ cao, Công ty đã ký kết Biên bản thỏa thuận giữ đất với bốn nhà đầu tư Đài Loan trong năm 2018, đây là các nhà sản xuất thiết bị và linh kiện âm thanh hàng đầu thế giới chuyên cung cấp linh kiện cho các hãng điện tử lớn như: Samsung, LG, Xiaomi, Bose, Harman,....

Và biên bản thỏa thuận giữ đất tại KCN Cộng Hòa, Chí Linh với Nhà đầu tư Trung Quốc - Công ty cổ phần hàng tiêu dùng WONDERFUL Kim Hoa Trung Quốc. Nhà đầu tư - Công ty cổ phần hàng tiêu dùng WONDERFUL là doanh nghiệp thuộc Tỉnh Chiết Giang - Trung Quốc.

Đây là một trong những doanh nghiệp hàng đầu của Trung Quốc trong lĩnh vực sản xuất hàng tiêu dùng, trong đó mặt hàng chủ lực của Công ty là các loại đồ dùng được sản xuất từ Nhựa như: cốc, đĩa, dao, nĩa, thìa,... dùng một lần để xuất khẩu sang Mỹ và các nước Châu Âu. Dự kiến tạo cơ hội việc làm cho 300-400 lao động địa phương, qua đó tạo thêm nhiều công ăn việc làm cho người dân nơi đây cũng như đóng góp vào sự tăng trưởng phát triển về kinh tế xã hội của Tỉnh Hải Dương nói chung và Thị xã Chí Linh nói riêng.

Mặc dù còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc cần tìm cách tháo gỡ triệt để trong công tác giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng các công trình cung cấp điện, nước cho Khu công nghiệp,..., chúng tôi - toàn bộ tập thể ban lãnh đạo, cán bộ, công nhân viên và người lao động Công ty sẽ nỗ lực hết mình để hoàn thành các mục tiêu kế hoạch mà ĐHĐCĐ và HĐQT đề ra, đẩy nhanh tiến độ hoàn thành các gói thầu của dự án, đảm bảo chất lượng công trình, tăng cường xúc tiến thu hút đầu tư góp phần nâng cao uy tín và vị thế của Công ty trong toàn ngành.

Ban lãnh đạo Công ty xin gửi lời cảm ơn chân thành tới tất cả các quý vị - những người đã theo dõi và đồng hành cùng Công ty trong suốt chặng đường xây dựng và phát triển của Công ty.

Với mục tiêu: Một tập thể đoàn kết, thấu hiểu, tương trợ, gắn bó với một tầm nhìn chung hướng tới phát triển bền vững chính là tập thể mạnh nhất! Chúng tôi cam kết sẽ đoàn kết, tâm huyết để hoàn thành sứ mệnh được các cổ đông giao phó.

Trân trọng cảm ơn tất cả quý vị!

Hải Dương, ngày 18 tháng 02 năm 2019

**Thay mặt Ban lãnh đạo Công ty
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



PHẠM TRUNG THAI

TẦM NHÌN

1. Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, đồng thời xúc tiến hoạt động thu hút đầu tư.
2. Thu hút người lao động có năng lực, trình độ chuyên môn về công tác xúc tiến thu hút đầu tư, quản lý kinh doanh. Sắp xếp kiện toàn hệ thống các phòng, ban chuyên trách đảm bảo tính chuyên nghiệp cao.
3. Tăng cường đào tạo về Quản trị Công ty cho các thành viên trong HĐQT và BKS.
4. Phát triển bền vững, không gây ô nhiễm môi trường.

SỨ MỆNH

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

1. Tổ chức nhân sự hiệu quả, chuyên môn hóa cao và phục vụ chuyên nghiệp.
2. Năng lực tài chính lành mạnh.
3. Hệ thống cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp được thiết kế đồng bộ, thuận tiện, vị trí địa lý thuận lợi.
4. Uy tín và Trách nhiệm.

TẦM NHÌN – SỨ MỆNH GIÁ TRỊ CỐT LÕI



NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU NĂM 2018

01

Ngày 13/3/2018: Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu, gói thầu: Tổng thầu EPC - Tư vấn khảo sát, thiết kế, thi công công trình: Trạm xử lý nước thải tập trung của KCN Cộng Hòa - Giai đoạn I, công suất: 2.000m³/ ngày, đêm.



02

Ngày 18/4/2018: Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu theo hình thức chỉ định thầu. gói thầu Tư vấn giám sát thi công tuyến đường RD2, RD8 KCN Cộng Hòa.



03

Ngày 21/06/2018: Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu theo hình thức chỉ định thầu. Gói thầu số 01: thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị công trình Trạm biến áp 320KVA-22/0,4KV khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa.



04

Ngày 08/6/2018: Tại Phòng họp của Khách sạn Đồng Xanh, thành phố Hải Dương, Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam đã tổ chức thành công phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.

05

Ngày 16/11/2018: Ký biên bản thỏa thuận giữ đất tại Khu công nghiệp Cộng Hòa với Nhà đầu tư **True Voice Int'l INC.**



06

Ngày 16/11/2018: Ký biên bản thỏa thuận giữ đất tại Khu công nghiệp Cộng Hòa với Nhà đầu tư **Dainty Electric Industries (HK) Co., Limited**



07

Ngày 16/11/2018: Ký biên bản thỏa thuận giữ đất tại Khu công nghiệp Cộng Hòa với Nhà đầu tư **Solar Myth Co.,LTD**



08

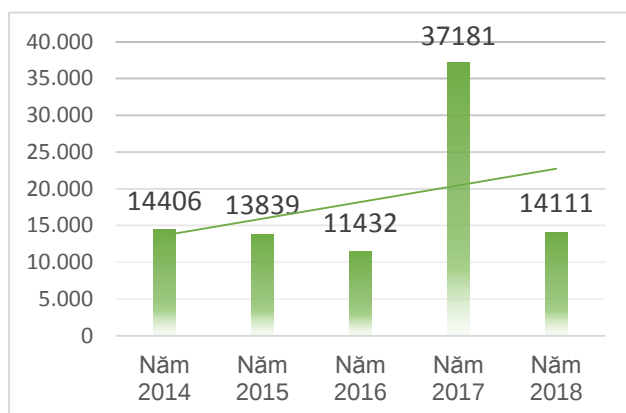
Ngày 16/11/2018: Ký biên bản thỏa thuận giữ đất tại Khu công nghiệp Cộng Hòa với Nhà đầu tư **Eastern Asia Technology (HK) Limited.**



CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CƠ BẢN

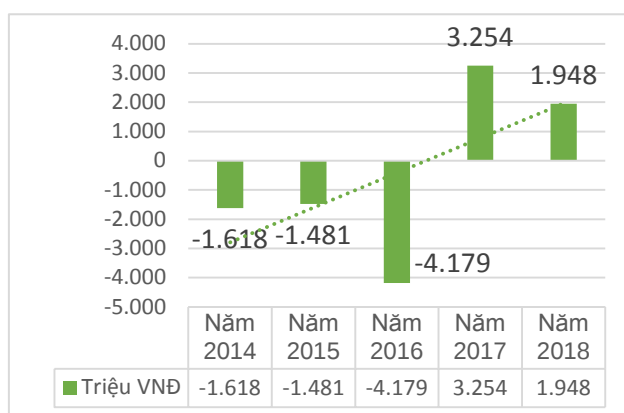
TỔNG DOANH THU

Đơn vị tính: Triệu đồng



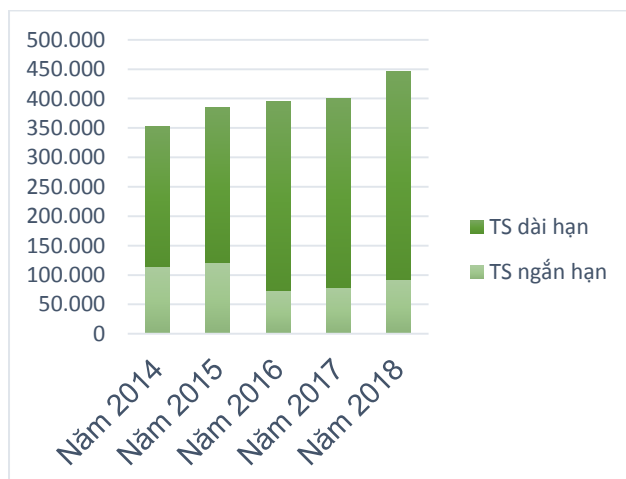
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

Đơn vị tính: Triệu đồng



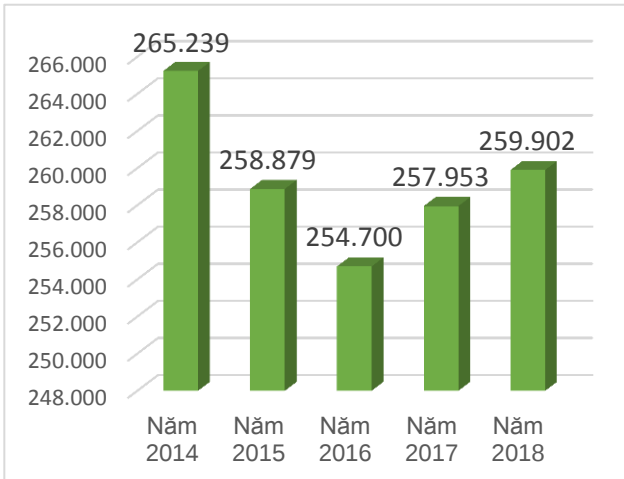
TỔNG TÀI SẢN

Đơn vị tính: Triệu đồng



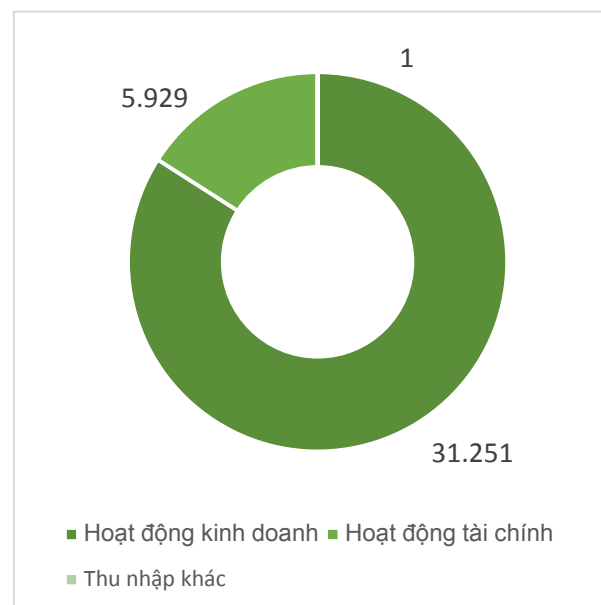
VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: Triệu đồng



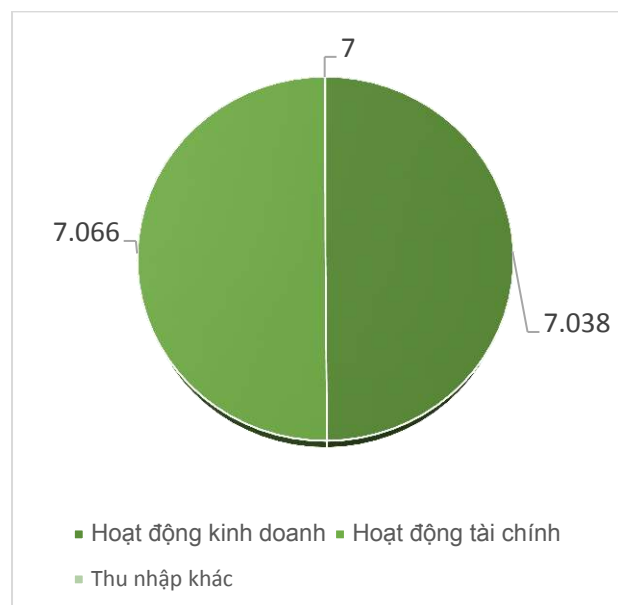
CƠ CẤU DOANH THU NĂM 2017

Đơn vị tính: Triệu đồng



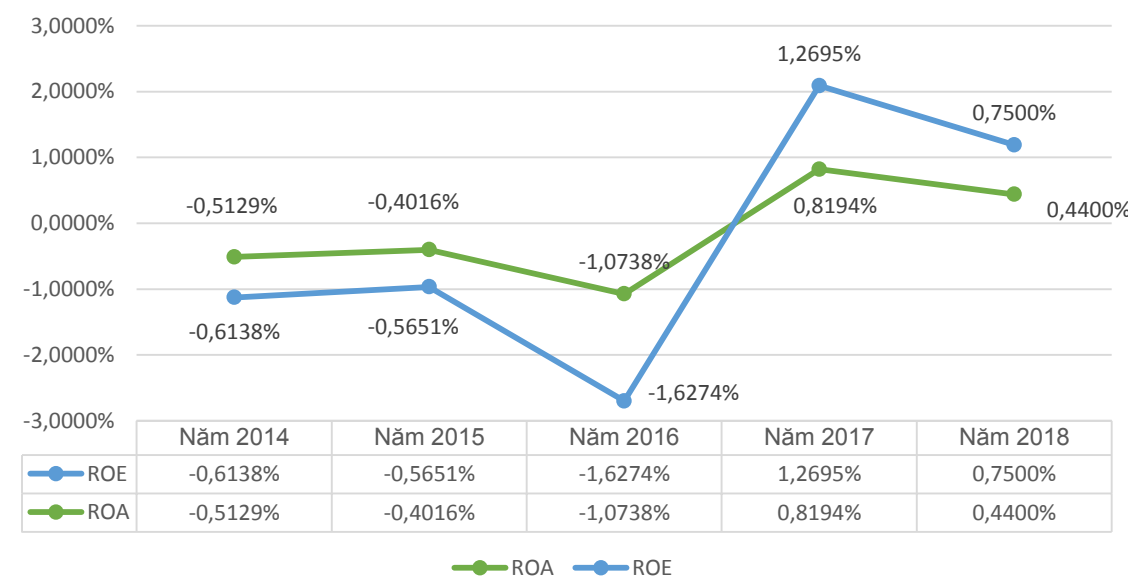
CƠ CẤU DOANH THU NĂM 2018

Đơn vị tính: Triệu đồng



TỶ SUẤT SINH LỜI TÀI SẢN/ VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: %



STRATEGY



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

1. **Đôi nét về doanh nghiệp**
2. **Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**
3. **Quá trình hình thành và phát triển**
4. **Mô hình quản trị và bộ máy quản lý**
5. **Phân tích S.W.O.T và các rủi ro trọng yếu**
6. **Định hướng phát triển**

ĐÔI NÉT VỀ DOANH NGHIỆP

TÊN CÔNG TY	CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	
TÊN VIẾT TẮT	VINARUCO	
TÊN TIẾNG ANH	Viet Nam Rubber Industrial Zone And Urban Development JSC	
BIỂU TƯỢNG CỦA CÔNG TY		
TRỤ SỞ CHÍNH	Số 12 Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.	
ĐIỆN THOẠI	(0220) 3838028	
FAX	(0220) 3838024	
EMAIL	info@vinaruco.com.vn	
WEBSITE	http://www.vinaruco.com.vn	
MÃ SỐ THUẾ VÀ GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ KINH DOANH	0800300443	Giấy phép kinh doanh số 0403000336 (được thay đổi theo mã số thuế 0800300443).
MÃ CHỨNG KHOÁN	VRG	Được đăng kí lần đầu ngày 04/10/2005 và đăng kí thay đổi lần thứ 7 vào ngày 22/08/2014.
NƠI NIÊM YẾT	Cổ phiếu của Công ty niêm yết tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) và đăng kí giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) – Sàn giao dịch UpCoM.	
NGÀY NIÊM YẾT ĐẦU TIÊN	10/11/2014	
VỐN ĐIỀU LỆ	258.948.680.000 đồng (Hai trăm năm mươi tám tỷ, chín trăm bốn mươi tám triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng chẵn).	

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh:

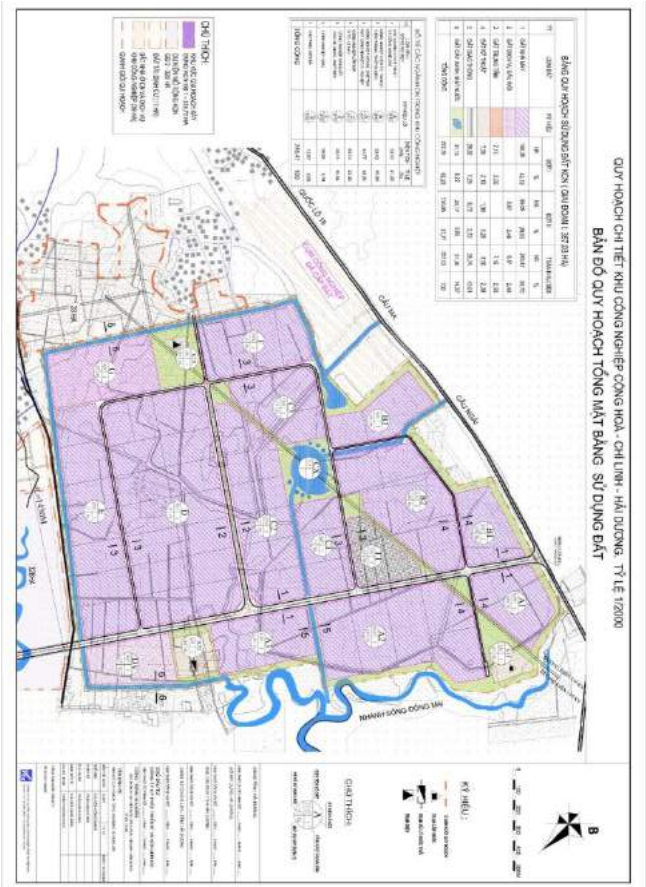
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh doanh KCN (Ngành nghề chính)
- Xây dựng nhà ở, căn hộ, văn phòng.
- Khai thác và chế biến các loại khoáng sản
- Cho thuê đất, thuê kho bãi, vĩa hè ở, bãi đỗ xe.
- Dịch vụ vận tải, khai thuê hải quan và làm thủ tục hải quan, dịch vụ kho ngoại quan
- Kinh doanh XNK và ủy thác xuất khẩu.
- Mua bán, bảo dưỡng xe có động cơ và mô tô, xe máy, phụ tùng cho xe có động cơ, xăng, dầu, mỡ; mua bán và đại lý (trừ xe có động cơ và mô tô, xe máy);
- Mua bán các sản phẩm cao su nguyên liệu và cao su thiên nhiên; mua bán vật tư thiết bị, vật tư xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng đô thị, công cộng; xây lắp điện công trình dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và đô thị Chí Linh, các dịch vụ sau khi khu công nghiệp và đô thị đi vào hoạt động;
- Cho thuê quảng cáo và các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.
- Các dịch vụ sau khi khu công nghiệp và đô thị đi vào hoạt động.
- Cho thuê quảng cáo và các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

Địa bàn kinh doanh:

Công ty xây dựng hạ tầng khu công nghiệp tại khu công nghiệp Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, Tỉnh Hải Dương.

Việc lựa chọn địa điểm tại xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương làm địa bàn kinh doanh chính bởi nơi đây có những thuận lợi lớn để thu hút các nhà đầu tư như:

- ❖ Cách trung tâm thị xã Chí Linh 2 km về phía Đông.
- ❖ Giáp đường quốc lộ 18 và dự án đường 398B mới tránh thị trấn Sao Đỏ.
- ❖ Cách thành phố Hà Nội 60km.
- ❖ Cách sân bay quốc tế Nội Bài 60km theo QL 18.
- ❖ Cách cảng Hải Phòng 50km và cảng Cái Lân 80 km.



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



2005

Công ty cổ phần phát triển Đô thị và Khu công nghiệp GERUCO được thành lập chủ yếu do các công ty con thuộc Tổng Công ty Cao su Việt Nam (nay là Tập đoàn Cao su Việt Nam) với nhiệm vụ lập quy hoạch Dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp Cộng Hòa tại Chí Linh tỉnh Hải Dương. Vốn điều lệ ban đầu khi thành lập là 80 tỷ đồng với 5 cổ đông sáng lập.



2007



03/2007

Công ty tăng vốn thành công từ 80 tỷ lên 190 tỷ.

2008



Công ty được Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 04221000091, gia hạn lần thứ nhất ngày 07/09/2012.



2009

Công ty hoàn tất hồ sơ đăng ký với UBCKNN, trở thành Công ty đại chúng quy mô lớn.



2012

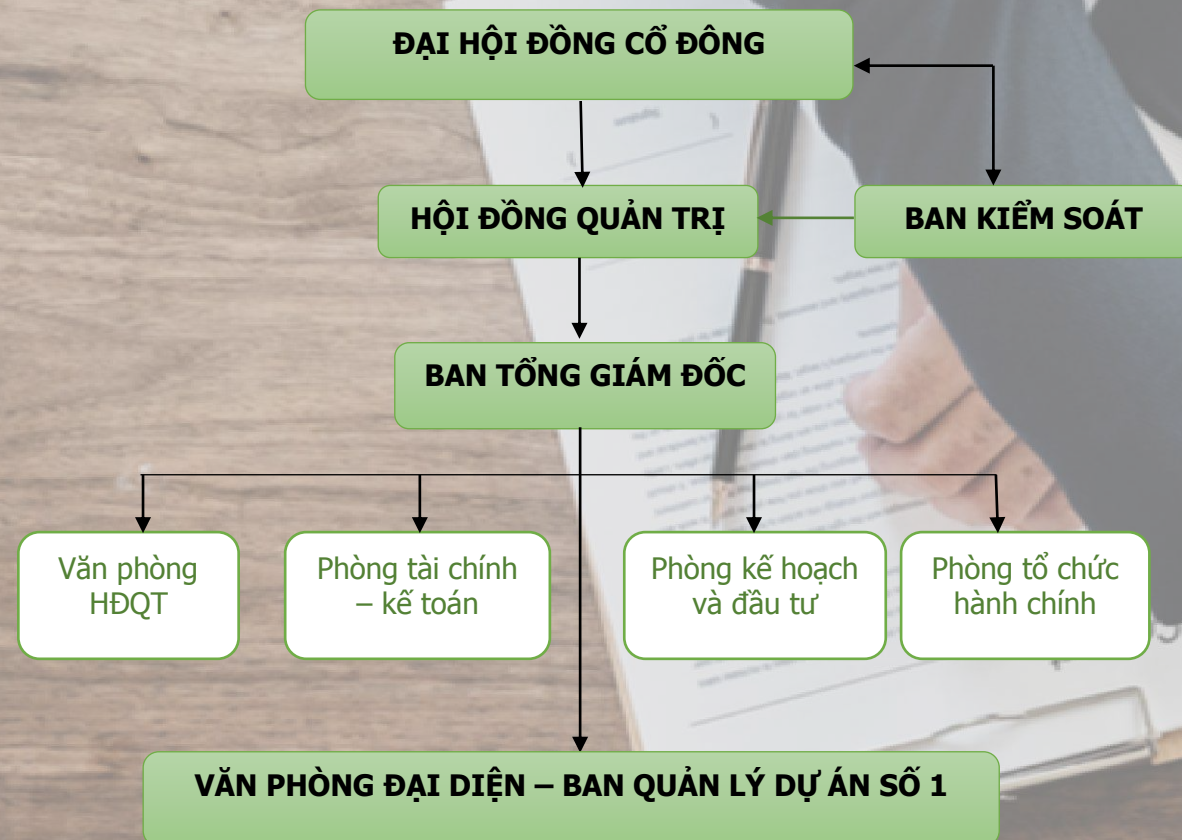
Trụ sở chính của Công ty chuyển về Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, Tp. Hải Dương, tỉnh Hải Dương.



10/11/2014

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

Mô hình quản trị và bộ máy quản lý



CÁC PHÒNG, BAN CHỨC NĂNG VÀ BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN

- **Văn phòng Hội đồng quản trị:** Tiếp nhận và ban hành các văn bản, quyết định thuộc thẩm quyền HĐQT; giúp HĐQT chuẩn bị nội dung chương trình cho các cuộc họp HĐQT, Đại hội đồng cổ đông thường niên, bất thường của Công ty; Quản lý Website của Công ty, công bố thông tin nội bộ trên website của Công ty.
- **Phòng Tổ chức hành chính:** Là Phòng chuyên môn nghiệp vụ có chức năng tham mưu cho HĐQT và Ban TGD Công ty về công tác quản lý nhân sự, thực hiện công tác hành chính quản trị, tiền lương thưởng cho cán bộ công nhân viên toàn Công ty; Quản lý con dấu; tiếp nhận và lưu chuyển công văn đi – đến; lưu trữ Hồ sơ của Công ty.
- **Phòng Tài chính Kế toán:** Là Phòng chuyên môn nghiệp vụ có chức năng tham mưu cho HĐQT và Ban TGD Công ty về công tác tài chính, kế toán và kiểm toán, thực hiện các công việc như: Lập kế hoạch tài chính, kế hoạch vốn, theo dõi mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty dưới hình thái tiền tệ; hạch toán các khoản chi phí để xác định kết quả kinh doanh...đồng thời cung cấp thông tin kịp thời về sản xuất kinh doanh cho HĐQT, Tổng Giám đốc, giúp Lãnh đạo Công ty đưa ra quyết định chính xác. Lập báo cáo tài chính quý, bán niên, năm nộp cơ quan Nhà nước theo quy định, làm việc với kiểm toán BCTC bán niên, BCTC năm; Kế khai và quyết toán thuế theo quy định của Luật Thuế; Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết của HĐQT, ĐHĐCĐ, trả cổ tức cho cổ đông Công ty; Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán theo quy định; Lập và trình HĐQT phê duyệt BCTC, quyết toán quỹ lương thực hiện năm tài chính; Lập và trình HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC; Là Ủy viên thường trực Hội đồng kiểm kê tài sản 00h ngày 1/1 hàng năm.
- **Phòng Kế hoạch và Đầu tư:** Là Phòng chuyên môn nghiệp vụ có chức năng tham mưu cho HĐQT và Ban TGD Công ty về lĩnh vực kế hoạch, xây dựng cơ bản, kinh doanh, xây dựng dự toán, đấu thầu các công trình hạ tầng của Dự án KCN Cộng Hòa.
- **Ban quản lý dự án số 1:** Thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, nhận bàn giao đất để xây dựng Dự án KCN Cộng Hòa, Chí Linh; thay mặt chủ đầu tư quản lý đầu tư xây dựng các hạng mục của Dự án; nhận bàn giao công trình và đưa công trình hạ tầng vào sử dụng; nhận bàn giao mặt bằng đất sạch để xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước vào thuê lại đất trong KCN...

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 đã phê chuẩn số lượng thành viên HĐQT là 8 người. Hội đồng quản trị gồm những thành viên như sau:

STT	Họ và tên	Vị trí lãnh đạo	Số cổ phần sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cuối kỳ (%)
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch HĐQT	4.002.280	15,456
2	Ông Dương Văn Hồi	Ủy viên	1.414.000	5,461
3	Ông Mai Viết Xuân	Ủy viên	1.540.200	5,948
4	Ông Lê Văn Chành	Ủy viên	1.970.000	7,608
5	Ông Lê Tiến Vượng	Ủy viên	1.500.000	5,793
6	Ông Đoàn Kim Chung	Ủy viên	1.958.000	7,561
7	Ông Minh Quốc Sang	Ủy viên	1.000.000	3,862
8	Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên	2.000.000	7,724

Quyết định của Hội đồng quản trị công ty: Về việc bổ nhiệm Ông Dương Văn Hồi giữ chức thành viên Hội đồng quản trị từ ngày 08/06/2018



GIỚI THIỆU
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Giới tính	Nam	Quê quán	Thanh Hà, Hải Dương
Ngày tháng năm sinh		Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Khu dân cư GALLRIA, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh		
Nơi sinh	Thôn Đông Phan, xã Thanh An, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương		
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 141324390 cấp ngày 13/09/2005 tại CA Hải Dương	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế		



Năm sinh	25/7/1974	Dân tộc	Kinh
Giới tính	Nam	Quê quán	Sơn Thủy, Lệ Thủy, Quảng Bình
Địa chỉ thường trú	Số 92 Bà Triệu, Pleiku, Gia Lai		
Nơi sinh	Thôn 3, TT Đăk Đoa, huyện Đăk Đoa, tỉnh Gia Lai		
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 230556251 cấp ngày 29/10/2010 tại CA Gia Lai	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế		



Giới tính	Nam	Quê quán	Nam Định
Năm sinh	28/3/1960	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 27/1 đường Suối Tre- Bình Lộc, ấp Suối Tre , xã Suối Tre, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai		
Nơi sinh	Thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai		
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 270159092 cấp ngày 25/9/2003 tại CA Đồng Nai	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế		

Năm sinh	01/01/1963	Quê quán	Hiệp Thạnh, Gò Dầu, Tây Ninh
Địa chỉ thường trú	Xã Hiệp Thạnh, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh		
Nơi sinh	Tây Ninh		
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 290288403 cấp ngày 13/09/2011 tại CA Tây Ninh	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế		



Năm sinh	14/11/1975	Quê quán	Thái Bình
Giới tính	Nam	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Khu phố Ninh Thuận, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước		
Nơi sinh	Bình Long, Bình Phước		
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 285402754 cấp ngày 03/3/2009 tại CA Bình Phước	
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế	Không sở hữu cổ phần	

Năm sinh	10/02/1965	Quê quán	Thạch Mỹ, Thạch Hà, Hà Tĩnh
Giới tính	Nam	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Phú Tân, Phú Riềng, Bù Gia Mập, Bình Phước		
Nơi sinh	Thạch Mỹ, Thạch Hà, Hà Tĩnh		
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 285287321 cấp ngày 08/6/2011 tại CA Bình Phước	
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ Kinh tế	Không sở hữu cổ phần	

GIỚI THIỆU

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông

ĐOÀN KIM CHUNG

Ủy viên HĐQT

Năm sinh

01/01/1961

Quê quán

Đức Yên, Đức Thọ, Hà Tĩnh

Giới tính

Nam

Dân tộc

Kinh

Địa chỉ thường trú

Tân Hiệp, Tân Châu, Tây Ninh

Nơi sinh

Đức Yên, Đức Thọ, Hà Tĩnh

Quốc tịch

Việt Nam

CMND 290505784 cấp ngày 20/12/2009 tại CA Tây Ninh

Trình độ chuyên môn

Cử nhân kinh tế

Không sở hữu cổ phần

Ông

MINH QUỐC SANG

Ủy viên HĐQT

Năm sinh

12/04/1966

Quê quán

Tân Thắng, Hàm Tân, Bình Thuận

Giới tính

Nam

Dân tộc

Kinh

Địa chỉ thường trú

Phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước

Nơi sinh

Thanh Hóa

Quốc tịch

Việt Nam

CMND 285212606 cấp ngày 19/05/2010 tại CA Bình Phước

Trình độ chuyên môn

Cử nhân

Không sở hữu cổ phần

GIỚI THIỆU

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Văn Thành	Tổng Giám đốc
2	Ông Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Phạm Ngọc Thảo	Phó Tổng Giám đốc kiêm KTT

1. Ông Nguyễn Văn Thành - Tổng Giám đốc

Giới tính	Nam	Quê quán	Phường Hưng, Gia Lộc, Hải Dương
Năm sinh	11/12/1959	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 57 Nguyễn Công Hoan, TP. Hải Dương		
Nơi sinh	Phường 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		
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 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 Công ty	Không		
Số cổ phần sở hữu của người có liên quan	Không có.		

GIỚI THIỆU

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2. Ông Bùi Gia Hưng - Phó Tổng Giám đốc

Giới tính	Nam	Quê quán	An Bình, Nam sách, Hải Dương
Năm sinh	14/09/1972	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	G9BT8 KĐT Việt Hưng, Giang Biên, Long Biên, Thành phố Hà Nội		
Nơi sinh	Hải Dương		
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 012314964 ngày 01/12/2019 tại CA Hà Nội	
Trình độ văn hóa	12/12		
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, Công ty SX và Kinh doanh dụng cụ Thể thao		
2005 đến nay	Phó Tổng giám đốc Công ty – Công ty CP PTĐT và KCN 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	- Giám đốc Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu cao su Việt Nam (đến tháng 05/2015 thì đơn vị này giải thể). - Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển cao su Nghệ An		
Số lượng cổ phần nắm giữ	30.000 cổ phần (tỷ lệ 0,115%)		
Trong đó:			
- Sở hữu cá nhân:	30.000 cổ phần (tỷ lệ 0,115%)		
- Đại diện phần vốn nhà nước	0 cổ phần		
Hành vi phạm pháp luật	Không		
Các khoản nợ đối với công ty	Không		
Lợi ích liên quan	Không		
Số cổ phần sở hữu có liên quan	Không		

3. Ông Phạm Ngọc Thảo – Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

Giới tính	Nam	Quê quán	Đa Lộc, Ân Thi, Hưng Yên	
Năm sinh	09/05/1959	Dân tộc	Kinh	
Nơi sinh	Xã Đa Lộc		Huyện Ân Thi	Hưng Yên
Địa chỉ thường trú	Số 103,phố Phạm Ngọc Khánh, phường Hải Tân, Tp. Hải Dương			
Nơi sinh	Xã Đa Lộc		Huyện Ân Thi	Tỉnh Hưng Yên
Quốc tịch	Việt Nam	CMND số 141449397 ngày 18 tháng 4 năm 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	
1996 - 2008			Kế toán trưởng Công ty CP kinh doanh nhà và XD Hải Dương	
2008 - 2011			Kế toán trưởng Công ty CP phát triển đô thị và KCN Cao Su Việt Nam	
2011 đến nay			Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty CP phát triển đô thị và KCN Cao Su Việt Nam	
Chức vụ hiện tại tại tổ chức đăng ký giao dịch			Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	
Chức vụ công tác tại tổ chức khác			Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP đầu tư phát triển cao su Nghệ An	
Số lượng cổ phần nắm giữ			10.002 cổ phần (tỷ lệ 0,039%)	
Trong đó:				
- Sở hữu cá nhân:			10.002 cổ phần (tỷ lệ 0,039%)	
- Đại diện phần vốn nhà nước			0 cổ phần	
Hành vi phạm pháp luật			Không	
Các khoản nợ đối với công ty			Không	
Lợi ích liên quan			Không	
Số cổ phần sở hữu có liên quan			Không có	

GIỚI THIỆU

BAN KIỂM SOÁT



1. Bà Nguyễn Thị Hương - Trưởng BKS			
Giới tính	Nữ	Quê quán	Nông cống, Thanh Hóa
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 6/2016		Chuyên viên Văn Phòng HĐQT Công ty CP PTĐT và KCN Cao su Việt Nam Kế toán Công ty CP phát triển đô thị và KCN Cao su Việt Nam	
Từ tháng 6/2016 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		16.600 cổ phần (tỷ lệ 0.064%)	
Trong đó: - Sở hữu cá nhân: - Đại diện phần vốn nhà nước		16.600 cổ phần (tỷ lệ 0.064%) 0 cổ phần	
Hành vi phạm pháp luật		Không	
Các khoản nợ đối với công ty		Không	
Lợi ích liên quan		Không	
Số cổ phần sở hữu có liên quan		Không	

2. Ông Nguyễn Đức Huỳnh - Thành viên Ban Kiểm soát

Nguyễn Đức Huỳnh			
Giới tính	Nam	Quê quán	Bình Long, Bình Phước
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 kê toán Nông trường II – Công ty cao su Lộc Ninh	
2002 - 2007		Nhân viên kế toán – Phòng Tài chính kế toán Công ty TNHH MTV 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: - Đại diện phần vốn nhà nước		0 cổ phần 0 cổ phần	
Hành vi phạm pháp luật		Không	
Các khoản nợ đối với công ty		Không	
Lợi ích liên quan		Không	
Số cổ phần sở hữu có liên quan		Không	

GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT



3. Ông Lê Thanh Ngọc - Thành viên Ban Kiểm soát

Giới tính	Nam	Quê quán		Tỉnh Thái Bình
Năm sinh	31/10/1986	Dân tộc		Kinh
Địa chỉ thường trú	739/39/4B Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Quận 7, Tp. HCM			
Quốc tịch	Việt Nam	Nơi sinh	Tỉnh Thái Bình	
Trình độ chuyên	Thạc sĩ tài chính		CMND số 0239866647 cấp ngày 09/03/2010 tại CA Tp. HCM	
Trình độ văn hóa	12/12			
Trình độ chuyên môn		Thạc sỹ tài chính		
Quá trình Công tác				
Từ năm 2010 đến nay		Chuyên viên Ban tài chính kế toán – Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – Công ty cổ phần		
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: - Đại diện phần vốn nhà nước		0 cổ phần 0 cổ phần		
Hành vi phạm pháp luật		Không		
Các khoản nợ đối với công ty		Không		
Lợi ích liên quan		Không		
Số cổ phần sở hữu có liên quan		Không		



ĐIỂM MẠNH

- Khu công nghiệp Cộng Hòa có vị trí tốt, nằm dọc quốc lộ 18 nối liền các tỉnh Hà Nội - Bắc Ninh - Hải Dương - Hải Phòng - Quảng Ninh, kết nối với vành đai 5 đi qua địa phận thị xã Chí Linh nên rất thuận lợi cho việc lưu thông hàng hóa. Vị trí địa lý thuận lợi tạo sự liên kết vùng trong nước và quốc tế. Cho thấy, dự án mà Công ty đang tiến hành có tiềm năng phát triển rất lớn.
- Sau khi đưa một số hạng mục công trình của dự án vào khai thác, từ năm 2017, kết quả kinh doanh của Công ty đã cho thấy tín hiệu khả quan khi báo lãi hơn 3,2 tỷ đồng. Cho thấy năng lực tài chính Công ty ngày càng lành mạnh.
- Các công việc từ thiết kế, thẩm định thiết kế, lựa chọn nhà thầu, thi công công trình, ... được toàn thể Công ty thực hiện với tinh thần khẩn trương nhưng vẫn đảm bảo tuân thủ đúng trình tự và chất lượng theo quy định.
- Các cán bộ, công nhân viên tại Vinaruco luôn được đào tạo để nâng cao tay nghề và trình độ chuyên môn.
- Vinaruco là công ty đại chúng quy mô lớn, cổ đông lớn chiếm trên 55,55%. Chủ yếu là cổ đông pháp nhân đồng thời, là thành viên HĐQT nên công tác quản trị Công ty luôn được thực hiện thường xuyên và chuyên sâu.

ĐIỂM YẾU

- Dự án mới đi vào hoạt động nên tình hình tài chính còn chưa ổn định.
- Các khoản đầu tư tài chính chưa hiệu quả, chưa đạt mức sinh lời như mong muốn.
- Cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện xong nên thiếu tính đồng bộ do đó, chưa thu hút được nhiều nhà đầu tư.
- Thời gian lựa chọn nhà thầu đối với các gói thầu trong hạn mức chỉ định thầu dẫn tới kéo dài thời gian thực hiện.

CƠ HỘI

- Làn sóng đầu tư FDI vào Việt Nam trong những năm gần đây tăng trưởng mạnh. Đặc biệt tỉnh Hải Dương là một trong những thành phố đứng đầu về thu hút vốn FDI, mở ra cơ hội lớn khi phát triển khu công nghiệp tại đây.
- Ngành bất động sản Khu công nghiệp dự báo còn tiếp tục tăng trưởng trong năm 2019.
- Những chính sách ưu đãi của nhà nước cho nhà đầu tư tại khu công nghiệp: Mọi nhà đầu tư đều được hưởng các chính sách ưu đãi chung theo quy định của chính phủ như: chính sách ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp; thuế xuất nhập khẩu; chính sách ưu đãi về tiền thuê đất, ...
- Lạm phát và lãi suất được giữ ổn định.

THÁCH THỨC

- Qua làm việc với các Nhà đầu tư, việc tuyển dụng lao động trên địa bàn thị xã Chí Linh, Hải Dương sẽ đáp ứng đủ số lao động các nhà đầu tư nhu cầu về lao động, phản ánh được thị trường lao động có cạnh tranh nhất là về thu nhập, thời gian làm việc và phúc lợi cho người lao động.
- Đối với công tác GPMB KCN Cộng Hoà, Chí Linh cơ bản đã GPMB xong: việc di dời bãi tập kết rác thải của địa phương chỉ còn là thời gian, Tỉnh Ủy, UBND tỉnh đã kế hoạch xây dựng nhà máy xử lý rác thải trên địa bàn thị xã Chí Linh, đang chọn Nhà đầu tư đủ năng lực đầu tư xây dựng Nhà máy, hiện nay bãi rác đã được thị xã Chí Linh cho ngừng đổ rác, lấp đất, trồng cây và tạm thời che chắn để không ảnh hưởng tới KCN, các nhà đầu tư.
- Công trình cấp nước cho KCN: Công ty mua nước đầu nguồn của Công ty cổ phần nước sạch Hải Dương để cung cấp cho các nhà đầu tư trong KCN.
- Quá trình thực hiện Công tác đầu tư xây dựng cơ bản theo quy định Nhà nước của Dự án phải thực hiện theo quy định của Nhà nước, nên thời gian bị kéo dài, do vậy ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư của Dự án và bỏ lỡ nhiều cơ hội thu hút, xúc tiến đầu tư của Dự án.

PHÂN TÍCH S.W.O.T.

TẬN DỤNG ĐIỂM MẠNH KẾT HỢP VỚI CƠ HỘI SẴN CÓ ĐỂ BỨT PHÁ

- Hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ, thuận tiện, vị trí cầu nối liên kết giữa các vùng kinh tế; chính sách ưu đãi đầu tư về nhiều mặt cộng thêm sự ủng hộ của chính quyền địa phương và tỉnh Hải Dương giúp KCN có nhiều lợi thế cạnh tranh nổi trội, những kết quả kinh doanh khả quan những năm gần đây tạo lực hút mạnh mẽ các nhà đầu tư trong và ngoài nước đến với KCN.
- Năng lực trình độ quản trị Công ty ngày càng được nâng cao, thể hiện sự thống nhất trong bộ máy quản lý và sự chuyên nghiệp trong cách vận hành hoạt động.

KHẮC PHỤC ĐIỂM YẾU NHỜ NẮM BẮT CƠ HỘI KỊP THỜI

- Một số hạng mục công trình đã được hoàn thành theo đúng tiến độ: Công trình Nút giao quốc lộ 18, đường RD-01, các gói thầu san lấp mặt bằng được thực hiện hoàn thành trong thời gian qua, tạo cảnh quan , hạ tầng và mặt bằng KCN, bước đầu tạo sự hấp dẫn đối với nhà đầu tư.
- Dự án đang triển khai giai đoạn 2 và tiếp tục hoàn thiện các công trình còn dang dở, để đáp ứng yêu cầu cho các nhà đầu tư và thu hút đầu tư trong thời gian tới.

ĐIỂM MẠNH TẠO NỀN TẢNG VƯỢT QUA THÁCH THỨC

- Về công tác GPMB, Công ty vẫn nỗ lực để đạt nguyện vọng và đôn đốc chính quyền thị xã Chí Linh sớm tìm nhà đầu tư quy hoạch và di dời bãi tập kết rác thải của địa phương ra khỏi KCN. Giải pháp trước mắt: Phủ đất màu trên bề mặt bãi rác, trồng cây xanh trên bãi rác và xây hàng rào tôn.
- Về công trình cung cấp nước cho KCN: Công ty đã đề xuất HĐQT thay đổi phương án từ xây dựng Nhà máy nước sạch sang phương án mua nước sạch của đơn vị cung cấp nước sạch trên địa bàn. Ngày 03/12/2018, HĐQT đã phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu cho gói thầu: “Tư vấn khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công- dự toán” cho các hạng mục phục vụ cung cấp nước sạch cho KCN Cộng hòa.

ĐẨY MẠNH VIỆC GIẢI QUYẾT CÁC VẤN ĐỀ TỒN ĐONG

- Về các khoản công nợ phải thu: Vẫn còn tồn đọng những khoản nợ đến hạn nhà đầu tư chưa thanh toán (tiền thuê cơ sở hạ tầng và thuê đất KCN).
- Về khoản công nợ phải trả: Chủ yếu là các khoản cổ tức các năm 2008, 2009, 2010 đã thông báo nhưng cổ đông không đến nhận.
- Việc thực hiện chủ trương thoái vốn của Tập đoàn CN cao su VN: Công ty tiếp tục chủ động chọn thời điểm thích hợp để thoái vốn. Các khoản đầu tư không thuộc ngành nghề chính để thu hồi vốn về cho Công ty.

ĐÁNH GIÁ RỦI RO TRỌNG YẾU

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Hoạt động sản xuất – kinh doanh chính của Công ty là đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp. Yếu tố ảnh hưởng chủ yếu làm chậm tiến độ thi công liên quan trực tiếp đến rủi ro về môi trường, bên cạnh đó là rủi ro về tiến độ thi công.

Rủi ro về môi trường

- Trên mặt bằng phần cuối khu Công nghiệp của Công ty còn tồn tại bãi tập kết rác thải của Phường Sao đỏ, thị xã Chí Linh, các Cơ quan chức năng và thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương, đang tìm Nhà đầu tư đủ năng lực 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 phần diện tích trong khu công nghiệp sớm phải thực hiện di dời ra khỏi khu Công nghiệp để lấy lại mặt bằng của Khu công nghiệp, Hội đồng Bồi thường, GPMB thị xã Chí Linh đang triển khai các bước khảo sát, thiết kế để di chuyển trạm bơm sang vị trí mới đảm bảo phục vụ cho diện tích nông nghiệp còn lại.
- 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 1 số hộ, tiếp tục thu hồi và thực hiện bồi thường GPMB đối với diện tích nằm ngoài khu Công nghiệp với lý do vùng đất ảnh hưởng.

Rủi ro về tiến độ

Ngành xây dựng có tính không ổn định, phụ thuộc vào các hợp đồng xây dựng được ký kết. Quy trình thực hiện phụ thuộc nhiều vào tiến độ phê duyệt dự án hay công tác đền bù giải phóng mặt bằng, cũng như tiến độ thực hiện của các đơn vị thi công khác cùng thực hiện dự án. Việc thời gian thi công bị kéo dài, chậm tiến độ thường khiến cho chi phí hoạt động của Công ty tăng lên dẫn tới tỷ suất lợi nhuận giảm. Để hạn chế rủi ro này, Công ty luôn cố gắng xây dựng kế hoạch và quản lý chặt chẽ tiến độ sản xuất, thi công nhằm hoàn thành các hợp đồng đúng thời hạn.

Các mục tiêu chủ yếu:

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 cơ sở 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. Khi thu hút đạt trên 70% diện tích đất thương phẩm Công ty sẽ trình cấp thẩm quyền mở rộng giai đoạn 2 KCN theo hướng đạt 300ha.



HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc
2. Báo cáo và đánh giá của Hội đồng quản trị



Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

NGÀNH XÂY DỰNG

Tổng quan ngành xây dựng Việt Nam:

- Xây dựng đến từ khối tư nhân đang dần chiếm một tỷ trọng rất lớn trong ngành xây dựng Việt Nam. Theo báo cáo của Tổng cục thống kê Việt Nam năm 2016, tổng giá trị ngành xây dựng đạt 1,089 nghìn tỷ đồng. Trong đó, giá trị xây dựng từ khu vực Nhà nước đạt khoảng 83 nghìn tỷ đồng, khu vực tư nhân đạt khoảng 952 nghìn tỷ đồng và khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt gần 54 nghìn tỷ đồng.
- Xét về loại hình xây dựng, giá trị xây dựng công trình nhà ở là lớn nhất đạt gần 429 nghìn tỷ đồng, công trình công nghiệp đạt 344 nghìn tỷ đồng và xây dựng cơ sở hạ tầng đạt 128 nghìn tỷ đồng.
- Lĩnh vực xây dựng công nghiệp chiếm tỷ trọng khoảng 31.3% trong năm 2016. Nhu cầu phát triển và mở rộng sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp FDI sẽ thúc đẩy lĩnh vực xây dựng công nghiệp phát triển. Việt nam đang trong giai đoạn công nghiệp hóa, hiện đại hóa và mở rộng hội nhập. Do đó, nhu cầu xây dựng công nghiệp trong tương lai sẽ còn rất tiềm năng.

Các yếu tố tác động đến ngành:

- Vốn đầu tư FDI: Trong giai đoạn 2012-2017 dòng vốn FDI thực hiện và xây dựng có mức tăng trưởng bình quân lần lượt khoảng +10.8%/năm và +10,3%/năm. Năm 2017, vốn FDI thực hiện khoảng 17.5 tỷ USD, +10.8% yoy (trong đó hơn 2 tỷ USD vào lĩnh vực BĐS) và ngành xây dựng tăng trưởng trong năm là +7.9%yoy
- Lãi suất cho vay: Trong giai đoạn 2012-2017, mặt bằng lãi suất được duy trì ở mức thấp hơn so với giai đoạn trước, lãi suất cho vay ngắn hạn chỉ khoảng 9%/năm. Diễn biến lãi suất tiếp tục duy trì ở mức này đang hỗ trợ các doanh nghiệp thúc đẩy đầu tư, người mua nhà có thể vay tiền với chi phí rẻ hơn. Từ đó sẽ tạo động lực cho thị trường BĐS, giúp ngành xây dựng tiếp tục tăng trưởng.

1. Khái quát chung tình hình sản xuất kinh doanh năm 2018

- 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 kêu gọi Nhà đầu tư, sau khi có phê duyệt của Chính phủ về điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp Cộng Hòa, Chí Linh với quy mô hơn 200ha tại văn bản số 1156/TTg-KTN ngày 14/07/2014.
- Thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và quyết định của Hội đồng quản trị phê duyệt các chỉ tiêu, kế hoạch năm 2018. Công ty đã tập trung triển khai 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 tư vấn, nhà thầu thi công, tổ chức thi công công trình,... đều được Công ty thực hiện với tinh thần khẩn trương đảm bảo theo đúng trình tự quy định của Nhà nước và chỉ đạo của Hội đồng quản trị.
- Công trình xử lý nước thải giai đoạn 1 – công suất 2000m³/ ngày đêm, xây dựng các hạng mục phục vụ cấp nước cho Khu công nghiệp, các gói thầu tư vấn, thi công : Thi công đường điện 22KV kéo dài tới khu kỹ thuật và trạm biến áp 320 KVA khu kỹ thuật; tuyến đường RD01- giai đoạn 1 (Phần cây xanh) được thực hiện hoàn thành trong năm 2018 đã góp phần tạo sự thay đổi tích cực về cảnh quan, hoàn thiện về cơ sở hạ tầng và mặt bằng khu công nghiệp, do đó, đã thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư Trung Quốc,Đài Loan,...Trong năm 2018, Công ty kí kết các Biên bản giữ đất tại Khu Công nghiệp Cộng Hòa, Chí Linh với 04 nhà đầu tư Đài Loan và 01 nhà đầu tư Trung Quốc.

Kể từ năm 2008 khi đưa dự án: Phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Cộng Hòa – Chí Linh, vào triển khai xây dựng và khai thác, tập thể Ban lãnh đạo, nhân viên và người lao động của Công ty Cổ phần Đô thị và Phát triển Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (VINARUCO) đã nỗ lực không ngừng, phối hợp chặt chẽ với các bộ phận, các bên liên quan và Chính quyền địa phương nhằm tháo gỡ các vấn đề vướng mắc, giải quyết các khó khăn liên quan đến dự án KCN Cộng Hòa (Giải phóng mặt bằng, các vấn đề về môi trường, thủ tục hành chính...) Nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, tiến độ thi công của các gói thầu theo kế hoạch đã được ĐHQĐ và HĐQT phê duyệt, đồng thời, xúc tiến hoạt động 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.

Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh 2018 đã đặt ra, Công ty đã tập trung triển khai các chỉ tiêu kế hoạch trong năm, đảm bảo theo đúng trình tự quy định của Nhà nước và chỉ đạo của HĐQT, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Cụ thể:

- Công tác điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư: Công ty đã hoàn tất thủ tục trình Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương để được cấp đổi giấy chứng nhận đầu tư mới vào ngày ngày 29/01/2018.
- Công tác đầu tư các công trình hạ tầng khu công nghiệp:

- Quý I/2018:
 - Công trình xử lý nước thải giai đoạn 1- công suất 200m³/ngày, đêm: Đã thực hiện ký kết hợp đồng tổng thầu EPC và đơn vị tư vấn giám sát, thi công, lắp đặt thiết bị.
 - Công trình xây dựng văn phòng làm việc của Công ty: Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương đang thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công.
 - Công trình trạm biến áp khu trung tâm điều hành: Đang tiến hành lựa chọn nhà thầu thi công và Nhà thầu tư vấn giám sát công trình.
 - Công trình thi công tuyến đường RD02,RD08: Đã thi công cơ bản hoàn thành các công việc chính vào cuối năm 2018
 - Đối với công trình cấp nước: Theo thỏa thuận số 220/HĐQTVCSVN-TCKT ngày 16/04/2018 đã đưa ra phương án tối ưu để thực hiện phương án cấp nước sạch cho khu Công nghiệp. Công ty sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để đẩy nhanh tiến độ thực hiện công việc theo kế hoạch được ĐHQĐ và HĐQT chấp thuận.
- Quý IV/2018:
 - Công trình xử lý nước thải giai đoạn 1- công suất 200m³/ngày, đêm: Đang trong quá trình thi công, lắp đặt thiết bị, đủ điều kiện tiếp nhận nước vào ngày 31/01/2019.
 - Công trình xây dựng văn phòng làm việc của Công ty: Đang từng bước trong quá trình lựa chọn nhà thầu thi công .
 - Công trình Trạm biến áp khu trung tâm điều hành: Đã thi công xong và trong quá trình phê duyệt Hồ sơ Quyết Toán
 - Công trình thi công tuyến đường RD02,RD08: Đang trong quá trình thi công, cơ bản hoàn thành các công việc chính trong tháng 01/2019
 - Đối với công trình cấp nước: Công ty trước mặt chọn phương án mua nước của Công ty cổ phần nước sạch Hải dương. Đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ để cấp có thẩm quyền phê duyệt.



Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc



Theo báo cáo của Vụ Quản lý khu kinh tế, Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

✓ Thị trường bất động sản phân khúc Khu công nghiệp năm 2018 tăng trưởng tín cực từ sự gia tăng của làn sóng các doanh nghiệp FDI vào Việt Nam, tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý IV năm 2018 ước tính tăng 7,31% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,65% và khu vực dịch vụ tăng 7,61%; tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp ước đạt trên 73%. Cho thấy, tiềm năng tăng trưởng của ngành Bất động sản khu Công nghiệp vẫn còn rất lớn.

✓ Tổng doanh thu năm 2018 của Công ty đạt 94,88% so với kế hoạch đề ra, doanh thu năm 2018 giảm so với doanh thu năm 2017 là do năm 2018, không có doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

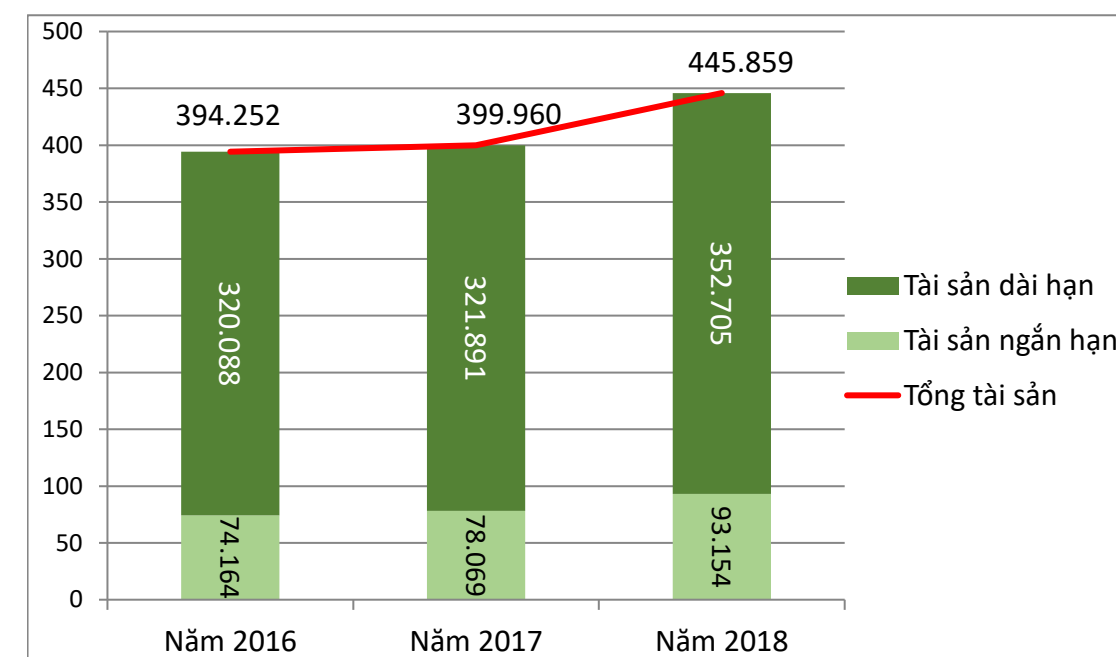
3. Tình hình tài chính

A. Tình hình tài sản

❖ Quy mô và tình hình biến động tài sản giai đoạn 2016-2018

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2016	Tỷ lệ tăng/giảm năm 2018 so với năm 2017 (%)	Tỷ lệ tăng/giảm năm 2018 so với năm 2016 (%)
Tài sản ngắn hạn	93,154	78,069	74,164	+19,32%	+ 25,60%
Tài sản dài hạn	352,705	321,891	320,088	+9,57%	+10,19%
Tổng tài sản	445,859	399,960	394,252	+11,47%	+13,08%



2. Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018

Đơn vị tính: Tỷ đồng

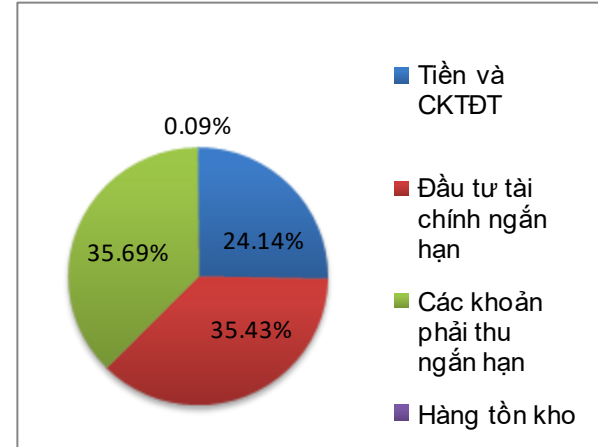
STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Hoàn thành
1	Tổng Doanh thu	14,873	14,112
1.1	Doanh thu từ HĐKD hạ tầng khu công nghiệp	13,355	3,257
1.2	Doanh thu cho thuê lại đất		2,671
1.3	Doanh thu thu từ chi phí quản lý hạ tầng KCN		1,110
1.4	Doanh thu từ hoạt động tài chính	1,518	7,066
	Thu nhập khác		0,0072
2	Tổng chi phí	13,905	12,162
2.1	Giá vốn hàng bán	7,896	4,840
2.2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5,159	7,661
2.3	Chi phí tài chính	0.85	(0.339)
	Chi phí khác		-
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	0,968	1,948
4	Tổng lợi nhuận sau thuế	0,968	1,948
5	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Doanh thu (%)	6,51	13,80
6	Nộp Ngân sách	0,005	0,005

- Năm 2018, VINARUCO đã báo lãi sau thuế là: 1,948 tỷ đồng, vượt mức kế hoạch và đạt gần 201,45% theo kế hoạch đề ra. Nguyên nhân là do: tổng chi phí của Công ty năm 2018 là 12,162 (tỷ đồng), giảm 12,54% so với kế hoạch, trong đó, chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp là 4,840 tỷ đồng, tương ứng giảm 38,70%. Chi phí tài chính biến động giảm so với kế hoạch do CTCP SHS sau khi tiến hành giải thể đã thanh toán cho Công ty số tiền: 432 (triệu đồng).
- Tổng doanh thu năm 2018 của Công ty đạt 94,88% so với kế hoạch đề ra, doanh thu năm 2018 giảm so với doanh thu năm 2017 là do năm 2018, không có doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Quy mô tổng tài sản năm 2018 của Công ty VINARUCO là 445,859 tỷ đồng, tương ứng tăng 11,47% so với năm 2017 và 13,08% so với năm 2016.Cho thấy: Quy mô tài sản của VINARUCO tăng trưởng đều đặn qua các năm và ở mức cao, phản ánh sự nỗ lực chung của toàn bộ tập thể Công ty qua các năm đưa quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh ngày càng mở rộng và phát triển.

- ❖ Cơ cấu tài sản
 - Đặc thù của ngành Bất động sản Khu công nghiệp là quy mô vốn lớn, tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng lớn. Do đó, cơ cấu tài sản của Vinaruco cũng có đặc trưng tương tự: tài sản dài hạn năm 2018 chiếm 73,59% trong cơ cấu tổng tài sản.
 - Năm 2018, tài sản dài hạn của Công ty tăng 9,57% so với năm 2017, chủ yếu là do tăng chi phí xây dựng cơ bản dở dang Khu công nghiệp Cộng Hòa – Công ty đã đưa một phần dự án vào khai thác và vẫn đang xây dựng cơ sở hạ tầng.Chi phí xây dựng cơ bản đã thực hiện đến ngày 31/12/2018 xấp xỉ 203,120 tỷ đồng.
 - Tài sản ngắn hạn của Công ty năm 2018 tăng 19,32% so với năm 2017 là do tăng chi phí trả trước ngắn hạn, tăng các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đồng thời Công ty phải tăng trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi mà Công ty TNHH Nice Ceramic chưa thanh toán cho chủ đầu tư. Bên cạnh đó, năm 2018 Công ty thực hiện thoái vốn đầu tư tại các công ty khác (liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính) không thuộc ngành chính theo chủ trương thoái vốn của Tập đoàn Cao su Việt Nam.

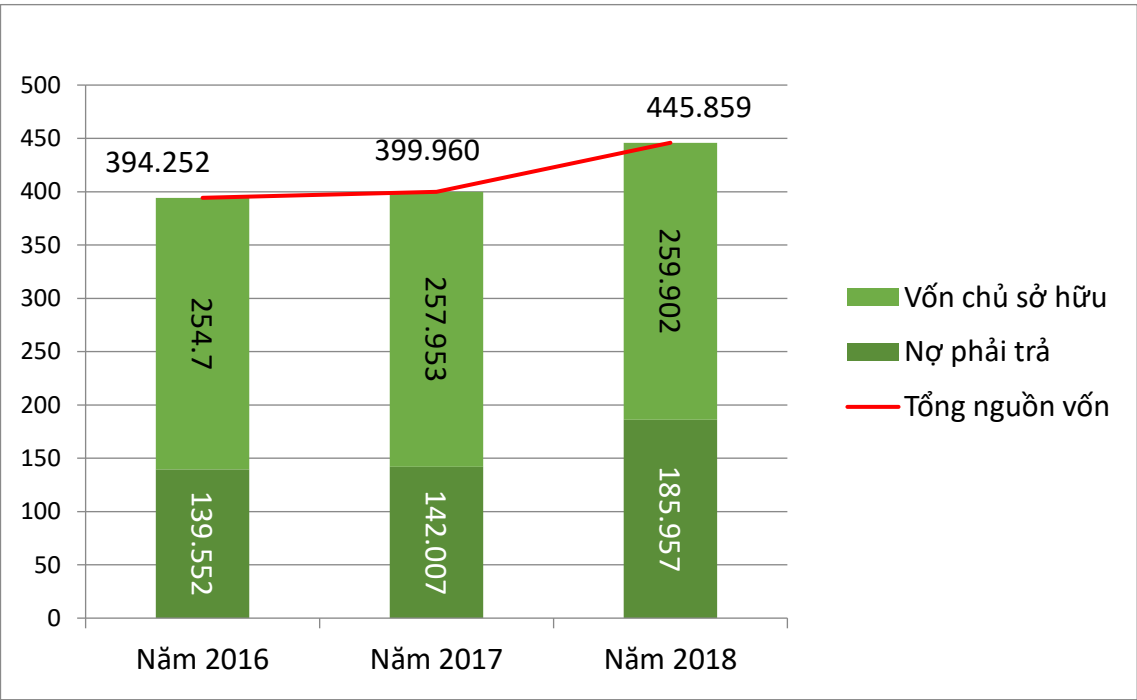


B. Tình hình Nguồn vốn

❖ Quy mô và tình hình biến động nguồn vốn giai đoạn 2016-2018

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2016
Vốn chủ sở hữu	259,902	257,953	254,700
Nợ phải trả	185,957	142,007	139,552
Tổng nguồn vốn	445,859	399,960	394,252



Quy mô nguồn vốn của VINARUCO giai đoạn 2016-2018 giữ ổn định quanh mức vốn góp của chủ sở hữu: Năm 2018, kết quả sản xuất kinh khả quan, báo lãi góp phần làm tăng lợi nhuận ròng chưa phân phối, cắt giảm lỗ lũy kế của các năm trước, giúp cải thiện và gia tăng quy mô vốn chủ sở hữu. Do đặc thù sản phẩm của ngành Bất động sản- Xây dựng mang tính lâu dài (kéo dài hàng chục năm), hầu như ít biến động mạnh về giá cho thuê BĐS, giá mời thầu nên Công ty không phát sinh các khoản vay từ bên ngoài mà chủ yếu là doanh thu chưa thực hiện khi Nhà đầu tư thực hiện thuê đất tại Khu Công nghiệp Cộng Hoà.

- ❖ Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2016-2018
 - Vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu nguồn vốn của Công ty.Trong giai đoạn 2016-2018, nguồn vốn chủ sở hữu chiếm từ 60%-65%, trung bình 1 đồng nợ phải trả được bảo đảm bằng 1,68 đồng vốn chủ sở hữu.Năm 2018,Hệ số nợ của Công ty là 0,42 ngang với trung bình ngành. Cho thấy: tình hình tài chính lành mạnh, đảm bảo khả năng thanh toán, khả năng tự chủ tài chính ở mức cao.



Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Mặc dù, dự án còn cần phải đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện và một phần diện tích của Khu công nghiệp mới được đưa vào khai thác nên chưa đạt mức doanh thu kế hoạch đặt ra, đây vẫn là điểm sáng trong việc quản trị tài chính tại doanh nghiệp. Thể hiện sự tuân thủ, chấp hành các nguyên tắc đã đề ra của nội bộ Ban lãnh đạo, nhân viên và người lao động góp phần giúp dự án được triển khai thông suốt và được kỳ vọng sẽ mang lại hiệu quả kinh tế cao trong thời gian tới.

Nợ phải trả năm 2018: 185, 957 tỷ đồng. Trong đó:

- Nợ ngắn hạn là: 37,291, tỷ đồng, tương ứng chiếm 20,05% trong cơ cấu tổng nợ phải trả. Chủ yếu là do tăng khoản phải trả người bán ngắn hạn và phải trả ngắn hạn khác. Nợ phải trả người bán ngắn hạn là 10,887 tỷ đồng tăng 35% so với năm 2017 – là chi phí dịch vụ tư vấn thiết kế và thi công xây dựng công trình chưa thanh toán cho bên cung cấp.
- Nợ dài hạn là: 148,666 tỷ đồng, tương ứng chiếm 79,95% trong cơ cấu tổng nợ phải trả. Trong đó, chủ yếu là phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn và chi phí trả trước dài hạn. Năm 2018, doanh thu chưa thực hiện dài hạn của Công ty đạt 124,554 tỷ đồng, tăng 13,32% so với năm 2017.

C. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2018
Chỉ tiêu khả năng thanh toán hiện hành	2,496 lần
Hệ số nợ	0,42
Tỷ lệ Tổng NPT/VCSH	0.718
DTT/ Tổng tài sản bq	1,58 %
Tỷ suất LN gộp	1,34%
ROS	13,80%
ROE	0,75%
ROA	0,44%

4. Tình hình lao động và tiền lương của Công ty

- **Công tác quản lý, chính sách của Công ty đối với người lao động:** Cơ cấu tổ chức gọn nhẹ, tập trung chuyên môn hóa, không để lãng phí nguồn 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; giúp cải thiện và nâng cao thu nhập của người lao động, thúc đẩy tinh thần làm việc hăng say và hiệu quả. Từ đó, có thể giữ lại được đội ngũ cán bộ chuyên môn giỏi gắn bó lâu dài với Công ty.



- Thay đổi về chính sách tiền lương: Hiện nay số lao động của Công ty là 23 người, trong đó số lao động phục vụ chiếm tỷ lệ cao. Từ năm 2008 đến đầu năm 2018 mức thu nhập của người lao động trong Công ty không thay đổi.
- Tổng quỹ tiền lương: 3.157.105.000 đồng
- Mức lương bình quân năm 2018: 9.272.119 đồng/người/tháng

Do đó, Ban Giám đốc đã kiến nghị với HĐQT và ĐHĐCĐ xem xét phê duyệt để Công ty áp dụng mức lương hợp lý trong một số trường hợp cần thiết để tuyển dụng được cán bộ đáp ứng yêu cầu công việc, hoàn thành nhiệm vụ được giao. Theo Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/6/2018 Công ty đã chuyển sang áp dụng thang bảng lương từ ngày 01/01/2018 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam với mức lương cao hơn cho nhân viên quản lý. Cho thấy sự thay đổi tích cực mà Công ty đã thực hiện nhằm giữ chân người lao động có trình độ, năng lực đồng thời thu hút thêm nhiều người lao động đến với Công ty.

- Về chính sách đào tạo, phát triển nguồn nhân lực:

Với mục tiêu đáp ứng tốt các yêu cầu trong tình hình mới, HĐQT Công ty VINARUCO chỉ đạo Ban điều hành thường xuyên kiểm tra, rà soát lại nhân sự của Công ty, qua đó kịp thời bổ sung thêm lực lượng nhân sự chất lượng cho các Phòng, Ban chuyên môn của Công ty, đồng thời tổ chức thành lập thêm các đơn vị, bộ phận chuyên môn cần thiết đáp ứng các yêu cầu quản lý Khu công nghiệp theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó, để nâng cao trình độ nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ, HĐQT Công ty đã chỉ đạo Ban điều hành bố trí cử CBCNV đi học các khóa chuyên sâu về nghiệp vụ chuyên môn như: Công tác đấu thầu, quản lý, giám sát công trình,... Chính sách tài chính, thuế Nhà nước v.v..

5. Phương hướng phát triển

Kế hoạch phát triển năm 2019 và những năm tiếp theo:

- Về công tác giải phóng mặt bằng (GPMB) và thi công dự án:
- Tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến vấn đề GPMB và thủ tục hành chính: Ban điều hành Phối hợp với Hội đồng GPMB thị xã Chí Linh để giải quyết kịp thời các tồn tại liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng: Mong muốn của Công ty là sớm di dời được bãi rác thải của địa phương ra khỏi khu vực của dự án. - Tiếp tục đầu tư thực hiện các gói thầu, đánh giá lựa chọn nhà thầu và hoàn thiện cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp (các hạng mục chính) theo đúng tiến độ kế hoạch đã đề ra, đảm bảo chất lượng công trình theo quy định của pháp luật, đảm bảo tính đồng bộ, kết nối khi đưa vào khai thác, kinh doanh.
- Về công tác Xúc tiến hoạt động thu hút đầu tư:
- Song song với việc đẩy nhanh tiến độ triển khai các hạng mục công trình còn chưa hoàn thiện của Khu công nghiệp Cộng Hòa, hoạt động xúc tiến thu hút đầu tư phải được thực hiện ngay từ ban đầu, kêu gọi và kết nối với nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước, tạo uy tín và sự hài lòng đến ngay khi công trình hoàn thiện và được nghiệm thu là có thể đi vào vận hành. Cụ thể:



Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

- Tập trung nghiên cứu, thiết kế các tài liệu, ấn phẩm đặc biệt để quảng bá, giới thiệu về Khu công nghiệp Cộng Hòa qua các kênh xúc tiến đầu tư như: Trên hệ thống báo, đài trung ương và địa phương, qua các đơn vị chuyên trách xúc tiến thu hút đầu tư của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, UBND tỉnh Hải Dương và một số đơn vị cá nhân có uy tín trong lĩnh vực xúc tiến đầu tư trên cả nước.
- Tìm kiếm và lựa chọn nhân sự và thành lập bộ phận chuyên môn phụ trách công tác xúc tiến, thu hút đầu tư của Công ty nhằm nâng cao tính chuyên nghiệp và chất lượng của hoạt động xúc tiến thu hút đầu tư.
 - Về công tác quản lý và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp:
- Trong thời gian tới, khi hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng dần đi vào ổn định và tăng trưởng, Ban Lãnh đạo công ty sẽ xem xét thành lập Bộ phận Quản lý kinh doanh vào thời điểm phù hợp, đảm bảo tính chuyên nghiệp và khả thi.

6. Giải trình của Ban Giám đốc với ý kiến kiểm toán (nếu có)

Năm 2018, Báo cáo của Kiểm toán viên không đưa ra ý kiến ngoại trừ, ban Tổng Giám đốc với ý kiến của kiểm toán được chấp nhận toàn phần.



Báo cáo của Hội đồng quản trị

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

❖ Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018:

Năm 2018 khép lại với bức tranh kinh tế vĩ mô tích cực, nhiều hứa hẹn cho năm 2019 với đà tăng trưởng của ngành Bất động sản Khu công nghiệp. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm vừa qua cũng mang lại những tín hiệu vô cùng tích cực:

• Tình hình tài chính

* **Tình hình tài sản và nguồn vốn đến ngày 31/12/2018:**

A. Tổng tài sản	445.859.230.573 đồng
- <u>Trong đó:</u> + Tài sản ngắn hạn	93.154.141.866 đồng
+ Tài sản dài hạn	352.705.088.707 đồng
B. Tổng nguồn vốn	445.859.230.573 đồng
- <u>Trong đó:</u> + Nợ phải trả	185.957.364.385 đồng
+ Vốn chủ sở hữu	259.901.866.188 đồng

* **Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018:**

a) Doanh thu và thu nhập khác:	14.110.800.343 đồng
Trong đó:	
- Doanh thu từ kinh doanh hạ tầng KCN	5.928.151.452 đồng
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.109.917.608 đồng
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-
- Doanh thu hoạt động tài chính	7.065.531.283 đồng
- Thu nhập khác	7.200.000 đồng
b) Tổng chi phí:	12.162.396.045 đồng
Trong đó:	
- Giá vốn hàng bán:	4.840.350.259 đồng
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.660.605.531 đồng
- Chi phí hoạt động tài chính	(338.559.745) đồng
c) Lợi nhuận trước thuế năm 2018 :	1.948.404.298 đồng
Lợi nhuận sau thuế năm 2018 :	1.948.404.298 đồng
Lãi cơ bản trên cổ phiếu :	75 đồng



Báo cáo của Hội đồng quản trị

❖ Đánh giá tình hình thực hiện dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa – Chí Linh

Với mục tiêu thực hiện và hoàn thành nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 về việc phê duyệt các chỉ tiêu, kế hoạch năm 2018. Từ tháng 4 năm 2018, Công ty đã tập trung triển khai các gói thầu để sớm có các công trình hạ tầng khu công nghiệp, phục vụ công tác thu hút Nhà đầu tư. Các công việc thiết kế thẩm định thiết kế, đấu thầu, lựa chọn nhà thầu tư vấn,... đều được Công ty thực hiện với tinh thần khẩn trương đảm bảo theo đúng trình tự quy định của Nhà nước và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị.

* Đánh giá các mặt hoạt động khác của Công ty:

- Công tác quản lý cán bộ: Trong năm 2018, đội ngũ cán bộ và 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,...
- Công tác đoàn thể: Công tác đoàn thể, công tác Đảng, công đoàn, Đoàn Thanh niên,... được Công ty duy trì đều đặn và có nề nếp.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

- Trong năm 2018, 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 2018. Hoàn thiện nhanh và kịp thời các thủ tục cần thiết đối 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.
- Năm 2018, Công ty đã rất tập trung, cố gắng phấn đấu thực hiện các công việc phục vụ cho quá trình 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,...
- Năm 2018 là năm mà hoạt động kinh doanh của Công ty có kết quả tích cực, khẳng định cho bước tiến và đà tăng trưởng được kỳ vọng cho những năm tiếp theo. Cho thấy: Hiệu quả trong công tác phối hợp, giám sát, chỉ đạo chặt chẽ giữa Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc nhằm tháo gỡ khó khăn vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ thực hiện nhưng vẫn đảm bảo chất lượng cho từng công trình, tạo uy tín và vị thế đối với các nhà đầu tư; Hội đồng quản trị đánh giá cao nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong công tác xúc tiến thu hút nhà đầu tư đến với Khu Công nghiệp.
- Hoạt động công bố thông tin của Công ty được thực hiện thường xuyên, kịp thời theo đúng quy định của UBCKNN, 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.

❖ Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2019

* Công tác giám sát, chỉ đạo điều hành:

- Với vai trò là cơ quan quản lý cao nhất, đại diện cho quyền lợi của các cổ đông, trong năm 2019 Hội đồng quản trị Công ty tiếp tục tổ chức quản lý và định hướng hoạt động để Ban điều hành thực hiện nhiệm vụ theo đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, đồng thời hoạch định sẵn các chiến lược phát triển trong thời gian tiếp theo nhằm mang lại hiệu quả đầu tư cho Công ty.
- Định kỳ hàng tháng, Hội đồng quản trị tổ chức họp lãnh đạo chủ chốt Công ty để nghe Ban điều hành báo cáo về tình hình sản xuất kinh doanh, qua đó tăng cường công tác kiểm tra giám sát và chỉ đạo Ban điều hành trong việc tổ chức triển khai thực hiện các gói thầu theo đúng tiến độ và kế hoạch đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 phê duyệt nhằm đẩy nhanh tiến độ xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp, đáp ứng yêu cầu của Nhà đầu tư.

* Công tác phát triển nguồn nhân lực:

Hội đồng quản trị tiếp tục chỉ đạo Ban điều hành thường xuyên kiểm tra, rà soát lại nhân sự toàn Công ty, qua đó đề xuất bổ sung thêm lực lượng nhân sự chất lượng cho các Phòng, Ban chuyên môn, đồng thời tổ chức thành lập thêm các đơn vị, bộ phận chuyên môn để đáp ứng cho yêu cầu quản lý Khu công nghiệp theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, nâng cao trình độ nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ, CNV là yêu cầu cần thiết để nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

* Công tác xúc tiến, thu hút đầu tư năm 2019

Cần phải được đẩy mạnh triển khai qua nhiều hình thức và phương tiện thông tin đại chúng, tìm kiếm và tuyển chọn người lao động có chuyên môn, kinh nghiệm về hoạt động xúc tiến, thu hút đầu tư; thành lập phòng, ban bộ phận chuyên trách cho hoạt động này. Khai thác tối đa các thế mạnh của Công ty nhằm nâng cao vị thế, hình ảnh của Khu công nghiệp thu hút nhà đầu tư trong năm 2019 và những năm tiếp theo.

* Các chỉ tiêu kế hoạch dự kiến năm 2019

Chỉ tiêu	Năm 2018 (tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2019 (tỷ đồng)
Tổng doanh thu	14,112	67,987
Doanh thu từ HĐKD hạ tầng khu công nghiệp	3,257	50,105
Doanh thu cho thuê lại đất	2,671	5,301
Doanh thu từ chi phí quản lý hạ tầng KCN	1,110	4,981
Doanh thu từ hoạt động tài chính	7,066	7,500
Thu nhập khác	0,0072	0,100
Tổng chi phí	12,162	37,974
Giá vốn hàng bán	4,840	27,804
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7,661	8,12
Chi phí tài chính	(0.339)	0,550
Chi phí khác	-	
Tổng lợi nhuận trước thuế	1,948	30,013

QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị
2. Ban kiểm soát
3. Giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, BTGD



QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

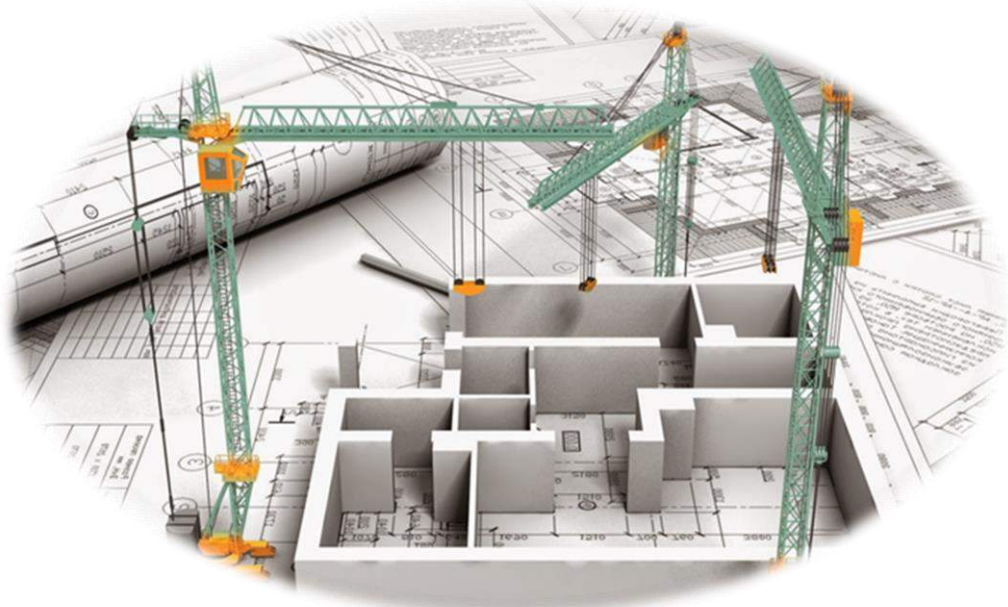
STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Phạm Trung Thái	CT HĐQT
2	Ông Lê Tiến Vượng	TV HĐQT
3	Ông Đoàn Kim Chung	TV HĐQT
4	Ông Lê Văn Chành	TV HĐQT
5	Ông Minh Quốc Sang	TV HĐQT
6	Ông Nguyễn Xuân Thành	TV HĐQT
7	Ông Mai Viết Xuân	TV HĐQT
8	Ông Dương Văn Hồi	TV HĐQT

❖ **Đánh giá hoạt động của HĐQT**

- Năm 2018, 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.

- Phiên họp lần thứ I tổ chức ngày 07/06/2018. Danh sách các thành viên dự họp như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp	Tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ (%)	Lý do không tham dự
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch HĐQT	Năm 2005	01	15,456	
2	Ông Dương Văn Hồi	Ủy viên	Năm 2018	01	5,461	
3	Ông Mai Viết Xuân	Ủy viên	Năm 2016	01	5,948	
4	Ông Lê Văn Chành	Ủy viên	Năm 2011	01	7,608	
5	Ông Lê Tiến Vượng	Ủy viên	Năm 2011	01	5,793	
6	Ông Đoàn Kim Chung	Ủy viên	Năm 2011	01	7,561	
7	Ông Minh Quốc Sang	Ủy viên	Năm 2013	01	3,862	Đi công tác nước ngoài
8	Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên	Năm 2014	01	7.724	



QUẢN TRỊ CÔNG TY

- Phiên họp lần II vào ngày 19/12/2018. Danh sách các thành viên dự họp như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp	Tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ (%)	Lý do không tham dự
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch HĐQT	Năm 2005	01	15,456	
2	Ông Dương Văn Hồi	Ủy viên	Năm 2018	01	5,461	
3	Ông Mai Viết Xuân	Ủy viên	Năm 2016	01	5,948	
4	Ông Lê Văn Chành	Ủy viên	Năm 2011	01	7,608	
5	Ông Lê Tiến Vượng	Ủy viên	Năm 2011	01	5,793	
6	Ông Đoàn Kim Chung	Ủy viên	Năm 2011	01	7,561	
7	Ông Minh Quốc Sang	Ủy viên	Năm 2013	01	3,862	Đi công tác
8	Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên	Năm 2014	01	7.724	

❖ Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc:

HĐQT luôn luôn theo dõi, kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện tiến trình của dự án khu công nghiệp Cộng Hòa, cũng như thực hiện các nội dung báo cáo với các cơ quan chức năng, cụ thể:

+ Kịp thời công bố thông tin khi có biến động thay đổi nhân sự trong Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát công ty, nộp đúng thời hạn Báo cáo thường niên 2017; Báo cáo quản trị 6 tháng đầu năm 2018; Báo cáo Tài chính hàng quý, 6 tháng đầu năm 2018 đã được kiểm toán; công bố thông tin trên hệ thống cổng thông tin điện tử của UBCKNN; Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội và website Công ty.

+ Kiểm tra, theo dõi công việc xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Cộng Hòa.

+ Lựa chọn chi nhánh Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C tại Hà Nội là đơn vị thực hiện kiểm toán báo cáo Tài chính năm 2018 của Công ty- đây là đơn vị được UBCK Nhà nước công nhận, Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam thỏa thuận và được Đại hội đồng cổ đông lựa chọn.

+ Hội đồng quản trị đã phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành trong công tác chỉ đạo và điều hành hoạt động 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.

❖ **Thành viên HĐQT độc lập: Công ty không có thành viên quản trị độc lập.**

❖ **Các tiểu ban trực thuộc HĐQT: Không có tiểu ban trong Hội đồng quản trị.**

❖ **Đào tạo về quản trị Công ty**

- + Các khóa đào tạo về quản trị Công ty mà các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Tổng giám đốc điều hành, các cán bộ quản lý khác đã tham gia theo quy định về quản trị Công ty:
- + Công ty luôn tạo điều kiện để các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Ban điều hành, các cán bộ quản lý khác được tham gia các khóa đào tạo về quản trị Công ty do các cơ quan, ban ngành chức năng tại địa phương, UBCKNN, Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam tổ chức.
- + 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 đông trên 5% cổ phần trở lên chiếm gần 55,55%. Tổng vốn điều lệ tập trung cổ đông lớn là cổ đông pháp nhân. Đại diện cổ đông pháp nhân là thành viên Hội đồng quản trị nên công tác đào tạo về quản trị được thường xuyên và chuyên sâu.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Ban kiểm soát

STT	Thành viên Ban kiểm soát	Chức vụ	Ngày bắt đầu	Số buổi họp năm 2018	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cuối kỳ
1	Bà Nguyễn Thị Hương	Tr.ban KS	23/06/2016	1	16.600	0,064%
2	Ông Lê Thanh Ngọc	Kiểm soát viên	23/06/2016	1		
3	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Kiểm soát viên	23/06/2016	1		

❖ Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát

- Ban Kiểm soát Công ty gồm 03 thành viên (1 trưởng ban và 2 ủy viên). 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 gia đầy đủ các phiên họp của HĐQT khi được mời tham dự.
- Năm 2018, Ban kiểm soát đã tiến hành 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:
 - ✓ Giám sát việc thực hiện các hạng mục đầu tư XDCB, 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 2018 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 31/12/2018.
 - ✓ Kiểm tra việc công bố thông tin Công ty đại chúng theo quy định của Luật chứng khoán và Thông tư số 155/TT-BTC.
- Trong năm vừa qua, Ban kiểm soát không nhận được bất cứ yêu cầu nào của cổ đông nắm giữ từ 5% cổ phần trở lên yêu cầu xem xét về hoạt động của Công ty hay việc điều hành của HĐQT hoặc Ban Tổng Giám đốc.

Giao dịch, thù lao, lợi ích khác

❖ Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (01/01/2018)		Số cổ phiếu sở hữu phát năm 2018		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (31/12/2018)		Lý do tăng, giảm (Mua bán, chuyển đổi thường)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Ông Phạm Ngọc Thảo	Phó TGD kiêm kế toán trưởng, người được UQCBTT	2.000	0,0077	8.002	0,031	10.002	0,039	Khớp lệnh
2	Ông Bùi Gia Hưng	Phó Tổng giám đốc	50.000	0,193	20.000	0,077	30.000	0,115	Khớp lệnh
3	Bà Nguyễn Thị Nga	Em ruột bà Nguyễn Thị Hương	30.000	0,115			30.000	0,115	
4	Bà Nguyễn Thị Hương	Trưởng ban Kiểm soát	25.000	0,096	8400	0,032	16.600	0,064	Khớp lệnh

❖ Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty; hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:

- Không có

❖ Giao dịch giữa người nội bộ công ty niêm yết, người có liên quan của nội bộ với Công ty con, Công ty do Công ty niêm yết nắm quyền kiểm soát:

- Không có

❖ Giao dịch của Công ty với các đối tượng khác theo quy định:

- Không có

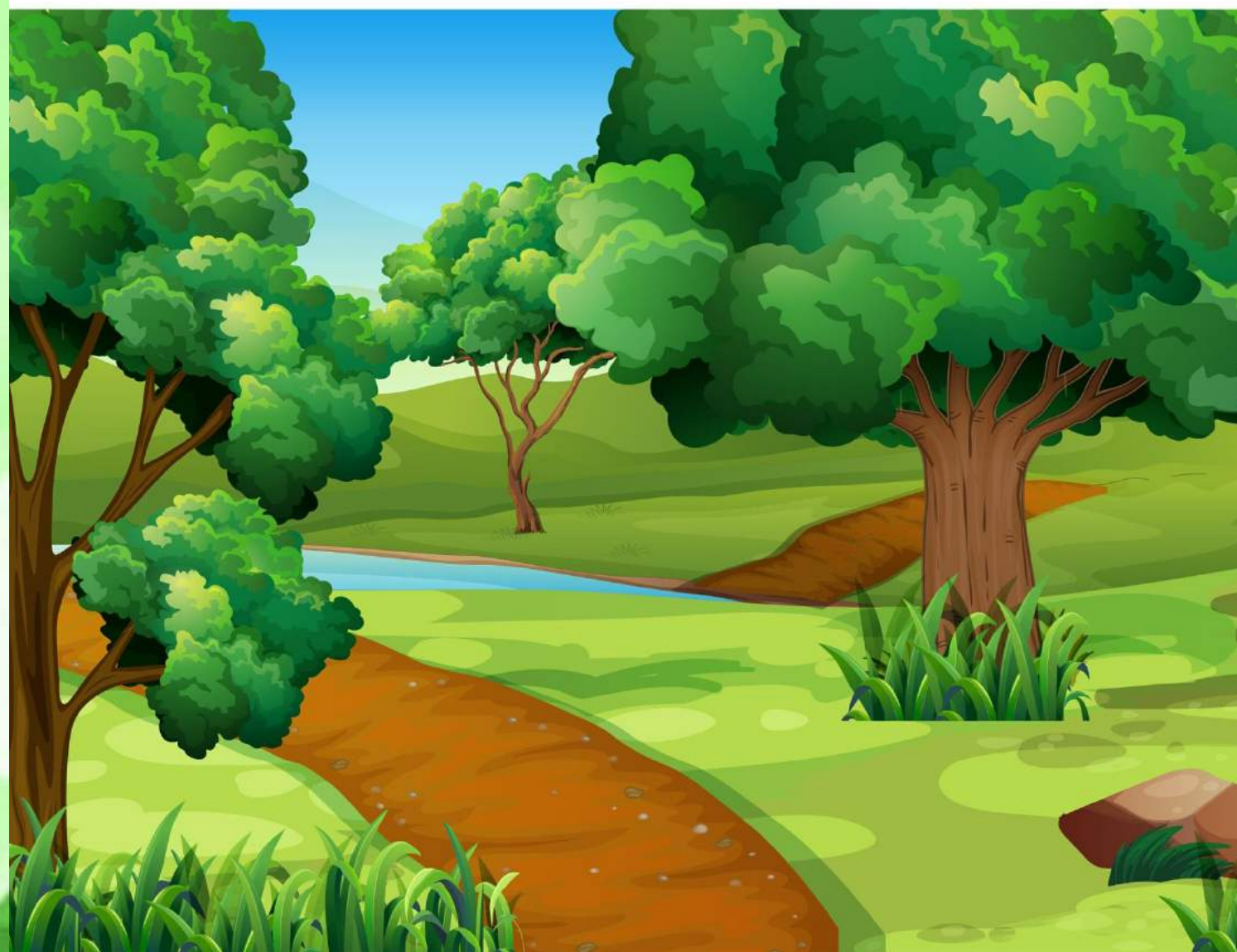
❖ Thù lao:

- Ban Tổng giám đốc hưởng lương chức danh trong Công ty.
- Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2018 không chi trả thù lao.
- 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.



PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Định hướng phát triển bền vững
2. Các số liệu liên quan đến chiến lược phát triển bền vững



PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Định hướng phát triển bền vững

Về môi trường:

- ✓ Nguồn nước: Công ty đang sử dụng nguồn nước sạch từ Công ty nước sạch tỉnh Hải Dương. Công ty luôn tuân thủ thực hiện phương châm : Không xả nước thải ô nhiễm chưa qua xử lý ra môi trường. Do đó, Nhà máy xử lí nước thải công suất 2000m³/ ngày, đêm giai đoạn 1 của Công ty đang được triển khai thực hiện.
- ✓ Về bãi rác thải của địa phương chưa được di dời : Ban lãnh đạo Công ty đã phê duyệt phương án trước mắt là trồng cây xanh quanh bãi rác và kêu gọi ngừng đổ rác để ngăn chặn việc gây ô nhiễm nguồn nước.
- ✓ Khu công nghiệp Cộng Hòa là khu công nghiệp công nghệ cao nên để phát triển lâu dài , Công ty luôn dự tính trước những tác động có thể xảy ra do hoạt động sản xuất trong Khu công nghiệp gây ra tới môi trường và ứng dụng các công nghệ và xây dựng cơ sở hạ tầng cho việc xử lý ô nhiễm.

Về xã hội:

- ✓ Tập thể Ban điều hành của Công ty luôn nhắc nhở cán bộ, công nhân viên trong Công ty để có thái độ ứng xử tốt đẹp, thiện chí và mối quan hệ hài hòa với cộng đồng địa phương. Thực hiện các công tác hỗ trợ người dân địa phương trong các công tác cụ thể như: rà phá bom mìn, kiến nghị với địa phương để di dời bãi rác thải gây ô nhiễm nguồn nước mặt,...Luôn lắng nghe và giải quyết những vấn đề khúc mắc của người dân với Khu công nghiệp
- ✓ Kế hoạch xúc tiến thu hút đầu tư dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa của Công ty là tiền đề tạo điều kiện giải quyết vấn đề việc làm của người dân địa phương, tăng thu nhập và nâng cao đời sống cho người dân quanh Khu công nghiệp .
- ✓ Thực hiện các chương trình hỗ trợ tài chính cho cộng đồng địa phương cụ thể như: Hỗ trợ hộ nghèo, quỹ khuyến học, các chương trình từ thiện trên địa bàn tỉnh.

Số liệu liên quan đến định hướng phát triển bền vững

Do Khu công nghiệp Cộng Hòa còn đang trong quá trình hoàn thiện cơ sở hạ tầng, để đáp ứng cho các nhà đầu tư, tỷ lệ lấp đầy 50% , kết cấu hạ tầng đang hoàn thiện đồng bộ, số lượng nhà đầu tư hiện đang sản xuất trong khu công nghiệp còn ít nên việc thu thập số liệu liên quan về định hướng phát triển bền vững còn đang trong quá trình theo dõi và cập nhật.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2018



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	14 - 29
8. Phụ lục Báo cáo tài chính từ ngày 01 tháng 6 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	30 - 37



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Khái quát về Công ty

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

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

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
- Điện thoại : 0220 3 838 025
- Fax : 0220 3 838 024

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

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch
Ông Lê Tiến Vượng	Ủy viên
Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên
Ông Đoàn Kim Chung	Ủy viên
Ông Lê Văn Chanh	Ủy viên
Ông Minh Quốc Sang	Ủy viên
Ông Mai Viết Xuân	Ủy viên
Ông Dương Văn Hồi	Ủy viên

Số: 2.00 42/19/TV-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam, được lập ngày tháng năm 2019, từ trang 07 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

5-0
HÀN
T
H
C
H
N

BÁO CÁO KIỂM TOÁN (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức – Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0368-2018-008-1

Trần Kim Anh

Trần Kim Anh - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1907-2018-008-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2019

5-0
HÀN
T
H
C
H
N

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

			Đơn vị tính: VND		
TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		93.154.141.866	78.069.094.793
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	V.1	22.483.527.236	15.520.110.153
1.	Tiền	111		22.483.527.236	520.110.153
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	15.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120		33.000.000.000	41.000.000.000
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	33.000.000.000	41.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		33.251.381.718	18.887.281.642
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	16.536.181.021	12.824.532.413
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	16.989.850.000	5.142.608.000
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	3.068.996.602	2.016.644.551
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(3.343.645.905)	(1.096.503.322)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho		140		85.375.454	-
1.	Hàng tồn kho	141	V.7	85.375.454	-
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác		150		4.333.857.458	2.661.702.998
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	91.716.187	7.286.544
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.538.129.190	1.950.404.373
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	704.012.081	704.012.081
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
TÀI SẢN					
B - TÀI SẢN DÀI HẠN		200		352.705.088.707	321.891.136.075
I. Các khoản phải thu dài hạn		210		80.676.603.928	80.676.603.928
1. Phải thu dài hạn của khách hàng		211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn		212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn		214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn		215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác		216	V.5b	80.676.603.928	80.676.603.928
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		219		-	-
II. Tài sản cố định		220		577.846.905	656.360.271
1. Tài sản cố định hữu hình		221	V.9	577.846.905	656.360.271
Nguyên giá		222		4.313.861.190	4.270.001.190
Giá trị hao mòn lũy kế		223		(3.736.014.285)	(3.613.640.919)
2. Tài sản cố định thuê tài chính		224		-	-
Nguyên giá		225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế		226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình		227		-	-
Nguyên giá		228	V.10	30.000.000	30.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		229		(30.000.000)	(30.000.000)
III. Bất động sản đầu tư		230		-	-
Nguyên giá		231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế		232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn		240	V.11	203.119.835.545	169.073.721.020
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242		203.119.835.545	169.073.721.020
V. Đầu tư tài chính dài hạn		250		68.318.633.929	71.468.707.676
1. Đầu tư vào công ty con		251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253	V.2b	27.946.583.929	28.528.657.676
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		254	V.2b	(2.627.950.000)	(3.059.950.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		255	V.2a	43.000.000.000	46.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác		260	V.8b	12.168.400	15.743.180
1. Chi phí trả trước dài hạn		261		12.168.400	15.743.180
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		445.859.230.573	399.960.230.868

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		185.957.364.385	142.006.768.978
I. Nợ ngắn hạn	310		37.291.297.009	12.696.424.993
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	10.887.450.702	8.066.863.800
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	4.303.262	2.771.017
4. Phải trả người lao động	314		598.293.000	230.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	27.500.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	3.257.412.216	3.257.412.216
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	22.541.029.475	1.109.069.606
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.808.354	2.808.354
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		148.666.067.376	129.310.343.985
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.14	24.104.643.843	19.236.793.584
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.15	124.544.398.644	109.906.431.765
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	17.024.889	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		-	-

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		259.901.866.188	257.953.461.890
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	259.901.866.188	257.953.461.890
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		258.948.680.000	258.948.680.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		258.948.680.000	258.948.680.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.180.000.000	2.180.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.580.690.594	1.580.690.594
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.807.504.406)	(4.755.908.704)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(4.755.908.704)	(4.755.908.704)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.948.404.298	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		445.859.230.573	399.960.230.868

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập ngày 29 tháng 12 năm 2019

Tổng Giám đốc

Hoàng Thị Nhâm

Phạm Ngọc Thảo

Nguyễn Văn Thành

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	7.038.069.060	31.251.251.209
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		7.038.069.060	31.251.251.209
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.840.350.259	27.329.963.179
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.197.718.801	3.921.288.030
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.065.531.283	5.928.781.909
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(338.559.745)	1.480.528.806
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	7.660.605.531	5.116.787.943
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.941.204.298	3.252.753.190
11. Thu nhập khác	31	VI.6	7.200.000	988.566
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác	40		7.200.000	988.566
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.948.404.298	3.253.741.756
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		1.948.404.298	3.253.741.756
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	75	126
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	75	126

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2019

Tổn Giám đốc

Hoàng Thị Nhâm

Phạm Ngọc Thảo

Nguyễn Văn Thành

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

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		19.883.117.000	12.560.345.897
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(2.205.885.934)	(1.771.340.216)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.538.969.000)	(2.112.717.000)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		22.803.347.261	-
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.518.692.812)	(1.679.756.695)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		36.422.916.515	6.996.531.986
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(45.999.465.816)	(25.888.349.982)
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		(20.000.000.000)	(23.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		31.000.000.000	32.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		432.000.000	1.440.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.316.516.292	7.209.270.493
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(29.250.949.524)	(8.239.079.489)

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		7.171.966.991	(1.242.547.503)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	15.520.110.153	16.762.657.656
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(208.549.908)	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	22.483.527.236	15.520.110.153

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hoàng Thị Nhâm

Phạm Ngọc Thảo

Nguyễn Văn Thành

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

- 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.
- Lĩnh vực kinh doanh**
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.
- Ngành nghề kinh doanh**
Ngành nghề kinh doanh của Công ty là cho thuê hạ tầng khu công nghiệp.
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.
- 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.
- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**
Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.
- Nhân viên**
Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 23 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 24 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- 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.
- 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

- 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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, 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.

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

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

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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.
- 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 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập
Doanh thu cung cấp dịch vụ
Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng 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 phản 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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

13. Các khoản chi phí

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

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

14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

15. Bên liên quan

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

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

16. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	478.788.654	246.894.573
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.004.738.582	273.215.580
Các khoản tương đương tiền		15.000.000.000
Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng		15.000.000.000
Cộng	22.483.527.236	15.520.110.153

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại. Các khoản tiền gửi này đều có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	18.633.929		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 (*)	2.128.000.000	(2.128.000.000)	2.560.000.000	(2.560.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	499.950.000	(499.950.000)	499.950.000	(499.950.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An	25.000.000.000		25.000.000.000	
Cộng	27.946.583.929	(2.627.950.000)	28.528.657.676	(3.059.950.000)

(*) 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. Số tiền nhận được ngày 02/7/2018 là 432.000.000 VND.

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, năm 2017 và năm 2018. Theo đó, Công ty trích dự phòng tổn thất toàn bộ khoản đầu tư vào đơn vị này.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 2018 mà Công ty thu thập được. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính năm 2018 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	3.059.950.000	1.579.421.194
Trích lập dự phòng bổ sung		1.480.528.806
Hoàn nhập dự phòng	(432.000.000)	
Số cuối năm	2.627.950.000	3.059.950.000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Bất động sản Thành Đông	8.322.429.121	8.322.429.121
Công ty TNHH Nice Ceramic	8.213.751.900	4.502.103.292
Cộng	16.536.181.021	12.824.532.413

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Hồng Phát		142.608.000
Công ty cổ phần công nghệ và tư vấn Anco	11.057.850.000	
Công ty TNHH Hoàn Hảo	5.932.000.000	5.000.000.000
Cộng	16.989.850.000	5.142.608.000

5. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi tiền gửi dự thu	2.523.391.781		767.151.390	
Tạm ứng	29.815.570		720.000.000	
Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Vũ Hồng Nam	512.756.031	(512.756.031)	512.756.031	(512.756.031)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3.033.220		16.737.130	
Cộng	3.068.996.602	(512.756.031)	2.016.644.551	(512.756.031)

5b. Phải thu dài hạn khác

Lãi 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 m2	38.981.678.851	từ tháng 1/2025 đến hết tháng 11/2035
Diện tích 747.271,11 m2	41.614.177.198	từ tháng 4/2027 đến hết tháng 2/2038
Diện tích 1.450 m2	80.747.879	từ tháng 6/2027 đến hết tháng 4/2038
Cộng	80.676.603.928	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Số đầu năm	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Nice Ceramic		6.267.927.596		3.437.037.722		2.556.278.988		1.972.531.697
Phí quản lý	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	430.454.684		129.136.405	Từ 2 năm đến dưới 3 năm			
	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	1.220.909.368		610.454.684	Từ 1 năm đến dưới 2 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	610.454.684		427.318.279
Tiền thuê lại đất	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	2.670.739.240		1.335.369.620	Từ 1 năm đến dưới 2 năm			
	Trên 6 tháng đến dưới 1 năm	1.335.369.620		934.758.734	Trên 6 tháng đến dưới 1 năm	1.335.369.620		934.758.734
Ông Vũ Hồng Nam - Tiền chuyển nhượng vốn góp	Trên 3 năm	512.756.031			Trên 3 năm	512.756.031		
Cộng		6.780.683.627		3.437.037.722		3.069.035.019		1.972.531.697

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.096.503.322	
Trích lập dự phòng bổ sung	2.247.142.583	1.096.503.322
Số cuối năm	3.343.645.905	1.096.503.322

7. Hàng tồn kho

Là hàng biếu tặng nhà đầu tư.

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	63.433.520	
Bảo hiểm xe ô tô	1.164.167	1.966.044
Phí sử dụng đường bộ	3.118.500	5.320.500
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	24.000.000	
Cộng	91.716.187	7.286.544

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ		6.818.180
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.168.400	8.925.000
Cộng	12.168.400	15.743.180

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	166.181.818	3.986.511.316	117.308.056	4.270.001.190
Mua trong năm			43.860.000	43.860.000
Số cuối năm	166.181.818	3.986.511.316	161.168.056	4.313.861.190
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	166.181.818	3.301.613.641	117.308.056	3.585.103.515
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	166.181.818	3.330.151.045	117.308.056	3.613.640.919
Khấu hao trong năm		114.149.616	8.223.750	122.373.366
Số cuối năm	166.181.818	3.444.300.661	125.531.806	3.736.014.285

Giá trị còn lại		656.360.271		656.360.271
Số đầu năm				
Số cuối năm		542.210.655	35.636.250	577.846.905

Trong đó:

Tạm thời chưa sử dụng

Đang chờ thanh lý

10. Tài sản cố định vô hình

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

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

	Năm nay
Số đầu năm	169.073.721.020
Chi phí phát sinh trong năm	34.046.114.525
Số cuối năm	203.119.835.545

(*) Tin về dự án:

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-HDQT ngày 19/11/2015 khoảng 1.081 tỷ đồng, trong đó chi phí do chủ đầu tư thực hiện khoảng 834 tỷ đồng. Tình hình thực hiện dự án như sau:

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Hạng mục	Tổng mức đầu tư được duyệt	Chi phí đã thực hiện đến 31/12/2018	Chi phí chưa thực hiện
Hạ tầng khu công nghiệp	565.344.039.000	96.899.891.046	468.444.147.954
Chi phí GPMB không được đối trừ ngân sách	74.581.728.000	68.444.803.951	6.136.924.049
Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư và chi phí khác	83.279.324.000	37.775.140.548	45.504.183.452
Chi phí dự phòng	110.981.810.000		110.981.810.000
Cộng	834.186.901.000	203.119.835.545	631.067.065.455

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

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Hoàn Hảo	5.520.407.200	7.931.062.000
Công ty Cổ phần Công nghệ và Tư vấn Anco	4.728.684.290	
Các nhà cung cấp khác	638.359.212	135.801.800
Cộng	10.887.450.702	8.066.863.800

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số cuối năm
	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp		704.012.081	704.012.081
Thuế thu nhập cá nhân	2.771.017	13.177.199	(11.644.954)
Các loại thuế khác		5.000.000	(5.000.000)
Cộng	2.771.017	704.012.081	18.177.199

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%.

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.948.404.298	3.253.741.756
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	227.375.134	71.651.107
- Các khoản điều chỉnh giảm	227.375.134	71.651.107
Thu nhập chịu thuế	2.175.779.432	3.325.392.863
Thu nhập được miễn thuế		(12.472.280)
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản		2.013.030.590
Lỗ các năm trước được chuyển	(2.175.779.432)	(3.312.920.583)
Thu nhập tính thuế		
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông		
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp		

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.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Căn cứ theo 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. Theo đó, phần diện tích sẽ chuyển giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đồng do không nằm trong qui hoạch của dự án. Hai bên đã ký phụ lục số 02 ngày 26 tháng 11 năm 2015 xác định giá trị bồi thường tài sản trên đất và các chi phí liên quan đến phần diện tích đất chuyển giao với giá trị hợp đồng là 25.271.656.621 VND.

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 m² từ tháng 8 năm 2008 cho đến hết năm 2024; được miễn tiền thuê đất đối với diện tích 747.271,11 m² từ tháng 4 năm 2016 đến hết tháng 3 năm 2027 và được miễn tiền thuê đất đối với diện tích 1.450 m² 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

	Số lỗ phát sinh	Số lỗ được chuyển	Số lỗ đã chuyển	Số lỗ còn được chuyển
Năm 2014	1.617.949.438	1.528.242.488		
Năm 2015	1.481.291.136	1.272.768.850		
Năm 2016	4.178.804.566	4.018.289.566		2.908.801.967
Năm 2017			3.312.920.583	
Năm 2018			2.175.779.432	
Cộng	7.278.045.140	6.819.300.904	5.488.700.015	2.908.801.967

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

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước ngắn hạn	3.257.412.216	3.257.412.216
Doanh thu nhận trước dài hạn	124.544.398.644	109.906.431.765
Cộng	127.801.810.860	113.163.843.981

16. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ tức, lợi nhuận phải trả các năm từ 2010 trở về trước do cổ đông chưa đến nhận	976.099.357	1.031.456.620
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	51.219.636	77.612.986
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	21.513.710.482	
Cộng	22.541.029.475	1.109.069.606

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(8.009.650.460)	254.699.720.134
Lợi nhuận trong năm trước				3.253.741.756	3.253.741.756
Số dư cuối năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(4.755.908.704)	257.953.461.890
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(4.755.908.704)	257.953.461.890
Lợi nhuận trong năm nay				1.948.404.298	1.948.404.298
Số dư cuối năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(2.807.504.406)	259.901.866.188

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**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	5.928.151.452
+ <i>Doanh thu cho thuê lại đất</i>	2.670.739.240	2.670.739.240
+ <i>Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp</i>	3.257.412.212	3.257.412.212
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.109.917.608	1.109.917.608
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		24.213.182.149
Cộng	7.038.069.060	31.251.251.209

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí kinh doanh bất động sản	4.840.350.259	5.129.811.620
+ <i>Tiền thuê đất</i>		
+ <i>Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp</i>	4.840.350.259	5.129.811.620
Chi phí chuyển nhượng bất động sản		22.200.151.559
Cộng	4.840.350.259	27.329.963.179

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.030.161.262	5.916.309.629
Cổ tức, lợi nhuận được chia		12.472.280
Lãi thanh lý các khoản đầu tư dài hạn khác	35.370.021	
Cộng	7.065.531.283	5.928.781.909

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phí chuyển nhượng cổ phần vốn SHS.	1.040.457	
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	92.399.798	
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	(432.000.000)	1.480.528.806
Cộng	(338.559.745)	1.480.528.806

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

27

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	3.063.948.155	2.532.079.250
Chi phí vật liệu quản lý	83.866.682	114.469.084
Chi phí đồ dùng văn phòng	25.253.363	34.234.633
Chi phí khấu hao tài sản cố định	122.373.366	28.537.404
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	20.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	2.247.142.583	1.096.503.322
Các chi phí khác	2.113.021.382	1.290.964.250
Cộng	7.660.605.531	5.116.787.943

6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu phí chuyển nhượng cổ phần	7.200.000	
Thu nhập khác		988.566
Cộng	7.200.000	988.566

7. Lãi trên cổ phiếu**7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.948.404.298	3.253.741.756
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.948.404.298	3.253.741.756
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	25.894.868	25.894.868
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	75	126

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.

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.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tập Đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Chủ sở hữu vốn do ông Phạm Trung Thái đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Mang Yang	Chủ sở hữu vốn do ông Dương Văn Hồi đại diện
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao Su Đồng Nai	Chủ sở hữu vốn do ông Mai Việt Xuân đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Tân Biên	Chủ sở hữu vốn do ông Đoàn Kim Chung đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Lộc Ninh	Chủ sở hữu vốn do ông Nguyễn Xuân Thành đại diện

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

28

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Cao Su Phú Riềng	Chủ sở hữu vốn do ông Lê Tiến Vượng đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Bình Long	Chủ sở hữu vốn do ông Minh Quốc Sang đại diện
Công ty Cổ phần Cao Su Tây Ninh	Chủ sở hữu vốn do ông Lê Văn Chanh đại diện

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương, tiền thưởng	632.310.000	520.968.000
Cộng	632.310.000	520.968.000

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 năm 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 66.181.306 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

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 29 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hoàng Thị Nhâm

Phạm Ngọc Thảo

Nguyễn Văn Thành

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 48/GT - VNC

“V/v: Doanh thu năm 2018 giảm so với cùng kỳ năm trước”

Hải Dương, ngày 29 tháng 01 năm 2019

Kính gửi:

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

Căn cứ Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính Phủ, về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của V/v Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật chứng khoán và Luật sửa đổi bổ sung của một số điều của Luật chứng khoán.

Căn cứ Thông tư số 155/2015/TT-BT C ngày 06/10/2015 của Bộ tài chính, hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xin gửi tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông lời chào trân trọng và cảm ơn vì sự quan tâm, giúp đỡ trong thời gian qua.

Công ty xin được giải trình Doanh thu giảm tại Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2018 so với cùng kỳ năm trước như sau:

+) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tại BCTC năm 2017 đã được kiểm toán là: 31.251.251.209 đồng.

+) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tại BCTC năm 2018 đã được kiểm toán là: 7.038.069.060 đồng.

Do nguyên nhân chủ yếu sau:

- Tại thời điểm năm 2017 phát sinh khoản doanh thu hạch toán một lần là do điều chỉnh giảm diện tích 23,7604ha theo Quyết định số 951/QĐ-UBND tỉnh Hải Dương ngày 14/4/2016: “Về việc thu hồi, điều chỉnh diện tích đất cho Công ty CP PTĐT và KCN cao Su Việt Nam” để chuyển giao cho đơn vị thực hiện Dự án khu đô thị phía đông Thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương là Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Thành Đông, hoàn trả lại chỉ phí Công ty đã đầu tư diện tích trên.

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xin giải trình với Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, VP.HDQT.



Phạm Trung Thái

Số: 49/GT - VNC

Hải Dương, ngày 29 tháng 01 năm 2019

“V/v: Giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ công bố thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước”

Kính gửi:

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

Căn cứ Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính Phủ, về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của V/v Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật chứng khoán và Luật sửa đổi bổ sung của một số điều của Luật chứng khoán.

Căn cứ Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ tài chính, hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xin gửi tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông lời chào trân trọng và cảm ơn vì sự quan tâm, giúp đỡ trong thời gian qua.

Công ty xin được giải trình Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ công bố thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước như sau:

+) Lợi nhuận Báo cáo Tài chính năm 2017 đã kiểm toán là: **3.253.741.756** đồng.

+) Lợi nhuận Báo cáo Tài chính năm 2018 đã kiểm toán là: **1.948.404.298** đồng

do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Trích lập dự phòng phải thu khó đòi của Công ty TNHH Nice Ceramic;
- Tăng chi phí nhân viên quản lý vì Công ty chuyển sang áp dụng thang bảng lương của Tập đoàn Công nghiệp cao su Việt Nam;
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ.

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xin giải trình với Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.



Phạm Trung Thái