

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CHẤP THUẬN ĐĂNG KÝ CHỨNG KHOÁN GIAO DỊCH CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI  
**VĂN BẢN ĐẾN**  
Ngày: 23 -01- 2015  
Số: 1654

# BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

## CTCP XÂY DỰNG – ĐỊA ỐC CAO SU

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0300695916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02/06/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 16/11/2012)

## ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Giấy phép đăng ký giao dịch số ...../QĐ-SGDCKHN do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội cấp ngày ...../...../2015)

Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

### CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG – ĐỊA ỐC CAO SU

Số 402 Nguyễn Chí Thanh, Phường 6, Quận 10, TP.HCM

Tel: 84.8 3855 9610 Fax: 84.8 3857 7526 Website: www.rcc.vn

### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon 141 Nguyễn Du, Quận 1, TP.HCM

Tel: 84.8 6299 2006 Fax: 84.8 6291 7986 Website: www.vdsc.com.vn

#### PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Ông Nguyễn Hoàng Công - Thủ ký Hội đồng quản trị

Địa chỉ: 402 Nguyễn Chí Thanh, Phường 6, Quận 10, TP.HCM

Tel: 84.8 3855 9610

Fax: 84.8 38 57 7526

Website: www.rcc.vn

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CHẤP THUẬN ĐĂNG KÝ CHỨNG KHOÁN GIAO DỊCH CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP

# BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

## CTCP XÂY DỰNG – ĐỊA ỐC CAO SU

*(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0300695916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02/06/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 16/11/2012)*

## ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU

### TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

*(Giấy phép đăng ký giao dịch số ...../QĐ-SGDCKHN do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội cấp ngày ...../...../2015)*

Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

#### CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG – ĐỊA ỐC CAO SU

Số 402 Nguyễn Chí Thanh, Phường 6, Quận 10, TP.HCM

Tel: 84.8 3855 9610 Fax: 84.8 3857 7526 Website: [www.rcc.vn](http://www.rcc.vn)

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon 141 Nguyễn Du, Quận 1, TP.HCM

Tel: 84.8 6299 2006 Fax: 84.8 6291 7986 Website: [www.vdsc.com.vn](http://www.vdsc.com.vn)

#### PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Ông Nguyễn Hoàng Công - Thư ký Hội đồng quản trị

Địa chỉ: 402 Nguyễn Chí Thanh, Phường 6, Quận 10, TP.HCM

Tel: 84.8 3855 9610

Fax: 84.8 38 57 7526

Website: [www.rcc.vn](http://www.rcc.vn)

## CTCP XÂY DỰNG - ĐỊA ỐC CAO SU

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0300695916 đăng ký lần đầu ngày 02/06/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 16/11/2012)

## ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu CTCP Xây dựng – Địa ốc Cao su
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng đăng ký giao dịch: 5.300.062 cổ phần
- Tổng giá trị đăng ký giao dịch (theo mệnh giá): 53.000.620.000 đồng

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

#### CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN AASC

Số 01 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Tel: 84.8 3824 1990 Fax: 84.8 3825 3973 Website: www.aasc.com.vn

### TỔ CHỨC TƯ VẤN

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon 141 Nguyễn Du, Quận 1, TP.HCM

Tel: 84.8 6299 2006 Fax: 84.8 6291 7986 Website: www.vdsc.com.vn

### PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Ông Nguyễn Hoàng Công – Thư ký Hội đồng quản trị

Địa chỉ: 402 Nguyễn Chí Thanh, Phường 6, Quận 10, TP.HCM

Tel: 84.8 3855 9610

Fax: 84.8 38 57 7526

Website: www.rcc.vn

## MỤC LỤC

<b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....</b>	<b>4</b>
1. Rủi ro về kinh tế.....	4
2. Rủi ro về luật pháp .....	5
3. Rủi ro đặc thù .....	6
4. Rủi ro khác .....	7
<b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CBTT .....</b>	<b>8</b>
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM .....</b>	<b>9</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH.....</b>	<b>10</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....	10
2. Cơ cấu tổ chức .....	12
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty .....	12
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông: .....	15
5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức đăng ký giao dịch đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký giao dịch .....	16
6. Hoạt động kinh doanh.....	17
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh .....	27
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành .....	29
9. Chính sách đối với người lao động.....	33
10. Chính sách cổ tức.....	34
11. Tình hình hoạt động tài chính .....	34
12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng .....	38
13. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty) .....	46
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2014 – 2015 .....	47
15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký giao dịch ....	49
16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty.....	49

<b>V. CỔ PHIẾU ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH .....</b>	<b>51</b>
1. Loại cổ phần.....	51
2. Mệnh giá.....	51
3. Tổng số cổ phần đăng ký giao dịch .....	51
4. Phương pháp tính giá .....	51
5. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	51
6. Các loại thuế có liên quan.....	53
<b>VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH .....</b>	<b>53</b>
<b>VII. PHỤ LỤC .....</b>	<b>54</b>



## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

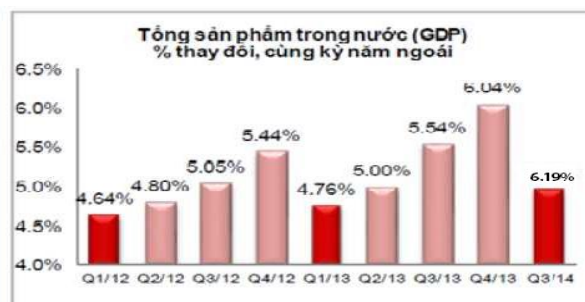
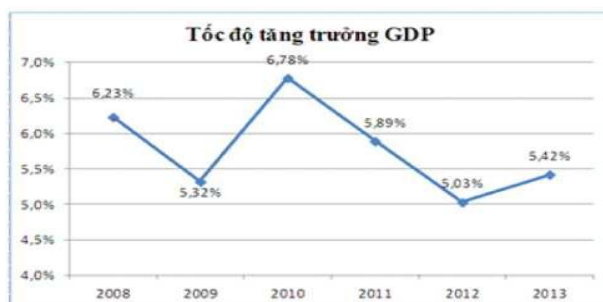
Rủi ro về kinh tế là loại rủi ro hệ thống thông qua những biến động như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất,... có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế.

#### **Tăng trưởng kinh tế**

Từ sau cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008, kinh tế thế giới nói chung đã trải qua một giai đoạn khó khăn, bất ổn và Việt Nam cũng không nằm ngoài ảnh hưởng của đà suy giảm trên. Tuy vẫn duy trì được mức tăng trưởng GDP trong những năm qua ở mức khá cao so với các quốc gia trong khu vực với tốc độ tăng trưởng bình quân của giai đoạn 2009 - 2013 đạt 5,2% nhưng nền kinh tế Việt Nam cũng đang rơi vào chu kỳ trì trệ và đối mặt với các vấn đề bất ổn trong kinh tế vĩ mô đáng quan tâm như: tình hình nợ xấu chưa được cải thiện, dòng tín dụng vẫn bị tắc nghẽn, nền kinh tế không hấp thụ được vốn, khả năng tiếp cận vốn của doanh nghiệp vẫn còn khó khăn, nhất là doanh nghiệp vừa và nhỏ.

Tuy nhiên, với những nỗ lực của Chính phủ để tạo niềm tin cho thị trường thông qua các giải pháp cụ thể như các giải pháp về tín dụng cho doanh nghiệp vừa và nhỏ; mở rộng tín dụng tiêu dùng; giảm lãi suất huy động tiền gửi và lãi suất cho vay; áp dụng nhiều biện pháp để xử lý nợ xấu, trong đó có việc thành lập định chế mua bán nợ của Nhà nước (VAMC),... nhờ vậy mà từ nửa cuối năm 2013, thị trường đã có một số dấu hiệu phục hồi đáng kể. Tốc độ tăng trưởng GDP đạt 5,42%, dù thấp hơn so với mục tiêu đề ra (5,5%), nhưng vẫn cao hơn mức 5,03% của năm 2012, đồng thời cho thấy dấu hiệu phục hồi nhẹ của nền kinh tế.

Bước sang năm 2014, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục có những chuyển biến tích cực khi GDP bắt đầu hình thành xu thế tăng với GDP Quý I/2014 tăng 5,09%, Quý II đạt 5,25%, Quý III/2014 đạt 6,19%, Quý IV/2014 đạt 6,96% và tổng kết cả năm GDP đạt 5,9%, tăng 8,85% so với năm 2013; trong đó khu vực dịch vụ đóng góp nhiều nhất vào mức tăng trưởng chung, tiếp đó là công nghiệp và xây dựng, nông – lâm và thủy sản



Nguồn: Tổng cục thống kê

### **Lạm phát**

Lạm phát là yếu tố tác động rất lớn đến nền kinh tế Việt Nam và cũng là nhân tố ảnh hưởng trực tiếp lẫn gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Trong giai đoạn 1996 - 2006, Việt Nam vẫn giữ được mức lạm phát ổn định ở mức một con số. Tuy nhiên, từ năm 2007, do ảnh hưởng từ cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam đã tăng mạnh trong giai đoạn 2007 - 2011.

Sang năm giai đoạn 2012 - 2013, với các biện pháp kiềm chế lạm phát và ổn định vĩ mô được Chính phủ tập trung triển khai quyết liệt ngay từ đầu năm, Việt Nam đã đạt được kết quả rất khả quan trong việc kiềm chế lạm phát. Tính chung cả năm 2012, lạm phát tăng 6,81% so với tháng 12/2011, trong khi lạm phát năm 2013 tiếp tục được duy trì ở mức thấp nhất trong 10 năm trở lại đây (6,04% so với mục tiêu 7-8%).

Bước sang năm 2014, với những dấu hiệu cải thiện vĩ mô rõ rệt vào thời điểm cuối năm 2013 cũng như các định hướng tái cấu trúc kinh tế, cắt giảm lãi suất, thoái vốn ngoài ngành, tăng hiệu quả đầu tư công... của Chính phủ, lạm phát tiếp tục được kiểm soát ở mức thấp chỉ đạt 4,09% trong cả năm 2014, thấp hơn mục tiêu Quốc hội đã đề ra là 7% và giảm 32,28% so với năm 2013 và được xem là mức lạm phát thấp nhất trong vòng 10 năm qua.



Nguồn: Tổng cục thống kê

### **Lãi suất**

Bên cạnh lạm phát, lãi suất là một chỉ số tài chính vô cùng quan trọng mà Công ty phải luôn theo dõi và cập nhật hàng ngày nhằm đưa ra các chiến lược đầu tư hợp lý. Hầu hết các doanh nghiệp đều phải huy động thêm từ các nguồn bên ngoài, trong đó một kênh phổ biến là thông qua vay vốn và chịu lãi suất sử dụng vốn vay. Chính vì thế, khi lãi suất biến động sẽ ảnh hưởng nhất định đến tình hoạt động của Công ty.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Rủi ro luật pháp là rủi ro phát sinh do việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty.

RCC có hoạt động chính là thi công, xây lắp các công trình công nghiệp, dân dụng nên chịu

sự điều chỉnh của nhiều văn bản được ban hành bởi các cấp khác nhau liên quan đến lĩnh vực này, trong đó phải kể đến các văn bản luật như Luật Đất đai, Luật xây dựng, Luật nhà ở và một số các văn bản hướng dẫn khác...

Bên cạnh đó, do doanh nghiệp hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần, hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về Công ty cổ phần, chứng khoán và thị trường chứng khoán bao gồm Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản hướng dẫn dưới luật trong lĩnh vực này...

Hiện nay hệ thống pháp luật của nước ta thiếu tính ổn định, các văn bản hướng dẫn thi hành vẫn chưa hoàn chỉnh và đang trong giai đoạn hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung dẫn đến có nhiều sự thay đổi và có thể phát sinh bất cập. Điều này có thể dẫn đến rủi ro về pháp lý, ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế những rủi ro luật pháp phát sinh trong quá trình hoạt động, Công ty thường xuyên cụ thể hóa các quy định của pháp luật thông qua việc ban hành các quy chế, quy định và hướng dẫn thực hiện; cập nhật các quy định của pháp luật, hướng dẫn các văn bản, chính sách mới liên quan đến hoạt động Công ty.

### **3. Rủi ro đặc thù**

#### **➤ Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là một trong những rủi ro hệ thống, khó hạn chế trong hoạt động kinh doanh. Lãi suất thay đổi sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động chung của Công ty. Ngoài ra, do đặc thù trong kinh doanh bất động sản là mua và bán những tài sản có giá trị lớn nên khả năng thanh toán của khách hàng phụ thuộc rất lớn vào chính sách tín dụng cũng như mặt bằng lãi suất chung. Khi lãi suất tăng sẽ làm cho cầu về tín dụng giảm và ảnh hưởng đến khả năng thanh toán cũng như sức mua của nhà đầu tư đối với các sản phẩm bất động sản của Công ty, điều này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả kinh doanh cũng như khả năng thanh toán của Công ty.

Trong 09 tháng đầu năm 2014, Ngân hàng nhà nước đã tiếp tục thực hiện giảm 0,25% - 0,5% đối với các mức lãi suất điều hành sau khi đã giảm mức 2% trong năm 2013, nhờ đó, mặt bằng lãi suất tiếp tục giảm 0,5%/năm so với năm 2013 và trở về mức lãi suất của giai đoạn 2005-2006. Đây là một tín hiệu tốt cho nền kinh tế nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty trong dài hạn nói riêng.

#### **➤ Tiến độ các dự án**

Rủi ro đặc thù của ngành xây dựng là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Trong đó, tiến độ thực hiện dự án lại phụ thuộc vào thời gian tìm kiếm dự án, thời gian đền bù giải tỏa, thời gian xây dựng và điều kiện thị trường bất động sản.

Công tác giải phóng mặt bằng, cụ thể là chi phí đền bù và tiến độ giải phóng mặt bằng có ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư bất động sản của Công ty. Tiến độ của dự án phụ



thuộc rất lớn vào việc giải phóng mặt bằng nhanh hay chậm. Tuy nhiên, Công ty không gặp nhiều khó khăn trong tiến độ giải phóng mặt bằng do phần lớn các dự án của Công ty đều có quỹ đất sạch hoặc đầu tư bằng hình thức góp vốn trên cơ sở đã có sẵn đất sạch từ đối tác.

➤ **Áp lực cạnh tranh**

Việt Nam đã gia nhập WTO; vì vậy, trong thời gian tới các lĩnh vực như đầu tư dự án và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp v.v... sẽ chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp rất lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, quản lý, công nghệ và nhân lực. Bên cạnh đó, hiện nay trên thị trường bất động sản, xây dựng đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn hoạt động, những công ty này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty.

Là công ty thành viên thuộc Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam nên các công trình đầu tư xây dựng trong toàn Tập đoàn chủ yếu là do Công ty thầu thi công. Tuy nhiên do đặc thù của ngành cao su, có địa bàn ở những vùng sâu vùng xa cho nên việc cung ứng nguyên liệu, vận chuyển máy thi công gặp nhiều khó khăn, tốn kém chi phí. Với đặc thù như vậy cũng ảnh hưởng đáng kể đến kết quả kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng đáng kể.

➤ **Rủi ro các yếu tố đầu vào**

Các yếu tố đầu vào chính yếu của Công ty bao gồm chi phí về đất (cụ thể là chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí chuyển quyền sử dụng đất) và chi phí vật liệu xây dựng. Do đó sự biến động của các chi phí này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là sắt thép, vật liệu xây dựng luôn biến động bất thường làm ảnh hưởng đến chi phí, tác động đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của Công ty. Để đối phó với vấn đề này, Công ty luôn tăng cường hoạt động kiểm soát, quản lý chi phí sản xuất kinh doanh, kịp thời điều chỉnh tổng dự toán công trình và tính toán dự phòng biến động giá cho toàn bộ phần còn lại của dự án vào thời điểm vật tư biến động mạnh.

**4. Rủi ro khác**

Các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, động đất, lũ lụt, dịch bệnh, chiến tranh... khi xảy ra có thể gây thiệt hại về tài sản cũng như ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của Công ty.

## **II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

### **1. Tổ chức đăng ký giao dịch:**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG – ĐỊA ỐC CAO SU**

Ông Trần Xuân Chương	- Chức vụ: Chủ tịch HĐQT trị kiêm Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Mai Hoàng	- Chức vụ: Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Duy Tuấn	- Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### **2. Tổ chức tư vấn:**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT**

Ông: Nguyễn Hiếu	- Chức vụ: Tổng giám đốc
------------------	--------------------------

Bản công bố thông tin này là một phần của Hồ sơ đăng ký giao dịch do Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Xây dựng – Địa ốc Cao su. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do CTCP Xây dựng – Địa ốc Cao su cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM

#### TỪ NGỮ, KHÁI NIỆM

#### DIỄN GIẢI

Bản công bố thông tin	Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư.
Cổ phần	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
Cổ phiếu	Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần.
Cổ đông	Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu cổ phần đã phát hành của Công ty.
Cổ tức	Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi thực hiện các nghĩa vụ về tài chính
Công ty, RCC, Tổ chức đăng ký giao dịch	Công ty Cổ phần Xây dựng – Địa ốc Cao su
Tổ chức tư vấn	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ròng Việt
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
TTCK	Thị trường Chứng khoán
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban Kiểm soát
BTGD	Ban Tổng Giám đốc
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
BCTC	Báo cáo tài chính
CTCP	Công ty cổ phần

#### **IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH**

##### **1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

###### **1.1. Giới thiệu về Công ty**

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG – ĐỊA ỐC CAO SU**  
Tên tiếng Anh: **RUBBER REAL ESTATE CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY**  
Tên viết tắt: **RCC**  
Trụ sở chính: **402 Nguyễn Chí Thanh, Phường 6, Quận 10, Tp.HCM**  
Số điện thoại: **(84.8) 3855 9610**  
Số fax: **(84.8) 3857 7526**  
Email: **diaoccaosu@yahoo.com**  
Website: **www.rcc.vn**  
Ngày trở thành công ty đại chúng: **12/05/2010**  
Vốn điều lệ: **53.000.062.000 đồng**  
Giấy CN ĐKKD: **Số 0300695916 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 02/06/2005; đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 16/11/2012.**

Ngành nghề sản xuất kinh doanh theo Giấy CN ĐKKD:

- + Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng và trang trí nội thất;
- + Thi công đường cấp phối, thẩm nhập nhựa, thi công công trình thủy lợi phục vụ ngành cao su và nông nghiệp; đầu tư phát triển nhà ở phục vụ ngành nông nghiệp, công nghiệp thực phẩm và nông thôn;
- + Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; Trồng rừng, cây cao su; Chế biến cao su;
- + Xử lý chất thải: rắn, lỏng, khí;
- + Hoạt động của các câu lạc bộ thể dục thể thao;
- + Khai thác thủy sản nội địa; Nuôi trồng thủy sản nội địa...

###### **1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

Là thành viên của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, Công ty được thành lập theo Quyết định số 153/NN-TCCB/QĐ ký ngày 04/03/1993 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Công nghiệp thực phẩm (*nay là Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*) với tên gọi ban

đầu là Xí nghiệp Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản Cao su. Năm 1995, Xí nghiệp được đổi tên thành Công ty Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản Cao su theo quyết định số 442/HĐQT –TC ngày 14/09/1995 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty Cao su Việt Nam.

Năm 2004, Công ty Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản Cao su được cổ phần hóa theo Nghị định 64/2002/NĐ-CP và đổi tên thành Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản và Địa ốc Cao su theo quyết định số 4239/QĐ/BNN-TCCB ngày 29/11/2004 của Bộ Trưởng Bộ Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn với vốn điều lệ ban đầu là 10.000.000.000 đồng, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực thi công, xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng...

Năm 2004, Công ty Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản Cao su được cổ phần hóa theo Nghị định 64/2002/NĐ-CP và đổi tên thành Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản và Địa ốc Cao su theo quyết định số 4239/QĐ/BNN-TCCB ngày 29/11/2004 của Bộ Trưởng Bộ Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn với vốn điều lệ ban đầu là 10.000.000.000 đồng, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực thi công, xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng...

Đến ngày 16/11/2012, Công ty đổi tên thành CTCP Xây dựng - Địa ốc Cao su theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0300695916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 02/06/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 16/11/2012.. Trải qua 10 năm hình thành và phát triển, với vốn điều lệ hiện tại là 53 tỷ đồng Công ty đã không ngừng phát triển và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực: tư vấn thiết kế, khảo sát; kinh doanh Bất động sản; nuôi trồng thủy hải sản...

### 1.3. Giới thiệu quá trình tăng vốn của Công ty

Trong quá trình hoạt động, để đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh và bổ sung vốn triển khai các dự án, RCC đã thực hiện quá trình tăng vốn điều lệ như sau:

Thời điểm	VĐL tăng	VĐL mới	Căn cứ pháp lý	Phương thức phát hành
2004	Vốn điều lệ tại thời điểm CPH là 10 tỷ đồng		QĐ số 4239/QĐ/BNN-TCCB ngày 29/11/2004 của Bộ trưởng Bộ NN&PTNT về việc chuyển Công ty KT XD CB Cao Su thành CTCP Kỹ Thuật XD CB và Địa Ốc Cao Su.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SLCP Nhà nước nắm giữ tại thời điểm CPH: 510.000 CP</li> <li>- Phát hành 58.300 CP cho người lao động.</li> <li>- Phát hành 431.700 CP cho NĐT theo phương thức đấu giá.</li> </ul>
2010	10 tỷ đồng	45 tỷ đồng	-NQ ĐHĐCĐ số 01/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04 /2007 -Giấy chứng nhận số 456/UBCK-GCNCB ngày 20/11/2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát hành 1,65 triệu CP cho CĐHH với tỷ lệ 1:1,65</li> <li>- Phát hành 175.000 CP cho HĐQT, BKS, CBNV mới</li> <li>- Phát hành 1,675 triệu CP</li> </ul>



Thời điểm	VĐL tăng	VĐL mới	Căn cứ pháp lý	Phương thức phát hành
			-Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng ngày 29/3/2010	theo phương thức đấu giá
2012	45 tỷ đồng	53 tỷ đồng	-Nghị quyết ĐHCĐ số 02/12/NQ – ĐHCĐ ngày 16/01/2012 -Giấy chứng nhận chào bán số 24/GCN – UBCK ngày 02/07/2012 -Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng ngày 12/10/2012	- Phát hành 1,125 triệu CP cho CĐHH với tỷ lệ 4:1 - Phát hành 675.000 CP cho Đối tác chiến lược

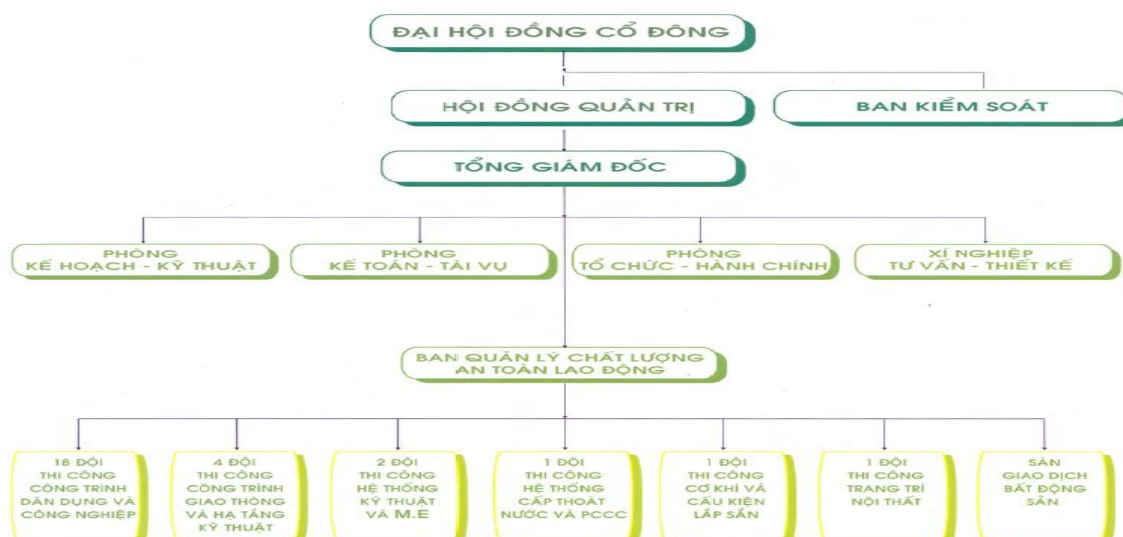
*Nguồn: CTCP Xây dựng – Địa ốc Cao su*

## 2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Stt	Đơn vị	Thông tin
I	Văn phòng Công ty	402 Nguyễn Chí Thanh, Phường 6, Q. 10, TP. HCM Điện thoại: (84-8) 3855 6786 Fax: (84-8) 3857 7526 Website: www.rcc.vn
II	Xí nghiệp tư vấn thiết kế	402 Nguyễn Chí Thanh, Phường 6, Q. 10, TP. HCM Điện thoại: (84-8) 3855 6786 Fax: (84-8) 3857 7526

## 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty



Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình Công ty Cổ phần với chi tiết như sau:

### **3.1 Đại hội đồng Cổ đông**

Đại hội đồng Cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. ĐHĐCĐ có trách nhiệm bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các chức vụ khác theo quy định của Điều lệ.

### **3.2 Hội đồng Quản trị**

Hội đồng Quản trị là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHĐCĐ bầu ra với nhiệm kỳ là 05 năm và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty ngoại trừ phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

### **3.3 Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát là tổ chức giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ sách kế toán và tài chính của Công ty. Ban Kiểm soát có nhiệm kỳ là 05 năm do ĐHĐCĐ bầu ra.

### **3.4 Ban điều hành Công ty**

#### **Tổng giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, có nhiệm vụ tổ chức điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những chiến lược, kế hoạch đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua. Quyền và nhiệm vụ của Tổng Giám đốc được quy định cụ thể tại Điều lệ Công ty. Giúp việc cho Tổng Giám đốc có các Phó Tổng Giám đốc.

#### **Phó Tổng giám đốc**

Chịu trách nhiệm điều hành trực tiếp và triển khai các chiến lược theo chức năng quản lý, hỗ trợ đắc lực cho Tổng Giám đốc đồng thời chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, vì lợi ích của Công ty và cổ đông.

### **3.5 Các phòng nghiệp vụ**

#### **Phòng Tổ chức – Hành chính**

Phòng Tổ chức – Hành chính có chức năng và nhiệm vụ như sau:

- Tham mưu cho Tổng Giám Đốc Công ty về công tác quản lý lao động, thực hiện chế độ chính sách đối với người lao động đúng theo quy định của Bộ Luật Lao Động;
- Đề xuất phương hướng cải tiến tổ chức sản xuất, tổ chức bộ máy quản lý;
- Xây dựng kế hoạch lao động hằng năm và từng thời kỳ theo phương án phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty. Xác định lao động hàng tháng, hàng năm và theo từng thời kỳ phát triển của Công ty;

- Lập phương án sử dụng lao động phù hợp với tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Tổ chức xây dựng và quản lý định mức lao động, đơn giá tiền lương trên cơ sở định mức lao động, lập kế hoạch phân bổ đơn giá tiền lương cho các đơn vị thành viên trực thuộc Công ty là Công ty con, Xí nghiệp, Đội thi công, Văn phòng Công ty. Xác định quỹ tiền lương thực hiện theo quy định;
- Kiểm tra, phối hợp thanh tra tình hình thực hiện các chế độ chính sách về lao động tiền lương ở các đơn vị Công ty con, Xí nghiệp, Đội thi công thuộc quyền quản lý;

#### **Phòng Kế toán – Tài vụ**

- Quản lý các công tác Tài chính, công tác Kế toán – Tài vụ trong Công ty;
- Thực hiện quản lý các nguồn vốn tài sản Nhà nước giao cho doanh nghiệp, quản lý các vật tư, tiền vốn, tài sản trong các hoạt động sản xuất kinh doanh đầu tư và XD/CB trên cơ sở tiết kiệm, hiệu quả;
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc các chế độ, chính sách tài chính liên quan đến hoạt động sản xuất – kinh doanh, đầu tư, XD/CB để giúp Tổng Giám đốc đưa ra những quyết định phù hợp;
- Quan hệ với các cơ quan tài chính, cơ quan thuế để giải quyết các vấn đề liên quan đến thuế, tài chính của doanh nghiệp;
- Hướng dẫn nghiệp vụ thường xuyên và định kỳ cho tất cả cán bộ nhân viên làm công tác kế toán và thủ kho trong doanh nghiệp;
- Lập báo cáo tài chính, các báo cáo định kỳ theo yêu cầu của cơ quan quản lý tài chính;
- Lập báo cáo thuế và quyết toán thuế với cơ quan thuế.

#### **Phòng Kế hoạch - Kỹ thuật**

- Hướng dẫn các đơn vị trực thuộc Công ty xây dựng kế hoạch năm, kế hoạch trung hạn và tổng hợp kế hoạch SXKD toàn Công ty;
- Nghiên cứu, cải tiến kỹ thuật của Công ty thi công xây lắp để nâng cao chất lượng sản phẩm, ứng dụng thiết bị công nghệ thích hợp phục vụ hoạt động Công ty nhằm đạt hiệu quả cao nhất;
- Nghiên cứu, thực hiện công tác đấu thầu, nhận thầu, ký kết hợp đồng xây lắp, triển khai thực hiện, kiểm tra, giám sát trong quá trình thi công các công trình xây dựng cơ bản;
- Lập các hồ sơ liên quan đến công tác giao nhận thầu, nghiệm thu thanh quyết toán, bảo hành các công trình mà công ty nhận thầu xây lắp;
- Lập kế hoạch triển khai các dự án đầu tư mới và phối hợp cùng các đơn vị tư vấn thực hiện thủ tục, hồ sơ thiết kế, dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình, hồ sơ dự thầu,

lựa chọn chỉ định thầu, giám sát thi công các công trình xây dựng, nghiệm thu thanh toán theo hợp đồng ký kết;

- Lập báo cáo thực hiện kế hoạch hàng tháng, hàng quý, hàng năm cho công ty và cho Tập đoàn cao su Việt Nam;
- Thiết kế kiến trúc các công trình;
- Khảo sát và thiết kế quy hoạch;
- Triển khai chi tiết các công trình.

### **Xí nghiệp tư vấn thiết kế**

- Chịu trách nhiệm khảo sát và thiết kế quy hoạch các công trình thi công
- Triển khai chi tiết các công trình thi công

### **Ban quản lý chất lượng an toàn lao động**

- Quản lý chất lượng công trình và an toàn lao động các đội thi công;
- Quản lý và theo dõi các dự án đã và đang thực hiện và báo cáo cho Tổng Giám đốc theo định kỳ hoặc theo yêu cầu của Tổng Giám đốc.

### **Các đội thi công**

Hiện tại, Công ty có 27 đội thi công cụ thể như sau:

- 18 đội thi công công trình dân dụng và công nghiệp;
- 4 đội thi công công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật;
- 2 đội thi công hệ thống kỹ thuật và M.E;
- 1 đội thi công hệ thống cấp thoát nước và PCCC;
- 1 đội thi công cơ khí và cấu kiện lắp sẵn;
- 1 đội thi công trang trí nội thất;

Các đội thi công có nhiệm vụ thi công các công trình, dự án của Công ty.

### **Sàn giao dịch Bất động sản**

Hiện tại với quy mô các dự án Công ty đã và đang triển khai, trong chiến lược phát triển của mình, Công ty sẽ thực hiện mở rộng hệ thống sàn giao dịch bất động sản hoặc liên kết với các đơn vị có thương hiệu và uy tín để thực hiện phân phối các dự án do Công ty làm chủ đầu tư và liên doanh góp vốn.

## **4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông:**

### **4.1. Danh sách và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông sáng lập**

Đến 02/06/2008, việc hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

**4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 28/11/2004**

Theo Danh sách cổ đông chốt ngày 28/11/2014, Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty như sau:

Stt	Tên tổ chức	Địa chỉ/ Mối quan hệ với cổ đông lớn	SLCP	Tỷ lệ (%)
1	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	236 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, TP.HCM	1.351.500	25,5%
2	Nguyễn Mai Hoàng	147/A13 Đề Thám, P.Cô Giang, Q.1, TP.HCM	412.787	7,79%
3	Trần Xuân Lực	35 tổ 17 KP3, P.Thạnh Lộc, Q.12, TP.HCM	622.290	11,74%

*Nguồn: CTCP Xây dựng – Địa ốc Cao su*

**4.3. Cơ cấu cổ đông Công ty tại ngày 28/11/2014**

Stt	Cổ đông	Số lượng Cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ
1	Cổ đông trong nước		5.300.062	100%
	- Tổ chức	02	1.526.500	28,80%
	- Cá nhân	107	3.773.562	71,19%
2	Cổ đông nước ngoài	-	0	0%
	- Tổ chức	-	0	0%
	- Cá nhân	-	0	0%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>109</b>	<b>5.300.062</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: CTCP Xây dựng – Địa ốc Cao su*

**5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức đăng ký giao dịch, những Công ty mà tổ chức đăng ký giao dịch đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký giao dịch:**

**5.1 Danh sách Công ty mẹ của CTCP Xây dựng – Địa ốc Cao su**

Không có

**5.2 Danh sách Công ty con của CTCP Xây dựng – Địa ốc Cao su**

Không có

**5.3 Danh sách Công ty liên doanh liên kết của CTCP Xây dựng – Địa ốc Cao su**

Không có



## 6. Hoạt động kinh doanh

### 6.1 Sản phẩm, dịch vụ của Công ty

Hiện nay, các mảng hoạt động kinh doanh của RCC bao gồm: (1) Hoạt động nhận thầu thi công xây lắp; (2) Hoạt động tư vấn thiết kế; (3) Nuôi trồng thủy hải sản; 4) Đầu tư tài chính (5) Đầu tư dự án, kinh doanh địa ốc. Trong đó, Công ty định hướng hoạt động thi công xây lắp xây dựng các Công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư dự án và kinh doanh địa ốc là hoạt động chính mang lại lợi nhuận cho công ty trong tương lai.

#### 6.1.1. Hoạt động nhận thầu thi công xây lắp

Đây là hoạt động mang lại doanh thu chủ yếu cho Công ty hiện nay. Công ty nhận thầu thi công các công trình xây dựng như nhà máy, trụ sở làm việc, công trình phúc lợi công cộng, các công trình đường giao thông cho các công ty cao su thuộc Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam, các công trình hạ tầng khu công nghiệp của Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, hệ thống điện tại các nút giao thông, đường giao thông QL13... Ngoài ra Công ty còn thi công các công trình trường mầm non, trụ sở làm việc của các Ủy ban nhân dân các Quận của Thành phố, ký túc xá sinh viên tỉnh Tiền Giang của Đại học quốc gia TP.HCM...

Các hạng mục công trình tiêu biểu Công ty đã và đang thực hiện sau đây:

Đơn vị tính: Đồng



Stt	Hạng mục công trình	Giá trị	Chủ đầu tư	Năm thực hiện
<b>+ Xây dựng dân dụng</b>				
01	xây dựng mới Nhà làm việc Công An Quận 2	24,05 tỷ đồng	Công An TP.HCM	Năm 2007
02	Xây dựng công trình và tháo dỡ công trình tạm thuộc Dự án: Cổng cửa khẩu – trạm kiểm soát liên hợp Khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát	32,46 tỷ đồng	Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát	Năm 2009
03	Xây dựng Trung tâm Y tế Dự phòng Quận 9	15,12 tỷ đồng	Ban QLDA DTXDCT Quận 9	Năm 2010
04	Trường THPT Gò Đen	23,30 tỷ đồng	Ban QLDA Huyện Bến Lức – Long An.	Năm 2011
<b>+ Xây dựng giao thông, hạ tầng</b>				
01	Nâng cấp, mở rộng đường DT 741 Tỉnh Bình Dương	54,54 tỷ đồng	Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Cao su.	Năm 2004

02	Xây dựng đường BTNN HT Thoát mặt nước, HT thoát nước thải Đ9-BD	42,65 tỷ đồng	Công ty Cao su Dầu Tiếng.	Năm 2006
03	Xây dựng dự án tuyến đường Quản lộ Phụng Hiệp qua tỉnh Hậu Giang, Sóc Trăng, Bạc Liêu và Cà Mau	21,81 tỷ đồng		Năm 2006
04	Nâng cấp, mở rộng đường Quốc lộ 13 đoạn km 62+700-km 95+500 huyện Chơn Thành -huyện Bình Long, Bình Phước	28,82 tỷ đồng	CTCP Đầu tư Xây dựng Cơ sở hạ tầng Bình Phước	Năm 2006
<b>Xây dựng công nghiệp</b>				
01	Thi công xây dựng cung cấp và lắp đặt thiết bị hệ thống xử lý nước thải NMCB Cao su Lộc Hiệp	26,65 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Thuận An.	Năm 2006
02	Xây dựng Xưởng tạo phôi và kho chứa phôi – NMCB gỗ Chi nhánh Bình Phước	24,72 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Thuận An.	Năm 2006
03	Xây dựng NMCB Thức ăn Thủy sản Việt Đan	59,04 tỷ đồng	CTCP Chế biến & XNK Thủy sản Đồng Tháp.	Năm 2008
04	Xây dựng Kho tang vật vi phạm giao thông	64,35 tỷ đồng	Ban quản lý Dự án ĐTXDCT Bình Chánh	Năm 2012

Nguồn: RCC



Công trình xây dựng Nhà máy chế biến thức ăn thủy sản Việt Đan

	
<p align="center"><b>Công trình Trụ sở Công an quận 2</b></p>	<p align="center"><b>Công trình Nhà làm việc</b></p>

### 6.1.2. Hoạt động, tư vấn, khảo sát thiết kế

Công ty thực hiện dịch vụ tư vấn giám sát chất lượng công trình xây dựng và tư vấn lập dự án đầu tư. Do mảng dịch vụ này đòi hỏi trình độ chuyên sâu và kinh nghiệm do đó trong những năm vừa qua Công ty chỉ thực hiện được một vài hợp đồng tư vấn giám sát thi công và tư vấn lựa chọn nhà thầu. Các hợp đồng mà Công ty thực hiện chủ yếu cho các doanh nghiệp trực thuộc tập đoàn đầu tư tại Campuchia và khu vực miền Trung.

	
<p align="center"><b>Công trình Bệnh viện Ngọc Tùng</b></p>	<p align="center"><b>Trụ sở làm việc Công ty Cao su Bình Long</b></p>

### 6.1.3. Hoạt động nuôi trồng thủy hải sản

Để mở rộng hoạt động kinh doanh nhằm đa dạng hóa nguồn thu, bắt đầu từ năm 2011 Công ty đã tiến hành góp vốn và thuê ao tại các vùng nuôi cá của CTCP Chế biến & Xuất nhập khẩu Thủy sản Đồng Tháp để tiến hành nuôi cá tra xuất khẩu. Mặc dù hiệu quả kinh tế chưa cao do tình hình thị trường chung gặp nhiều khó khăn nhưng đây vẫn là kênh bổ sung và đa dạng hóa nguồn thu cho Công ty qua các năm.



#### 6.1.4. Hoạt động Đầu tư tài chính

Tính đến thời điểm này, Công ty đã thực hiện góp vốn đầu tư vào các dự án trong các lĩnh vực như: Đầu tư nhà máy chế biến thức ăn thủy sản và nuôi cá tra xuất khẩu; Đầu tư trồng, khai thác và chế biến cao su; Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp... Cụ thể:

Stt	Tên doanh nghiệp góp vốn	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Giá trị góp vốn (Tỷ đồng)	Tỷ lệ góp vốn (%)
1	CTCP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	100	1,08	1,08%
2	Công ty TNHH Đầu tư CSHT BOT Đồng Tháp	30	1,11	3,70%
3	CTCP Sao Mai	6,5	0,3	4,62%
4	CTCP Đầu tư và Xây dựng Phú Thịnh	100	2,63	2,63%
5	CTCP Chế biến & XNK Thủy sản Đồng Tháp	150	10,89	7,26%
6	Công ty Dịch vụ du lịch Quốc tế BR - VT	82,4	0,625	0,76%
7	Công ty Cổ phần Cao su Bình Long -Tà Thiết	73	13,32	18,25%
8	CTCP Cao su Chư sê – KangpongThom	500	1,02	0,20%
9	CTCP Cao su Chư Prông – Stungtreng	400	0,88	0,22%
10	CTCP Kho vận – Dịch vụ hàng hóa Cao su	100	1,60	1,6%

#### 6.1.5. Kinh doanh địa ốc

Về mảng kinh doanh địa ốc, hiện tại Công ty đang là chủ đầu tư của Dự án Khu dân cư 9,54 ha tại huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Bên cạnh đó, từ năm 2012 Công ty cũng tiến hành góp vốn hợp tác với Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam để đầu tư Dự án Chung cư cao tầng tại số 381 Bến Chương Dương, Quận 1, Hồ Chí Minh. Ngoài ra, nhằm gia tăng doanh thu và lợi nhuận cho các năm Công ty cũng thực hiện một số thương vụ mua bán đất nền dự án ở Phường Thảo Điền Q.2, Thành phố HCM.

#### Dự án Khu dân cư 9,54 ha huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

##### a. Thông tin chung về Dự án

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư 9,54 ha theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su;
- Địa điểm dự án: Thuộc khu quy hoạch 55 ha, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô đầu tư: Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư theo Quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom có tổng diện tích là 95.388 m<sup>2</sup>. Khu dân cư được đầu tư xây dựng theo tiêu chuẩn đô thị loại V, phục vụ cho khoảng 2.156 người dân;
- Tổng Vốn đầu tư dự kiến: 48.912.069.000 đồng.



### b. Vị trí địa lý và tiềm năng phát triển của dự án

Khu đất đầu tư xây dựng thuộc thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Khu đất dự kiến đầu tư có 03 trục lộ chính là đường Ngô Quyền, Lê Lợi và Hùng Vương, rất thuận tiện cho việc giao thông đi lại các nơi. Vị trí, tọa lạc ngay trung tâm thị trấn Trảng Bom, được thừa hưởng sự ưu đãi của thiên nhiên nằm trong vùng nhiệt đới xích đạo, khí hậu ôn hòa không gặp phải thời tiết bất thường như bão lụt, nhiệt độ quá nóng hay quá lạnh. Ranh giới địa lý giới hạn của Khu đất:

- Phía Bắc giáp với đường Hùng Vương
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu
- Phía Đông giáp đường Lê Lợi
- Phía Tây giáp đường Ngô Quyền

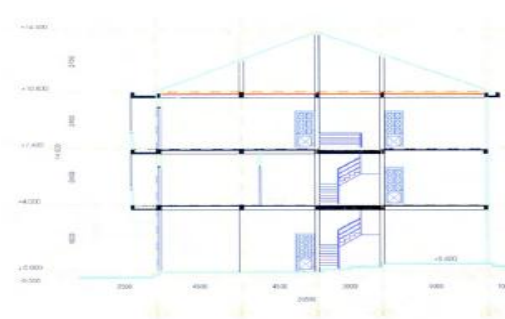
### c. Quy hoạch tổng thể

Quy mô xây dựng Dự án

- Tổng diện tích đất quy hoạch : 95.388 m<sup>2</sup>. Trong đó:
- Đất xây dựng nhà ở: 56.493 m<sup>2</sup>
- Đất cây xanh TĐTT: 7.879 m<sup>2</sup>
- Đất giao thông: 31.016 m<sup>2</sup>



MẶT BẰNG ĐIỂN HÌNH



MẶT CẮT CÁN HỘ ĐIỂN HÌNH

### d. Hiệu quả kinh tế dự kiến của dự án

Stt	Khoản mục	Giá trị (ngàn đồng)
1	Doanh thu	159.843.000
2	Chi phí	65.346.423
3	Thu nhập trước thuế	94.496.577
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp 25%	23.624.144
5	Thu nhập sau thuế	70.872.433

Dự án bắt đầu thực hiện vào năm 2012, hiện tại đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục xây dựng. Dự kiến trong Quý II/2015 Công ty sẽ tiến hành thi công xây dựng.



**+ Dự án Khu dân cư 381 Bến Chương Dương, Quận 1, Tp.HCM****a. Thông tin chung về Dự án**

- **Tên dự án:** Khu Căn hộ cao cấp 381 Bến Chương Dương, Q.1, Tp.HCM.
- **Chủ đầu tư:** Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam.
- **Địa điểm dự án:** 381 Bến Chương Dương, phường Cầu Kho, Quận 1, Tp.HCM.
- **Hình thức đầu tư:** Tập đoàn Công nghiệp cao su Việt Nam góp quyền sử dụng đất, các Công ty thành viên góp vốn để nộp tiền sử dụng đất theo tỷ lệ quy định như sau:
  - + Tập đoàn Công nghiệp Cao su: 51%;
  - + Công ty Cao su Đồng Nai: 21%;
  - + Công ty Cổ phần Xây dựng – Địa ốc Cao su: 28%;

**b. Vị trí địa lý và tiềm năng phát triển của dự án**

Khu đất xây dựng công trình Chung cư 381 Bến Chương Dương được xác định tại địa điểm 381 đường Bến Chương Dương, phường Cầu Kho, Quận 1, Tp.HCM. Khu đất của dự án nằm thửa 05, tờ bản đồ số 31 Bộ địa chính, P.Cầu Kho, Q.1.

Đất dự án nằm trong khu vực dân cư thuộc trung tâm thành phố, có giá trị cao về mặt kinh tế, về mục đích sử dụng cũng như thiết kế cảnh quan đô thị ven Kênh Tẻ.

- Phía Đông giáp: Công ty Nước giải khát Chương Dương
- Phía Tây giáp: Ban Quản lý dự án Công trình điện khu vực phía Nam
- Phía Nam giáp: đường Bến Chương Dương (50m)
- Phía Bắc giáp: đất thổ cư

**c. Một số chỉ tiêu quy hoạch của Dự án**

- Tổng diện tích đất giao : 6.449 m<sup>2</sup>
- Đất xây dựng chung cư: 2.134 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 33,1% tổng diện tích
- Đất sân bãi đậu xe, đường nội bộ: 3.108 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 48,2% tổng diện tích
- Đất giao thông đối ngoại: 1.207 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 18,7% tổng diện tích
- Tổng diện tích sàn toàn công trình (gồm cả 2 khối A và B): 35.611 m<sup>2</sup> (không tính diện tích sàn tầng hầm, khoảng trống thông tầng và sân mái)
- Tổng diện tích sàn 02 tầng hầm tại khối A và B khoảng 9.782 m<sup>2</sup>, gồm:
  - + Khu đậu xe có tổng diện tích khoảng 8.239 m<sup>2</sup> (bố trí 220 chỗ đậu xe ô tô dưới hầm, không kể chỗ đậu xe 2 bánh).
  - + Diện tích còn lại cho Khu kỹ thuật, phụ trợ, bể ngầm.

**d. Hiệu quả dự án**

STT	Khoản mục	Giá trị theo Dự án được duyệt năm 2007	Giá trị theo phương án điều chỉnh
1	Doanh thu	851.715.360.000	1.321.718.285.996
	- Bán 288 căn hộ	711.109.060.000	1.289.094.285.996
	- Cho thuê khu thương mại tầng trệt	66.455.300.000	21.704.000.000
	- Cho thuê tầng hầm	74.151.000.000	10.920.000.000
2	Chi phí đầu tư	683.850.762.630	878.399.826.349
3	Chi phí môi giới bán hàng	-	41.642.505.152
4	Thu nhập trước thuế	167.864.597.370	401.675.954.495
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp 25%	47.002.087.264	100.418.988.624
6	Chi phí bảo trì	17.034.307.200	-
7	Thu nhập sau thuế	103.828.202.906	301.256.965.871
8	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu	12%	23%
9	Tỷ suất lợi nhuận trên TMĐT	15%	34%

**e. Tiến độ dự án**

Dự án thực hiện khởi công vào năm 2009, dự kiến hoàn thành và đưa vào sử dụng vào năm 2016. Trình tự thực hiện dự án:

- Giai đoạn 1 – năm 2009: Thi công Xây dựng cọc khoan nhồi và tường vây
- Giai đoạn 2 – năm 2012: Thi công đài móng và hai tầng hầm;
- Giai đoạn 3- cuối 2013 đến 2014: Thi công phần thân và các công trình phụ trợ;
- Giai đoạn 4 – năm 2015: Tiếp tục thi công phần thân và phần hoàn thiện. Dự kiến Quý IV/2015, tiến hành nghiệm thu, bàn giao và đưa vào sử dụng dự án.

**6.1.6. Cơ cấu doanh thu của Công ty năm 2012, năm 2013 và 09 tháng đầu năm 2014****❖ Cơ cấu Doanh thu thuần của Công ty qua các năm***Đvt: ngàn đồng*

Khoản mục	Năm 2012		Năm 2013		30/09/2014	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Hoạt động thi công xây lắp	102.929.188	58,33%	169.930.812	80,10%	39.411.869	100%
Hoạt động tư vấn thiết kế	6.047.984	3,43%	1.447.272	0,68%	-	-
Hoạt động nuôi trồng thủy sản	67.473.130	38,24%	40.758.086	19,21%	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>176.450.302</b>	<b>100%</b>	<b>212.136.170</b>	<b>100%</b>	<b>39.411.869</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 và BCTC 09 tháng đầu năm 2014 của RCC*

Hoạt động thi công xây lắp hiện là mảng chính và chiếm tỷ trọng chi phối trong cơ cấu doanh thu và lợi nhuận gộp của RCC qua các năm. Mảng này chiếm 80,10% doanh thu thuần của Công ty trong năm 2013 và 100% doanh thu thuần của Công ty trong 09 tháng đầu năm 2014, qua đó khẳng định rõ định hướng phát triển của RCC với việc lấy hoạt động thi công xây lắp là lĩnh vực chủ chốt hướng tới mục tiêu trở thành một trong những doanh nghiệp đầu ngành về mảng thi công xây lắp của Việt Nam hiện nay.

Năm 2013, trong điều kiện thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn nhưng hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn có sự tăng trưởng đáng kể với doanh thu thuần đạt 212,13 tỷ đồng, tăng 20,22% so với năm 2012 được đóng góp chủ yếu từ doanh thu hoạt động xây lắp đạt 169,93 tỷ đồng tăng 61,11% so với năm 2012. Doanh thu từ mảng xây lắp tăng cao là do một số dự án xây lắp đã hoàn thiện và bàn giao lại cho chủ đầu tư được Công ty đưa vào ghi nhận doanh thu như dự án Công ty DVDL Quốc tế Bà Rịa – Vũng Tàu; CTCP Kho vận và DV Hàng hóa Cao su, CTCP KCN Nam Tân Uyên.

Các mảng hoạt động còn lại bao gồm tư vấn thiết kế và nuôi trồng thủy sản do chịu sự tác động từ sự khó khăn chung của thị trường nên đều có mức sụt giảm so với năm 2012. Cụ thể, năm 2013 hoạt động tư vấn thiết kế đạt 1,44 tỷ đồng, giảm 76,07% so cùng kỳ năm ngoái chủ yếu là do các hợp đồng thi công thiết kế bị kéo dài tiến độ triển khai và nghiệm thu hợp đồng nên kết quả doanh thu không đạt như kế hoạch đặt ra. Cùng với hoạt động tư vấn thiết kế, hoạt động nuôi trồng thủy sản năm 2013 đạt 40,75 tỷ đồng, giảm 39,59% so cùng kỳ năm ngoái chủ yếu chịu sự tác động từ sự khó khăn của thị trường cũng như sự cạnh tranh gay gắt của các doanh nghiệp trong ngành. Ngoài ra, do các dự án bất động sản chưa hoàn thiện để bàn giao khách hàng nên trong các năm qua Công ty vẫn chưa ghi nhận được doanh thu từ hoạt động kinh doanh địa ốc.

Bước sang 09 tháng đầu năm 2014, hoạt động kinh doanh của Công ty có sự sụt giảm khá mạnh so với cùng kỳ năm trước với mức doanh thu thuần đạt 39,41 tỷ đồng giảm 41% so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu đến từ doanh thu hoạt động thi công xây lắp. Do sự khó khăn chung của thị trường cũng như sự cạnh tranh gay gắt của các doanh nghiệp trong ngành, các hoạt động tư vấn thiết kế và nuôi trồng thủy sản đã không đem lại doanh thu trong kỳ. Tuy nhiên, với các hợp đồng dự kiến nghiệm thu trong 03 tháng cuối năm 2015, doanh thu từ các hoạt động này sẽ góp phần gia tăng lợi nhuận của Công ty năm 2015.

#### ❖ Lợi nhuận gộp của Công ty qua các năm

Đơn vị tính: ngàn đồng

Khoản mục	Năm 2012		Năm 2013		30/09/2014	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Hoạt động xây lắp	7.048.309	3,79%	7.174.755	3,38%	1.538.720	3,90%
Tư vấn thiết kế	398.569	0,21%	94.073	0,04%	-	-

Khoản mục	Năm 2012		Năm 2013		30/09/2014	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Nuôi trồng thủy sản	2.749.175	1,48%	1.992.904	0,94%	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.196.053</b>	<b>5,48%</b>	<b>9.261.732</b>	<b>4,36%</b>	<b>3.860.879</b>	<b>3,90%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 và BCTC 09 tháng đầu năm 2014 của RCC*

Bên cạnh cơ cấu doanh thu thuần, cơ cấu lợi nhuận gộp cũng cho thấy rõ nét hơn chủ trương kinh doanh tập trung vào hoạt động công xây lắp của RCC. Cơ cấu lợi nhuận gộp được giữ ổn định qua các năm, lợi nhuận từ thi công xây lắp vẫn chiếm tỷ lệ lớn nhất trong cơ cấu. Các mảng hoạt động còn lại như tư vấn thiết kế, nuôi trồng thủy sản cũng đóng góp khá lớn và lợi nhuận gộp của Công ty qua các năm. Riêng mảng kinh doanh địa ốc hầu như chưa có đóng góp vào doanh thu và lợi nhuận những năm gần đây do dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai. Dự kiến khi dự án này hoàn thiện và được bàn giao cho khách hàng giai đoạn 01 trong năm 2015 sẽ đem lại nguồn doanh thu cho Công ty trong các năm tiếp theo.

#### ❖ Hoạt động Đầu tư tài chính của Công ty

Bên cạnh các mảng hoạt động kinh doanh truyền thống, mảng hoạt động đầu tư tài chính cũng đóng góp đáng kể vào kết quả kinh doanh hàng năm của Công ty. Năm 2013, doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động đầu tư tài chính đạt 10,57 tỷ đồng và 0,63 tỷ đồng, tăng 9,19% so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu đến từ hoạt động đầu tư chứng khoán ngắn hạn và hoạt động cho vay ngắn hạn. Trong đó, doanh thu từ hoạt động đầu tư tài chính ngắn hạn đạt 0,40 tỷ đồng và từ hoạt động cho các đội thi công vay phục vụ thi công các công trình xây dựng (*chủ yếu từ khoản lãi tiền gửi và cổ tức lợi nhuận được chia*) đạt 10,17 tỷ đồng, tăng nhẹ so với cùng kỳ năm ngoái. Với những kết quả đạt được, hoạt động tài chính được dự báo sẽ là hoạt động chính tạo ra nguồn thu nhập ổn định cho Công ty trong các năm tiếp theo.

#### 6.1.7. Chi phí sản xuất kinh doanh

Cơ cấu các khoản mục chi phí chủ yếu của Công ty các năm gần đây được thể hiện như sau:

*Đơn vị tính: ngàn đồng*

St t	Yếu tố chi phí	Năm 2012		Năm 2013		09T/2014	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
01	Giá vốn hàng bán	166.254.250	94,22%	202.874.439	95,63%	37.873.149	96,1%
02	Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-
03	Chi phí QLDN	5.369.502	3,04%	5.463.816	2,58%	2.824.154	7,17%
04	Chi phí tài chính	6.618.497	3,75%	9.939.205	4,69%	1.224.617	3,11%
<b>Tổng cộng</b>		<b>178.242.249</b>	<b>101,1%</b>	<b>218.277.460</b>	<b>102,8%</b>	<b>41.921.920</b>	<b>106,4%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 và BCTC 09 tháng đầu năm 2014 của RCC*

Trong cơ cấu chi phí hoạt động của RCC, chi phí giá vốn hàng bán luôn chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng chi phí hoạt động của Công ty, tỷ lệ bình quân khoảng trên 90% so với doanh thu thuần của Công ty qua các năm. Do Công ty vẫn đang trong giai đoạn triển khai các dự án chưa đưa vào khai thác nên chi phí bán hàng tạm thời chưa phát sinh.

## **6.2. Kế hoạch phát triển kinh doanh của Công ty**

Kế hoạch phát triển kinh doanh của RCC trong thời gian tới là tập trung duy trì và phát triển các hoạt động vốn là thế mạnh của Công ty trong lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh địa ốc, nuôi trồng thủy hải sản đồng thời mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực mới nhằm đa dạng nguồn thu của Công ty trong các năm tiếp theo. Cụ thể:

### **Trong hoạt động thi công xây lắp:**

- Tiếp tục hoàn thiện, bàn giao và nghiệm thu các công trình xây lắp Công ty nhận thi công trong các năm qua đồng thời nhận thầu thi công xây lắp các công trình do Tập đoàn Cao Su đầu tư trong thời gian tới;
- Tiến hành thành lập công ty con tại Vương quốc Campuchia để tham gia nhận thầu thi công xây lắp các công trình, dự án do Tập đoàn Cao su đầu tư tại Campuchia.

### **Hoạt động kinh doanh địa ốc**

- Tiếp tục huy động và góp vốn nhằm hoàn thiện dự án Chung cư 381 Bến Chương Dương theo đúng tiến độ hoàn thành vào Quý III/2015 và dự kiến đưa vào kinh doanh số căn hộ trong Quý IV/2015;
- Tiếp tục lựa chọn thời điểm thích hợp cũng như huy động nguồn vốn để triển khai lại Dự án xây dựng Khu dân cư 9,5388 ha huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

### **Hoạt động sản xuất và kinh doanh gỗ xuất khẩu**

- Trong năm 2013, Công ty đã thông qua chủ trương góp vốn với Tập đoàn Cao su Việt Nam thành lập CTCP Chế biến gỗ xuất khẩu – Địa ốc Cao su tại tỉnh Bình Phước để xây dựng nhà máy chế biến gỗ xuất khẩu. Hiện tại, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện Hồ sơ thiết kế, xin Giấy phép xây dựng và nhận bàn giao mặt bằng xây dựng từ Tập đoàn Cao su để tiến hành triển khai xây dựng nhà máy và đưa vào vận hành sản xuất trong năm 2015.

### **Hoạt động nuôi trồng thủy sản**

- Tiếp tục nắm bắt cơ hội, chọn đúng thời điểm để đầu tư nuôi cá trên phần diện tích vùng nuôi đang thuê tại tỉnh Đồng Tháp để đạt được hiệu quả cao nhất.

### **Hoạt động đầu tư, tài chính**

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác tái cơ cấu danh mục đầu tư để tập trung nguồn lực vào hoạt động kinh doanh chính;
- Tiếp tục thực hiện công tác tái cấu trúc toàn diện cơ cấu vốn theo hướng tập trung dòng tiền để trả nợ các khoản đến hạn, cơ cấu các khoản vay, thu xếp các khoản tín dụng mới cung cấp cho các dự án sẵn sàng triển khai.



## 7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2012, năm 2013 và 09 tháng đầu năm 2014

### 7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2012, năm 2013 và 09 tháng đầu năm 2014:

Đơn vị tính: Ngàn đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% +, -	09 T/2014
1.	Tổng giá trị tài sản	393.608.638	412.397.833	4,77%	384.253.150
2.	Doanh thu thuần	176.450.304	212.136.172	20,22%	39.411.869
4.	Lợi nhuận từ HĐKD	7.890.357	4.434.870	(43,79)%	1.036.723
5.	Lợi nhuận khác	17.955	(400.167)	(2328,72)%	98.600
6.	Lợi nhuận trước thuế	7.908.313	4.034.702	(48,98)%	1.135.323
7.	Lợi nhuận sau thuế	6.426.502	3.122.820	(51,41)%	1.135.323
8.	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	61,85%	127%	-	-

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 và BCTC 09 tháng đầu năm 2014 của RCC

#### Ý kiến tại BCTC kiểm toán năm 2013:

Công ty đang đầu tư vào Công ty Cổ phần Chế biến và Xuất nhập khẩu Thủy sản Đồng Tháp với giá trị khoản đầu tư là 10,894 tỷ đồng, Công ty này đã ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh chính từ năm 2012. Công ty chưa trích lập khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đối với khoản đầu tư này theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính, số dự phòng cần phải trích lập tại ngày 31/12/2012 là 10,894 tỷ đồng. Trong năm 2013 Công ty đã trích lập một phần giá trị Dự phòng giảm giá khoản đầu tư này vào chi phí tài chính với số tiền là 4,426 tỷ đồng. Điều này dẫn tới chỉ tiêu Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013 đang phản ánh thiếu số tiền là 6,468 tỷ đồng, chỉ tiêu Tổng lợi nhuận trước thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2012 đang phản ánh tăng lên số tiền là 10,894 tỷ đồng và năm 2013 đang phản ánh giảm đi số tiền là 4,426 tỷ đồng.

### 7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

#### ✚ Thuận lợi:

- Chất lượng công trình được Công ty đặt lên hàng đầu, tạo được niềm tin với chủ đầu tư và khách hàng. Đây cũng là một trong những yếu tố thuận lợi giúp Công ty thu hút thêm lượng khách hàng tiềm năng;
- Sự nỗ lực đầy quyết tâm của Ban lãnh đạo, sự cố gắng không ngừng cùng với trình độ

chuyên môn cao của toàn thể CBCNV Công ty và sự gắn kết của các đơn vị thành viên đã mang lại những hiệu quả đáng kể trong sự nghiệp phát triển chung của Công ty và đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng trên nhiều lĩnh vực;

- Do hội nhập quốc tế, mở cửa các lĩnh vực thương mại, dịch vụ, nhiều Công ty nước ngoài tìm kiếm các cơ hội đầu tư vào Việt Nam, làn sóng đầu tư nhanh sau khi Việt Nam gia nhập WTO đã làm tăng nhu cầu về bất động sản;
- Chủ trương của Nhà nước cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất và người nước ngoài được mua căn hộ trong 50 năm đã thu hút đầu tư của đối tượng này vào thị trường Bất động sản;
- Nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng khá nhanh trong các năm qua và dự kiến duy trì mức tăng cao trong những năm sắp tới dẫn tới thu nhập của người dân ngày càng cao, đặc biệt là khu vực TP.HCM và các vùng lân cận;
- Sự phát triển của nền kinh tế, vốn đầu tư nước ngoài ngày một tăng nên nhu cầu về xây dựng, cao ốc và căn hộ gia tăng đáng kể, sẽ là động lực để Công ty tiến hành triển khai các dự án.

#### **Khó khăn:**

- Hoạt động của Công ty chịu sự tác động trực tiếp từ những biến động của nền kinh tế trong nước trong giai đoạn 2012 - 2013 nói riêng, đồng thời chịu ảnh hưởng của suy thoái kinh tế từ những năm trước để lại. Thị trường tài chính – ngân hàng năm 2013 vẫn còn nhiều khó khăn, ảnh hưởng không nhỏ đến việc tiếp cận vốn vay mới từ các tổ chức tín dụng và vốn đầu tư của các tổ chức tài chính, điều này ảnh hưởng đến việc chuẩn bị tài chính cho các dự án đã sẵn sàng triển khai khi cơ hội đến của Công ty.
- Các chính sách tháo gỡ khó khăn, hỗ trợ tín dụng bất động sản của Chính Phủ chậm triển khai vào thực tế, kết quả đạt được vẫn còn thấp.
- Thị trường tài chính – ngân hàng còn khó khăn, lãi suất cao trong năm 2013 ảnh hưởng không nhỏ đến việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng mới cho việc chuẩn bị tài chính để triển khai các dự án mới.
- Chi phí nguyên vật liệu phục vụ xây dựng các công trình Bất động sản có xu hướng gia tăng trong những năm gần đây đã đẩy chi phí xây dựng các dự án gia tăng, điều này gây khó khăn không chỉ cho nhà thầu thi công mà còn gây khó khăn cho các chủ đầu tư, làm cho các công trình có thể bị chậm tiến độ.

Các ngành kinh doanh phụ trợ khác của Công ty vẫn đang khó khăn trong những năm đầu hoạt động nên đã tạo thêm áp lực về dòng tiền và kế hoạch tài chính của Công ty

## **8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

### **8.1. Vị thế của Công ty trong ngành**

**Thành viên Tập đoàn công nghiệp cao su:** Là thành viên của Tập đoàn công nghiệp Cao su Việt Nam nên các công trình xây dựng của RCC chủ yếu do các công ty thuộc Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam làm chủ đầu tư. So với các công ty xây dựng khác trong Tập đoàn, CTCP Xây dựng - Địa ốc Cao su đứng đầu về mảng xây dựng và kinh doanh địa ốc.

**Kinh nghiệm trong hoạt động thi công xây lắp, tư vấn thiết kế, kinh doanh địa ốc:** Với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công xây lắp, tư vấn thiết kế, RCC thực hiện thành công nhiều dự án nhận thầu xây lắp như: Xây dựng nhà máy chế biến thức ăn thủy sản Việt Đan, Nhà máy chế biến Cao su Lộc Hiệp, Khách sạn Cao su Vũng Tàu... Các kinh nghiệm này sẽ giúp RCC thuận lợi trong việc thực hiện các dự án tiếp theo trong thời gian tới.

**Chất lượng sản phẩm:** RCC luôn đảm bảo chất lượng xây dựng tốt nhất và được đánh giá cao về chất lượng lẫn mẫu mã thiết kế phù hợp với thị hiếu khách hàng.

**Năng lực tài chính:** Sau hơn 04 năm cổ phần hóa, đến nay Vốn điều lệ của Công ty là 53 tỷ đồng với Tổng tài sản lên đến 412,39 tỷ đồng (thời điểm 31/12/2013). Việc đề ra những chiến lược kinh doanh hợp lý, triển khai kế hoạch thích hợp cho từng giai đoạn, thời điểm khác nhau giúp RCC luôn chủ động trong hoạt động của mình, luôn đảm bảo các chỉ tiêu tài chính một cách hợp lý và là nền tảng vững chắc giúp doanh nghiệp ngày càng phát triển mạnh mẽ.

**Về năng lực quản lý:** Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt HĐQT và Ban điều hành là những người có nhiều kinh nghiệm trong công tác quản trị dự án và có thâm niên trong ngành nghề hoạt động. Các cán bộ kinh doanh của Công ty đều có chuyên môn sâu, nhanh nhạy và am hiểu thị trường, luôn gắn bó với Công ty. RCC luôn có chính sách nhân sự hợp lý và thống nhất trong quản lý nguồn nhân lực. Đây là một lợi thế khá lớn của RCC so với các Công ty khác.

**Phát triển bền vững, đa dạng hóa dòng tiền để giảm thiểu rủi ro tổng thể:** RCC luôn kiên trì theo định hướng chiến lược của mình, xác định hoạt động thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ lực của Công ty. Bên cạnh đó, RCC còn mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực kinh doanh thủy sản, kinh doanh chế biến gỗ xuất khẩu... nhằm đa dạng hóa và cải thiện nguồn thu đồng thời giảm thiểu thấp nhất rủi ro trong hoạt động kinh doanh chính của Công ty. Tuy nhiên, để tập trung cho mục tiêu phát triển dài hạn với việc tiếp tục xác định lĩnh vực bất động sản là hoạt động sản xuất kinh doanh chính, RCC quyết tâm thực hiện tái cơ cấu danh mục đầu tư, bằng cách thoái vốn toàn phần hoặc từng phần các dự án ngoài ngành, chỉ giữ lại các danh mục đầu tư thật sự hiệu quả, bền vững hoặc phục vụ cho các dự án bất động sản của RCC. Các khoản thoái vốn đầu tư này dự kiến sẽ đem lại nguồn lợi nhuận lớn cho Công ty, đồng thời giúp giảm đáng kể chi phí lãi vay và áp lực trả nợ trong các năm tiếp theo, đưa cơ cấu vốn của Công ty về mức ổn định và bền vững trong dài hạn.

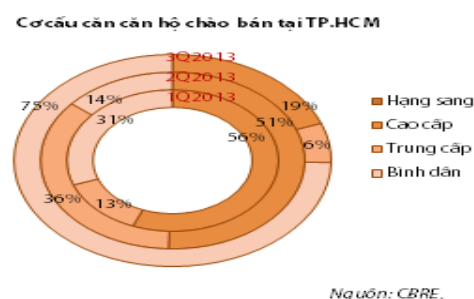
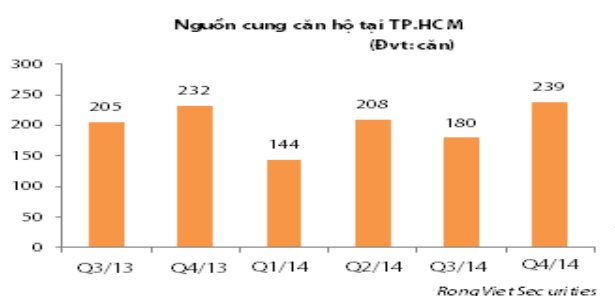
## 8.2. Triển vọng phát triển của ngành

### ❖ Ngành bất động sản

Sự tăng trưởng của nền kinh tế có tính chu kỳ, do đó trong tương lai xu hướng phát triển ổn định trở lại của các ngành kinh tế là một kỳ vọng rất thực tiễn. Trong đó, thị trường bất động sản sẽ có nhiều tiềm năng vì nhu cầu thực về nhà ở của người dân còn rất lớn, đặc biệt là TP.HCM và Hà Nội. Theo tầm nhìn của Chính phủ được thể hiện thông qua “*Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020*”, nhu cầu về nhà ở và văn phòng sẽ tăng gấp đôi trong 5 năm tới và tăng gấp 4-7 lần sau 15 năm.

Theo Báo cáo “*Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam quý 3/2014*” của Cushman & Wakefield, thống kê cho thấy trong giai đoạn từ Q3/2012 đến Q3/2014, được giao dịch nhiều nhất trên thị trường là các căn hộ có diện tích 55-76 m<sup>2</sup> với giá bán từ 12 đến 17 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Ngoài ra, trong 09 tháng đầu năm 2014, lượng cung căn hộ mới ở phân khúc này chiếm lần lượt 2/3 và 1/2 tổng lượng cung mới ở Tp.HCM và Hà Nội. Điều này cho thấy nhu cầu thực đối với nhà ở vẫn còn rất dồi dào.

Cũng theo “*Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020*”, ước tính trong vòng 8-10 năm nữa ½ dân số cả nước sẽ sống ở các thành thị. Đây là áp lực lớn lên nguồn cung nhà ở tại các thành phố lớn. Tuy nhiên, theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, thu nhập bình quân đầu người cả nước năm 2013 vào khoảng 1.960 USD/năm (tại TP.HCM là 4.530 USD/năm và Hà Nội là 2.500 USD/năm). Như vậy, với mức thu nhập trên, chỉ những căn hộ có mức giá trung bình dưới 1 tỷ đồng/căn mới phù hợp với khả năng chi trả hầu hết người mua nhà. Chính các yếu tố này sẽ thúc đẩy nhu cầu nhà ở phân khúc trung cấp và bình dân tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ trong thời gian tới.



Thêm vào đó, các chính sách và mặt bằng lãi suất hiện tại đang diễn biến có lợi cho người mua nhà. Cụ thể, với thông tư 07/2013/TT-BXD (15/05/2013) của Bộ Xây Dựng, người mua nhà ở thương mại có diện tích dưới 70m<sup>2</sup> và giá bán dưới 15 triệu đồng/m<sup>2</sup> đã được tham gia vay từ gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng. Từ 01/07/2013, các loại nhà ở thương mại đáp ứng những yêu cầu này còn được giảm 50% thuế GTGT. Ngay cả khi không tiếp cận được mức lãi suất ưu đãi 6% của gói hỗ trợ trên (mức lãi suất cho vay gói 30.000 tỷ đã giảm thêm 1% còn 5%/năm khi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chính thức ký quyết định có hiệu lực từ ngày 2/1/2014), người mua nhà vẫn có thể dễ dàng được ngân hàng hỗ trợ với lãi suất cho vay trung bình 10%-12%/năm.

### ❖ Ngành thi công, xây lắp

Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng là tất yếu đối với một nền kinh tế đang trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa với xuất phát điểm thấp như nước ta hiện nay. Hàng năm, nước ta đầu tư khoảng 9-10% GDP vào cơ sở hạ tầng, dự kiến mức đầu tư có thể tăng lên tới 11% - 12% để đảm bảo mục tiêu trở thành quốc gia công nghiệp đến năm 2020.

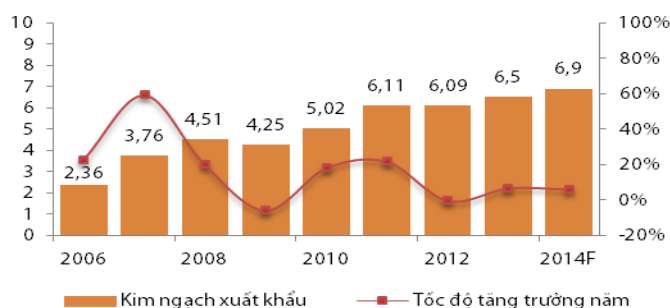
Xây dựng cơ sở hạ tầng còn gắn với quá trình đô thị hóa quốc gia, hiện nay, tốc độ đô thị hóa của Việt Nam còn khá chậm so với các nước trong khu vực, cùng với sự gia tăng mức sống của người dân và tăng trưởng kinh tế, tốc độ đô thị hóa của nước ta sẽ được đẩy mạnh trong những năm tới. Đồng thời, theo đánh giá trên tiêu chí về chất lượng, thẩm mỹ và tính an toàn, hướng tới đạt được các tiêu chuẩn quốc tế, hệ thống cơ sở hạ tầng của nước ta hiện nay phần lớn cần phải nâng cấp, cải tạo và thay mới.

Từ thực trạng kể trên, có thể khẳng định rằng nhu cầu với các hoạt động xây lắp cũng như nhu cầu về sản phẩm vật liệu xây dựng cơ sở hạ tầng của nước ta vẫn còn rất lớn. Tiềm năng tăng trưởng của những ngành này được khẳng định, nhưng khó khăn và thách thức cũng theo đó tăng lên khi hội nhập kinh tế đưa các doanh nghiệp trong nước đối mặt với sự cạnh tranh mạnh mẽ từ các doanh nghiệp nước ngoài với nhiều lợi thế về công nghệ và vốn.

### ❖ Ngành thủy sản

Ngành thủy sản Việt Nam từ đầu năm 2013 đến nay gặp khá nhiều điều kiện thuận lợi, tốc độ tăng trưởng xuất khẩu tốt, trong đó

ngành sản xuất và chế biến cá tra xuất khẩu được xem là ngành chủ lực của Việt Nam hiện nay. Trong năm 2013, giá trị xuất khẩu của cả nước đạt khoảng 6,5 tỷ USD, tăng hơn 10% so với năm 2012. Riêng mặt hàng cá tra trở thành điểm sáng với kim ngạch

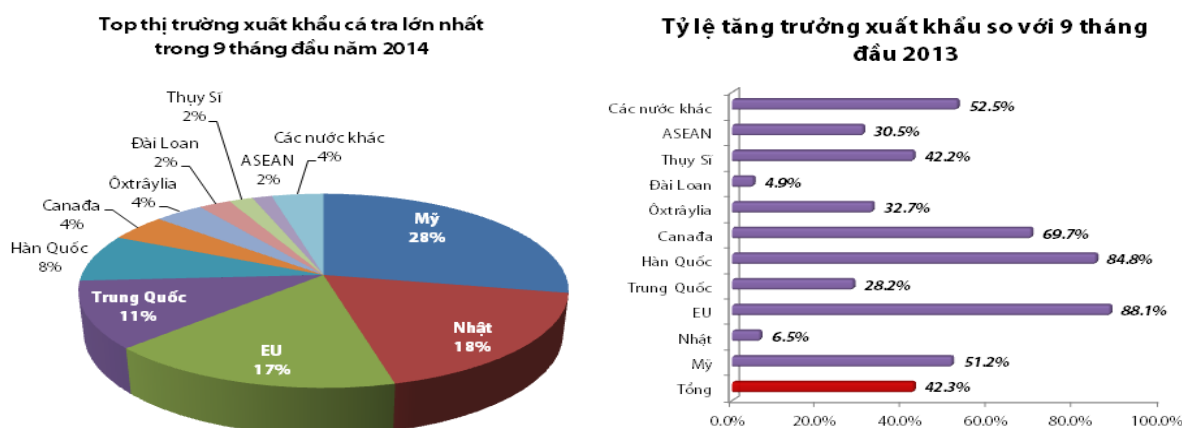


gần 1,76 tỷ USD, tăng 1% so với cùng kỳ năm 2012. Đặc biệt, Việt Nam trở thành quốc gia đứng thứ 3 trên thế giới về cung ứng mặt hàng cá tra xuất khẩu cho toàn cầu. Trong 09 tháng đầu năm 2014, ngành cá tra tiếp tục gặt hái thắng lợi với giá trị kim ngạch xuất khẩu đạt 2,93 tỷ USD, tăng 17,2% so với cùng kỳ 2013. Theo dự báo, giá trị xuất khẩu cá tra trong các tháng cuối năm sẽ tiếp tục ổn định và tăng trưởng nhờ giá cá tra vẫn giữ ở mức cao và ước đạt khoảng 1,8 tỷ USD cho cả năm 2014.

Nghề nuôi cá tra xuất khẩu cũng không ngừng gia tăng cả về diện tích lẫn sản lượng. Diện tích nuôi cá tra cả nước đến 09 tháng đầu năm 2014 đạt khoảng 7.000 ha, sản lượng 890.000 tấn, tăng 4,4% về diện tích và 20,4% về sản lượng so với năm 2013. Trong đó, diện tích nuôi cá tra tại ĐBSCL chiếm gần 95% diện tích của cả nước, tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu mua nguyên liệu của các doanh nghiệp chế biến cá tra trong vùng.

Theo Bộ NN – PTNT, trong 10 tháng đầu năm nay tổng giá trị xuất khẩu thủy sản đạt 6,48 tỷ đô la Mỹ, tăng gần 20% so với cùng kỳ. Mỹ vẫn duy trì được vị trí là thị trường nhập khẩu lớn nhất của thủy sản Việt Nam khi chiếm hơn 28% tổng giá trị xuất khẩu.

Ngoài ra, những thị trường khác như Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc đều tăng trưởng mạnh về giá trị. Cụ thể, trong 9 tháng đầu năm, xuất khẩu thủy sản sang thị trường Nhật Bản tăng gần 18%, Trung Quốc 11%, còn thị trường EU là khoảng 17%.



### 8.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của

### 8.4. ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Theo các chuyên gia, thời gian tới đây, thị trường bất động sản của Việt Nam sẽ là đích nhắm của nhiều nhà đầu tư. Đặc biệt, sẽ có nhiều nhà đầu tư tìm kiếm cơ hội đầu tư vào bất động sản tại hai thị trường lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Trong tương lai khi tình hình kinh tế tiếp tục hồi phục cộng thêm chính sách cho người nước ngoài được mua nhà tại Việt Nam sẽ làm cho thị trường bất động sản thêm sôi động đặc biệt là căn hộ, trung tâm thương mại, văn phòng Công ty, ...

Hoạt động chủ lực của Công ty là thi công xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình... Do vậy, triển vọng phát triển của các ngành này là cơ sở cho sự phát triển kinh doanh của RCC.

Hơn nữa, hướng phát triển của Công ty là đẩy mạnh hoạt động thi công xây lắp, thực hiện các dự án đầu tư đón đầu chính sách phát triển của Nhà nước cũng như phát huy những lợi thế sẵn có về thương hiệu cũng như kinh nghiệm; đồng thời đáp ứng được nhu cầu đang còn rất lớn của xã hội là phân khúc nhà ở cấp trung bình, diện tích nhỏ phù hợp với khả năng tài chính của đại đa số người dân có nhu cầu thực về nhà ở và rất phù hợp với các chính sách của Chính phủ thời gian gần đây về phát triển nhà ở xã hội. Đó chính là nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty.

Như vậy, về cơ bản cho thấy các hoạt động kinh doanh của RCC trong giai đoạn hiện nay được xem là khá thận trọng và phù hợp với xu hướng phát triển, tạo tiền đề cho việc tăng trưởng bền vững và ổn định trong những năm tiếp theo.



## 9. Chính sách đối với người lao động

### 9.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Yếu tố	31/12/2013	Cơ cấu
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	106	
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	5.000.000	
Phân theo trình độ chuyên môn	106	100%
+ Đại học	56	53%
+ Cao đẳng, trung cấp	24	23%
+ Công nhân nghề và Lao động phổ thông	26	24%

*Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng – Địa ốc Cao su*

### 9.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

#### Chính sách nhân sự chung:

Tất cả CBCNV của công ty đều được ký hợp đồng lao động, được tham gia bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, đều được nghỉ phép năm theo chế độ của nhà nước hiện hành, được xét lên lương khi đến kỳ hạn và các chế độ khác theo quy định.

#### Chính sách tiền lương:

Trên cơ sở nhận thức con người là yếu tố quyết định sự thành công của doanh nghiệp. Do đó, muốn giữ được con người nhất là công nhân kỹ thuật có tay nghề cao thì cần có chính sách đãi ngộ mà cụ thể là chính sách tiền lương phải tốt. Để đảm bảo tính công bằng và hợp lý trong tiền lương, công ty đã xây dựng quy chế trả lương, thưởng được quy định theo từng cấp bậc công việc đang đảm nhiệm. Tiền lương đang áp dụng theo 2 hình thức trả lương:

- + Đối với khối gián tiếp, phục vụ trả lương theo mức lương quy định theo quy chế trả lương, do Hội đồng lương đánh giá và trình Giám đốc điều hành quyết định.
- + Đối với công nhân trực tiếp sản xuất trả lương khoán theo kết quả khối lượng công việc.

#### Chính sách thưởng:

Hàng năm, Công ty tiến hành đánh giá, bình bầu thi đua xếp loại lao động A, B, C và có chế độ khen thưởng theo hình thức lương tháng 13. Ngoài ra, còn có chính sách khen thưởng cá nhân có thành tích xuất sắc từ nguồn quỹ khen thưởng của Công ty được trích từ lợi nhuận.

#### Chương trình đào tạo:

Chính sách tuyển dụng, đào tạo, tuyển dụng: công ty rất chú trọng phát triển nguồn nhân lực có trình độ và tay nghề cao. Tùy theo yêu cầu công việc, Công ty ban hành quy chế tuyển dụng cụ thể cho từng bộ phận, phòng ban. Tiêu chí tuyển dụng của Công ty là tuyển dụng các nhân sự có trình độ chuyên môn cao, năng động và tốt nghiệp từ các trường Đại học trong và ngoài nước.

Công tác đào tạo và nâng cao tay nghề: Công ty rất chú trọng đến công tác đào tạo và tự đào tạo cho nhân viên cũng như bộ phận quản lý, văn phòng. Đối với các cán bộ quản lý, văn phòng, tùy theo yêu cầu công việc Công ty sẽ đài thọ toàn bộ chi phí đào tạo nghiệp

vụ cho nhân viên. Công ty thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, tập huấn về các chương trình quản lý kiểm soát chất lượng theo các tiêu chuẩn mà Công ty đã đạt như ISO...

#### **Các chế độ chính sách khác đối với người lao động:**

Bên cạnh, việc bảo đảm các chính sách theo Luật Lao động và thỏa ước lao động tập thể, hàng năm Công ty còn tổ chức cho đại đa số công nhân, nhân viên đi tham quan nghỉ dưỡng, nhằm tạo môi trường sinh hoạt tập thể để người lao động gần gũi nhau hơn, đem lại không khí đoàn kết để làm việc; tổ chức cho một số cán bộ kỹ thuật, cán bộ kinh tế và công nhân ưu tú đi tham quan học tập ở nước ngoài để mở mang kiến thức. Công ty thực hiện trả đủ công, thưởng năng suất... giúp tạo ra động lực làm việc và tăng thu nhập cho công nhân.

### **10. Chính sách cổ tức**

Căn cứ theo Điều lệ của Công ty, tỷ lệ cổ tức hàng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và do Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;
- Cổ đông được chia cổ tức theo tỷ lệ sở hữu vốn góp.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính và kế hoạch kinh doanh của các năm tới.
- Mức chi trả cổ tức của Công ty trong năm 2012 là 7,5%/Vốn điều lệ.
- Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2014 số 04/NQ-ĐHČĐ ngày 16/05/2014 của Công ty đã thông qua mức chi trả cổ tức năm 2013 là 7,5%/vốn điều lệ và kế hoạch năm 2014 sẽ tiếp tục duy trì mức chi trả cổ tức như trên.

### **11. Tình hình hoạt động tài chính**

#### **11.1. Các chỉ tiêu cơ bản**

##### **11.1.1. Trích khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Máy móc thiết bị	05 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Tài sản cố định khác	05 năm
Phần mềm quản lý	05 năm

##### **11.1.2. Mức lương bình quân**

Hiện nay, bình quân thu nhập hàng tháng của người lao động của Công ty là 5.000.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập trung bình so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.

**11.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay. Hiện nay Công ty không có nợ quá hạn.

**11.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo đúng quy định hiện hành. Số dư các khoản phải nộp ngân sách tại ngày 31/12/2013 như sau:

*Đơn vị tính: ngàn đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2012	31/12/2013	30/09/2014
1	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.393.530	818.805	-
2	Thuế thu nhập cá nhân	20.659	-	-
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.414.190</b>	<b>818.805</b>	<b>-</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 và BCTC 09 tháng đầu năm 2014 của RCC*

**11.1.5. Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là Công ty cổ phần và theo Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Hàng năm lợi nhuận của Công ty sau khi nộp thuế cho Nhà nước theo quy định sẽ được dùng để trích lập Quỹ dự phòng tài chính theo quy định của Điều lệ Công ty và các quỹ khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Số dư các quỹ cuối năm 2012, năm 2013 và 09 tháng đầu năm 2014 của Công ty như sau:

*Đơn vị tính: ngàn đồng*

Stt	CHỈ TIÊU	31/12/2012	31/12/2013	30/09/2014
1	Quỹ dự phòng tài chính	1.845.886	6.543.634	2.021.043
2	Quỹ đầu tư phát triển	4.522.591	-	-
3	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	775.973	510.705	-
4	Lợi nhuận chưa phân phối	359.551	6.086.746	3.247.024
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.504.004</b>	<b>13.141.086</b>	<b>5.268.067</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 và BCTC 09 tháng đầu năm 2014 của RCC*

**11.1.6. Tổng dư nợ vay**

Tổng dư nợ vay của Công ty:

- Nợ vay ngắn hạn tại thời điểm 30/09/2014

*Đơn vị tính: ngàn đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2012	31/12/2013	30/09/2014
Vay Ngân hàng	7.753.796	21.226.282	8.057.598
Vay tổ chức khác	47.736.264	44.911.593	40.911.593
<b>Cộng</b>	<b>55.490.061</b>	<b>66.137.875</b>	<b>48.969.191</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 và BCTC 09 tháng đầu năm 2014 của RCC*

## 11.1.7. Tình hình công nợ hiện nay

## - Các khoản phải thu

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2012	31/12/2013	30/09/2014
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>91.015.450</b>	<b>116.258.563</b>	<b>161.951.955</b>
1	Phải thu khách hàng	77.101.197	98.441.001	23.485.967
2	Trả trước cho người bán	11.006	256.704	1.012.333
5	Các khoản phải thu khác	15.289.556	18.947.167	138.839.964
6	Dự phòng phải thu khó đòi	(1.386.310)	(1.386.310)	(1.386.310)
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 và BCTC 09 tháng đầu năm 2014 của RCC

## - Các khoản phải trả

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2012	31/12/2013	30/09/2014
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>157.498.533</b>	<b>178.927.229</b>	<b>128.882.719</b>
1	Vay và nợ ngắn hạn	55.492.061	66.137.875	48.969.191
2	Phải trả người bán	8.473.378	1.380.867	718.825
3	Người mua trả tiền trước	12.276.008	7.560.240	14.728.432
4	Thuế và các khoản phải nộp NN	1.414.190	818.805	3.941.186
6	Chi phí phải trả	76.363	-	-
9	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	78.992.558	102.518.734	60.525.083
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	775.973	510.705	-
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>169.068.180</b>	<b>160.526.328</b>	<b>185.265.877</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 và BCTC 09 tháng đầu năm 2014 của RCC

## - Các khoản Đầu tư ngắn hạn và dài hạn

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2012	31/12/2013	30/09/2014
<b>I</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>17.798.215</b>	<b>25.988.886</b>	<b>62</b>
1	Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	490.691	959.400	62
2	Cho vay ngắn hạn	17.307.523	25.029.486	-
<b>II</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>215.550.236</b>	<b>206.518.921</b>	
1	Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	2.100.000	-	10.894.000

Stt	Khoản mục	31/12/2012	31/12/2013	30/09/2014
2	Đầu tư dài hạn khác	213.450.236	210.945.196	157.580.524
+	Đầu tư cổ phiếu	3.430.840	3.430.840	371.440
+	Đầu tư vào các dự án	122.704.024	122.704.024	122.704.024
+	Góp vốn đầu tư vào Công ty con	51.420.100	34.505.060	34.505.060
+	Cho vay dài hạn	-	-	-
3	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	(4.426.274)	(4.426.274)

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 và BCTC 09 tháng đầu năm 2014 của RCC

## 11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2012	Năm 2013
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	1,07	1,10
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TS ngắn hạn- Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	Lần	0,89	0,99
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,83	0,82
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	4,87	4,65
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán /Hàng tồn kho bình quân	Vòng	5,14	8,49
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,41	0,52
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	3,64%	1,47%
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	%	10,20%	4,46%
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản	%	1,50%	0,77%
+ Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	4,47%	2,09%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 của RCC



**12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng**

Các thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2013 - 2017:

STT	Họ tên	Chức vụ
<b>Hội đồng quản trị</b>		
1	Ông Trần Xuân Chương	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
2	Ông Nguyễn Văn Cao	Thành viên HĐQT
3	Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên HĐQT
4	Ông Dương Hải Hà	Thành viên HĐQT
5	Ông Nguyễn Mai Hoàng	Thành viên HĐQT
<b>Ban kiểm soát</b>		
1	Ông Nguyễn Duy Tuấn	Trưởng BKS
2	Ông Trần Đình Phong	Thành viên BKS
3	Ông Vũ Văn Tuấn	Thành viên BKS
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		
1	Ông Trần Xuân Chương	Tổng giám đốc
2	Ông Nguyễn Văn Cao	Phó Tổng giám đốc
3	Ông Nguyễn Quốc Việt	Phó Tổng giám đốc
5	Ông Nguyễn Mai Hoàng	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng

**12.1. Hội đồng quản trị****12.1.1. Ông Trần Xuân Chương - Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Họ và tên: **TRẦN XUÂN CHƯƠNG**  
 Giới tính: **Nam**  
 Ngày tháng năm sinh: **16/06/1961**  
 Nơi sinh: **Hưng Yên**  
 CMND: **022853959 cấp ngày 18/08/2012**  
 Quốc tịch: **Việt Nam**  
 Dân tộc: **Kinh**  
 Địa chỉ thường trú: **Số 64A Nguyễn Kiệm P.3, Q.Gò Vấp, TP.Hồ Chí Minh**  
 Số ĐT liên lạc: **0907666656**  
 Trình độ chuyên môn: **Kỹ sư xây dựng**  
 Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc - Chức vụ</b>
<b>+ 1985 –1989</b>	<b>Xí nghiệp Khảo sát thiết kế thuộc Công ty quy hoạch khảo sát thiết kế (Thuộc Tổng Cục Cao su Việt Nam).</b>
<b>+ 1989 -1993</b>	<b>Đội trưởng Đội thi công Xí nghiệp Dịch vụ Kỹ thuật xây dựng Cơ bản Cao su</b>

+ 1994 -1995	Phó Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ KTXD Cơ bản Cao su;
+ 1995 – 2001:	Phó Giám đốc Công ty Kỹ thuật xây dựng Cơ bản Cao su;
+ 2001 – 2005:	Giám đốc Công ty Kỹ thuật xây dựng Cơ bản Cao su
+ 2005 – nay:	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản và Địa ốc Cao su (nay là CTCP Xây dựng – Địa ốc Cao su) Chủ tịch HĐQT CTCP Lan Anh – Lagi Bình Thuận.

Chức vụ công tác tại Công ty: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc  
 Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT CTCP Lan Anh – Lagi Bình Thuận  
 Số CP nắm giữ (thời điểm 28/11/2014): 1.451.500 cổ phần, chiếm 27,38% Vốn điều lệ.  
 + Đại diện sở hữu: 1.351.500 cổ phần, chiếm 25,5% Vốn điều lệ.  
 + Cá nhân sở hữu: 100.000 cổ phần, chiếm 1,88% Vốn điều lệ.  
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người Em: Trần Xuân Tường: 223.643 cổ phần, chiếm 4,22% Vốn điều lệ.  
 có liên quan: Em: Trịnh Ngọc Thanh: 34.170 cổ phần, chiếm 0,64% Vốn điều lệ  
 Những khoản nợ đối với Công ty: Không có  
 Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao HĐQT  
 Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký giao dịch Không

#### 12.1.2. Ông Nguyễn Văn Cao – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: NGUYỄN VĂN CAO  
 Giới tính: Nam  
 Ngày tháng năm sinh: 12/08/1955  
 Nơi sinh: Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh  
 CMND: 023137403 cấp ngày 27/03/1993 tại CA.TPHCM  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Địa chỉ thường trú: Số 3 – D98 – G2 Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22, Bình Thạnh  
 Số ĐT liên lạc: 0914105455  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư nông nghiệp  
 Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc - Chức vụ</u>
+ Từ 1978 – 1986	Công tác tại Viện quy hoạch thiết kế nông nghiệp
+ Từ 19987 – 1988	Công ty thức ăn chăn nuôi Trung Ương II;

+ Từ 1989 – 2005	Phó Giám đốc Công ty Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản Cao su;
+ Từ 2005 – nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc CTCP Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản và Địa ốc Cao su (nay là CTCP Xây dựng – Địa ốc Cao su)

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc  
 Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có  
 Số CP nắm giữ (thời điểm 28/11/2014): 93.770 cổ phần, chiếm 1,77% Vốn điều lệ.  
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có  
 Những khoản nợ đối với Công ty: Không có  
 Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao TV. HĐQT  
 Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký giao dịch: Không

#### 12.1.3. Ông Nguyễn Quốc Việt – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: NGUYỄN QUỐC VIỆT  
 Giới tính: Nam  
 Ngày tháng năm sinh: 26/10/1962  
 Nơi sinh: Đồng Nai  
 CMND: 024758943 cấp ngày 13/07/2007 tại CA.TP.HCM  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Địa chỉ thường trú: 4/11 Phạm Huy Thông, P.7, Quận Gò Vấp, Tp.HCM  
 Số ĐT liên lạc: 0913918079  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc - Chức vụ</u>
+ Từ 1991 – 1995	Cán bộ phòng Tổng hợp Xí nghiệp Dịch vụ XD CB Cao su
+ Từ 1995 – 1997	Phó phòng Tổ chức – Hành chính Công ty Kỹ thuật Xây dựng cơ bản Cao su;
+ Từ 1997 – 1999	Trưởng phòng Tổ chức – Hành chính Công ty Kỹ thuật Xây dựng cơ bản Cao su;
+ 1999 - 2005:	Trưởng phòng Kế hoạch Công ty Kỹ thuật XD CB Cao su;
+ 2005 -2010	Phó Tổng Giám đốc CTCP Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản và Địa ốc Cao su;
+ Từ 2010 đến nay	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc CTCP Xây dựng - Địa ốc Cao su.

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó tổng giám đốc  
 Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không  
 Số CP nắm giữ (thời điểm 28/11/2014): 92.407 cổ phần, chiếm 1,74 % Vốn điều lệ  
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người Em: Nguyễn Quốc Sử, nắm giữ 10.000 cổ phần, có liên quan: chiếm 0,19% Vốn điều lệ;  
 Em: Nguyễn Quốc Chính, nắm giữ 30.000 cổ phần, chiếm 0,57% Vốn điều lệ.  
 Những khoản nợ đối với Công ty: Không có  
 Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao HĐQT (thù lao năm 2013 là 1,5 triệu đ/tháng).  
 Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký giao dịch: Không

#### 12.1.4. Ông Dương Hải Hà – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: DƯƠNG HẢI HÀ  
 Giới tính: Nam  
 Ngày tháng năm sinh: 28/08/1968  
 Nơi sinh: Hòa Trạch, Bố Trạch, Quảng Bình  
 CMND: 023771953 cấp ngày 16/09/1999 tại CA.TPHCM  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Địa chỉ thường trú: 94/634H Nguyễn Kiệm, P.3, Q.Gò Vấp  
 Số ĐT liên lạc: 0966831368  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc - Chức vụ</u>
+ Từ 1986 – 1992	Công tác tại Cục hậu cần – Bộ tư lệnh hải quân
+ Từ 1993 -2003	Nhân viên phòng Kế hoạch – Kỹ thuật Công ty Kỹ thuật XDCB Cao su
+ Từ 2003 – 2005	Đội trưởng thi công xây dựng Công ty Kỹ thuật XDCB Cao su
+ Từ 2003 – 2008	Phó trưởng phòng Kế hoạch – Kỹ thuật Công ty Cổ phần kỹ thuật XDCB và Địa ốc Cao su
+ Từ 2008 đến nay	Thành viên HĐQT, Trưởng phòng Kế hoạch Kỹ thuật Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Trưởng phòng KH - KT  
 Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có  
 Số CP nắm giữ (thời điểm 28/11/2014): 63.000 cổ phần, chiếm 1,2% Vốn điều lệ  
     + Đại diện sở hữu: Không có  
     + Cá nhân sở hữu: 63.000 cổ phần, chiếm 1,2% Vốn điều lệ  
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có  
 Những khoản nợ đối với Công ty: Không có  
 Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao HĐQT  
 Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký giao dịch: Không

#### 12.1.5. Ông Nguyễn Mai Hoàng – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: NGUYỄN MAI HOÀNG  
 Giới tính: Nam  
 Ngày tháng năm sinh: 10/07/1963  
 Nơi sinh: Sơn La  
 CMND: 023285132 cấp ngày 26/05/2008 tại CA.TP.HCM  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Địa chỉ thường trú: 147/A13 Đề Thám, Phường Cô Giang, Q.1  
 Số ĐT liên lạc: 0903940449  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Đại học Tài chính-Kế toán

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc - Chức vụ</u>
+ Từ 1987- 1990	Kế toán tổng hợp Công ty Cà phê tỉnh Đồng Nai
+ Từ 1991 -1992	Kế toán tổng hợp Công ty Dịch vụ thương mại Quận 1
+ Từ 1992-1994	Kế toán tổng hợp Xí nghiệp dịch vụ Kỹ thuật XD CB cao su
+ Từ 1994 - 2005	Phó phòng Kế toán tài vụ Công ty Kỹ thuật XD CB Cao su
+ Từ 2005 - 2010	Kế toán trưởng CTCP Kỹ thuật XD CB & Địa ốc Cao su
+ Từ 2010 đến nay	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su



Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Số CP nắm giữ (thời điểm 28/11/2014): 412.787 cổ phần, chiếm 7,79% Vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

+ Cá nhân sở hữu: 412.787 cổ phần, chiếm 7,79% Vốn điều lệ

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký giao dịch: Không

## 12.2. Ban Kiểm soát

### 12.2.1. Ông Nguyễn Duy Tuấn – Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên: NGUYỄN DUY TUẤN

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 12/10/1958

Nơi sinh: Quảng Nam

CMND: 020988352 cấp ngày 31/10/2001 tại CA.TP.HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 80/2 Đặng Văn Ngữ, P.10, Q.Phú Nhuận;

Số ĐT liên lạc: 0903820042

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc - Chức vụ</u>
+ Từ 1982- 1990	Công tác tại phòng Kế toán – Tổng Cục Cao su Việt Nam;
+ Từ 1990 -1992	Công tác tại Xí nghiệp Dịch vụ Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản cao su
+ Từ 1992 - 1994	Quyền kế toán trưởng, Trưởng phòng Kế toán-tài vụ Xí nghiệp dịch vụ Kỹ thuật XD CB Cao su;
+ Từ 1994 - 2005	Trưởng phòng Kế toán - tài vụ Công ty Kỹ thuật XD CB Cao su
+ Từ 2005 đến 2010	Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Kỹ thuật XD CB và Địa ốc Cao su
Từ 2010 đến nay	Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su.

Chức vụ công tác tại Công ty: Trưởng Ban kiểm soát  
 Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không  
 Số CP nắm giữ (thời điểm 28/11/2014): 60.257 cổ phần, chiếm 1,14% Vốn điều lệ  
     + Đại diện sở hữu: Không  
     + Cá nhân sở hữu: 60.257 cổ phần, chiếm 1,14% Vốn điều lệ  
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có  
 Những khoản nợ đối với Công ty: Không có  
 Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký giao dịch: Không

#### 12.2.2. Ông Trần Đình Phong – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên: **TRẦN ĐÌNH PHONG**  
 Giới tính: Nam  
 Ngày tháng năm sinh: 21/10/1962  
 Nơi sinh: Hưng Yên  
 CMND: 023001926 cấp ngày 07/07/2008 tại CA.TPHCM  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Địa chỉ thường trú: 72/C4 Đinh Tiên Hoàng, Q.1, Tp.HCM.  
 Số ĐT liên lạc: (08) 38559610  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc - Chức vụ</u>
+ Trước năm 2004	Kế toán trưởng Công ty xây dựng 767;
+ Từ 2004 – 2008	Trưởng phòng dự án, kinh doanh Công ty 584.7
+ Từ 2008 - nay	Giám đốc CTCP Dịch vụ và Đầu tư 584.7

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên BKS  
 Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc CTCP Dịch vụ và Đầu tư 584.7  
 Số CP nắm giữ (thời điểm 28/11/2014): 5.000 cổ phần, chiếm 0,09% Vốn điều lệ  
     + Đại diện sở hữu: Không  
     + Cá nhân sở hữu: 5.000 cổ phần, chiếm 0,09% Vốn điều lệ

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người Không có  
có liên quan:

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng Không  
ký giao dịch

### 12.2.3. Ông Vũ Văn Tuấn – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên: **VŨ VĂN TUẤN**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 02/01/1966

Nơi sinh: Hải Dương

CMND: 022238386 cấp ngày 28/10/1996 tại CA.TPHCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 6/12D Khu phố 4 Trần Nãi, Phường Bình An, Q.2

Số ĐT liên lạc: (08) 38559610

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc - Chức vụ</u>
+ Từ 1997 – 06/2005	Cán bộ phòng kế hoạch – Kỹ thuật Công ty Kỹ thuật XD CB Cao su
+ Từ 07/2005 – 08/2011	Phó phòng kế hoạch – Kỹ thuật CTCP Kỹ thuật XD CB và Địa ốc Cao su.
+ Từ 08/2011-nay	Phó Tổng Giám đốc CTCP Chế biến & Xuất nhập khẩu Thủy sản Đồng Tháp, thành viên BKS CTCP Xây dựng – Địa ốc Cao su

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên BKS

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc CTCP Chế biến & Xuất nhập khẩu Thủy sản Đồng Tháp

Số CP nắm giữ (thời điểm 28/11/2014): 48.000 cổ phần, chiếm 0,91% Vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu: Không

+ Cá nhân sở hữu: 48.000 cổ phần, chiếm 0,91% Vốn điều lệ

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người Em: Vũ Thị Hoài Thu nắm giữ 2.000 cổ phần, có liên quan: chiếm 0,038%/Vốn điều lệ

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người Không có có liên quan:

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng Không ký giao dịch

### 12.3. Thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND	SYLL
01	Ông Trần Xuân Chương	Tổng Giám đốc	1961	022853959	Xem mục 12.1.1
02	Ông Nguyễn Văn Cao	Phó Tổng Giám đốc	1955	023137403	Xem mục 12.1.2
03	Ông Nguyễn Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	1962	024758943	Xem mục 12.1.3
04	Ông Nguyễn Mai Hoàng	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng	1963	023285132	Xem mục 12.1.4

### 13. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty)

Giá trị tài sản cố định của Công ty tính đến thời điểm 30/09/2014

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Danh mục tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ (%)
I.	TSCĐ hữu hình	2.342.940	143.325	6,12%
1.	Máy móc thiết bị	100.750	-	-
2.	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	1.973.980	116.492	5,9%
4.	Thiết bị dụng cụ quản lý	42.000	26.833	63,89%
5.	Khác	226.210	-	-
II.	TSCĐ vô hình	-	-	-
@	Tổng cộng	2.342.940	143.325	6,12%

Nguồn: Báo cáo tài chính 9 tháng năm 2014 của RCC

Các tài sản là Bất động sản, đất đai của Công ty:

Stt	Khoản mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mục đích sử dụng	Tình trạng SH
01	Nhà số 402 Nguyễn Chí Thanh, P.6, Q.10, TP.HCM	452,69 m <sup>2</sup>	Trụ sở Công ty	Thuê của Công ty quản lý kinh doanh Nhà thành phố.
02	Khuôn viên tại địa chỉ 169 Đào Duy Anh, P.9, Q.PN, Tp.HCM	2.434 m <sup>2</sup>	Khu thể thao và nhà hàng ăn uống	Thuê của Cục Chính trị quân khu 7.
03	Nhà đất tại 785 Quốc lộ 13, khu phố 3, Phường Hiệp Phước, Thủ Đức	310,4 m <sup>2</sup>	Kinh doanh Bất động sản	Tài sản thuộc sở hữu của Công ty.

Nguồn: CTCP Xây dựng – Địa ốc Cao su

#### 14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

##### 14.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2014 và năm 2015

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của CTCP Xây dựng – Địa ốc Cao su năm 2014, năm 2015 như sau:

Đơn vị: Ngân đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015	
	Kế hoạch	%+/- 2013	Kế hoạch	% +/- 2014
Vốn điều lệ	53.000.620	-	53.000.620	-
Doanh thu thuần	154.350.000	(27,24)%	168.850.000	9,39%
Lợi nhuận sau thuế	3.279.000	5,00%	5.081.000	54,96%
Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần	2,12%	-	3,01%	-
Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	6,18%	-	9,58%	-
Cổ tức (%)	7,5%	-	8%	-

##### 14.2. Cơ sở thực hiện kế hoạch

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2014 nói trên được xây dựng căn cứ vào định hướng chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 2014 - 2016 của Công ty.

Ngoài ra, trên cơ sở nhận định về tình hình kinh tế nói chung và tiến độ triển khai các dự án bất động sản của Công ty, RCC cũng đưa ra kế hoạch cụ thể để đạt được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận trên như sau:

##### Hoạt động đầu tư bất động sản, xây lắp:

- Tích cực tìm kiếm đối tác chiến lược trong xây dựng, tham gia đấu thầu các công trình xây dựng phù hợp với năng lực của Công ty, đặc biệt là các công trình do Tổng Công ty



Cao su Việt Nam làm chủ đầu tư;

- Tổ chức quản lý tốt đến từng công trình xây dựng, có chế độ khen thưởng thích hợp nếu có cán bộ công nhân, đội thi công có sáng kiến tổ chức và đề ra biện pháp thi công mang lại hiệu quả cho công trình;
- Quản lý chặt chẽ vật tư tại công trình, thiết bị thi công tránh thất thoát, lãng phí;
- Tổ chức quyết toán kịp thời khối lượng xây dựng các công trình để thu hồi vốn, giảm áp lực vốn vay ngân hàng, tăng lợi nhuận cho Công ty.

#### **Hoạt động đầu tư và kinh doanh Bất động sản**

- Tập trung đẩy mạnh công tác đầu tư và quản lý tốt các dự án có tính khả thi cao như dự án 381 Bến Chương Dương và dự án Trảng Bom;
- Đẩy mạnh công tác quảng bá, tiếp thị các dự án, sản phẩm bất động sản sắp triển khai bán, thu hút sự quan tâm khách hàng để công tác bán sản phẩm được thuận lợi, đảm bảo hiệu quả và tạo hình ảnh, thương hiệu của Công ty đến với mọi đối tượng khách hàng;
- Chuyên nghiệp hóa hoạt động Sàn giao dịch bất động sản của Công ty, tạo uy tín trên các lĩnh vực dịch vụ bất động sản như: môi giới, quảng cáo bất động sản, quản lý và tư vấn bất động sản,...

#### **Hoạt động đầu tư, tài chính**

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác tái cơ cấu danh mục đầu tư với định hướng sẽ thoái vốn tại các dự án không hiệu quả để tập trung nguồn lực vào hoạt động kinh doanh chính, việc thoái vốn phải đảm bảo nguyên tắc thu hồi vốn và có lợi nhuận. Cụ thể, dự kiến năm 2014, Công ty sẽ ưu tiên thoái vốn các dự án: Dự án Khu công nghiệp Công ty cao su Bình Long, Dự án KCN Nam Tân Uyên... Toàn bộ nguồn vốn thu về sẽ bổ sung đáng kể vào nguồn vốn kinh doanh của Công ty, góp phần tập trung nguồn lực triển khai các dự án bất động sản.
- Tiếp tục thực hiện công tác tái cấu trúc toàn diện cơ cấu vốn theo hướng tập trung dòng tiền để trả nợ các khoản đến hạn, cơ cấu các khoản vay, thu xếp các khoản tín dụng mới cung cấp cho các dự án sẵn sàng triển khai, đảm bảo tỷ lệ nợ vay trong giới hạn an toàn. Ngoài ra, RCC cũng sẽ đẩy mạnh việc tìm kiếm các nhà đầu tư tài chính tham gia vào công ty với tư cách cổ đông chiến lược hoặc đối tác phát triển dự án.

#### **Hoạt động khác:**

- Đẩy mạnh các hoạt động tư vấn khảo sát thiết kế, hoạt động nuôi trồng thủy hải sản... nhằm đa dạng ngành nghề, đảm bảo duy trì doanh thu và lợi nhuận theo kế hoạch trong các năm tiếp theo của Công ty.

Theo BCTC 09 tháng năm 2014 của Công ty, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế 09 tháng đầu năm đạt 39,4 tỷ đồng và 1,135 tỷ đồng, tương đương đạt 25,53% kế hoạch về doanh thu và 34,62% kế hoạch lợi nhuận năm 2014. Do đặc thù của ngành xây dựng và thi

công xây lắp, các công trình thường được nghiệm thu và quyết toán vào những tháng cuối năm nên doanh thu từ hoạt động này phần lớn thường được ghi nhận trong cuối năm. Trong 03 tháng cuối năm 2014, Công ty dự kiến ghi nhận doanh thu từ việc nghiệm thu công trình Cải tạo nâng cấp đường ngã tư Phú Riềng của CTCP Cao su Phú Riềng; Sửa chữa đường nhựa tuyến từ Bệnh viện Công ty đến Ngã 3 Khu văn hóa 2 Huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, Xây dựng nhà máy chế biến mủ cao su Bình Phước với tổng doanh thu và lợi nhuận dự kiến đạt được khoảng 50 tỷ đồng và 2,8 tỷ đồng. Do vậy, Công ty tin tưởng có khả năng hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2014 đã được Đại hội cổ đông thông qua.

**15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện được của tổ chức đăng ký giao dịch**

Không có

**16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán**

Không có.

## V. CỔ PHIẾU ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH

1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng.
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
3. Tổng số cổ phiếu đăng ký giao dịch: 5.300.062 cổ phần
4. Mã cổ phiếu: RCD
5. Phương pháp tính giá

### *Giá trị sổ sách*

Theo BCTC kiểm toán năm 2013, BCTC 9 tháng năm 2014 của CTCP Xây dựng – Địa ốc Cao su, giá trị sổ sách mỗi cổ phần RCC tại thời điểm 31/12/2012, 31/12/2013 và 30/09/2014 như sau:

Chỉ tiêu	31/12/2012	31/12/2013	30/09/2014
Vốn chủ sở hữu (đồng)	67.041.924.544	72.944.275.839	70.104.553.324
Số lượng cổ phiếu lưu hành (cổ phiếu)	5.300.062	5.300.062	5.300.062
Giá trị sổ sách (đồng/cổ phần)	12.649	13.763	13.227
<b>Giá trị sổ sách bình quân</b>	<b>13.213 đồng/cổ phần</b>		

### *Giá tham chiếu*

Căn cứ vào giá trị sổ sách bình quân của cổ phiếu RCD và tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm hiện nay, Hội đồng quản trị Công ty quyết định giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu CTCP Xây dựng – Địa ốc Cao su là 10.000 đồng/cổ phiếu.

## 6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

- Điều lệ Công ty không có giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài.
- Theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ thì nhà đầu tư nước ngoài mua bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty cổ phần đại chúng.
- Tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài có thể thay đổi theo các quy định của pháp luật tại thời điểm tương ứng.
- Tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài tại RCC đến thời điểm 28/11/2014 là: 0%.

## 7. Các loại thuế có liên quan

- Thuế thu nhập doanh nghiệp:
  - + Trong hoạt động, Công ty cần thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng... phụ thuộc các lĩnh vực

kinh doanh, đầu tư của Công ty và tuân thủ theo chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ.

- + Mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho hoạt động xây dựng và thương mại của Công ty theo quy định tại Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 và Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế số 14/2008/QH12 là 22%.
- Thuế thu nhập cá nhân:  
Đối với thu nhập từ Đầu tư chứng khoán, chuyển nhượng chứng khoán và quyền mua cổ phiếu chào bán thực hiện theo Luật số 62/2012/QH13 ngày 22/11/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân.
- Các loại thuế khác:  
Các loại thuế khác được xác định theo quy định của pháp luật hiện hành

## **VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH**

### **1. Tổ chức tư vấn**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT**

##### **Hội sở:**

Địa chỉ: Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon, 141 Nguyễn Du, Q.1, TP. HCM

Điện thoại: (08) 6299 2006

- Fax: (08) 6291 7986

Website: [www.vdsc.com.vn](http://www.vdsc.com.vn)

- Email: [vdsc@vdsc.com.vn](mailto:vdsc@vdsc.com.vn)

##### **Chi nhánh Hà Nội:**

Địa chỉ: 2C Thái Phiên, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (04) 6288 2006

- Fax: (04) 6288 2008

##### **Chi nhánh Nha Trang:**

Địa chỉ: 50 Bis Yersin, TP. Nha Trang, Khánh Hòa

Điện thoại: (058) 3820 006

- Fax: (058) 3820 008

##### **Chi nhánh Cần Thơ:**

Địa chỉ: 08 Phan Đình Phùng, TP. Cần Thơ

Điện thoại: (071) 381 7578

- Fax: (071) 382 1916

### **2. Tổ chức kiểm toán**

#### **CÔNG TY TNHH Hãng kiểm toán AASC**

Địa chỉ : Số 01 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại : (84.8) 3824 1990

Fax: (84.8) 3825 3973

Website: [www.aasc.com.vn](http://www.aasc.com.vn)

## **VII. PHỤ LỤC**

- 1. Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
- 2. Phụ lục II:** Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty;
- 3. Phụ lục III:** BCTC kiểm toán năm 2013, BCTC 09 tháng năm 2014 của Công ty.



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2015

CHỮ KÝ

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG – ĐỊA ỐC CAO SU

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN XUÂN CHƯƠNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



NGUYỄN DUY TUẤN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN MAI HOÀNG

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN HIẾU