

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

Số: 39/BCTN-VRG
Ngày: 09/4/2021



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020



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



0220 383 8025



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

Số 39/BCTN-VRG ngày 09/4/2021

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU A1

1. Thư ngỏ của Chủ tịch Hội đồng quản trị
2. Một số chỉ tiêu chính
3. Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi

THÔNG TIN CHUNG A2

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

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM B

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình đầu tư và thực hiện dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC C

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

BÁO CÁO CỦA HĐQT D

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về mọi mặt hoạt động của công ty
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của ban Tổng giám đốc
3. Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

QUẢN TRỊ CÔNG TY E

1. Hội đồng quản trị
2. Ban kiểm soát
3. Giao dịch và thu lao
4. Tăng cường quản trị công ty
5. Quản trị rủi ro

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG F

1. Mục tiêu phát triển bền vững
2. Đánh giá của ban Tổng giám đốc
3. Các chỉ tiêu phát triển bền vững



PHẦN A1:

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Thư ngỏ của Chủ tịch Hội đồng quản trị
2. Một số chỉ tiêu chính
3. Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi

1. THƯ' NGỎ CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi:

- **Quý cổ đông;**
- **Quý Khách hàng;**
- **Quý đối tác**
- **Toàn thể Cán bộ công nhân viên Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.**

Lời đầu tiên, Tôi xin được thay mặt Ban lãnh đạo Công ty gửi lời chào trân trọng và lời chúc sức khỏe đến Quý vị - Những người đã dành nhiều tình cảm và tâm huyết đồng hành cùng với Công ty trong suốt thời gian vừa qua!

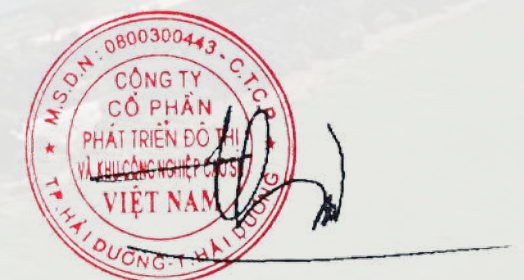
Năm 2020 đi qua trong bối cảnh toàn cầu phải đối mặt với cuộc khủng hoảng do virus Covid-19 gây ra. Dịch Covid-19 không chỉ làm đứt gãy các chuỗi cung ứng, thu hẹp cả tổng cung và tổng cầu, gia tăng rủi ro tài chính đưa kinh tế thế giới vào vòng suy giảm. Nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng trong đó phân khúc bất động sản công nghiệp tuy được đánh giá cao trong trung hạn nhưng cũng không nằm ngoài những khó khăn bởi dịch bệnh virus Covid-19. Trong năm 2020, mặc dù Ban lãnh đạo Công ty đã rất nỗ lực và cố gắng đẩy mạnh

công tác quảng bá, xúc tiến thu hút đầu tư vào KCN Cộng Hòa nhưng do những diễn biến và ảnh hưởng nghiêm trọng của dịch bệnh Covid đã khiến các nhà Đầu tư nước ngoài không thể tiếp cận trực tiếp địa bàn Khu công nghiệp để nghiên cứu, xem xét đầu tư vì phải tuân thủ nghiêm ngặt theo quy định phòng chống dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam như: hạn chế nhập cảnh và phải thực hiện cách ly khi nhập cảnh vào Việt Nam, đặc biệt là đối với các Nhà đầu tư đến từ những quốc gia có dịch bệnh đang bùng phát. Từ những yếu tố nêu trên nên kết quả kinh doanh năm 2020 Công ty không đạt kế hoạch đề ra cả về doanh thu và lợi nhuận. Bước sang năm 2021, ngay từ những tháng đầu năm dịch bệnh Covid-19 lại bùng phát đợt dịch lớn nhất từ trước đến nay tại một số địa phương trên cả nước với các biến chủng virus mới có khả năng lây lan nhanh hơn trong cộng đồng. Trên địa bàn Khu công nghiệp Cộng Hòa cũng đã xuất hiện ổ dịch tại một Nhà máy của Nhà đầu tư đang sản xuất tại Khu công nghiệp. Sự việc này đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ thi công các hạng mục thi công của các nhà đầu tư khác cũng như công tác thi công các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp. Ổ dịch này đã gây tổn hại

rất lớn cho quá trình phát triển kinh tế xã hội của địa phương cũng như công tác thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa. Theo các đánh giá và nhận định của Chính phủ, dịch bệnh Covid-19 sẽ còn tiếp tục kéo dài, có thể đến hết năm 2022 do trong nước vẫn tiếp tục xuất hiện các ca virus mới, trong khi đó việc triển khai tiêm Vacxin mới chỉ áp dụng cho số lượng nhỏ các đối tượng ưu tiên, việc tiêm chủng mở rộng cho toàn bộ người dân trên phạm vi cả nước chưa thể thực hiện do lượng Vacxin chưa đủ cung cấp. Theo đánh giá dự báo của lãnh đạo Công ty: kết quả kinh doanh năm 2021 sẽ rất khó khăn để đạt được kế hoạch đề ra. Tập thể Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty và cá nhân Tôi cam kết sẽ tập trung nghiên cứu, xây dựng các giải pháp, các định hướng chiến lược phát triển trong tình hình mới để lãnh đạo Công ty vượt qua khó khăn, đồng thời triển khai phối hợp chặt chẽ với các cơ quan, ban, ngành ở trung ương cũng như địa phương thực hiện nghiêm các quy định về công tác phòng chống dịch bệnh Covid-19, qua đó tạo điều kiện tốt nhất để các nhà Đầu tư, đặc biệt là các Nhà đầu tư nước ngoài có cơ hội đến thăm, làm việc và thuê hạ tầng tại Khu công nghiệp Cộng Hòa. Một lần nữa, Chúng tôi vô cùng cảm ơn sự

tin tưởng, đồng hành và sẻ chia của Quý cổ đông, khách hàng và đối tác. Chúng tôi mong muốn sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ, giúp đỡ nhiệt tình từ Quý vị, để cùng nhau, Chúng ta xây dựng Công ty ngày càng phát triển bền vững, nâng tầm giá trị và thương hiệu VRG, từ đó gia tăng lợi ích lâu dài cho Quý cổ đông. Xin kính chúc Quý Cổ đông, Quý khách hàng, các đối tác và toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam sức khỏe, hạnh phúc và thành công. Xin trân trọng cảm ơn!

Thay mặt Ban Lãnh đạo công ty

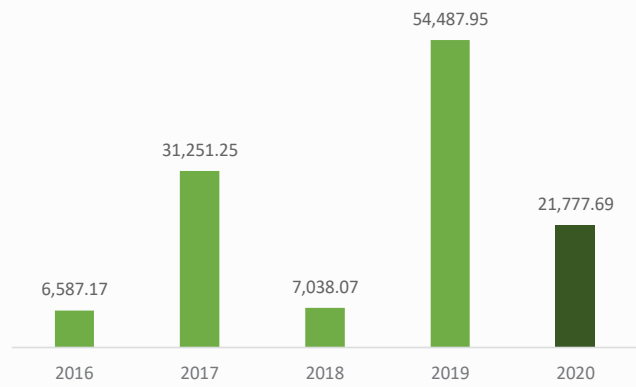


**Phạm Trung Thái
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

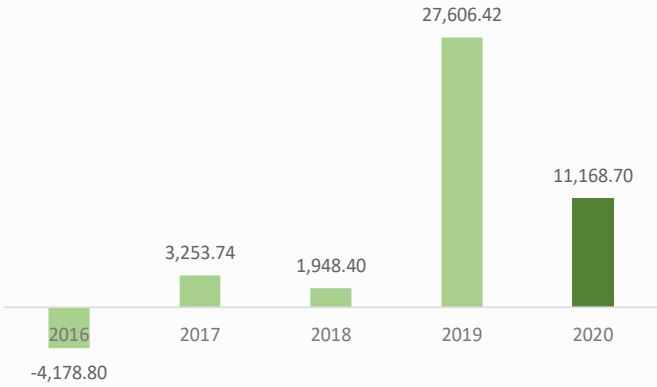
2. MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Tổng doanh thu	Tr.đồng	11.431,98	37.181,02	14.110,80	71.236,96	37.064,87
Doanh thu thuần từ HĐSXKD chính	Tr.đồng	6.587,17	31.251,25	7.038,07	54.487,95	21.777,69
Lợi nhuận gộp từ HĐSXKD chính	Tr.đồng	-3.890,59	3.921,29	2.197,72	29.040,56	10.708,91
Lợi nhuận thuần từ hoạt động tài chính	Tr.đồng	3.769,29	4.448,25	7.404,09	16.724,00	15.264,54
Chi phí hoạt động	Tr.đồng	4.156,19	5.116,79	7.660,61	11.065,81	12.739,96
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Tr.đồng	-4.277,49	3.252,75	1.941,20	34.796,93	13.233,49
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	Tr.đồng	98,69	0,99	7,2	-73,16	-197,93
Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)	Tr.đồng	-4.178,8	3.253,74	1.948,4	34.723,76	13.035,55
Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	-4.178,8	3.253,74	1.948,4	27.606,42	11.058,24
Bảng cân đối kế toán						
Tổng tài sản	Tr.đồng	394.252,122	399.960,23	445.859,23	672.471,55	660.076,54
Vốn điều lệ	Tr.đồng	258.948,68	258.948,68	258.948,68	258.948,68	258.948,68
Vốn chủ sở hữu	Tr.đồng	254.699,72	257.953,46	259.901,87	287.508,29	276.512,63
Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu						
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (ROA)	%	-1,06	0,81	0,44	4,11	1,68
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn cổ phần (ROE)	%	-1,64	1,26	0,75	9,6	3,99
Chỉ tiêu cho một đơn vị cổ phiếu						
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành cuối kỳ	Cổ phiếu	25.894.868	25.894.868	25.894.868	25.894.868	25.894.868
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Đồng	-161	126	75	1.014	406

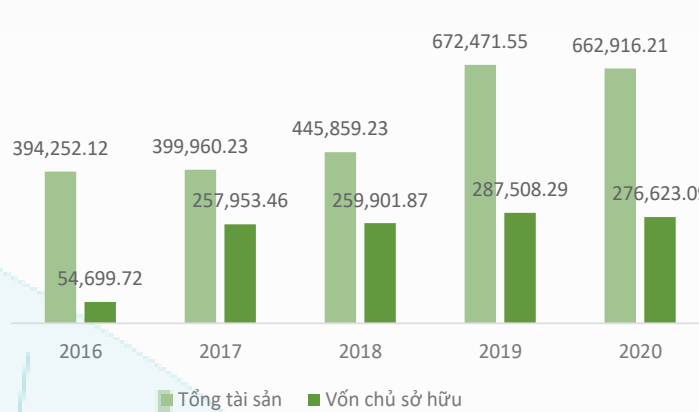
Doanh thu thuần từ HĐSXKD chính (triệu đồng)



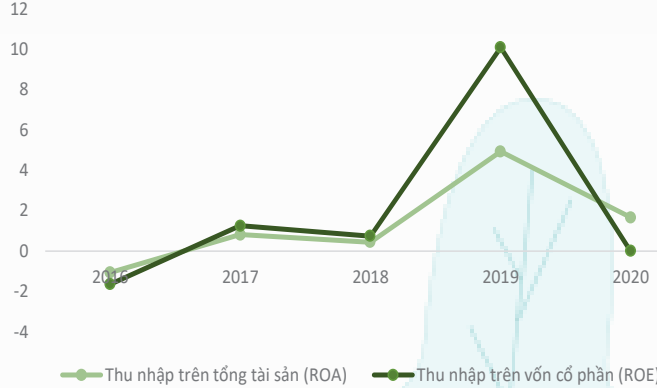
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)



Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)



Khả năng sinh lời (%)



3. TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI



TẦM NHÌN

Đảm bảo kết nối đồng bộ hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp theo quy hoạch đã phê duyệt, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng nguồn thu cho Công ty và các Cổ đông.

Phân đầu đạt tốc độ tăng trưởng vốn cao nhất cho Doanh nghiệp.

Đưa Công ty phát triển bền vững; Quản lý, vận hành Khu công nghiệp bài bản và chuyên nghiệp, không gây ô nhiễm môi trường.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Tổ chức nhân sự hiệu quả, chuyên môn hóa cao và phục vụ chuyên nghiệp.

Năng lực tài chính lành mạnh. Giữ vững cam kết với khách hàng và Cổ đông về: **Uy tín, trách nhiệm và hiệu quả.**



SỨ MỆNH

Đưa từng hạng mục công trình kỹ thuật của Khu công nghiệp Cộng Hòa vào vận hành và kinh doanh để mang lại sự tiện ích cao nhất cho các Nhà đầu tư thuê đất tại khu công nghiệp, từ đó làm gia tăng hiệu quả đầu tư cho các Nhà đầu tư, Cổ đông.

Khu công nghiệp đi vào khai thác đã 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 Tỉnh Hải Dương.

Tốc độ phát triển của Công ty luôn gắn liền với sự phát triển bền vững của địa phương.

PHẦN A2: THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

TÊN GIAO DỊCH	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam
---------------	--

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP SỐ	0800300443
---	------------

VỐN ĐIỀU LỆ	258.948.680.000
-------------	-----------------

VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	258.948.680.000
------------------------------	-----------------

ĐỊA CHỈ	Số 12, phố Nguyễn An, Phường Hải Tân, Thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, Việt Nam
---------	---

SỐ ĐIỆN THOẠI	(0220) 3838025
---------------	----------------

SỐ FAX	(0220) 3838024
--------	----------------

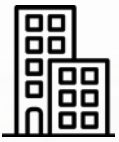
WEBSITE	http://vinaruco.com.vn
---------	---

MÃ CỔ PHIẾU	VRG
-------------	-----

LOGO	
------	---

LỊCH SỬ 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 trực thuộc Tổng Công ty Cao su Việt Nam (nay là Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam) với nhiệm vụ lập quy hoạch, đầu tư Dự án Khu công nghiệp tại các tỉnh phía Bắc. Vốn điều lệ ban đầu khi thành lập là 80 tỷ đồng với 04 cổ đông sáng lập.

2009



Công ty hoàn tất hồ sơ đăng ký là Công ty đại chúng với UBCKNN

2007



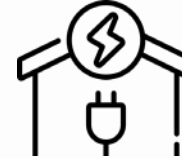
Công ty chính thức đổi tên từ Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp GERUCO thành Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam. Thành lập văn phòng đại diện - HĐQT tại số 56 Nguyễn Du, Hoàn Kiếm, Hà Nội và Ban Quản lý dự án số 1 tại thị xã Sao Đỏ, Chí Linh, Hải Dương.

2012



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

2014



Cổ phiếu VRG chính thức được giao dịch trên sàn Upcom

01/2020



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

2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH



Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp;

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Ngành nghề kinh doanh Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và đô thị.

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

Cho thuê lại đất khu công nghiệp;

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



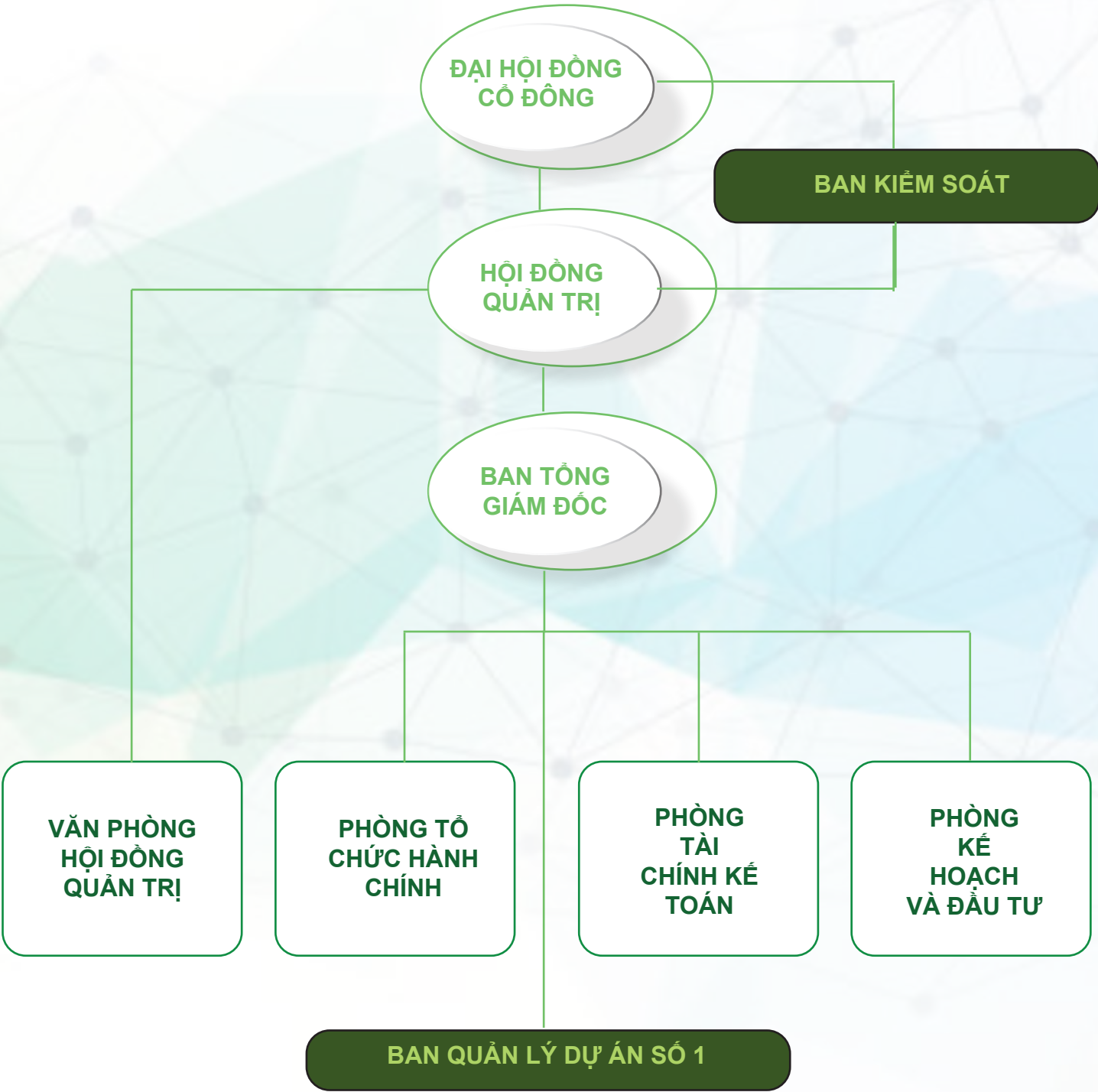
Các sản phẩm, dịch vụ kinh doanh chính



Địa bàn kinh doanh

Khu công nghiệp Cộng Hòa, Chí Linh, Hải Dương

3. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ



3. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông có quyền biểu quyết ủy quyền, Đại hội đồng cổ đông có các quyền sau:

- Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển của Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo của Ban kiểm soát, của Hội đồng quản trị và của các kiểm toán viên;
- Quyết định số lượng thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị có các quyền sau:

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm, bãi nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý Công ty;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ; báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, báo cáo tài chính, quyết toán năm; phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm của Công ty trình Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
- Đề xuất việc tái cơ cấu hoặc giải thể Công ty;

- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra để thực hiện giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông và pháp luật về những công việc thực hiện các nhiệm vụ được giao, bao gồm:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của Công ty; kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty; kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
- Trình Đại hội đồng cổ đông báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến về các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty tại Đại hội đồng cổ đông.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Tổng giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông về công tác điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các Phó Tổng giám đốc có trách nhiệm giúp Tổng Giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tổng giám đốc có nhiệm vụ:

- Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật
- Xây dựng và trình Hội đồng Quản trị thông qua các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty;
- Đề nghị Hội đồng Quản trị quyết định bổ nhiệm,

miễn nhiệm, khen thưởng kỷ luật đối với Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng phòng, Trưởng văn phòng đại diện;

- Ký kết, thực hiện các hợp đồng kinh tế, hợp đồng dân sự theo ủy quyền của Hội đồng quản trị và các quy định của pháp luật hiện hành;
- Báo cáo Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty;
- Thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua

CÁC PHÒNG CHUYÊN MÔN, BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN

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

VĂN PHÒNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tiếp nhận và ban hành các văn bản, quyết định, nghị quyết thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị; Chuẩn bị nội dung chương trình cho các cuộc họp Hội đồng Quản trị, 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

Xây dựng phương án kiện toàn bộ máy tổ chức trong Công ty; quản lý nhân sự; thực hiện công tác hành chính quản trị, tiền lương, thưởng cho cán bộ công nhân viên 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 đầu mối giải quyết các lĩnh vực về chuyên môn tài chính, kế toán, tổ chức hệ thống kế toán; có nhiệm vụ chủ yếu: Lập kế hoạch tài chính, kế hoạch vốn giám sát về tài chính; theo dõi mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty dưới hình thái tiền tệ; hạch toán các khoản chi phí để xác định kết quả kinh doanh... đồng thời cung cấp thông tin kịp thời về hoạt động sản xuất kinh doanh cho Tổng giám đốc, giúp Tổng giám đốc đưa ra quyết định chính xác; Làm việc với đơn vị kiểm toán để lập báo cáo tài chính quý, bán niên, năm nộp cơ quan Nhà nước theo quy định;; Kế khai và quyết toán thuế theo quy định của Luật Thuế; Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông, trả cổ tức cho cổ đông Công ty; Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán theo quy định; Lập và trình Hội đồng Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính, quyết toán quỹ lương thực hiện năm tài chính; Là Ủy viên thường trực Hội đồng kiểm kê tài sản 00h ngày 01/01 hàng năm.

PHÒNG KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

- Có chức năng là đầu mối giải quyết các lĩnh vực kế hoạch, kinh doanh, đấu thầu các công trình hạ tầng kỹ thuật và có nhiệm vụ chủ yếu: Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch xúc tiến đầu tư, kế hoạch đấu thầu trình Hội đồng Quản trị phê duyệt;

- Ngoài ra, Phòng còn là đầu mối giải quyết các lĩnh vực kỹ thuật liên quan đến các công trình xây dựng; chủ trì tổ chức thực hiện công tác nghiệm thu, lập đầy đủ hồ sơ nghiệm thu và lập hồ sơ nghiệm thu công trình, hồ sơ hoàn công công trình.

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; Nhận bàn giao, quản lý và vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp; Bàn giao mặt bằng đất sạch để các nhà đầu tư trong và ngoài nước vào thuê lại đất trong Khu công nghiệp.

4. GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP đại diện (CP phổ thông)	Tỷ lệ (%)	Trình độ chuyên môn	Ngày sinh
1	Ông Phạm Trung Thái	CT HĐQT	3.897.200	15,05	Cử nhân kinh tế	25/05/1968
2	Ông Hoàng Trung Hưng	TV HĐQT	0	0	Cử nhân kinh tế	27/09/1966
3	Ông Nguyễn Xuân Thành	TV HĐQT	444.300	1,7	Cử nhân kinh tế	14/11/1975
4	Ông Nguyễn Thế Nghĩa	TV HĐQT	1.200.000	4,63	Cử nhân kinh tế	14/11/1967
5	Ông Đoàn Kim Chung	TV HĐQT	477.700	1,84	Đại học	01/01/1961
6	Ông Lê Văn Chành	TV HĐQT	1.766.000	6,82	Cử nhân kinh tế	01/01/1963
7	Ông Minh Quốc Sang	TV HĐQT	770.000	2,97	Cử nhân	12/04/1966
8	Ông Nguyễn Trọng Hùng	TV HĐQT	1.432.600	5,53	Cử nhân kinh tế	11/02/1964



GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Trình độ chuyên môn	Ngày sinh
1	Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng BKS	0	0.00%	Cử nhân QTKD	9/11/1984
2	Ông Lê Thanh Ngọc	TV BKS	0	0.00%	Thạc sĩ Tài chính	31/10/1986
3	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	TV BKS	0	0.00%	Cử nhân Cao đẳng	07/04/1975

GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Trình độ chuyên môn	Ngày sinh
1	Ông Đặng Văn Thiệu	Tổng Giám đốc	0	0%	Cử nhân kinh tế	04/3/1968
2	Ông Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc	0	0%	Cử nhân kinh tế	14/09/1972
3	Ông Nguyễn Thế Phương	Phó Tổng Giám đốc	0	0%	Kỹ sư kinh tế xây dựng	20/02/1974
4	Ông Mai Thế Thư	Kế toán trưởng	0	0%	Cử nhân Tài chính kế toán	20/10/1966

5. VỊ THẾ

Điểm mạnh:

Khu công nghiệp Cộng Hòa nằm trong trung tâm phát triển kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, vị trí địa lý và hệ thống giao thông thuận lợi, có thể dễ dàng thông thương với vùng tam giác kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh. Đây là những lợi thế thuận lợi trong việc thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Công ty tiếp tục đẩy mạnh đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, nâng cao chất lượng quản trị nhằm thu hút thêm các Nhà đầu tư đến thuê hạ tầng để xây dựng và sản xuất trong khu công nghiệp.

Công ty đã bổ sung chức năng, nhiệm vụ cho Ban Quản lý dự án số 1 để thay mặt Chủ đầu tư hỗ trợ các Nhà đầu tư giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thi công xây dựng; Thực hiện quản lý, vận hành khu công nghiệp Cộng Hòa đáp ứng đầy đủ các tiêu chí để phấn đấu trở thành Khu công nghiệp: Xanh - Hiện đại - An toàn. Các Cổ đông đều tâm huyết, quyết tâm gắn bó với sự phát triển của Công ty.

S

O

Cơ hội:

Tỉnh Hải Dương luôn quan tâm tới đầu tư phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội của địa phương để đẩy nhanh quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa của địa phương.

Trong những năm qua Tỉnh Hải Dương đã và đang tập trung rà soát, bổ sung quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, các huyện, thành phố, thị xã để hoàn chỉnh quy hoạch và đẩy mạnh phát triển kinh tế của các vùng thuộc tỉnh theo hành lang các tuyến giao thông trọng điểm, đồng thời đẩy mạnh công tác cải cách hành chính để tạo ra môi trường minh bạch, từ đó nâng cao khả năng cạnh tranh, thu hút đầu tư và phát triển kinh tế.

Điểm yếu:

Do tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến hết sức phức tạp nên trong năm 2020 vừa qua hoạt động xúc tiến, thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp của Công ty chưa đạt được hiệu quả như mong đợi.

W

T

Thách thức:

Ngày càng nhiều doanh nghiệp mạnh gia nhập phân khúc phát triển Bất động sản công nghiệp, điều này làm tăng sự cạnh tranh giữa các khu công nghiệp trong hoạt động thu hút đầu tư. Đặc biệt khu vực phía Bắc có rất nhiều Khu công nghiệp có quy mô lớn đã và đang đầu tư mạnh mẽ để đón làn sóng dịch chuyển của các nhà đầu tư nước ngoài. Trên địa bàn Thành phố Chí Linh số lao động có tay nghề cao để đáp ứng được nhu cầu tuyển dụng của các nhà đầu tư nước ngoài tại khu công nghiệp hiện nay còn khá thấp.

5. VỊ THẾ

Với điểm mạnh là Khu công nghiệp có vị trí thuận lợi do nằm trong trung tâm phát triển kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, có vị trí địa lý và hệ thống giao thông thuận lợi, trong năm 2020, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác xây dựng, hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp nhằm đáp ứng đầy đủ, kịp thời các yêu cầu của các Nhà đầu tư, qua đó nâng cao vị thế của Khu công nghiệp Cộng Hòa so với các Khu công nghiệp khác tại địa phương, từ đó đem lại hiệu quả kinh tế cao nhất cho Công ty, cũng như lợi ích của các Cổ đông.



6. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

ĐỊNH HƯỚNG CHUNG NĂM 2021

Tiếp tục đẩy mạnh công tác hoàn thiện cơ sở hạ tầng một cách toàn diện: hệ thống giao thông; hệ thống cấp, thoát nước; xử lý nước thải và rác thải, thông tin liên lạc... nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của các nhà đầu tư.

Thực hiện các giải pháp để nâng cao hoạt động xúc tiến thu hút đầu tư vào khu công nghiệp cụ thể:

- Thiết kế phát hành các tài liệu, ấn phẩm, băng đĩa Quảng bá giới thiệu về Khu công nghiệp Cộng Hòa qua các kênh xúc tiến đầu tư.
- Thành lập bộ phận chuyên môn phụ trách công tác xúc tiến, thu hút đầu tư nhằm nâng cao chất lượng của hoạt động xúc tiến, thu hút đầu tư.
- Thực hiện Quy chế sử dụng hoạt động môi giới và áp dụng chi hoa hồng môi giới.

ĐỊNH HƯỚNG CHI TIẾT

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Định hướng phát triển của Công ty là dựa trên nguồn lực con người, nâng cao năng lực quản trị Công ty. Thực hiện kiện toàn, bố trí, sắp xếp, bổ sung nhân sự của các Phòng, Ban chuyên môn nhằm đảm bảo mỗi cá nhân phát huy cao nhất năng lực, sở trường của bản thân, từ đó nâng cao hiệu quả thực hiện công việc.

Tập trung nguồn lực về tài chính và nhân lực để phát triển mảng kinh doanh cốt lõi là đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp khi bắt đầu sản xuất khu công nghiệp

đang trở thành phân khúc hấp dẫn, có đà phát triển trong cả ngắn, trung và dài hạn.

Mục tiêu phát triển bền vững

Với mục tiêu phát triển doanh nghiệp ngày càng lớn mạnh và bền vững, phần đầu đưa Khu công nghiệp Cộng Hòa trở thành khu công nghiệp Xanh - Hiện đại - An toàn, Công ty luôn chú trọng, quan tâm đến các vấn đề liên quan đến hoạt động tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường. Ngay từ khi lập dự án đầu tư, Công ty đã chủ động nghiên cứu, hoạch định các phương án, giải pháp hiệu quả để giải quyết các vấn đề nêu trên, cụ thể: Đầu tư xây dựng và lắp đặt toàn bộ hệ thống, thiết bị điện trong Khu công nghiệp và khu trung tâm điều hành bằng các thiết bị hiện đại, tiết kiệm điện; Đầu tư xây dựng công trình xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp hiện đại, đảm bảo an toàn; Xử lý các nguồn nước thải và chất thải trong Khu công nghiệp theo đúng các quy trình kỹ thuật, đảm bảo an toàn.

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

7. CÁC RỦI RO

RỦI RO VỀ KINH TẾ

Rủi ro về kinh tế là loại rủi ro hệ thống thông qua những biến động như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất ... có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong nền kinh tế nói chung và lĩnh vực hoạt động của Công ty nói riêng. Vì vậy, việc phân tích các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế sẽ làm rõ mức độ tác động của loại rủi ro này cũng như đưa ra được các biện pháp hạn chế, khắc phục mức độ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

Cách quản trị:
Chủ động theo dõi sát sao tình hình biến động của thị trường trong nước và quốc tế để nhanh chóng đưa ra các biện pháp giải quyết khi rủi ro xảy ra. Kiểm soát chi phí, tối ưu hóa nguồn lực, đảm bảo cấu trúc vốn an toàn. Thường xuyên cập nhật các biến động về lãi suất, tỷ giá.

RỦI RO VỀ CẠNH TRANH

Là một trong những quốc gia được hưởng lợi từ cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung nên trong thời gian qua Việt Nam đã thu hút được nhiều tập đoàn lớn của thế giới đến đầu tư xây dựng nhà máy. Để chuẩn bị đón đầu thu hút nguồn vốn đầu tư, Chính phủ cũng đã rà soát và bổ sung quy hoạch hàng loạt các khu công nghiệp mới trên toàn quốc, điều này dẫn tới sự gia tăng ngày càng nhiều các doanh nghiệp gia nhập ngành bất động sản khu công nghiệp. Vì vậy sự cạnh tranh thu hút nguồn vốn đầu tư giữa các doanh nghiệp trong phân khúc ngày càng gia tăng.

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

RỦI RO PHÁP LUẬT

Các chính sách của Nhà Nước, Chính phủ về các lĩnh vực Công ty đang hoạt động cũng ảnh hưởng đến sản xuất kinh doanh của Công ty. Hệ thống pháp luật của Việt Nam đang trong giai đoạn hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung có thể ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như thu hút đầu tư của Công ty.

Cách quản trị:
Để hạn chế những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động. Công ty luôn theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến lĩnh vực đang hoạt động để từ đó điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp. Đồng thời, nắm vững và luôn nghiêm túc tuân thủ những quy định của pháp luật hiện hành.

RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Là một doanh nghiệp đang hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, Công ty phải đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường. Việc thu hút các Nhà đầu tư từ các ngành nghề, lĩnh vực sản xuất khác nhau sẽ dẫn tới việc thu gom, xử lý nước thải, rác thải tương đối khó khăn, tốn kém nhiều chi phí. Bên cạnh đó, các hoạt động xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng của Công ty cũng như các Nhà đầu tư cũng sẽ ảnh hưởng tới môi trường xung quanh.

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

RỦI RO KHÁC

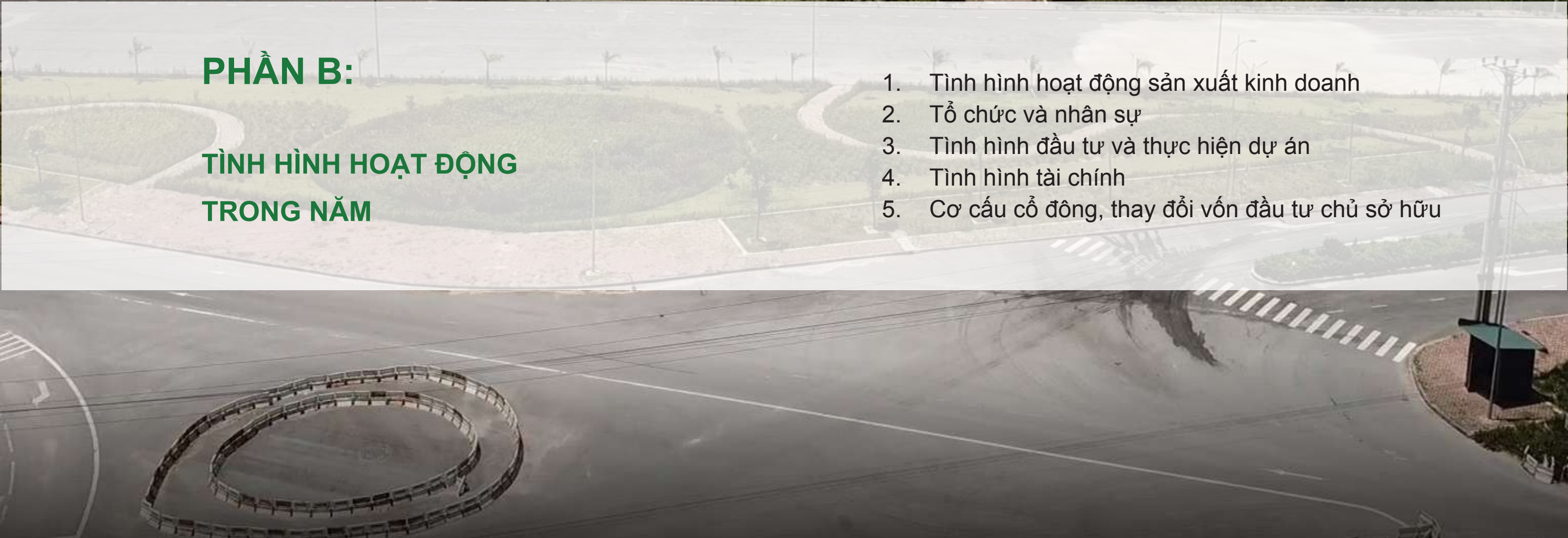
Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của Công ty có thể chịu ảnh hưởng của thiên tai như động đất, lũ lụt, dịch bệnh... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại đến tài sản cũng như ảnh hưởng đến tiến độ thi công dự án của Công ty, đặc biệt là quá trình tổ chức thực hiện đầu tư và triển khai sản xuất của các Nhà đầu tư trên địa bàn Khu công nghiệp Cộng Hòa.

Cách quản trị:
Để giảm thiểu thấp nhất tổn thất từ những nguyên nhân bất khả kháng nêu trên, Công ty thường xuyên theo dõi, nắm bắt thông tin kịp thời để nhanh chóng đưa ra các biện pháp xử lý nhằm đạt hiệu quả cao nhất. Cụ thể:
- Thực hiện điều chỉnh quy hoạch, xây dựng hệ thống mương thoát nước và trạm bơm tiêu úng nhằm tăng khả năng tiêu thoát nước nhanh chóng và tạo vùng đệm dự trữ nước tạm thời trong mùa mưa lũ của Khu công nghiệp, có tính đến biến đổi khí hậu cực đoan có thể xảy ra;
- Luôn tuân thủ các quy định và thực hiện tốt các công tác phòng cháy, chữa cháy; Định kỳ phối hợp với lực lượng phòng cháy, chữa cháy của địa phương để thực hiện diễn tập nhằm tích lũy kinh nghiệm cho lực lượng phòng cháy, chữa cháy tại chỗ của Khu công nghiệp;
- Thực hiện nghiêm chỉ đạo của các cơ quan Trung ương cũng như địa phương về các biện pháp ứng phó khi phát sinh dịch bệnh để hạn chế thấp nhất sự lây nhiễm dịch bệnh trong địa bàn Khu công nghiệp cũng như cộng đồng dân cư địa phương xung quanh. Chủ động xây dựng các kịch bản, phương án ứng phó và bố trí lực lượng nhân sự để phối hợp nhanh, hiệu quả với các cấp có thẩm quyền, các cơ quan chuyên môn trong công tác phòng, chống dịch bệnh. Tham gia đầy đủ bảo hiểm cho người lao động trong Công ty.



PHẦN B:

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
 2. Tổ chức và nhân sự
 3. Tình hình đầu tư và thực hiện dự án
 4. Tình hình tài chính
 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu
- 

1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

THÔNG TIN CHUNG

Năm 2020 đi qua trong bối cảnh toàn cầu phải đối mặt với cuộc khủng hoảng do virus Covid-19 gây ra, nền kinh tế thế giới chịu thiệt hại nặng nề do ảnh hưởng của dịch bệnh. Nền kinh tế Việt Nam nói chung, ngành kinh doanh bất động sản nói riêng trong đó phân khúc bất động sản công nghiệp tuy được đánh giá cao trong trung hạn nhưng cũng không nằm ngoài những khó khăn do dịch bệnh virus Covid-19 gây ra.

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH SO VỚI KẾ HOẠCH

Kết thúc năm 2020, Lợi nhuận trước thuế ghi nhận 13.035.553.805 đồng đạt 32,57% so với kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua. Lợi nhuận sau thuế ghi nhận 11.058.241.928 đồng đạt 34,54% so với kế hoạch đề ra. Lợi nhuận trước thuế của công ty đạt 37,54% so với năm 2019, tương ứng giảm 21.688.209.481 đồng. Nguyên nhân là do những tác động tiêu cực của dịch Covid-19 ảnh hưởng mạnh tới hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Trong cả năm 2020 do yêu cầu của Chính phủ trong việc thực hiện công tác cách ly, phòng chống dịch nên không có Nhà đầu tư nào trực tiếp đến khảo sát, thuê đất tại Khu công nghiệp Cộng Hòa, vì vậy Công ty không có hợp đồng thuê đất nào được hạch toán 1 lần trong năm 2020 mà chủ yếu là doanh thu được phân bổ hàng năm của các Hợp đồng trước đó dẫn đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty sụt giảm mạnh, cụ thể như sau:

Tình hình thực hiện kế hoạch năm 2020

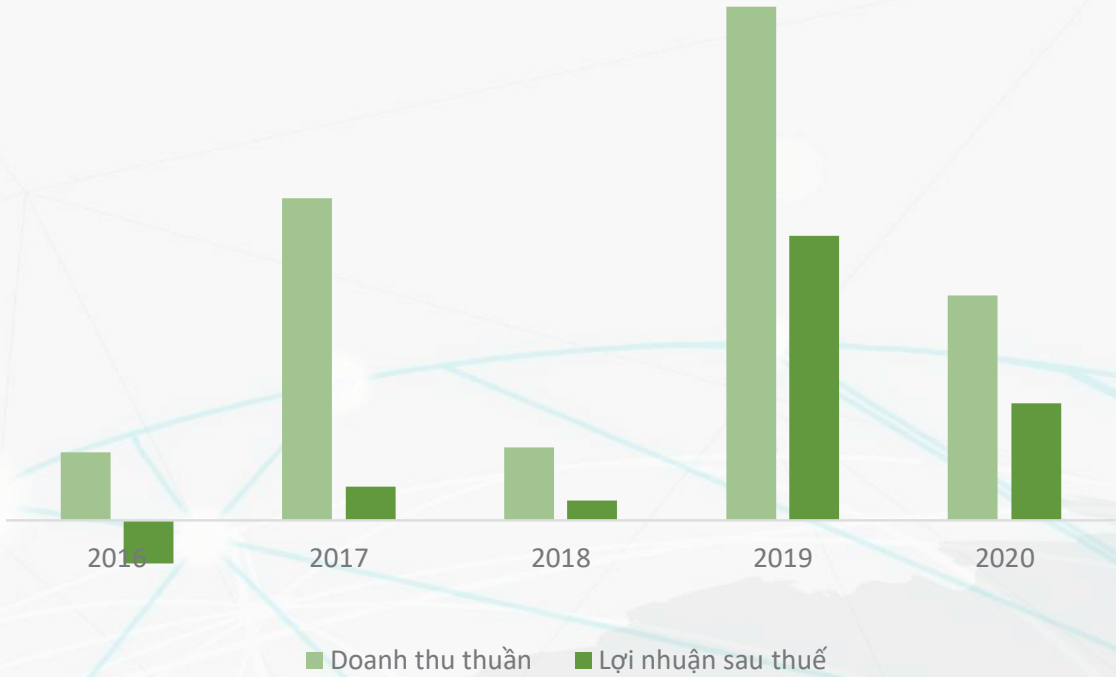
Chỉ tiêu	Đơn vị	KH năm 2020	TH năm 2020	TH năm 2020/KH năm 2020 (%)
Lợi nhuận trước thuế	Đồng	40.022.310.000	13.035.553.805	32,57
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	32.017.850.982	11.058.241.928	34,54

KẾT QUẢ KINH DOANH QUA CÁC NĂM

Bảng chỉ tiêu kết quả kinh doanh giai đoạn 2016 - 2020

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Tổng Doanh thu	Triệu đồng	11.431,98	37.181,02	14.110,8	71.236,96	37.064,87
Tổng chi phí	Triệu đồng	15.610,78	33.927,28	12.162,4	36.513,2	24.029,32
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	(4.178,80)	3.253,74	1.948,40	34.723,76	13.035,55
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	(4.178,80)	3.253,74	1.948,40	27.606,42	11.058,24

Bảng chỉ tiêu kết quả kinh doanh giai đoạn 2016 - 2020



Qua số liệu chỉ tiêu kết quả kinh doanh từ năm 2016-2020 cho thấy doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty có sự biến động tăng giảm không đồng đều ở các năm. Từ năm 2016 đến hết năm 2018, Công ty chưa có doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng Khu công nghiệp nên doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động tài chính ngắn hạn và dài hạn. Nhưng cho đến đầu năm 2019, khi các Nhà đầu tư nước ngoài đến ký hợp đồng thuê hạ tầng tại Khu công nghiệp thì kết quả kinh doanh của Công ty có sự tăng trưởng mạnh, đạt hiệu quả cao, điều này được thể hiện qua các chỉ tiêu tài chính như doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế đều tăng gấp nhiều lần so với những năm trước.

Tuy nhiên năm 2020 là năm mà hoạt động kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn, nguyên nhân chủ yếu do ngay từ những tháng đầu năm, dịch bệnh Covid-19 đã xuất hiện với những diễn biến phức tạp và nguy hiểm gây ảnh hưởng tiêu cực tới kinh tế thế giới cũng như trong nước nói chung và Công ty nói riêng. Các Nhà đầu tư không thể tiếp cận trực tiếp địa bàn Khu công nghiệp để nghiên cứu, xem xét đầu tư vì phải tuân thủ nghiêm ngặt theo các quy định phòng, chống dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam dẫn đến Công ty chưa thu hút thêm được Nhà đầu tư mới khiến cho doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty đã sụt giảm mạnh so với năm 2019.

CƠ CẤU DOANH THU, LỢI NHUẬN

Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận theo sản phẩm

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		Năm 2020	
		Giá trị (Tr.đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (Tr.đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (Tr.đồng)	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.928	84,23	53.223	97,68	16.654	76,47
1.1	Doanh thu cho thuê lại đất	2.671	37,95	3.628	6,66	3.961	18,19
1.2	Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	3.257	46,28	49.595	91,02	12.692	58,28
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.110	15,77	1.265	2,32	5.123	23,53
3	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	-	-	-	-	-
	Tổng	7.038	100	54.488	100	21.777	100



2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

- Ngày 24/06/2020, Đại hội đồng cổ đông thông qua, Quyết định miễn nhiệm Thành viên Hội đồng Quản trị đối với ông Dương Văn Hồi.
- Ngày 24/06/2020, Đại hội đồng cổ đông thông qua, Quyết định miễn nhiệm Thành viên Hội đồng Quản trị đối với ông Trần Quốc Thắng.
- Ngày 24/06/2020, Đại hội đồng cổ đông thông qua, Quyết định bầu bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị Công ty đối với ông Hoàng Trung Hưng.
- Ngày 24/06/2020, Đại hội đồng cổ đông thông qua, Quyết định bầu bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị Công ty đối với ông Nguyễn Trọng Hùng.
- Ngày 24/06/2020, Đại hội đồng cổ đông thông qua, Quyết định miễn nhiệm chức danh Trưởng Ban kiểm soát Công ty đối với bà Nguyễn Thị Hương.
- Ngày 24/06/2020, Đại hội đồng cổ đông thông qua, Phê chuẩn giữ chức danh Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách Công ty đối với bà Vũ Thị Thu Hà.

BAN ĐIỀU HÀNH

- Ngày 24/06/2020, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua Quyết định thôi giữ chức vụ Tổng giám đốc Công ty đối với ông Nguyễn Văn Thành.
- Ngày 24/06/2020, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc bổ nhiệm ông Đặng Văn Thiệu giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.
- Ngày 24/06/2020, Hội đồng quản trị ban hành Quyết định bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty đối với ông Mai Thế Thư.



NHÂN SỰ VÀ CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Số lượng CBCNV Công ty: 33 người

Cơ cấu nhân sự:

STT	Diễn giải	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
I	Theo trình độ lao động	24	24	33
1	Đại học và trên Đại học	21	21	25
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	1	1	2
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật, LĐ phổ thông	2	2	6
II	Theo đối tượng lao động	24	24	33
1	Lao động trực tiếp			
2	Lao động gián tiếp	24	24	33
III	Theo giới tính	24	24	33
1	Nam	17	17	27
2	Nữ	7	7	6

Chính sách đối với người lao động:

Chế độ lương, thưởng: Công ty trả lương, thưởng cho người lao động theo vị trí công việc đảm nhận, năng suất lao động và hiệu quả thực hiện công việc. Bên cạnh đó, Công ty tập trung đẩy mạnh xây dựng nguồn nhân lực theo hướng tinh gọn, tập trung chuyên môn hóa để tận dụng tối đa nguồn nhân lực.

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

3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÁC 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 thứ năm ngày 13 tháng 01 năm 2020 với tổng vốn đầu tư hơn 834 tỷ đồng. Tiến độ thực hiện dự án được chia thành 2 giai đoạn, trong đó, giai đoạn 1 tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu (năm 2008) đến năm 2019, giai đoạn 2 từ năm 2020 đến năm 2021.
- Hiện nay Công ty đã đưa một phần dự án vào khai thác kinh doanh và vẫn đang tiến hành hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp. Giá trị đầu tư đến nay ước đạt trên 300 tỷ đồng.

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Năm 2019 (ĐVT: Đồng)	Năm 2020 (ĐVT: Đồng)	Tăng giảm (%)
Tổng giá trị tài sản	672.471.545.350	653.664.042.847	-1,84
Doanh thu thuần	54.487.948.670	21.777.693.675	-60,03
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	34.796.927.983	13.233.486.674	-61,97
Lợi nhuận khác	-73.164.697	-197.932.869	170,53
Lợi nhuận trước thuế	34.723.763.286	13.035.553.805	-62,46
Lợi nhuận sau thuế	27.606.420.250	11.058.241.928	-59,94

Năm 2019 do thực hiện tốt hoạt động xúc tiến thu hút đầu tư nên kết quả kinh doanh Công ty đã có sự tăng trưởng mạnh cả về doanh thu và lợi nhuận. Nhưng đến năm 2020 tình hình kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn. Nguyên nhân chính là do ảnh hưởng nghiêm trọng của dịch bệnh Covid-19 nên Công ty không thu hút được Nhà đầu tư mới, vì vậy ảnh hưởng trực tiếp tới kết quả kinh doanh của Công ty.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	2,50	11,92	7,25
Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,93	11,23	6,97
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số nợ/tổng tài sản	lần	0,42	0,57	0,58
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	lần	0,72	1,34	1,39
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,02	0,08	0,033
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	27,68	50,66	50,78
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn CSH	%	0,75	9,60	3,99
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng TS	%	0,44	4,11	1,68
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động KD/ Doanh thu thuần	%	27,58	63,86	60,77

5. CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU

CỔ PHẦN

Tính đến hết ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đã phát hành 25.894.868 cổ phiếu. Trong đó:

Số cổ phần phổ thông:	25.894.868 cổ phiếu
Số cổ phần ưu đãi:	0 cổ phiếu
Số cổ phần đang lưu hành:	25.894.868 cổ phiếu
Số cổ phiếu quỹ:	0 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/ cổ phiếu

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cơ cấu cổ đông

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông lớn	8.931.200	34,49
2	Cổ đông nhỏ	16.963.668	65,51
	Cổ phiếu quỹ	-	-
	Tổng	25.894.868	100
1	Cổ đông tổ chức	11.823.200	45,66
2	Cổ đông cá nhân	14.071.668	54,34
	Cổ phiếu quỹ	-	-
	Tổng	25.894.868	100

Danh sách cổ đông lớn

Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ/VĐL
Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam	0301266564	3.897.200	15,05
Công ty TNHH MTV Tổng Cty cao Su Đồng Nai	3600259465	1.432.600	5,5
Công ty cổ phần cao su Tây Ninh	3900242776	1.766.000	6,8
Quỹ đầu tư ngoại American LLC	-	1.835.400	7,7

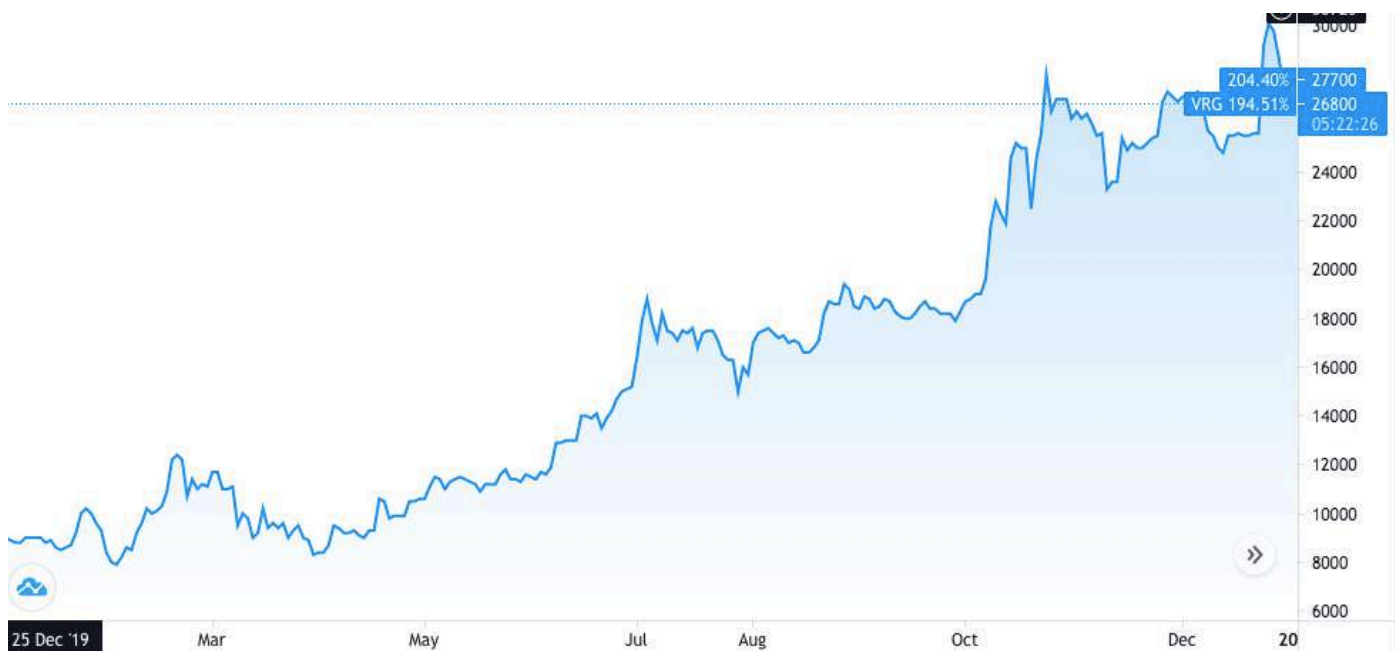
TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đợt tăng vốn trong năm: Không có

Lịch sử tăng vốn:

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

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có





PHẦN C:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

ĐÁNH GIÁ TỔNG QUAN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Chỉ tiêu	KH năm 2020 (ĐVT: Đồng)	Thực hiện (ĐVT: Đồng)		Tăng trưởng (%)	
		Năm 2019	Năm 2020	Thực hiện năm 2020/Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020/Thực hiện năm 2019
Lợi nhuận trước thuế	40.022.310.000	34.723.763.286	13.035.553.805	32,57	37,54
Lợi nhuận sau thuế	32.017.850.982	27.606.420.250	11.058.241.928	34,54	40,06

Năm 2020, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 nên mặc dù không hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đề ra nhưng Ban Tổng giám đốc đã chủ động xây dựng nhiều giải pháp để hạn chế thấp nhất tác động của dịch bệnh. Trong năm 2021, với diễn biến dịch bệnh còn nhiều phức tạp, Ban Tổng giám đốc đã chủ động nghiên cứu, xây dựng các phương án để đáp ứng nhiệm vụ vừa thực hiện tốt công tác phòng, chống dịch, đảm bảo sức khỏe của cán bộ công nhân viên, vừa có thể đảm bảo các mục tiêu kinh doanh đề ra.

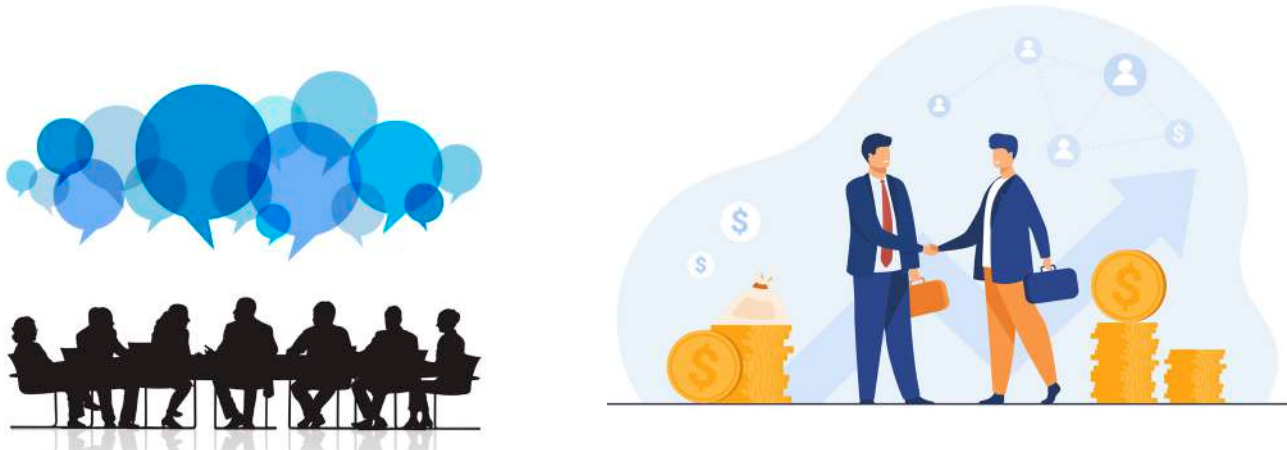
2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Chỉ tiêu	Năm 2019 (ĐVT: Đồng)	Năm 2020 (ĐVT: Đồng)	Chênh lệch	
			Số tiền (Đồng)	Tỷ lệ (%)
A. Tài sản ngắn hạn	319.391.424.952	266.516.092.466	(52.875.332.486)	-16,56
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	57.575.034.168	4.805.419.708	(52.769.614.460)	-91,65
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	229.000.000.000	231.774.342.521	2.774.342.521	1,21
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	29.451.480.664	23.880.968.870	(5.570.511.794)	-18,91
V. Tài sản ngắn hạn khác	3.364.910.120	6.055.361.367	2.690.451.247	79,96
B. Tài sản dài hạn	353.080.120.398	393.560.449.681	40.480.329.283	11,46
I. Các khoản phải thu dài hạn	80.758.594.128	80.941.987.128	183.393.000	0,23
II. Tài sản cố định	476.799.216	83.725.398.914	83.248.599.698	17.459,89
III. Bất động sản đầu tư	-	66.014.427.936	66.014.427.936	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	246.522.437.818	137.440.102.531	109.082.335.287	44,25
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	25.318.633.929	25.318.633.929	-	0.00%
VI. Tài sản dài hạn khác	3.655.307	119.899.243	116.243.936	3.180,14
Tổng cộng tài sản	672.471.545.350	660.076.542.147	(12.395.003.203)	-1,84

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Chỉ tiêu	Số đầu năm (ĐVT: Đồng)	Số cuối năm ĐVT: Đồng)	Chênh lệch	
			Số tiền (Đồng)	Tỷ lệ (%)
I. Nợ ngắn hạn	26.804.016.059	36.806.902.754	9.952.989.368	37,13
1. Phải trả cho người bán	9.301.133.789	24.246.254.881	14.945.121.092	160,68
2. Người mua trả tiền trước	50.000.000	96.595.179	46.595.179	93,19
3. Thuế và các khoản phải nộp NN	2.104.732.895	13.909.788	(2.090.823.107)	-99,34
4. Phải trả người lao động	979.735.000		(979.735.000)	
5. Chi phí phải trả	105.130.068	125.652.600	20.522.532	19,52
6. Phải trả ngắn hạn khác	5.954.611.667	2.749.920.339	(3.204.691.328)	-53,82
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	8.305.864.286	8.305.864.286	-	0.00%
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.808.354	1.218.808.354	1.216.000.000	43.299,38
II. Nợ dài hạn	358.159.242.853	346.806.902.754	(11.352.340.099)	-3,17



3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Bên cạnh việc sử dụng các chuyên gia có kinh nghiệm lâu năm ở một số lĩnh vực mà Công ty đã và đang triển khai đầu tư, Ban lãnh đạo Công ty đang thực hiện phương án trẻ hóa đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý thông qua việc tuyển dụng các cán bộ trẻ có trình độ chuyên môn để đào tạo, bồi dưỡng, qua đó xây dựng Công ty ngày càng phát triển bền vững.

Tiếp tục nghiên cứu để bổ sung hoàn thiện các Nội quy, Quy chế, Chức năng nhiệm vụ các phòng ban để phát huy tối đa tính tích cực, năng động sáng tạo của mỗi CB.CNV trong Công ty.

4. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Căn cứ ý kiến loại trừ của kiểm toán viên trong báo cáo kiểm toán năm 2020;

Công ty xin được giải trình như sau:

I - Đây là 2 khoản nợ phải thu của Công ty TNHH Nice Ceramic (Bao gồm: tiền thuê lại đất (1) và tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng phát sinh từ năm 2016 đến nay (2).

(1) Về tiền thuê đất hàng năm Công ty TNHH Nice Ceramic đã có nhiều văn bản gửi Cục Thuế tỉnh Hải Dương và Cục Thuế Hải Dương cũng đã có nhiều văn bản trả lời cho Công ty TNHH Nice Ceramic là: “Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại điều 19, điều 20 nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được nhà nước cho thuê đất và tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp. Căn cứ quy định trên, Công ty TNHH Nice Ceramic không trực tiếp thuê đất của nhà nước (thuê lại đất của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam) lên không thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất”.

(2) Về tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng: Căn cứ vào các điều khoản đã ký của Hợp đồng thuê đất và các hồ sơ đính kèm thì số tiền Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam phải thu đã được phát hành hóa đơn, hạch toán và gửi văn bản yêu cầu thanh toán đúng pháp luật đến Công ty TNHH Nice Ceramic.

II - Về phương án giải quyết 2 khoản công nợ kéo dài liên quan tới Công ty TNHH Nice Ceramic:

1. Công ty tiếp tục củng cố hồ sơ làm việc với Công ty TNHH Nice Ceramic xác nhận công nợ và thanh toán theo đúng Hợp đồng đã ký.

2. Trong trường Công ty TNHH Nice Ceramic cố tình không thanh toán số công nợ nói trên Công ty sẽ chủ động củng cố hồ sơ chuyển Tòa án để giải quyết theo quy định của Pháp luật.



The background image shows a wide, newly paved asphalt road with yellow dashed lane markings and a white solid edge line. To the left of the road is a construction site with a large, multi-story concrete building under construction, featuring a blue roof. A green safety fence runs along the base of the building. In the distance, other industrial or commercial buildings are visible under a clear blue sky. A tall, modern street lamp stands on the left side of the road.

PHẦN D:

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về mọi mặt hoạt động của công ty
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của ban Tổng giám đốc
3. Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ MỌI MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020 (ĐVT: Đồng)	Thực hiện (ĐVT: Đồng)		Tăng trưởng (%)	
		Năm 2020	Năm 2019	So với Kế hoạch	So với Năm 2019
Lợi nhuận trước thuế	40.022.310.000	13.035.553.805	34.723.763,286	32,57	37,54
Lợi nhuận sau thuế	32.017.850.982	11.058.241.928	27.606.420.250	34,54	40,06

2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm 2020, qua công tác kiểm tra, giám sát Hội đồng quản trị nhận thấy:

- Ngay từ đầu năm, Ban Tổng giám đốc Công ty đã chủ động và cố gắng đẩy mạnh hoạt động thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp nhưng do dịch bệnh Covid-19 bùng phát liên tục và kéo dài đến hết năm nên kết quả kinh doanh của Công ty không hoàn thành theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.
- Mặc dù đã có nhiều cố gắng nhưng do diễn biến của dịch Covid-19 phát triển nhanh và nghiêm trọng dẫn tới công tác thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp bị chậm so với tiến độ đề ra (do thực hiện chỉ đạo của Chính phủ về cách ly, giãn cách xã hội).
- Ban Tổng giám đốc đã có nhiều cố gắng để triển khai các hoạt động đối ngoại với chính quyền địa phương nhằm nâng cao quy mô và vị thế của Công ty trong định hướng phát triển dài hạn (mở rộng KCN giai đoạn 2; Điều chỉnh quy hoạch KCN giai đoạn 1..).

3. KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐỊNH HƯỚNG TRUNG VÀ DÀI HẠN

Năm 2021, Hội đồng quản trị sẽ chủ động nghiên cứu, xây dựng các giải pháp để tăng cường thu hút đầu tư; Các giải pháp để phát triển Công ty trong tình hình mới (dịch bệnh kéo dài, Cạnh tranh gia tăng cùng các cơ hội, thách thức khi phát triển Công ty); Xây dựng các kịch bản trình Đại hội đồng cổ đông thông qua làm cơ sở chỉ đạo Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện.

PHƯƠNG HƯỚNG THỰC HIỆN

- Tập trung kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc, các cán bộ quản lý trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty,
- Sử dụng lao động phù hợp, có hiệu quả. Tiếp tục nâng cao trình độ, chất lượng chuyên môn của đội ngũ cán bộ. Chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho CB.CNV, có chính sách giữ người có trình độ chuyên môn cao, từng bước tăng thu nhập cho người lao động.
- Xây dựng các phương án để đẩy mạnh công tác xúc tiến đầu tư vào khu công nghiệp (thành lập bộ phận chuyên trách làm nhiệm vụ thu hút đầu tư; In ấn tài liệu, băng đĩa phục vụ công tác quảng cáo; Thực hiện quảng cáo xúc tiến đầu tư; Thực hiện quy chế sử dụng môi giới thu hút đầu tư và cho phép chi hoa hồng môi giới trên cơ sở hiệu quả của giá bán sản phẩm).

CHI TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2021

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2020 (ĐVT: Đồng)	Kế hoạch năm 2021 (ĐVT: Đồng)	Tăng trưởng %
Lợi nhuận trước thuế	13.035.553.805	44.262.000.000	339,55
Lợi nhuận sau thuế	11.058.241.928	35.409.000.000	320,2
Cổ tức	-	-	-



PHẦN E:

QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP đại diện (CP phổ thông)	Tỷ lệ (%)
1	Phạm Trung Thái	CT HĐQT	3.897.200	15,05
2	Hoàng Trung Hưng	TV.HĐQT	0	0%
3	Nguyễn Xuân Thành	TV.HĐQT	444.300	1,72
4	Nguyễn Thế Nghĩa	TV.HĐQT	1.200.000	4,63
5	Đoàn Kim Chung	TV.HĐQT	477.700	1,84
6	Lê Văn Chành	TV.HĐQT	1.766.000	6,82
7	Minh Quốc Sang	TV.HĐQT	770.000	2,97
8	Nguyễn Trọng Hùng	TV.HĐQT	1.432.600	5,53

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự họp (%)	Lý do không tham dự
1	Ông Phạm Trung Thái	CT.HĐQT	04	100%	
2	Ông Dương Văn Hồi	TV.HĐQT	04	100%	
3	Ông Lê Văn Chành	TV.HĐQT	04	100%	
4	Ông Đoàn Kim Chung	TV.HĐQT	04	100%	
5	Ông Minh Quốc Sang	TV.HĐQT	04	100%	
6	Ông Nguyễn Xuân Thành	TV.HĐQT	04	100%	
7	Ông Nguyễn Thế Nghĩa	TV.HĐQT	04	100%	
8	Ông Trần Quốc Thắng	TV.HĐQT	04	100%	

CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số, ký hiệu	Ngày, tháng	Trích yếu nội dung
1	14/NQ-HĐQT	13/02/2020	Nghị quyết về việc tạm dừng lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc đề thông qua một số nội dung thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông
2	58/NQ-HĐQT	13/05/2020	Nghị quyết về việc thống nhất trình Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam thỏa thuận chủ trương về các nội dung: Thôi giữ chức vụ Tổng giám đốc; bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty
3	92/NQ-HĐQT	09/06/2020	Nghị quyết về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020
4	03/NQ-HĐQT	23/06/2020	Nghị quyết họp HĐQT về việc phê duyệt các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT và nội dung thông qua tại Đại hội đồng cổ đông
5	172/NQ-HĐQT	06/07/2020	Nghị quyết HĐQT về việc thanh toán số cổ tức còn lại của năm 2019
6	244/NQ-HĐQT	12/10/2020	Nghị quyết của HĐQT về việc thống nhất chủ trương bổ sung thêm Phó Tổng giám đốc phụ trách xây dựng cơ bản

ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty luôn tạo điều kiện để các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Ban điều hành và các cán bộ quản lý khác được tham gia các khóa đào tạo về quản trị Công ty.

2. BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng BKS	0	0%
2	Ông Lê Thanh Ngọc	TV BKS	0	0%
3	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	TV BKS	0	0%

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự cuộc họp	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Lý do không tham dự
1	Bà Nguyễn Thị Hương	Trưởng ban	1	100%	100%	Ngày 24/06/2020 miễn nhiệm chức danh TBKS
2	Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng ban	3	100%	100%	Ngày 24/06/2020 bổ nhiệm chức danh TBKS
3	Ông Lê Thanh Ngọc	Ủy viên	4	100%	100%	
4	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Ủy viên	4	100%	100%	



CÁC CUỘC HỌP CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát Công ty gồm 3 thành viên (01 trưởng ban và 02 uỷ 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 Hội đồng quản trị Công ty, cụ thể như:

- Giám sát việc thực hiện các hạng mục đầu tư XD CB, xúc tiến đầu tư...
- Kiểm tra tình hình thực hiện quỹ tiền lương, các chính sách chế độ của người lao động.
- Thẩm định Báo cáo tài chính các quý và 6 tháng đầu năm 2020 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.
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các chỉ tiêu tài chính và Đại hội đồng cổ đông đề ra.
- 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 của Bộ tài chính.

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



3. GIAO DỊCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

STT	Chức danh	Số người	Tổng tiền (Trđ)
1	Chủ tịch HĐQT	1	120
2	Thành viên HĐQT	7	420
3	Thành viên BKS không chuyên trách	2	120
4	Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách	1	60

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NNB VÀ NLQ ĐẾN NNB

Không có

GIAO DỊCH, HỢP ĐỒNG CỦA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Không có

4. TĂNG CƯỜNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

TUÂN THỦ QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty luôn chủ động nắm bắt các quy định pháp luật có liên quan và cập nhật kịp thời như:

- Tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ về công bố thông tin.
- Định kỳ tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên.
- Xây dựng điều lệ, Quy chế quản trị bám sát theo Luật Doanh Nghiệp 2020 và các văn bản hướng dẫn.

Những việc trên một mặt nâng cao hiệu quả quản lý, mặt khác thúc đẩy sự công bằng, minh bạch trong quá trình xử lý sự cố và những sai sót phát sinh. Qua đó giúp ổn định và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh cho Công ty.

PHẦN F: ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

1. Mục tiêu phát triển bền vững
2. Đánh giá của ban Tổng giám đốc
3. Các chỉ tiêu phát triển bền vững



1. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Công ty luôn hành động vì mục tiêu phát triển bền vững của doanh nghiệp cũng như của địa phương nơi triển khai dự án, điều đó được thể hiện cụ thể ở việc: Công ty chú trọng tập trung thu hút các nhà đầu tư công nghệ cao vào khu công nghiệp nhằm hướng tới phát triển khu công nghiệp Cộng Hòa trở thành khu công nghiệp Xanh - Hiện đại - An toàn.

2. ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ CÁC HOẠT ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN CỘNG ĐỒNG – XÃ HỘI

Với định hướng phát triển bền vững trong tương lai, Công ty không chỉ chú trọng tới lợi ích của doanh nghiệp mà còn quan tâm đến lợi ích của cộng đồng xã hội, đặc biệt là cộng đồng địa phương khu vực quanh khu công nghiệp Cộng Hòa như hỗ trợ kinh phí cho các hoạt động xã hội, phòng chống khắc phục hậu quả thiên tai, dịch bệnh...

ĐÁNH GIÁ CÁC HOẠT ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG

Công ty luôn đảm bảo việc tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật liên quan đến bảo vệ môi trường khu công nghiệp. Công tác bảo vệ môi trường luôn được chú trọng thực hiện thường xuyên, cụ thể như: Không thu hút đầu tư đối với các doanh nghiệp hoạt động sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực có nguy cơ gây ô nhiễm cao; Quản lý, giám sát, tư vấn và hỗ trợ các doanh nghiệp thực hiện đúng quy định về bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng cơ bản và quá trình sản xuất. Thực hiện tốt công tác quản lý vệ sinh môi trường thông qua việc hỗ trợ, kiểm soát lượng nước thải, rác thải, khí thải của các doanh nghiệp. Chủ động phối hợp và hỗ trợ các cơ quan chức năng trong quá trình thẩm định cấp giấy phép cũng như định kỳ kiểm tra hoạt động xả thải ra môi trường.

ĐÁNH GIÁ CÁC HOẠT ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty luôn chú trọng quan tâm sức khỏe và an toàn của người lao động, trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động, tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm, công tác an toàn vệ sinh lao động được thực hiện đúng quy định. Chăm lo đời sống sức khỏe, tinh thần cho người lao động, tổ chức các hoạt động tập thể

nhằm nâng cao tinh thần đoàn kết, gắn bó giữa các cán bộ, công nhân viên Công ty. Tổ chức khen thưởng kịp thời cho cán bộ công nhân viên có phát minh, sáng kiến hữu ích đóng góp tích cực vào kết quả kinh doanh của doanh nghiệp. Tăng cường công tác đào tạo để người lao động nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng từ đó nâng cao năng suất lao động. Nhận thức được tầm quan trọng của đội ngũ lao động trong quá trình phát triển bền vững, Công ty luôn xây dựng, phát triển môi trường làm việc chuyên nghiệp và nhân văn tạo động lực cho người lao động. Lao động trong Công ty đều có trình độ chuyên môn cao, dày dặn kinh nghiệm và gắn bó lâu dài với Công ty.

3. CÁC CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Với ngành nghề kinh doanh chính hiện nay của Công ty là đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp nên ngay từ khi lập quy hoạch dự án cho đến khi triển khai đầu tư xây dựng, Công ty luôn chú trọng việc nghiên cứu các giải pháp nhằm tiết kiệm năng lượng một cách tối ưu như:

- Thiết kế, đầu tư xây dựng và lắp đặt toàn bộ hệ thống đèn chiếu sáng của các tuyến đường giao thông, hệ thống máy bơm tăng áp... trong Khu công nghiệp và khu trung tâm điều bằng các thiết bị hiện đại, tiết kiệm điện.
- Tăng cường công tác tuyên truyền, giáo dục nâng cao nhận thức tiết kiệm năng lượng cho toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty như: Tắt toàn bộ hệ thống điều hòa nhiệt độ và điện chiếu sáng trong phòng làm việc sau khi tan ca...

TIÊU THỤ NƯỚC

Công ty xây dựng các quy định nhằm duy trì thường xuyên hoạt động kiểm tra, đánh giá chất lượng nguồn nước sử dụng trong Khu công nghiệp; Xây dựng các tiêu chí để đánh giá tác động của nguồn nước thải, chất thải đến môi trường xung quanh thông qua việc kiểm soát chặt chẽ nguồn nước đầu vào và nguồn nước thải đầu ra (phát thải từ hoạt động vận hành khối văn phòng và khối sản xuất công nghiệp của các Nhà đầu tư). Các nguồn nước thải và chất thải trong Khu công nghiệp luôn được Công ty xử lý theo đúng các quy trình kỹ thuật, đảm bảo an toàn và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

A person in a white shirt is working at a desk. Their left hand is pointing at a document with various charts and graphs. On the desk, there is a large calculator, a laptop keyboard, and several other documents with financial data. The scene is brightly lit, suggesting a professional office environment.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Bảng cân đối kế toán
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
4. 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 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		266.516.092.466	319.391.424.952
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		4.805.419.708	57.575.034.168
1. Tiền	111	V.1	4.805.419.708	57.575.034.168
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		231.774.342.521	229.000.000.000
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	231.774.342.521	229.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		23.880.968.870	29.451.480.664
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	19.628.478.092	14.558.025.529
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	261.000.000	12.897.051.200
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	14.080.075.722	8.193.340.271
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(10.088.584.944)	(6.196.936.336)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.055.361.367	3.364.910.120
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	227.742.628	89.171.184
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.529.191.680	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	1.298.427.059	3.275.738.936
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 2020

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		387.147.950.381	353.080.120.398
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		80.941.987.128	80.758.594.128
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	80.941.987.128	80.758.594.128
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		125.019.950.311	476.799.216
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	125.019.950.311	476.799.216
Nguyên giá	222		144.227.098.533	4.345.083.155
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.207.148.222)	(3.868.283.939)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	98.542.063.960	-
Nguyên giá	231		102.635.041.670	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.092.977.710)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		57.205.415.810	246.522.437.818
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	57.205.415.810	246.522.437.818
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		25.318.633.929	25.318.633.929
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	25.818.583.929	27.946.583.929
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(499.950.000)	(2.627.950.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		119.899.243	3.655.307
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	119.899.243	3.655.307
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		653.664.042.847	672.471.545.350

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 2020

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		377.151.408.881	384.963.258.912
I. Nợ ngắn hạn	310		36.757.005.427	26.804.016.059
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	24.246.254.881	9.301.133.789
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		96.595.179	50.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	13.909.788	2.104.732.895
4. Phải trả người lao động	314		-	979.735.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14a	125.652.600	105.130.068
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	8.305.864.286	8.305.864.286
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	2.749.920.339	5.954.611.667
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	1.218.808.354	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		340.394.403.454	358.159.242.853
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.14b	39.341.416.566	48.800.391.677
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	301.035.961.999	309.341.826.287
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	17.024.889	17.024.889
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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 2020

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		276.512.633.966	287.508.286.438
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	276.512.633.966	287.508.286.438
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		3.068.625.544	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		12.315.328.422	24.798.915.844
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.257.086.494	24.798.915.844
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.058.241.928	-
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		653.664.042.847	672.471.545.350

Người lập biểu



Mai Thế Thư

Kế toán trưởng



Mai Thế Thư

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc


Đặng Văn Thiệu

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 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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	21.777.693.675	54.487.948.670
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		21.777.693.675	54.487.948.670
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	11.068.787.752	25.447.390.307
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.708.905.923	29.040.558.363
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	15.267.237.529	16.723.998.542
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.694.749	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	12.739.962.029	10.967.628.922
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.233.486.674	34.796.927.983
11. Thu nhập khác	31	VI.6	19.938.000	25.013.511
12. Chi phí khác	32	VI.7	217.870.869	98.178.208
13. Lợi nhuận khác	40		(197.932.869)	(73.164.697)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.035.553.805	34.723.763.286
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	1.977.311.877	7.117.343.036
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.058.241.928	27.606.420.250
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	406	1.014
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	406	1.014

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Mai Thế Thu

Mai Thế Thu



Đặng Văn Thiệu

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 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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		9.418.978.399	249.031.686.200
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(5.066.075.270)	(3.958.060.203)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.740.757.600)	(2.750.857.000)
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		1.288.480.098	7.307.553.846
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(9.916.960.827)	(31.278.339.173)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(8.016.335.200)	218.351.983.670
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		(42.269.203.370)	(42.394.253.268)
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		(145.000.000.000)	(296.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		145.000.000.000	143.000.000.000
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		4.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.274.119.631	12.133.776.530
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(24.991.083.739)	(183.260.476.738)

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 2020

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		(19.761.900.772)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(19.761.900.772)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(52.769.319.711)	35.091.506.932
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	57.575.034.168	22.483.527.236
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(294.749)	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	4.805.419.708	57.575.034.168

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Mai Thế Thư

Mai Thế Thư

Đặng Văn Thiệu

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 2020

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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**
Hoạt động kinh doanh chính 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 năm ngày 13 tháng 01 năm 2020, tiến độ thực hiện dự án được chia thành 2 giai đoạn: giai đoạn 1 tính từ ngày được cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu (năm 2008) đến năm 2019, giai đoạn 2 từ năm 2020 đến năm 2021.

Doanh thu năm 2020 giảm 32.710.254.995 VND so với năm 2019, đạt 35% so với kế hoạch doanh thu cả năm. Nguyên nhân chính do ảnh hưởng của dịch bệnh, trong năm 2020 không có thêm Nhà đầu tư mới vào thuê cơ sở hạ tầng KCN. Trong khi năm 2019, Công ty ghi nhận doanh thu 1 lần của hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng KCN làm doanh thu tăng mạnh (xem Thuyết minh VI.1b).

Trong năm, Công ty đã tạm tăng tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư đối với các hạng mục đã hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng tại KCN Cộng Hòa (xem Thuyết minh V.8 và V.10).

- 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 37 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 24 nhân viên).

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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.

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập 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.

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí khác

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

6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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
Nhà cửa vật kiến trúc	15 - 20
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 kỳ 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.

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Cơ sở hạ tầng	40

9. 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.

10. 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.

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

12. 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.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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.

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp

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

Tiền lãi

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

14. Các khoản chi phí

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

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

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ 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.

16. 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.

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. 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.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

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

1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	296.710.554	716.132.560
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.508.709.154	56.858.901.608
Cộng	4.805.419.708	57.575.034.168

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

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 6 đến 13 tháng.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	18.633.929	-	18.633.929	-
Tổng Công ty MBLand ⁽ⁱ⁾	300.000.000	-	300.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	2.128.000.000	(2.128.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	499.950.000	(499.950.000)	499.950.000	(499.950.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An ^(iv)	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Cộng	25.818.583.929	(499.950.000)	27.946.583.929	(2.627.950.000)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty sở hữu 31.050 Cổ phần Tổng Công ty MBLand (Trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc MB), tương đương 0,046% vốn điều lệ.

(ii) 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 (SHF) 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 tạm ứng cho cổ đông 900 đồng/1 cổ phần trước ngày 29/6/2018, đợt 3 thanh toán phần còn lại chỉ trả trước ngày 24/11/2020. Sau khi hoàn thành phân phối tiền giải thể lần 3, SHF đã thanh toán hết mọi nghĩa vụ với cổ đông.

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(iii) Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đã ngừng hoạt động từ năm 2018, chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế.

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty sở hữu 2.500.000 Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An, tương đương 4,02% vốn điều lệ, không thay đổi so với đầu năm.

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

Các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam và Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội được trích lập dự phòng toàn bộ, do các đơn vị này đã ngừng hoạt động.

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An được xem xét dự phòng dựa trên số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của đơn vị đã được kiểm toán. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của đơn vị này để xem xét dự phòng.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.627.950.000	2.627.950.000
Sử dụng dự phòng	(2.128.000.000)	-
Số cuối năm	499.950.000	2.627.950.000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	19.628.478.092	14.558.025.529
Công ty TNHH Nice Ceramic	15.997.049.116	12.105.400.508
Các khách hàng khác	3.631.428.976	2.452.625.021
Cộng	19.628.478.092	14.558.025.529

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán khác	261.000.000	12.897.051.200
Công ty TNHH Trường Thành	-	8.830.199.900
Công ty TNHH MTV Lý Phương Thảo	-	1.596.559.000
Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Đầu tư Nam Á	261.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	-	2.349.026.000
Trả trước cho người bán khác	-	121.266.300
Cộng	261.000.000	12.897.051.200

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	14.080.075.722	(512.756.031)	8.193.340.271	(512.756.031)
Lãi tiền gửi dự thu	5.080.229.266	-	7.099.767.122	-
Hoàng Thị Nhâm - Tạm ứng Giải phóng mặt bằng KCN Cộng Hòa	4.500.000.000	-	-	-
Văn Tiến Thành – Tạm ứng điều chỉnh quy hoạch cục bộ KCN Cộng Hòa	1.537.898.263	-	47.349.086	-
Mai Thế Thư - Tạm ứng Giải phóng mặt bằng KCN Cộng Hòa	2.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng các cá nhân khác	442.833.782	-	463.402.272	-
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	6.358.380	-	70.065.760	-
Cộng	14.080.075.722	(512.756.031)	8.193.340.271	(512.756.031)

5b. Phải thu dài hạn khác

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Diện tích 699.999 m2	38.981.678.851	38.981.678.851
Diện tích 747.271,11 m2	41.614.177.198	41.614.177.198
Diện tích 1.450 m2	80.747.879	80.747.879
Tiền đền bù GPMB khác	265.383.200	81.990.200
Cộng	80.941.987.128	80.758.594.128

6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Nice Ceramic		14.051.224.812	(9.575.828.913)	10.159.576.204	(5.684.180.305)
Phí quản lý	Trên 3 năm	1.651.364.052	(1.651.364.052)	430.454.684	(430.454.684)
	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	1.220.909.368	(854.636.558)	1.220.909.368	(854.636.558)
	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	1.220.909.368	(610.454.684)	1.220.909.368	(610.454.684)
	Trên 6 tháng đến dưới 1 năm	610.454.684	(183.136.405)	610.454.684	(183.136.405)
Tiền thuê lại đất	Trên 3 năm	2.670.739.240	(2.670.739.240)	-	-
	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	2.670.739.240	(1.869.517.468)	2.670.739.240	(1.869.517.468)
	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	2.670.739.240	(1.335.369.620)	2.670.739.240	(1.335.369.620)
	Trên 6 tháng đến dưới 1 năm	1.335.369.620	(400.610.886)	1.335.369.620	(400.610.886)
Ông Vũ Hồng Nam - Tiền chuyển nhượng vốn góp	Trên 3 năm	512.756.031	(512.756.031)	512.756.031	(512.756.031)
Cộng		14.563.980.843	(10.088.584.944)	10.672.332.235	(6.196.936.336)

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.196.936.336	3.343.645.905
Trích lập dự phòng bổ sung	3.891.648.608	2.853.290.431
Số cuối năm	10.088.584.944	6.196.936.336

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	206.113.342	85.237.184
Chi phí sửa chữa xe ô tô	21.451.286	-
Phí sử dụng đường bộ	178.000	3.934.000
Cộng	227.742.628	89.171.184

7b. Chi phí trả trước dài hạn

Là chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ.

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	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	4.017.733.281	161.168.056	4.345.083.155
Đầu tư XD CB hoàn thành ⁽ⁱ⁾	139.999.323.434	-	-	-	139.999.323.434
Thanh lý nhượng bán	-	-	-	(117.308.056)	(117.308.056)
Số cuối kỳ	139.999.323.434	166.181.818	4.017.733.281	43.860.000	144.227.098.533
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		166.181.818	3.301.613.641	-	3.467.795.459
Chờ thanh lý					
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	-	166.181.818	3.565.605.315	136.496.806	3.868.283.939
Khấu hao trong năm ⁽ⁱⁱ⁾	15.323.252.227	-	121.955.112	10.965.000	15.456.172.339
Thanh lý nhượng bán	-	-	-	(117.308.056)	(117.308.056)
Số cuối kỳ	15.323.252.227	166.181.818	3.687.560.427	30.153.750	19.207.148.222
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	-	452.127.966	24.671.250	476.799.216
Số cuối kỳ	124.676.071.207	-	330.172.854	13.706.250	125.019.950.311

Trong đó:
Tạm thời chưa sử dụng
Đang chờ thanh lý

(i) Các tài sản cố định có nguyên giá 139.999.323.434 VND đang được tạm tăng theo giá trị đã tập hợp được đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2020, chưa có phê duyệt quyết toán chính thức của cấp có thẩm quyền. Giá trị này có thể thay đổi khi phê duyệt quyết toán chính thức.

(ii) Trong đó, chi phí khấu hao đã trích trước (từ năm 2019 về trước) là 7.623.389.430 VND, chi phí khấu hao năm nay là 7.699.862.797 VND

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tài sản cố định vô hình

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

10. Bất động sản đầu tư cho thuê

Là phần cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Cộng Hòa đầu tư cho thuê, chi tiết phát sinh như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	-	-	-
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành ⁽ⁱ⁾	102.635.041.670	-	102.635.041.670
Khấu hao trong năm ⁽ⁱⁱ⁾	-	(4.092.977.710)	(4.092.977.710)
Số cuối năm	102.635.041.670	(4.092.977.710)	98.542.063.960

(i) Các bất động sản đầu tư cho thuê có nguyên giá 102.635.041.673 VND đang được tạm tăng theo giá trị đã tập hợp được đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2020, chưa có phê duyệt quyết toán chính thức của cấp có thẩm quyền. Giá trị này có thể thay đổi khi phê duyệt quyết toán chính thức.

(ii) Trong đó, chi phí khấu hao đã trích trước (Từ năm 2019 về trước) là 1.417.267.126 VND, chi phí khấu hao năm nay là 2.675.710.584 VND

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	Năm trước
Số đầu năm	246.522.437.818	203.119.835.545
Chi phí phát sinh trong năm	53.317.343.096	44.979.826.072
Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	(139.999.323.434)	(31.221.965)
Kết chuyển vào Bất động sản đầu tư trong năm	(102.635.041.670)	-
Giảm do nhận tiền từ Hội đồng bồi thường tái định cư tỉnh Hải Dương	-	(1.387.820.000)
Tiền thu bán hồ sơ thầu	-	(158.181.834)
Cộng	57.205.415.810	246.522.437.818

(*) Thông tin về dự án:

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thị xã 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 thứ năm ngày 13 tháng 01 năm 2020 với tổng vốn đầu tư hơn 834 tỷ đồng. Tiến độ thực hiện dự án được chia thành 2 giai đoạn, trong đó, giai đoạn 1 tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu (năm 2008) đến năm 2019, giai đoạn 2 từ năm 2020 đến năm 2021.

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Hạng mục	Tổng mức đầu tư được duyệt	Chi phí đã thực hiện đến 31/12/2020	Chi phí chưa thực hiện
Hạ tầng khu công nghiệp	565.344.039.000	196.474.523.550	368.869.515.450
Chi phí GPMB không được đối trừ ngân sách	74.581.728.000	65.981.685.068	8.600.042.932
Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư và chi phí khác	83.279.324.000	37.383.572.296	45.895.751.704
Chi phí dự phòng ^(*)	110.981.810.000	-	110.981.810.000
Cộng	834.186.901.000	299.839.780.914	534.347.120.086

(*) 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	4.813.041.600	1.702.568.800
Công ty Cổ phần Công nghệ và Tư vấn Anco	4.133.727.800	4.133.727.800
Công ty TNHH Trường Thành	2.086.364.000	3.126.935.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	6.599.598.100	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hải Dương	5.663.123.000	-
Các nhà cung cấp khác	950.400.381	337.902.189
Cộng	24.246.254.881	9.301.133.789

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.098.224.095	-	-	(2.098.224.095)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.275.738.936	1.977.311.877	-	-	1.298.427.059
Thuế thu nhập cá nhân	6.508.800	-	351.565.010	(344.164.022)	13.909.788	-
Thuế môn bài	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	17.870.869	(17.870.869)	-	-
Cộng	2.104.732.895	3.275.738.936	2.351.747.756	(2.465.258.986)	13.909.788	1.298.427.059

Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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%. 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	13.035.553.805	34.723.763.286
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.088.102.462	(901.310.224)
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.088.102.462	287.533.063
- Các khoản điều chỉnh giảm		(1.188.843.287)
Thu nhập chịu thuế	14.123.656.267	33.822.453.062
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.824.731.253	6.764.490.612
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm^(*)</i>	<i>(847.419.376)</i>	
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>		<i>352.852.424</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.977.311.877	7.117.343.036

(*) Công ty được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 116/2020/QH14 của Quốc hội về giảm thuế TNDN phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

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

Tiền thuê đất

Theo Quyết định số 380/QĐ-CT ngày 24 tháng 01 năm 2017 của Cục thuế tỉnh Hải Dương thì Công ty được miễn tiền thuê đất đối với diện tích 699.999 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.

14. Chi phí phải trả

14a. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí tiền nước Khu công nghiệp		
Cộng Hòa	100.902.600	50.130.068
Chi phí phải trả khác	24.750.000	55.000.000
Cộng	125.652.600	105.130.068

14b. 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.

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Doanh thu chưa thực hiện

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước ngắn hạn	8.305.864.286	8.305.864.286
Doanh thu nhận trước dài hạn	301.035.961.999	309.341.826.287
Cộng	309.341.826.285	317.647.690.573

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>660.000.000</i>	-
Thù lao phải trả HĐQT, Ban Kiểm soát	660.000.000	-
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>2.089.920.339</i>	<i>5.954.611.667</i>
Cổ tức phải trả	1.929.952.143	975.958.515
Nhận ký quỹ, ký cược	-	4.789.784.380
Các khoản phải trả khác	159.968.196	188.868.772
Cộng	2.749.920.339	5.954.611.667

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. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	2.661.249	624.000.000	-	626.661.249
Quỹ phúc lợi	147.105	624.000.000	(122.000.000)	502.147.105
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	-	90.000.000	-	90.000.000
Cộng	2.808.354	1.338.000.000	(122.000.000)	1.218.808.354

18. Vốn chủ sở hữu

18a. 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	(2.807.504.406)	259.901.866.188
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	27.606.420.250	27.606.420.250
Số dư cuối năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	24.798.915.844	287.508.286.438
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	24.798.915.844	287.508.286.438
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	11.058.241.928	11.058.241.928
Trích lập các quỹ	-	-	1.487.934.950	(2.825.934.950)	(1.338.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(20.715.894.400)	(20.715.894.400)
Số dư cuối năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	3.068.625.544	12.315.328.422	276.512.633.966

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**18b. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

18c. Phân phối lợi nhuận

Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 02/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Công ty đã thông qua phương án phân chia lợi nhuận năm 2019 như sau:

		VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông (tỷ lệ 8% vốn điều lệ)	:	20.715.894.400
• Trích quỹ đầu tư phát triển (tỷ lệ 6%)	:	1.487.934.950
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	1.338.000.000

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	16.654.008.369	53.222.984.846
+ Doanh thu cho thuê lại đất	3.961.145.438	3.628.221.710
+ Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	12.692.862.931	49.594.763.136
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.123.685.306	1.264.963.824
Cộng	21.777.693.675	54.487.948.670

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

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

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

	Năm nay			Năm trước		
	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
Doanh thu	4.386.998.643	114.692.775	4.272.305.868	39.349.872.771	1.028.754.844	38.321.117.927
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.355.420.537	61.579.622	2.293.840.915	21.065.669.817	497.623.313	20.568.046.504

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

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí kinh doanh bất động sản	9.957.254.826	24.723.247.834
Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	9.957.254.826	24.723.247.834
Giá vốn dịch vụ	1.111.532.926	724.142.473
Cộng	11.068.787.752	25.447.390.307

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	15.251.398.175	16.686.234.244
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.655.754	19.938.127
Cổ tức lợi nhuận được chia	3.183.600	3.979.500
Thu tiền giải thể SHF (Xem thuyết minh V.2b)	4.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	13.846.671
Cộng	15.267.237.529	16.723.998.542

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lỗ CLTG do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	294.749	-
Chi phí tài chính khác	2.400.000	-
Cộng	2.694.749	-

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	3.198.908.379	3.527.001.100
Chi phí vật liệu quản lý	2.686.364	105.200.807
Chi phí đồ dùng văn phòng	18.408.364	134.826.835
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.770.496	18.120.038
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	5.000.000
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	3.891.648.608	2.853.290.431
Các chi phí khác	5.604.539.818	4.324.189.711
Cộng	12.739.962.029	10.967.628.922

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ tiền cấp lại sổ cổ đông	18.300.000	15.886.311
Thu nhập khác	1.638.000	9.127.200
Cộng	19.938.000	25.013.511

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	17.870.869	98.178.208
Chi hỗ trợ kinh phí cho thành phố Chí Linh bắn pháo hoa nhân dịp Tết Nguyên Đán Canh Tý năm 2020	200.000.000	-
Cộng	217.870.869	98.178.208

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Lãi trên cổ phiếu

8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	11.058.241.928	27.606.420.250
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(552.912.096)	(1.338.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	10.505.329.832	26.268.420.250
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	406	1.014

(*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm nay tạm tính theo tỷ lệ trích của năm trước (5% trên lợi nhuận sau thuế).

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 1.066 VND xuống còn 1.014 VND.

8b. 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.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.094.728	240.027.642
Chi phí nhân công	3.198.908.379	3.527.001.100
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.375.573.381	4.269.268.352
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.107.837.616	677.844.223
Chi phí khác	9.504.883.736	7.182.480.142
Cộng	24.208.297.840	15.896.621.459

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Trong năm công ty chỉ phát sinh giao dịch không bằng tiền là lãi tiền gửi có kì hạn nhập gốc, số tiền 2.774.342.521 VND (năm trước không phát sinh).

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát 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.

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay			
Ông Phạm Trung Thái - Chủ tịch HĐQT	-	120.000.000	120.000.000
Ông Trần Quốc Thắng - Thành viên HĐQT	-	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Trọng Hùng - Thành viên HĐQT	-	30.000.000	30.000.000
Ông Dương Văn Hồi - Thành viên HĐQT	-	30.000.000	30.000.000
Ông Hoàng Trung Hưng - Thành viên HĐQT	-	30.000.000	30.000.000
Ông Lê Văn Chành - Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Thế Nghĩa - Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Đoàn Kim Chung - Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Minh Quốc Sang - Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Xuân Thành - Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Đặng Văn Thiệu - Tổng Giám đốc (Từ 1/7/2020)	235.256.000	-	235.256.000
Ông Nguyễn Văn Thành - Tổng Giám đốc (Đến 1/7/2020)	145.738.000	-	145.738.000
Ông Bùi Gia Hưng - Phó Tổng Giám đốc	228.012.000	-	228.012.000
Ông Nguyễn Thế Phương - Phó Tổng Giám đốc	206.919.000	-	206.919.000
Bà Nguyễn Thị Hương - Trưởng Ban kiểm soát	-	30.000.000	30.000.000
Ông Lê Thanh Ngọc - Thành viên Ban kiểm soát	-	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Đức Huỳnh - Thành viên Ban kiểm soát	-	60.000.000	60.000.000
Cộng	815.925.000	690.000.000	1.505.925.000

Năm trước

Ông Nguyễn Văn Thành - Tổng Giám đốc	239.976.000		239.976.000
Ông Đặng Văn Thiệu - Phó Tổng Giám đốc	101.610.000		101.610.000
Ông Bùi Gia Hưng - Phó Tổng Giám đốc	211.512.000		211.512.000
Ông Nguyễn Thế Phương - Phó Tổng Giám đốc	159.448.000		159.448.000
Ông Phạm Ngọc Thảo - Phó Tổng Giám đốc	77.348.000		77.348.000
Cộng	789.894.000	-	789.894.000

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Chủ sở hữu vốn do Ông Phạm Trung Thái đại diện
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao Su Đồng Nai	Chủ sở hữu vốn do Ông Nguyễn Trọng Hùng đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Tân Biên	Chủ sở hữu vốn do Ông Đoàn Kim Chung đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Lộc Ninh	Chủ sở hữu vốn do Ông Nguyễn Xuân Thành đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Phú Riềng	Chủ sở hữu vốn do Ông Nguyễn Thế Nghĩa đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Bình Long	Chủ sở hữu vốn do Ông Minh Quốc Sang đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Mang Yang	Chủ sở hữu vốn do Ông Hoàng Trung Hưng đại diện
Công ty Cổ phần Cao Su Tây Ninh	Chủ sở hữu vốn do Ông Lê Văn Chành đại diện
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An	Có cùng Chủ tịch Hội đồng quản trị

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 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác

	Năm nay	Năm trước
Trả cổ tức		
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	3.201.824.000	-
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao Su Đồng Nai	1.232.160.000	-
Công ty TNHH MTV Cao Su Tân Biên	1.566.400.000	-
Công ty TNHH MTV Cao Su Mang Yang	1.131.200.000	-
Công ty TNHH MTV Cao Su Lộc Ninh	1.600.000.000	-
Công ty TNHH MTV Cao Su Phú Riềng	1.200.000.000	-
Công ty TNHH MTV Cao Su Bình Long	800.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao Su Tây Ninh	1.576.000.000	-

Công nợ với các bên liên quan khác

Công ty không có số dư công nợ với các bên liên quan khác.

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

Trong các ngày 27, 28 và 29/01/2021, cơ quan y tế đã ghi nhận nhiều ca dương tính Covid-19 trên địa bàn Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, Hải Dương – địa bàn hoạt động của Công ty. Công ty đánh giá tình hình dịch bệnh Covid sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến khả năng thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa và kết quả sản xuất kinh doanh năm 2021. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc chưa thể ước tính một cách đáng tin cậy về ảnh hưởng của vấn đề này đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm tiếp theo của Công ty. Công ty sẽ tiếp tục theo dõi và đưa ra biện pháp kịp thời để xử lý rủi ro từ vấn đề này.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Mai Thế Thư

Mai Thế Thư

Đặng Văn Thiệu

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU

CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

Xác nhận của người đại diện theo pháp luật của công ty



Phạm Trung Thái

Chủ tịch Hội đồng quản trị