

Mẫu 08_CBTT/SGDHN

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

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

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

Số: 150/CBTT-VRG

V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 07 tháng 6 năm 2024

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

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

1. Tên tổ chức: Cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
2. Mã chứng khoán: **VRG**
3. Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, Phường Cộng Hòa, Thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
4. Điện thoại: (0220) 3838025 Fax: (0220) 3838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Mai Thế Thu**, chức vụ: Kế toán trưởng.
6. Loại thông tin công bố: **Định kỳ**
7. Nội dung của thông tin công bố: Bổ sung các tài liệu hợp ĐHCĐ thường niên năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam.
8. Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: **<http://vrg-vn.com>**
9. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Người được ủy quyền công bố thông tin



Mai Thế Thu



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

Trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, T. Hải Dương

Điện thoại: (0220) 3838025

Fax: (0220) 3838024

Website: www.vrg-vn.com

Email: info@vrg-vn.com

Số: 116/TM-HĐQT

THƯ MỜI HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Kính gửi: Quý Cổ đông
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trân trọng kính mời Quý Cổ đông tới tham dự Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024. Nội dung cụ thể như sau:

- 1. Thời gian khai mạc: 08h00, ngày 28 tháng 06 năm 2024**
- 2. Địa điểm tổ chức Đại hội:** Phòng họp của Công ty Cổ Phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
- 3. Hình thức tổ chức Đại hội:** Họp trực tiếp kết hợp livestream trên nền tảng mạng xã hội (youtube, facebook...).
- 4. Tài liệu Đại hội:**

Nội dung và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt nam sẽ được đăng tải tại website: <https://vrg-vn.com/> và được cập nhật, bổ sung trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông (nếu có). Chi tiết nội dung chương trình họp, tài liệu đại hội, quý cổ đông vui lòng quét mã QR sau:



5. Thành phần tham dự:

+ Các cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam theo danh sách cổ đông chốt ngày 08/05/2024 do VSDC cung cấp hoặc những người được ủy quyền tham dự họp lệ.

+ Cổ đông đến dự Đại hội cần mang theo Thư mời họp, CMND/CCCD/Hộ chiếu và Giấy ủy quyền tham dự Đại hội (nếu là người được ủy quyền) và các giấy tờ liên quan khác (nếu có).

6. Các vấn đề khác

+ Để đảm bảo công tác tổ chức và thuận tiện cho Cổ đông tham dự ĐHĐCĐ, trường hợp Quý cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ ít nhất 05% số cổ phần có quyền biểu quyết của

Công ty có kiến nghị về vấn đề đưa vào chương trình Đại hội, kính đề nghị cổ đông hoặc nhóm cổ đông gửi kiến nghị bằng văn bản đến Công ty chậm nhất trước 17 giờ 00 phút ngày 24/06/2024.

+ Trường hợp vì lý do khách quan, Cổ đông không nhận được Thông báo mời họp, Cổ đông vẫn có quyền tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ.

7. Địa chỉ nhận tài liệu, câu hỏi thảo luận và liên hệ hỗ trợ:

Người liên hệ: Bà Vũ Thị Thu Hà - Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát.

Điện thoại : 0915 616 875 - Email : thuhavu.tckt.vnc@gmail.com.

Địa chỉ: Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam - Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Rất hân hạnh được đón tiếp Quý cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

(Cổ đông/người được ủy quyền dự Đại hội tự túc về chi phí đi lại và ăn, nghỉ).

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- TGD Cty (để chuẩn bị tài liệu, cơ sở vật chất);
- Website Cty (đăng tải thông tin và tài liệu);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

Chí Linh, ngày 17 tháng 5 năm 2024

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Phạm Trung Thái



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

-----***-----

GIẤY ỦY QUYỀN DỰ HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

1. BÊN ỦY QUYỀN:

Tên cá nhân/ Tổ chức ủy quyền:.....
Giấy ĐKKD/CMND/CCCD số: cấp ngày:/...../..... tại:.....
Địa chỉ:
Điện thoại: Email:.....
Số cổ phần sở hữu:

2. BÊN NHẬN ỦY QUYỀN:

Giấy ĐKKD/CMND/CCCD số: cấp ngày:/...../..... tại:.....
Địa chỉ:.....
Điện thoại: Email nhận thông tin dự họp:.....
Số cổ phần hiện có:.....

Hoặc Cổ đông có thể ủy quyền cho một trong các Ông/Bà có tên dưới đây:

TT	Họ và Tên	Số CMND/CCCD/Hộ chiếu; Ngày cấp, Nơi cấp	Chức vụ tại Công ty VRG
<input type="checkbox"/>	1 Ông Phạm Trung Thái	030058004142; 13/9/2005; Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	Chủ tịch Hội đồng quản trị
<input type="checkbox"/>	2 Ông Đặng Văn Thiệu	038068000014; 25/6/2018; Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	Tổng giám đốc
<input type="checkbox"/>	3 Bà Phạm Thị Tuyết	030184017847; 28/6/2022; Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	Trưởng Phòng TC-HC

*** NỘI DUNG ỦY QUYỀN:**

- Bên nhận ủy quyền thay mặt bên ủy quyền thực hiện việc tham dự và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
- Bên nhận ủy quyền có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc nội dung ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ hoạt động và Quy chế làm việc tại Đại hội, đồng thời không được ủy quyền lại cho người khác.
- Nội dung ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi kết thúc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

..... ngày tháng năm 2024

BÊN NHẬN ỦY QUYỀN
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))

BÊN ỦY QUYỀN
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))



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

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

**CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

- 1. Thời gian:** 08h00, ngày 28 tháng 06 năm 2024.
- 2. Địa điểm:** Phòng họp Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, Khu công nghiệp Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, Tỉnh Hải Dương.

Thời gian	Nội dung	Chủ trì
08h00 – 09h00	Đón tiếp đại biểu, cổ đông	Ban tổ chức
	Đăng ký tham dự Đại hội và phát tài liệu họp	
09h00 – 09h45	I. Khai mạc Đại hội	
	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu	Ban tổ chức
	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách đại biểu tham dự Đại hội	Trưởng Ban kiểm tra tư cách đại biểu
	Giới thiệu Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu, Quy chế tổ chức Đại hội, Quy chế bầu cử bổ sung thành viên HĐQT, BKS	Chủ tọa Đại hội
	Biểu quyết Thông qua Ban kiểm phiếu, Chương trình họp, Quy chế tổ chức, Quy chế bầu cử bổ sung thành viên HĐQT, BKS	Đoàn chủ tịch
09h45 – 10h30	II. Trình bày các Báo cáo và Tờ trình	
	1. Báo cáo Tình hình hoạt động năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty	Đoàn chủ tịch
	2. Báo cáo Tình hình hoạt động năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Ban kiểm soát	
	3. Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty	
	4. Tờ trình Về việc đề nghị thông qua báo cáo tài chính năm 2023 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2023	
	5. Tờ trình Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024	
	6. Tờ trình Về kế hoạch lao động, quỹ tiền lương và phân phối, quyết toán quỹ tiền lương năm 2024	
	7. Tờ trình Về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương	
	8. Tờ trình Về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2024	
	9. Tờ trình Về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024	
10. Tờ trình Về việc Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty		

	11. Tờ trình Về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty	
	12. Tờ trình Về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2023 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát và phương án chi trả thù lao năm 2024	
	13. Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa 2, thành phố Chí Linh, Hải Dương	
	14. Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương	
	15. Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	
	16. Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải	
10h30 – 11h15	III. Đại hội thảo luận về các Báo cáo, Tờ trình và tiến hành biểu quyết thông qua các Báo cáo, Tờ trình	
11h15 – 11h30	IV. Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết	Trưởng ban kiểm phiếu
	VI. Thủ tục bế mạc ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	
11h30 – 12h00	Đọc Biên bản và dự thảo Nghị quyết Đại hội	Trưởng ban thư ký
	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội	Chủ tọa Đại hội
	Bế mạc Đại hội	

**TM. BAN TỔ CHỨC
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Phạm Trung Thái



Chi Linh, ngày ... tháng ... năm 2024

**QUY CHẾ TỔ CHỨC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2020 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 59/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này được áp dụng cho việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
2. Quy chế này quy định cụ thể điều kiện tổ chức Đại hội, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội và thể thức tiến hành Đại hội.
3. Cổ đông và các bên tham gia Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

- 2.1 “**Công ty**” hoặc “**VRG**” là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
- 2.2 “**ĐHĐCĐ**” hoặc “**Đại hội**” là Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
- 2.3 “**Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông**” là người được cổ đông ủy quyền hợp lệ bằng văn bản để tham dự và thực hiện các quyền hợp pháp của cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- 2.4 “**Đại biểu**” là cổ đông và người đại diện theo ủy quyền (hợp lệ) của cổ đông tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Điều 3. Điều kiện tham dự Đại hội

Các cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam có tên trong Danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng 08/05/2024 (cổ đông VRG) do Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt và người đại diện theo ủy quyền hợp lệ của cổ đông VRG có tên trong danh sách nêu trên đều có quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề tại Đại hội.

Điều 4. Quy định về ủy quyền tham dự Đại hội

1. Việc ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội phải lập thành văn bản và đảm bảo tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều 16 Điều lệ Công ty, theo đó:
 - a. Cổ đông là cá nhân có thể ủy quyền cho một (01) cá nhân khác thay mặt tham dự và bỏ phiếu tại Đại hội. Cổ đông là tổ chức có thể ủy quyền cho tối đa ba (03) người đại diện thay mặt tham dự và bỏ phiếu tại Đại hội.
 - b. Trường hợp cổ đông cá nhân là người ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có: Chữ ký của cổ đông đó và cá nhân nhận ủy quyền dự họp; hoặc Chữ ký của cổ đông đó và người đại diện theo pháp luật của tổ chức nhận ủy quyền dự họp. Tổ chức nhận ủy quyền dự họp phải có Giấy giới thiệu cho người tới tham dự họp Đại hội.
 - c. Trường hợp cổ đông tổ chức là người ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông tổ chức và cá nhân nhận ủy quyền dự họp; hoặc chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông tổ chức và người đại diện theo pháp luật của tổ chức nhận ủy quyền dự họp. Tổ chức nhận ủy quyền dự họp phải có Giấy giới thiệu cho người tới tham dự Đại hội.
 - d. Trường hợp cổ đông tổ chức cử nhiều người đại diện theo ủy quyền thì phải xác định cụ thể số cổ phần cho mỗi người đại diện theo ủy quyền. Trường hợp cổ đông không xác định số lượng cổ phần ủy quyền cho từng người đại diện theo ủy quyền thì số cổ phần sẽ được chia đều cho tất cả người đại diện theo ủy quyền.
2. Việc ủy quyền được coi là hợp lệ khi và chỉ khi Ban tổ chức Đại hội nhận được Giấy ủy quyền bản cứng và Giấy ủy quyền tuân thủ đúng theo quy định tại khoản 1 Điều này. Ủy quyền có hiệu lực kể từ thời điểm Công ty nhận được Giấy ủy quyền của cổ đông gửi về cho Ban tổ chức Đại hội.
3. Một người có thể làm đại diện theo ủy quyền cho một hoặc nhiều cổ đông.
4. Người nhận ủy quyền tham dự Đại hội không được ủy quyền lại cho người thứ ba tham dự Đại hội.
5. Hủy bỏ ủy quyền đối với cổ đông đã được phê duyệt ủy quyền: Cổ đông gửi văn bản chính thức đề nghị hủy ủy quyền cho Công ty trước lúc Đại hội khai mạc chính thức. Thời gian ghi nhận việc hủy ủy quyền có hiệu lực kể từ khi Công ty nhận được văn bản chính thức đề nghị hủy ủy quyền.

Điều 5: Cách thức ghi nhận Đại biểu tham dự Đại hội

Đại biểu được tính là tham dự ĐHĐCĐ khi và chỉ khi Đại biểu đã hoàn thành thủ tục đăng ký dự họp với Ban tổ chức tại ngày tổ chức Đại hội.

Chương II

QUYỀN, NGHĨA VỤ CỦA ĐẠI BIỂU VÀ CÁC BÊN THAM DỰ ĐẠI HỘI

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của các đại biểu tham dự Đại hội

1. Quyền của các đại biểu tham dự Đại hội

- Được tham dự Đại hội trực tiếp hoặc ủy quyền bằng văn bản cho người khác tham dự Đại hội.
- Được Ban tổ chức Đại hội thông báo nội dung, chương trình họp tại Đại hội. Đại biểu sẽ được phát tài liệu Đại hội bản cứng.
- Được thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
- Đại biểu tham dự Đại hội muộn vẫn có quyền đăng ký tham dự Đại hội và tham gia biểu quyết các vấn đề, nội dung tiếp theo của Đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng và biểu quyết lại các vấn đề đã thông qua, hiệu lực của các vấn đề biểu quyết trước đó sẽ không bị ảnh hưởng.

2. Nghĩa vụ của các đại biểu khi tham dự Đại hội

- Đại biểu đến tham dự Đại hội phải hoàn thành các thủ tục đăng ký với Ban tổ chức Đại hội và xuất trình các giấy tờ sau: Thư mời họp, Giấy chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu hoặc bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy ủy quyền hợp lệ (đối với các trường hợp nhận ủy quyền).
- Tuân thủ đúng theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế này; Tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội; Phát biểu dưới sự điều hành của Chủ tọa Đại hội và biểu quyết theo hướng dẫn của Ban tổ chức Đại hội; Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự chấp thuận của Chủ tọa Đại hội. Tự túc về các chi phí để tham dự Đại hội (như phương tiện đi lại, ăn uống, nghỉ ngơi...).

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông

Ban kiểm tra tư cách cổ đông do Hội đồng quản trị Công ty chỉ định và thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Kiểm tra tư cách Đại biểu tham dự Đại hội; Kiểm tra Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, Thư mời tham dự Đại hội.
- Kiểm tra tính hợp lệ và hợp pháp văn bản ủy quyền của cổ đông.
- Phát tài liệu Đại hội cho Đại biểu tới tham dự Đại hội.
- Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách Đại biểu tham dự Đại hội.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa Đại hội

1. Chủ tọa Đại hội là Chủ tịch HĐQT Công ty, Chủ tọa có nhiệm vụ điều khiển Đại hội.

Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa, Trường Ban kiểm soát sẽ điều khiển để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.

2. Quyết định của Chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình họp Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.
3. Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình họp, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua. Chủ tọa có quyền không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông nếu các nội dung đó nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội.
4. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình họp của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.
5. Bất cứ lúc nào, Chủ tọa cũng có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp, cụ thể như sau:
 - Yêu cầu tất cả Đại biểu tham dự cuộc họp ĐHCĐ chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh khác.
 - Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người tham dự Đại hội không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh tại Đại hội.
6. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau:
 - a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp.
 - b. Người dự họp trực tiếp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

Thời gian hoãn tối đa không quá 03 ngày kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc.

7. Giải quyết các vấn đề phát sinh khác trong suốt quá trình Đại hội.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Ban thư ký

- Ban thư ký gồm: 01 Trưởng Ban và các thành viên do Chủ tọa Đại hội chỉ định.
- Ban thư ký thực hiện các công việc theo sự phân công của Chủ tọa Đại hội, bao gồm: ghi chép Biên bản Đại hội, dự thảo Nghị quyết Đại hội và thực hiện các công việc khác theo sự phân công của Chủ tọa Đại hội.
- Tiếp nhận Phiếu đăng ký phát biểu chất vấn của đại biểu dự họp; tổng hợp và trình Chủ tọa Đại hội.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

1. Ban kiểm phiếu gồm: 01 Trưởng Ban và các thành viên do Chủ tọa Đại hội đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.
2. Ban kiểm phiếu: Thực hiện kiểm tra, giám sát việc bỏ phiếu của các Đại biểu tham dự; Tổ chức kiểm phiếu, lập biên bản kết quả kiểm phiếu và công bố trước Đại hội; Giao lại biên bản cho Chủ tọa Đại hội.
3. Mọi công việc kiểm tra, lập biên bản và công bố kết quả kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải làm trung thực, chính xác và phải chịu trách nhiệm về kết quả đó.

Chương III **TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI**

Điều 11. Điều kiện tiến hành Đại hội

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số Đại biểu dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết, theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để triệu tập Đại hội. Đại hội được tiến hành trực tiếp tại địa điểm tổ chức đã được thông báo cho toàn bộ cổ đông.

Điều 12. Cách thức tiến hành Đại hội

1. Đại hội dự kiến diễn ra trong ½ ngày hoặc cả ngày.
2. Đại hội sẽ thông qua chương trình họp, tiến hành thảo luận và thông qua từng nội dung nêu tại chương trình họp.

Điều 13. Thảo luận tại Đại hội

1. Nguyên tắc:

- Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong nội dung Chương trình họp đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Đại biểu tham dự Đại hội có ý kiến thảo luận có thể đặt câu hỏi trực tiếp với Đoàn chủ tịch hoặc gửi câu hỏi cho Ban thư ký Đại hội; Đại biểu khi cần phát biểu hoặc tranh luận thì giơ tay, chỉ khi được Đoàn Chủ tịch nhất trí mới được phát biểu; Mỗi đại biểu phát biểu không quá 03 phút, nội dung cần ngắn gọn, tránh trùng lặp.
- Ban thư ký sẽ sắp xếp các câu hỏi của Đại biểu theo thứ tự đăng ký và chuyển lên cho Chủ tọa Đại hội.
- Đại biểu không phát biểu lại những ý kiến đã được Đại biểu khác phát biểu và chỉ các ý kiến phát biểu phù hợp với nội dung chương trình Đại hội mới được ghi vào Biên bản cuộc họp.
- Chủ tọa Đại hội có quyền nhắc nhở, đề nghị Đại biểu tập trung vào nội dung trọng tâm cần chất vấn hoặc cắt ngang phần trình bày ý kiến của Đại biểu nếu xét thấy cần thiết để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng chất vấn.

2. Giải đáp ý kiến của các Đại biểu

- Trên cơ sở Phiếu câu hỏi của Đại biểu tham dự hoặc câu hỏi được Đại biểu phát biểu trực tiếp, Chủ tọa hoặc thành viên do Chủ tọa chỉ định sẽ giải đáp ý kiến của Đại biểu.
- Chủ tọa có quyền không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông nếu các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội.
- Trường hợp do giới hạn về thời gian tổ chức, các câu hỏi chưa được trả lời trực tiếp tại Đại hội sẽ được Công ty trả lời bằng văn bản.
- Đối với các nội dung chất vấn phát sinh trong quá trình diễn ra Đại hội, Ban thư ký có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Chủ tọa để trả lời cổ đông bằng văn bản và sẽ được đăng tải công khai trên Website: www.vrg-vn.com của Công ty.

Chương IV

BIỂU QUYẾT, THẺ LỆ BIỂU QUYẾT VÀ

ĐIỀU KIỆN ĐỀ NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ĐƯỢC THÔNG QUA

Điều 14: Biểu quyết thông qua các nội dung tại Đại hội

Tất cả các vấn đề cần biểu quyết trong chương trình họp của Đại hội đều phải được Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết công khai theo nguyên tắc sau:

1. Đối tượng thực hiện biểu quyết

Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 08/05/2024 và người đại diện ủy quyền hợp lệ của cổ đông tham dự họp ĐHĐCĐ.

2. Hình thức biểu quyết

- Tất cả các vấn đề trong Chương trình họp của Đại hội đều phải được ĐHĐCĐ thảo luận và biểu quyết công khai bằng phương thức Bỏ phiếu kín bằng Phiếu biểu quyết.
- Phiếu biểu quyết được Công ty in, đóng dấu treo và gửi trực tiếp cho Đại biểu tại ngày diễn ra Đại hội (kèm theo bộ tài liệu của Đại hội), trên đó có ghi rõ tên Đại biểu, mã Đại biểu, số cổ phần sở hữu và nhận ủy quyền được biểu quyết của Đại biểu đó. Đại biểu thực hiện biểu quyết bằng cách điền vào Phiếu biểu quyết và bỏ phiếu kín.

3. Thẻ lệ biểu quyết

- a. Đại biểu tiến hành biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết. Đối với từng nội dung biểu quyết, Đại biểu chọn một trong ba phương án “**Tán thành**”, “**Không tán thành**”, “**Không có ý kiến**” được in sẵn trong Phiếu biểu quyết bằng cách đánh dấu “x” hoặc “√” vào ô mà Đại biểu chọn. Sau khi đánh dấu vào các nội dung cần biểu quyết, Đại biểu ký và ghi rõ họ tên vào Phiếu biểu quyết rồi bỏ vào thùng phiếu kín đã được niêm phong tại Đại hội theo hướng dẫn của Ban kiểm phiếu.
- b. Phiếu biểu quyết hợp lệ:
 - Phiếu theo mẫu in sẵn do Ban tổ chức phát ra.
 - Phiếu có đầy đủ chữ ký và ghi rõ họ tên của Đại biểu.
 - Phiếu không có gạch xóa, cạo, sửa chữa, rách nát, ... không ghi thêm nội dung biểu

quyết nào khác. Khi có bổ sung nội dung, Đại biểu ghi đúng số thứ tự của nội dung cần biểu quyết theo yêu cầu của Ban tổ chức.

- Trên mỗi tờ phiếu biểu quyết, có thể có nhiều nội dung biểu quyết. Nội dung biểu quyết được coi là hợp lệ khi Đại biểu đánh dấu chọn một trong ba ô: “Tán thành”, “Không tán thành”, “Không có ý kiến”. Nội dung biểu quyết được coi là không hợp lệ khi Đại biểu không đánh dấu vào ô biểu quyết nào hoặc đánh dấu vào nhiều hơn một ô biểu quyết đối với cùng một nội dung biểu quyết. Trường hợp tờ phiếu biểu quyết hợp lệ nhưng có một hoặc một số nội dung biểu quyết không hợp lệ thì các nội dung hợp lệ còn lại vẫn được tính vào kết quả biểu quyết đối với nội dung hợp lệ đó.
- c. Phiếu biểu quyết không hợp lệ:
- Phiếu không theo mẫu in sẵn của Ban tổ chức phát ra.
 - Phiếu không có đầy đủ chữ ký và không ghi rõ họ tên của Đại biểu.
 - Phiếu bị tẩy xóa, cạo, sửa chữa, rách nát, viết thêm nội dung khác ngoài quy định vào phiếu biểu quyết. Khi đó tất cả các nội dung biểu quyết trên phiếu biểu quyết là không hợp lệ.
 - Phiếu biểu quyết có tất cả các nội dung biểu quyết không hợp lệ.
 - Phiếu nộp sau khi Ban kiểm phiếu đã mở niêm phong thùng phiếu.
- d. Trường hợp Đại biểu có yêu cầu đổi lại Phiếu biểu quyết do bị rách, nát, sơ suất viết thêm các ký hiệu lên Phiếu biểu quyết (“Phiếu biểu quyết hỏng”), nếu Đại biểu chưa bỏ phiếu vào thùng phiếu và chưa hết thời hạn bỏ phiếu, Đại biểu được quyền gặp trực tiếp Ban Kiểm phiếu để trả lại Phiếu biểu quyết hỏng và đổi lấy Phiếu biểu quyết mới nhằm đảm bảo quyền lợi của cổ đông. Ban Kiểm phiếu tập hợp các Phiếu biểu quyết hỏng gửi lại Đoàn Chủ tịch.
- e. Trường hợp Đại biểu đến dự họp muộn, Đại biểu vẫn có quyền đăng ký tham dự Đại hội và tham gia biểu quyết những vấn đề, nội dung tiếp theo của Đại hội. Đại biểu không có quyền tham gia biểu quyết những vấn đề đã bỏ phiếu xong. Trong trường hợp này hiệu lực của những nội dung biểu quyết trước đó không bị ảnh hưởng.

Điều 15. Điều kiện để Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua

1. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này và các trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật doanh nghiệp, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
2. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến các nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ các trường hợp quy định tại khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật doanh nghiệp, gồm:
 - a. Sửa đổi và bổ sung Điều lệ;

- b. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
- c. Tạm dừng hoạt động, tổ chức lại hay giải thể doanh nghiệp;
- d. Thay đổi, ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- e. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;
- f. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty (*Căn cứ Khoản 2, Điều 21, Điều lệ Công ty*).

Chương V

BIÊN BẢN, NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 16. Biên bản và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:

1. Toàn bộ diễn biến tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được Ban thư ký ghi chép và lập thành Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Biên bản phải có chữ ký của Chủ tọa và Trưởng Ban Thư ký.
2. Biên bản cuộc họp và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Chương VI

HIỆU LỰC THI HÀNH

Điều 17. Hiệu lực thi hành:

1. Quy chế này gồm 6 chương, 17 Điều và có hiệu lực thi hành ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.
2. Đại biểu và các bên tham dự Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

**TM. BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Chí Linh, ngày ... tháng ... năm 2024



QUY CHẾ BẦU CỬ BỔ SUNG

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ 2024 – 2029

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, sửa đổi bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;
- Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;
- Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;
- Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Hội đồng quản trị công bố Quy chế bầu cử bổ sung Thành viên Hội đồng Quản trị (“**HDQT**”) và Thành viên Ban Kiểm soát (“**BKS**”) nhiệm kỳ 2024 – 2029 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (“**Công ty**”) như sau:

ĐIỀU 1. PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Quy chế này áp dụng cho việc bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị và thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024 – 2029 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
2. Các cổ đông/Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông (“**Đại biểu**”), thành viên HDQT, thành viên BKS, các ứng viên có trách nhiệm tuân thủ quy định tại Quy chế này và Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty.
3. Chủ tọa Đại hội có trách nhiệm chủ trì việc bầu cử với những việc cụ thể như sau:
 - Giới thiệu danh sách ứng cử, đề cử vào Hội đồng quản trị;
 - Giới thiệu danh sách ứng cử, đề cử vào Ban Kiểm soát;
 - Cùng với Ban kiểm phiếu giải quyết các khiếu nại về cuộc bầu cử (nếu có).

ĐIỀU 2. NGUYÊN TẮC BẦU CỬ

- Thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Ban kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được Đại hội thông qua. Thành viên Ban kiểm phiếu không được có tên trong danh sách đề cử, ứng cử vào Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát.

ĐIỀU 3. SỐ LƯỢNG, NHIỆM KỶ VÀ TIÊU CHUẨN LÀM THÀNH VIÊN HĐQT

1. Số lượng thành viên HĐQT được bầu: **03 thành viên**
2. Nhiệm kỳ: 2024 - 2029.
3. Cơ cấu thành viên HĐQT: Phải đảm bảo tối thiểu một phần ba (1/3) tổng số thành viên HĐQT là thành viên không điều hành (thành viên Hội đồng quản trị không phải là Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và những người điều hành khác theo quy định của Điều lệ công ty).
4. Tiêu chuẩn ứng cử viên tham gia Hội đồng quản trị:

Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ Công ty:

- Có lý lịch trong sáng, rõ ràng; Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không thuộc đối tượng không được thành lập và quản lý doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2, Điều 17 Luật doanh nghiệp;
- Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản lý kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của Công ty;
- Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị tại tối đa 05 công ty khác;
- Tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ công ty.

ĐIỀU 4. SỐ LƯỢNG, NHIỆM KỶ VÀ TIÊU CHUẨN LÀM THÀNH VIÊN BKS

1. Số lượng thành viên BKS được bầu: **02 thành viên**
2. Nhiệm kỳ: **2024 – 2029.**
3. Tiêu chuẩn ứng cử viên tham gia Ban Kiểm soát:

Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 169 Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ Công ty:

- Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không thuộc đối tượng không được quản lý doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14;
- Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Không phải là người có quan hệ gia đình của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác.
- Không phải là người quản lý công ty, không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của công ty
- Không được làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;

- Không được là thành viên hay nhân viên của tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty trong 03 năm liền trước đó;
- Các tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật và Điều lệ Công ty.

ĐIỀU 5. DANH SÁCH ỨNG CỬ VIÊN

- Danh sách ứng cử viên HĐQT, BKS được lập trên cơ sở đề cử của các cổ đông/ nhóm cổ đông hoặc ứng cử của các cổ đông là cá nhân đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật và quy định của Điều lệ Công ty. HĐQT, BKS đương nhiệm của Công ty có trách nhiệm nhận hồ sơ và danh sách người ứng cử, được đề cử và công bố bản thông tin cá nhân của các ứng cử viên trên website của Công ty để các cổ đông có quyền dự họp được biết.
- Danh sách ứng cử viên thành viên HĐQT/BKS được trình Đại hội và Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua. Danh sách ứng cử được ghi đầy đủ họ và tên trên phiếu bầu cử.

ĐIỀU 6. PHƯƠNG THỨC BẦU CỬ

- Việc bầu thành viên HĐQT/BKS được thực hiện theo phương thức bỏ phiếu kín và bầu dồn phiếu, theo đó mỗi đại biểu có tổng số phiếu bầu cử tương ứng với tổng số cổ phần đại diện nhân với số thành viên được bầu của HĐQT/BKS nhiệm kỳ 2024 - 2029.
- Đại biểu có thể dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu cho một người hoặc một số người, nhưng không quá số thành viên đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.
- Trường hợp có từ 02 ứng viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí quy chế bầu cử.
- Trường hợp phát sinh thêm ứng viên trong ngày diễn ra đại hội, đại biểu có thể liên hệ với Ban kiểm phiếu xin cấp lại phiếu bầu cử mới và phải nộp lại phiếu cũ (trước khi bỏ vào thùng phiếu).

ĐIỀU 7. PHIẾU BẦU CỬ

1. Phiếu bầu cử

- Một số thuật ngữ được sử dụng trong Phiếu bầu cử được hiểu và giải thích như sau:
 - “Đại biểu”: Được hiểu là cổ đông/người đại diện hợp lệ của cổ đông;
 - “Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện”: Được hiểu là số phiếu có quyền biểu quyết bao gồm số lượng phiếu biểu quyết do đại biểu sở hữu và/hoặc nhận ủy quyền từ một hoặc nhiều đại biểu khác;
 - “Tổng số lượng phiếu bầu thành viên HĐQT”: Được hiểu là Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện nhân (x) với số lượng thành viên HĐQT cần bầu.
 - “Tổng số lượng phiếu bầu thành viên BKS”: Được hiểu là Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện nhân (x) với số lượng thành viên BKS cần bầu.

- Phiếu bầu cử thành viên HĐQT/BKS do Công ty phát hành, ghi tên đại biểu, mã đại biểu, Tổng số lượng phiếu bầu quyết đại diện, Tổng số lượng phiếu bầu thành viên HĐQT/BKS, danh sách các ứng cử viên HĐQT/BKS.
- Khi được phát Phiếu bầu cử, đại biểu phải kiểm tra lại toàn bộ thông tin ghi trên Phiếu bầu cử, nếu có sai sót phải thông báo ngay cho Ban Kiểm phiếu.

2. Cách ghi Phiếu bầu cử

- Mỗi Phiếu bầu cử HĐQT, BKS được bầu tối đa số lượng thành viên như quy định tại Điều 3 và Điều 4 của Quy chế này.
- Trong mỗi Phiếu bầu cử thành viên HĐQT, BKS có hai cột gồm: cột “Bầu đồng đều phiếu” và cột “Số phiếu bầu”. Đại biểu thực hiện việc bầu cử theo hướng dẫn như sau:

2.1 Trường hợp 1: Nếu Đại biểu dồn toàn bộ số phiếu bầu cho 01 hoặc nhiều ứng viên

- Đại biểu đánh dấu X vào ô vuông tại cột “Bầu đồng đều phiếu” của các ứng viên tương ứng.
- Nếu bầu số phiếu không đều nhau cho nhiều ứng viên, đại biểu ghi rõ số phiếu bầu vào ô “Số phiếu bầu” của các ứng viên tương ứng.
- **Lưu ý:** Trong trường hợp đại biểu vừa đánh dấu vào ô “Bầu đồng đều phiếu” vừa ghi số lượng ở ô số phiếu bầu thì kết quả lấy theo số lượng phiếu ở ô “Số phiếu bầu”.

2.2 Trường hợp 2: Nếu Đại biểu không bầu cho bất kỳ ứng cử viên nào

- Đại biểu để trống, **KHÔNG ĐÁNH DẤU, GHI** bất kì ký hiệu nào vào cả hai cột “Bầu đồng đều phiếu” và “Số phiếu bầu” của tất cả các ứng cử viên.
- Cổ đông/người đại diện của cổ đông phải ký, ghi rõ họ tên vào Phiếu bầu cử.

1. Tính hợp lệ và không hợp lệ của phiếu bầu cử

- Phiếu bầu hợp lệ: Là phiếu bầu theo mẫu in sẵn do ban tổ chức phát ra, không tẩy xoá, cạo sửa, không viết thêm nội dung nào khác ngoài quy định cho phiếu bầu; phải có chữ ký, ghi rõ họ tên của đại biểu tham dự và gửi về cho Ban kiểm phiếu trước thời điểm mở niêm phong thùng phiếu.
- Các phiếu bầu sau đây sẽ được coi là không hợp lệ:
 - + Ghi thêm nội dung khác vào phiếu bầu;
 - + Ghi nội dung trên phiếu bầu bằng viết chì;
 - + Gạch tên các ứng cử viên;
 - + Phiếu bầu không theo mẫu in sẵn do ban tổ chức phát ra, phiếu không có dấu treo của công ty, hoặc đã tẩy xoá, cạo sửa, viết thêm nội dung khác ngoài qui định cho phiếu bầu;
 - + Số ứng viên mà đại biểu bầu lớn hơn số lượng thành viên HĐQT/BKS được Đại hội đồng cổ đông thông qua để bầu nhiệm kỳ 2024 – 2029;
 - + Phiếu có tổng số phiếu bầu cho các ứng cử viên không bằng “Tổng số lượng phiếu bầu quyết bầu thành viên BKS” của đại biểu;

- + Phiếu nộp sau khi Ban kiểm phiếu đã mở niêm phong thùng phiếu;
- + Không có chữ ký và họ tên của đại biểu tham dự.

2. Bỏ phiếu và Kiểm phiếu

- Trong trường hợp có sự sai sót, đại biểu có thể liên hệ với Ban kiểm phiếu xin cấp lại phiếu bầu cử mới và phải nộp lại phiếu cũ (trước khi bỏ vào thùng phiếu).
- Đại biểu bỏ phiếu bầu cử vào thùng phiếu đã được niêm phong do Ban kiểm phiếu giám sát. Phiếu bầu cử phải có chữ ký và ghi rõ họ tên của đại biểu.
- Ban kiểm phiếu có trách nhiệm lập biên bản kiểm phiếu, công bố kết quả và cùng với Chủ tọa giải quyết các thắc mắc, khiếu nại của đại biểu (nếu có).
- Phiếu bầu cử sau khi kiểm sẽ được lưu trữ theo quy định.

3. Nguyên tắc trúng cử lựa chọn các ứng cử viên

- Người trúng cử thành viên HĐQT/BKS được xác định theo số phiếu được bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên cần bầu.
- Trường hợp có từ hai (02) ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu được bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của HĐQT/BKS thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu được bầu ngang nhau.
- Nếu kết quả bầu cử lần một không đủ số thành viên HĐQT/BKS thì sẽ được tiến hành bầu cử cho đến khi bầu đủ số lượng thành viên cần bầu.

ĐIỀU 8. HIỆU LỰC THI HÀNH

- Quy chế bầu cử này có hiệu lực thực hiện ngay khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Quy chế này sẽ hết hiệu lực khi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam kết thúc.

Trên đây là toàn bộ quy chế Bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024 – 2029 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

**TM. BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024



Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU:

Họ và tên Đại biểu:
 Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: phiếu biểu quyết
 Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: phiếu biểu quyết
 Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Danh sách Ban kiểm phiếu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 02: Thông qua Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 03: Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 04: Thông qua Quy chế bầu cử bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị và Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024 – 2029	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hướng dẫn:

Cổ đông đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày tháng năm 2024

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)



CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024



Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU:

Họ và tên Đại biểu:

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Báo cáo Tình hình hoạt động năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 02: Thông qua Báo cáo Tình hình hoạt động năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Ban kiểm soát	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 03: Thông qua Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 04: Thông qua Tờ trình Về việc đề nghị thông qua báo cáo tài chính năm 2023 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2023	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 05: Thông qua Tờ trình Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 06: Thông qua Tờ trình Về kế hoạch lao động, quỹ tiền lương và phân phối, quyết toán quỹ tiền lương năm 2024	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 07: Thông qua Tờ trình Về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 08: Thông qua Tờ trình Về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2024	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 09: Thông qua Tờ trình Về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 10: Thông qua Tờ trình Về việc Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 11: Thông qua Tờ trình Về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 12: Thông qua Tờ trình Về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2023 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát và phương án chi trả thù lao năm 2024	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 13: Thông qua Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa 2, thành phố Chí Linh, Hải Dương	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 14: Thông qua Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 15: Thông qua Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An			
Nội dung 16: Thông qua Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hướng dẫn:

Có đồng đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày tháng năm 2024

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)



CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024



Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU:

Họ và tên Đại biểu:

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 02: Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hướng dẫn:

Cổ đông đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: Tán thành/
Không tán thành/ Không có ý kiến đối với từng nội dung
biểu quyết.

Ngày tháng năm 2024

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024



Mã phiếu in

**PHIẾU BẦU CỬ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
 MÃ ĐẠI BIỂU:**

Họ và tên Đại biểu:

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu bầu thành viên HĐQT: phiếu bầu

Tôi đồng ý Bầu cử bổ sung 03 thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2024 – 2029 như sau:

STT	Họ và tên ứng viên	Bầu dồn đều phiếu (cho các ứng viên)	Số phiếu bầu (cho từng ứng viên)
1	...	<input type="checkbox"/>	
2	...	<input type="checkbox"/>	
2	...	<input type="checkbox"/>	

Hướng dẫn:

- Đại biểu bầu số ứng viên tối đa bằng số ứng viên cần bầu. (03 người)
- Nếu bầu dồn toàn bộ số phiếu cho một hoặc nhiều ứng viên, đại biểu đánh dấu vào ô “**Bầu dồn đều phiếu**” của các ứng viên tương ứng
- Nếu bầu số phiếu không đều nhau cho nhiều ứng viên, đại biểu ghi rõ số phiếu bầu vào ô “**Số phiếu bầu**” của các ứng viên tương ứng.

Ngày tháng năm 2024

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)



CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024



Mã phiếu in

PHIẾU BẦU CỬ BAN KIỂM SOÁT MÃ ĐẠI BIỂU:

Họ và tên Đại biểu:

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu bầu thành viên BKS: phiếu bầu

Tôi đồng ý Bầu cử bổ sung 02 thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024 – 2029 như sau:

STT	Họ và tên ứng viên	Bầu dồn đều phiếu (cho các ứng viên)	Số phiếu bầu (cho từng ứng viên)
1	...	<input type="checkbox"/>	
2	...	<input type="checkbox"/>	

Hướng dẫn:

- Đại biểu bầu số ứng viên tối đa bằng số ứng viên cần bầu. (02 người)
- Nếu bầu dồn toàn bộ số phiếu cho một hoặc nhiều ứng viên, đại biểu đánh dấu vào ô “**Bầu dồn đều phiếu**” của các ứng viên tương ứng
- Nếu bầu số phiếu không đều nhau cho nhiều ứng viên, đại biểu ghi rõ số phiếu bầu vào ô “**Số phiếu bầu**” của các ứng viên tương ứng.

Ngày tháng năm 2024

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)



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

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

Hải Dương, ngày ... tháng ... năm 2024

THÔNG BÁO

**Về việc đề cử, ứng cử bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam
Nhiệm kỳ 2024 - 2029**

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, sửa đổi bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;
- Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;
- Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;
- Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (“Công ty”) xin trân trọng thông báo đến các Quý cổ đông về việc đề cử, ứng cử thành viên HĐQT/BKS cho nhiệm kỳ 2024 – 2029 của Công ty như sau:

I. SỐ LƯỢNG, NHIỆM KỶ VÀ TIÊU CHUẨN LÀM THÀNH VIÊN HĐQT

1. Số lượng thành viên HĐQT được bầu: 03 thành viên
2. Nhiệm kỳ: 2024 – 2029.
3. Cơ cấu thành viên HĐQT: Phải đảm bảo tối thiểu một phần ba (1/3) tổng số thành viên HĐQT là thành viên không điều hành (thành viên Hội đồng quản trị không phải là Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và những người điều hành khác theo quy định của Điều lệ công ty).
4. Tiêu chuẩn ứng cử viên tham gia Hội đồng quản trị:
Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ Công ty:
 - Có lý lịch trong sáng, rõ ràng; Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không thuộc đối tượng không được thành lập và quản lý doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2, Điều 17 Luật doanh nghiệp;

- Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản lý kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của Công ty;
- Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị tại tối đa 05 công ty khác;
- Tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ công ty.

II. SỐ LƯỢNG, NHIỆM KỶ VÀ TIÊU CHUẨN LÀM THÀNH VIÊN BKS

1. Số lượng thành viên BKS được bầu: **02 thành viên**
2. Nhiệm kỳ: **2024 – 2029.**
3. Tiêu chuẩn ứng cử viên tham gia Ban Kiểm soát:

Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 169 Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ Công ty:

- Có lý lịch trong sáng, rõ ràng; Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không thuộc đối tượng không được quản lý doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14;
- Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Không phải là người có quan hệ gia đình của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác;
- Không phải là người quản lý công ty, không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của công ty;
- Không được làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;
- Không được là thành viên hay nhân viên của tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty trong 03 năm liền trước đó;
- Các tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật và Điều lệ Công ty.

III. QUY ĐỊNH ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các cổ đông nắm giữ dưới 5% số cổ phần có quyền biểu quyết có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị phải thông báo về việc hợp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông

Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% đến dưới 10% số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 10% đến dưới 20% được đề cử hai (02) ứng viên; từ 20% trở lên được đề cử ba (03) ứng viên.

Trường hợp số lượng ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế được Công ty quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty. Thủ tục Hội đồng

quản trị đương nhiệm giới thiệu ứng viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử theo quy định pháp luật.

IV. QUY ĐỊNH ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Các cổ đông nắm giữ dưới 5% số cổ phần có quyền biểu quyết có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Ban kiểm soát. Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Ban kiểm soát phải thông báo về việc hợp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông

Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% đến dưới 10% số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 10% đến dưới 20% được đề cử hai (02) ứng viên; từ 20% trở lên được đề cử ba (03) ứng viên.

Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Việc Ban kiểm soát đương nhiệm đề cử ứng viên Ban kiểm soát phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.

V. HỒ SƠ THAM GIA ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ ĐỂ BẦU VÀO THÀNH VIÊN VÀO HĐQT/BKS

1. Hồ sơ ứng cử, đề cử vào HĐQT/BKS

- Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử ứng viên để bầu vào HĐQT/BKS bao gồm:
 - + Đơn ứng cử/đề cử hoặc Biên bản họp nhóm đề cử ứng viên tham gia vào HĐQT/BKS (theo mẫu).
 - + Sơ yếu lý lịch ứng viên (theo mẫu).
 - + Bản sao có công chứng các giấy tờ sau của ứng viên: Chứng minh nhân dân/Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu/Hộ khẩu thường trú.
 - + Bản sao hợp lệ các bằng cấp chứng nhận về trình độ văn hóa và trình độ chuyên môn của ứng viên.
 - + Bản sao có công chứng các giấy tờ sau của cổ đông/nhóm cổ đông đề cử: Chứng minh nhân dân/Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu/Hộ khẩu thường trú.
- Người đề cử/ứng cử vào HĐQT/BKS phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Đại hội đồng cổ đông về tính chính xác, trung thực về nội dung trong hồ sơ của mình.
- Chỉ những hồ sơ đề cử hoặc ứng cử đáp ứng đủ điều kiện và những ứng viên đáp ứng đủ điều kiện tương ứng của thành viên HĐQT/BKS mới được đưa vào danh sách công bố tại Đại hội.

2. Địa điểm và thời hạn nhận hồ sơ đề cử, ứng cử

- Để tạo điều kiện cho công tác tổ chức Đại hội, các ứng viên vui lòng gửi hồ sơ về trước **17 giờ 00 phút ngày 17/06/2024**.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, Tỉnh Hải Dương

Điện thoại: (0220) 3838025 - Fax: (0220) 3838024

Liên hệ: Bà Vũ Thị Thu Hà

ĐT: 0915.616.875

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trân trọng thông báo và đề nghị Quý Cổ đông thực hiện việc đề cử, ứng cử theo Thông báo này.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Ảnh 4 x 6
(ảnh mẫu mới nhất)

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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

- Họ và tên:.....Giới tính: Nam/Nữ.....
- Ngày tháng năm sinh:.....Nơi sinh:.....
- Quốc tịch:.....
- CMND/CCCD/Hộ chiếu:.....Cấp ngày...../...../..... Tại.....
- Địa chỉ thường trú theo hộ khẩu:.....
- Địa chỉ liên lạc hiện tại:.....
- Trình độ văn hoá:.....
- Trình độ chuyên môn nghiệp vụ:.....
- Chức vụ công tác hiện tại:.....
- Số điện thoại liên lạc:..... Email:.....
- Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác

- Thông tin về công ty mà ứng viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, chức danh quản lý khác

Tên công ty	Địa chỉ	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp/Nơi cấp	Chức vụ đang nắm giữ

- Các lợi ích có liên quan tới Công ty (nếu có):
.....

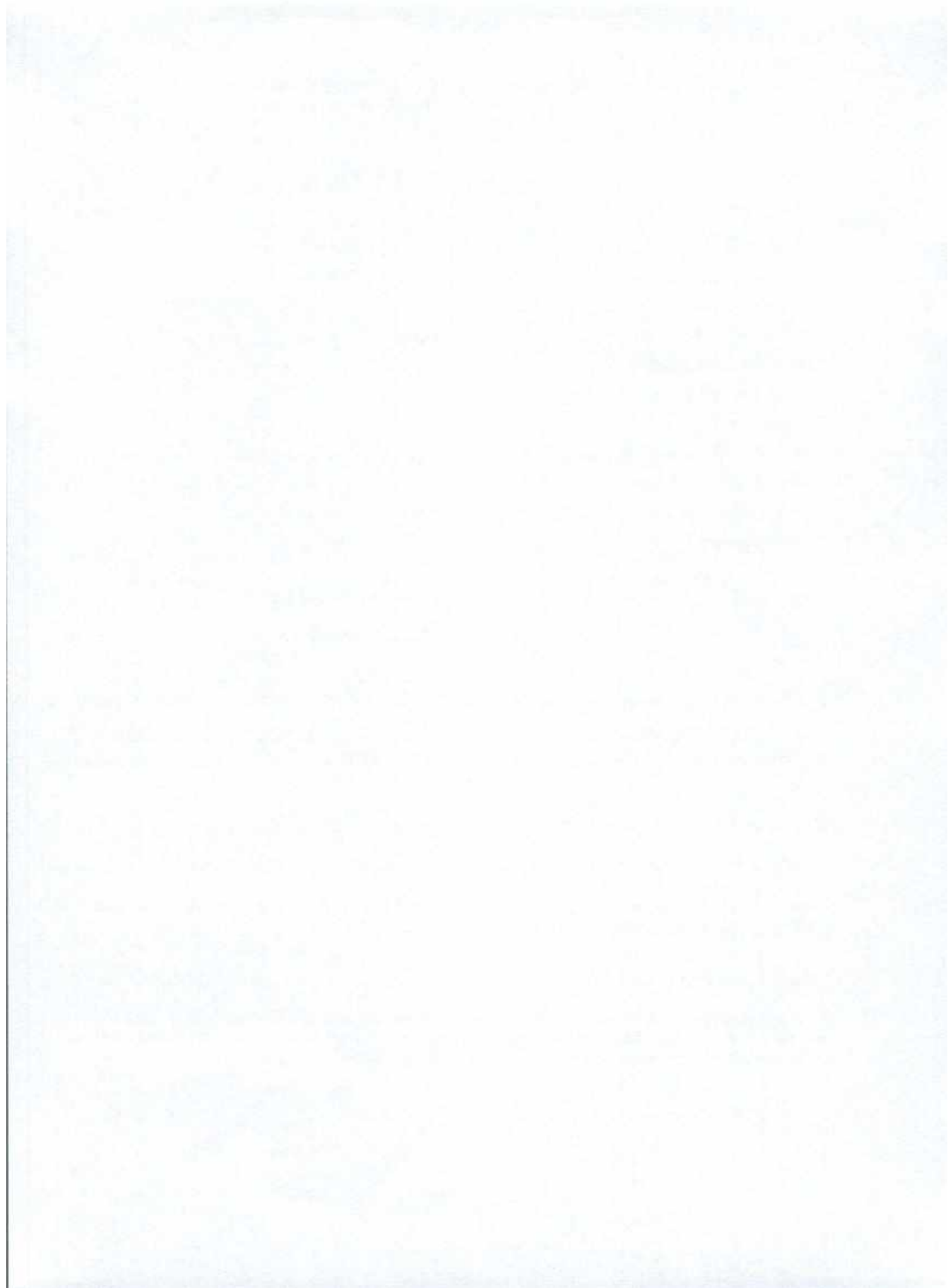
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có):.....

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị, tôi cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, trung thành, cần trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty.

, ngày....tháng....năm 2024

Người khai

(Ký và ghi rõ họ tên)



....., ngàytháng..... năm 2024

**ĐƠN ỨNG CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP
CAO SU VIỆT NAM NHIỆM KỲ ... – ...**

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

Tên cổ đông:

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:.....Ngày cấp:.....Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên lạc khi cần gửi thông báo:

Điện thoại:..... Email:

Trình độ học vấn:

Chuyên ngành:

Hiện đang sở hữu:.....cổ phần, tương ứng.....% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tính đến ngày ĐKCC 08/05/2024.

Sau khi nghiên cứu các điều kiện, tiêu chuẩn thành viên Hội đồng quản trị, tôi xin tự ứng cử làm thành viên Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam nhiệm kỳ ...-....

Nếu được các cổ đông tín nhiệm bầu làm thành viên Hội đồng quản trị, tôi xin đem hết năng lực, tâm huyết của bản thân để đóng góp cho sự phát triển của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, trung thành, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty.

Tôi xin cam đoan các thông tin mà tôi cung cấp là đúng sự thật và xin chịu mọi trách nhiệm trước Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam và Pháp luật nếu có sai sót.

Xin trân trọng cảm ơn!

ỨNG CỬ VIÊN

(Ký và ghi rõ họ tên)

....., ngàytháng..... năm 2024

**ĐƠN ĐỀ CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP
CAO SU VIỆT NAM NHIỆM KỲ ... - ...**

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

Tôi/chúng tôi là các cổ đông Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam gồm:

STT	Họ tên	Số CMND/ CCCD/Hộ chiếu/ĐK DN	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP sở hữu tính đến ngày ĐKCC 08/05/2024	Tương đương % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết	Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có)

Sau khi nghiên cứu các điều kiện, tiêu chuẩn liên quan đến việc đề cử làm thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam với nhiệm kỳ ...-..., Tôi/chúng tôi nhất trí gộp toàn bộ số cổ phần của chúng tôi được liệt kê ở trên để đề cử:

Ông/bà:

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu số: Ngày cấp: Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:

Điện thoại: Email:

Trình độ học vấn: Chuyên ngành:

Làm ứng cử viên thành viên Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam nhiệm kỳ ...-....

Tôi/chúng tôi cam kết những thông tin mà tôi/chúng tôi cung cấp là đúng sự thật và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật và Công ty nếu có sai sót.

Xin trân trọng cảm ơn!

CỔ ĐÔNG

(Ký và ghi rõ họ tên)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----o0o-----

**BIÊN BẢN HỌP NHÓM ĐỀ CỬ ỨNG VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP
CAO SU VIỆT NAM**

Kính gửi: HĐQT Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Hôm nay, ngày/...../2024, tại, chúng tôi là những cổ đông của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam cùng nhau nắm giữ% cổ phần, chiếm% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty tính đến ngày đăng ký cuối cùng 08/05/2024, có tên trong danh sách dưới đây:

Họ và tên Cổ đông	Số CMND/ CCCD/ Hộ chiếu/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu/ đại diện sở hữu tính đến ngày ĐKCC 08/05/2024	Ký và ghi rõ họ tên
Tổng số cổ phần				

cùng nhất trí đề cử cá nhân sau đây làm ứng viên tham gia Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam nhiệm kỳ ... - ...:

Ông/ Bà:.....

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp: Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:.....

Trình độ học vấn:..... Chuyên ngành:

Hiện đang sở hữu:..... cổ phần

(Bằng chữ:.....)

Tương ứng: % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết
tính đến ngày ĐKCC 08/05/2024.

Đồng thời chúng tôi thống nhất cử cá nhân sau đây làm đại diện nhóm để thực hiện các thủ tục đề cử theo đúng
Quy định về việc tham gia đề cử ứng viên Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu
công nghiệp Cao su Việt Nam nhiệm kỳ ... -:

Ông/ Bà:.....

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp: Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:.....

Hiện đang sở hữu:..... cổ phần

(Bằng chữ:.....)

Tương ứng: % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết
tính đến ngày ĐKCC 08/05/2024.

Biên bản này được lập vào lúc giờ..... phút, ngày/...../2024 tại.....

....., ngày tháng năm 2024

ĐẠI DIỆN NHÓM CỔ ĐÔNG

(Ký và ghi rõ họ tên)

Tài liệu gửi kèm:

- Sơ yếu lý lịch do ứng viên tự khai (theo mẫu);
- Bản sao Hộ khẩu thường trú (hoặc Giấy đăng ký tạm trú dài hạn), CMND/CCCD (hoặc hộ chiếu) và các bằng cấp, văn bằng chứng chỉ chứng nhận trình độ văn hoá, trình độ chuyên môn của ứng viên;

Ảnh 4 x 6
(ảnh mẫu mới nhất)

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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

1. Họ và tên:.....Giới tính: Nam/ Nữ.....
2. Ngày tháng năm sinh:.....Nơi sinh:.....
3. Quốc tịch:.....
4. CMND/CCCD/Hộ chiếu:.....Cấp ngày...../...../..... Tại.....
5. Địa chỉ thường trú theo hộ khẩu:.....
6. Địa chỉ liên lạc hiện tại:.....
7. Trình độ văn hoá:.....
8. Trình độ chuyên môn nghiệp vụ:.....
9. Chức vụ công tác hiện tại:.....
10. Số điện thoại liên lạc:.....Email:.....
11. Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác

12. Thông tin về công ty mà ứng viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Ban kiểm soát, chức danh quản lý khác

Tên công ty	Địa chỉ	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp/Nơi cấp	Chức vụ đang nắm giữ

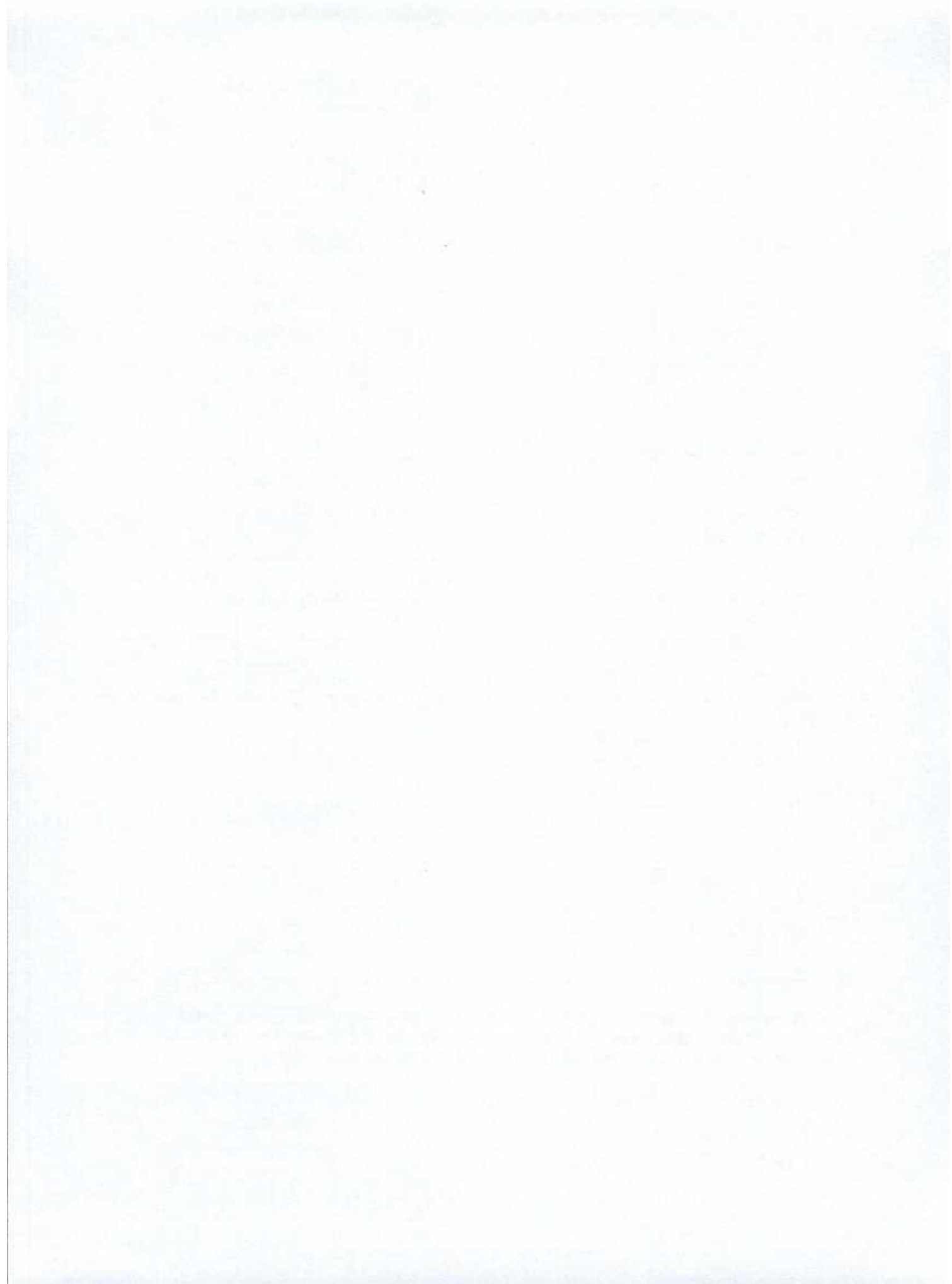
13. Các lợi ích có liên quan tới Công ty (nếu có):
.....

14. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có).....

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nếu được bầu làm thành viên Ban kiểm soát, tôi cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, trung thành, cần trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty.

, ngày....tháng....năm 2024

Người khai
(Ký và ghi rõ họ tên)



....., ngàytháng..... năm 2024

**ĐƠN ỨNG CỬ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP
CAO SU VIỆT NAM NHIỆM KỲ ... – ...**

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

Tên cổ đông:

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:.....Ngày cấp:.....Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên lạc khi cần gửi thông báo:

Điện thoại:..... Email:

Trình độ học vấn:

Chuyên ngành:

Hiện đang sở hữu:.....cổ phần, tương ứng.....% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tính đến ngày ĐKCC 08/05/2024.

Sau khi nghiên cứu các điều kiện, tiêu chuẩn thành viên Ban kiểm soát, tôi xin tự ứng cử làm thành viên Ban kiểm soát của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam nhiệm kỳ ...-

Nếu được các cổ đông tín nhiệm bầu làm thành viên Ban kiểm soát, tôi xin đem hết năng lực, tâm huyết của bản thân để đóng góp cho sự phát triển của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, trung thành, cần trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty.

Tôi xin cam đoan các thông tin mà tôi cung cấp là đúng sự thật và xin chịu mọi trách nhiệm trước Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam và Pháp luật nếu có sai sót.

Xin trân trọng cảm ơn!

ỨNG CỬ VIÊN

(Ký và ghi rõ họ tên)

....., ngàytháng..... năm 2024

**ĐƠN ĐỀ CỬ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP
CAO SU VIỆT NAM NHIỆM KỲ ... – ...**

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

Tôi/chúng tôi là các cổ đông Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam gồm:

STT	Họ tên	Số CMND/ CCCD/Hộ chiếu/ĐK DN	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP sở hữu tính đến ngày ĐKCC 08/05/2024	Tương đương % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết	Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có)

Sau khi nghiên cứu các điều kiện, tiêu chuẩn liên quan đến việc đề cử làm thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam với nhiệm kỳ ...-..., Tôi/chúng tôi nhất trí gộp toàn bộ số cổ phần của chúng tôi được liệt kê ở trên để đề cử:

Ông/bà:

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu số: Ngày cấp: Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:

Điện thoại: Email:

Trình độ học vấn: Chuyên ngành:

Làm ứng cử viên thành viên Ban kiểm soát của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam nhiệm kỳ ...-....

Tôi/chúng tôi cam kết những thông tin mà tôi/chúng tôi cung cấp là đúng sự thật và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật và Công ty nếu có sai sót.

Xin trân trọng cảm ơn!

CỔ ĐÔNG

(Ký và ghi rõ họ tên)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----o0o-----

**BIÊN BẢN HỌP NHÓM ĐỀ CỬ ỨNG VIÊN BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP
CAO SU VIỆT NAM**

Kính gửi: HĐQT Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Hôm nay, ngày/...../2024, tại, chúng tôi là những cổ đông của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam cùng nhau nắm giữ cổ phần, chiếm% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty tính đến ngày đăng ký cuối cùng 08/05/2024, có tên trong danh sách dưới đây:

Họ và tên Cổ đông	Số CMND/ CCCD/ Hộ chiếu/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu/ đại diện sở hữu tính đến ngày ĐKCC 08/05/2024	Ký và ghi rõ họ tên
Tổng số cổ phần				

cùng nhất trí đề cử cá nhân sau đây làm ứng viên tham gia Ban kiểm soát của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam nhiệm kỳ ... - ...:

Ông/ Bà:.....

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp: Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:.....

Trình độ học vấn:..... Chuyên ngành:

Hiện đang sở hữu:..... cổ phần

(Bằng chữ:)

Tương ứng: % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết
tính đến ngày ĐKCC 08/05/2024.

Đồng thời chúng tôi thống nhất cử cá nhân sau đây làm đại diện nhóm để thực hiện các thủ tục đề cử theo đúng
Quy định về việc tham gia đề cử ứng viên Ban kiểm soát của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công
nghiệp Cao su Việt Nam nhiệm kỳ ... - ...:

Ông/ Bà:.....

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp: Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:.....

Hiện đang sở hữu:..... cổ phần

(Bằng chữ:)

Tương ứng: % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết
tính đến ngày ĐKCC 08/05/2024.

Biên bản này được lập vào lúc giờ..... phút, ngày/...../2024 tại.....

....., ngày tháng năm 2024

ĐẠI DIỆN NHÓM CỔ ĐÔNG

(Ký và ghi rõ họ tên)

Tài liệu gửi kèm:

- Sơ yếu lý lịch do ứng viên tự khai (theo mẫu);
- Bản sao Hộ khẩu thường trú (hoặc Giấy đăng ký tạm trú dài hạn), CMND/CCCD (hoặc hộ chiếu) và các bằng cấp, văn bằng chứng chỉ chứng nhận trình độ văn hoá, trình độ chuyên môn của ứng viên;



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

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

Số: /BC-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

**BÁO CÁO
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG
NĂM 2024 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động Công ty, Hội đồng quản trị đã chủ động xây dựng các giải pháp để thực hiện tốt nhiệm vụ quản lý, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và giám sát công tác chỉ đạo, điều hành của Ban Tổng giám đốc theo quy định của pháp luật, Hội đồng quản trị xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 về công tác chỉ đạo điều hành hoạt động năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, như sau:

I. Kết quả thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng quản trị trong năm 2023:

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hiện nay, Hội đồng quản trị Công ty có 07 thành viên. Tất cả các thành viên đều hoạt động kiêm nhiệm và công tác ở nhiều tỉnh thành khác nhau nên HĐQT chủ yếu họp thông qua hình thức xin ý kiến bằng văn bản. Năm 2023, HĐQT tổ chức 05 lần họp trong đó 01 lần họp trực tiếp, 04 lần họp theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản cụ thể như sau:

- Lần 1: Ngày 04/04/2023, họp Hội đồng quản trị Công ty (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc thống nhất tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

- Lần 2: Ngày 22/06/2023, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp thường kỳ.

- Lần 3: Ngày 29/08/2023, họp Hội đồng quản trị Công ty (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc Thống nhất thỏa thuận chủ trương bổ nhiệm lại chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đối với Ông Bùi Gia Hưng.

- Lần 4: Ngày 10/10/2023, họp Hội đồng quản trị Công ty (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án khu công nghiệp Quốc tế Trường Hải trên địa bàn xã Mỹ Thạnh Bắc, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

- Lần 5: Ngày 18/12/2023, họp Hội đồng quản trị Công ty (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024.

Trong năm, Hội đồng quản trị đã ban hành 07 Nghị quyết và 38 Quyết định để chỉ đạo triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và là cơ sở, định hướng cho Ban tổng giám đốc triển khai thực hiện nhiệm vụ. Các văn bản của Hội đồng quản trị ban hành phù hợp với Điều lệ công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Năm 2023, Hội đồng quản trị thường xuyên phân tích, đánh giá, hoạch định các giải pháp phù hợp cho từng giai đoạn để chỉ đạo hoặc phối hợp với Ban Tổng giám đốc để giải quyết, tháo gỡ những tồn tại, vướng mắc trong quá trình sản xuất kinh doanh, thu hút đầu tư của Công ty để hoạt động của Công ty ngày càng ổn định, phát triển.

Hội đồng quản trị cũng tích cực hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong hoạt động đối ngoại, cụ thể là kết nối với các cấp chính quyền tại một số địa phương để đặt vấn đề cũng như xin chấp thuận chủ trương cho Công ty được nghiên cứu, tìm hiểu môi trường đầu tư tại địa phương để triển khai các dự án đầu tư mới, từ đó mang lại sự phát triển bền vững và lâu dài cho Công ty.

2. Công tác kiểm tra, giám sát Ban Tổng giám đốc và các Cán bộ quản lý:

- Hội đồng quản trị thường xuyên tổ chức kiểm tra, giám sát hoạt động quản lý, điều hành của Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ hoạt động và Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông.

- Hội đồng quản trị thường xuyên đôn đốc Ban Tổng giám đốc cùng với toàn thể CB.CNV Công ty nêu cao ý thức kỷ luật, trách nhiệm trong việc tổ chức thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh.

- Cùng Ban tổng giám đốc tập trung thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch của năm 2023 theo Kế hoạch sản xuất kinh doanh điều chỉnh.

- Thực hiện kiểm tra, giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc tuân thủ các quy định hiện hành và các Quy chế quản trị của Công ty trong hoạt động công bố thông tin đối với các Báo cáo tài chính định kỳ, Báo cáo quản trị nội bộ, Báo cáo thường niên và các văn bản công bố thông tin khác.

II. Đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2023 của Ban điều hành Công ty:

1. Đánh giá chung

Năm 2023, với sự chỉ đạo quyết liệt của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty tập trung thực hiện công tác đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp và đẩy mạnh các hoạt động thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp đã đạt được một số kết quả như sau:

- Thu hút thêm 03 nhà đầu tư vào thuê lại đất tại KCN Cộng Hòa với diện tích hơn 28,9ha. Đây là thành tích đáng ghi nhận của Ban lãnh đạo Công ty đã mang lại doanh thu và lợi nhuận lớn, chia được cổ tức cho các cổ đông (đã thực hiện chi trả tạm ứng cổ tức năm 2023 với tỷ lệ 20%)

- Thực hiện tốt công tác quản trị tài chính doanh nghiệp làm cho nguồn vốn của Công ty được bảo toàn và phát triển (*Vốn chủ sở hữu năm 2023 tăng lên 76,88% so với vốn góp ban đầu*), tình hình tài chính lành mạnh.

- Nghiên cứu, xây dựng các giải pháp, định hướng để phát triển Công ty lâu dài và bền vững: Ban lãnh đạo Công ty đã thực hiện đẩy mạnh các hoạt động đối ngoại với các cấp chính quyền để triển khai thực hiện các kế hoạch, định hướng phát triển dài hạn cho Công ty như:

+ Điều chỉnh quy hoạch, thiết kế cơ sở KCN Cộng Hòa giai đoạn 1 để khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất của Khu công nghiệp và phù hợp với nhu cầu của các nhà đầu tư.

+ Tiếp tục triển khai các thủ tục để thực hiện đăng ký mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 với quy mô 190 ha; các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại huyện Đức Huệ, Đức Hòa tỉnh Long An.

+ Nghiên cứu đầu tư triển khai dự án mới: KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 với quy mô 190 ha; Khu công nghiệp tại huyện Đức Huệ tỉnh Long An (162ha); Cụm công nghiệp tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và Cụm công nghiệp Hoàng Tân tại P. Hoàng Tân, TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

- Thu nhập của người lao động được cải thiện, đời sống của người lao động được nâng lên. Công tác kiểm tra sức khỏe hàng năm cho người lao động và tư vấn phụ mẫu người lao động; và công tác thăm hỏi người thân của CBCNV khi ốm đau, thương thọ... được Công ty rất chú trọng và quan tâm.

2. Đánh giá về công tác thu hút đầu tư:

Năm 2023, làn sóng chuyển dịch thị trường đầu tư vào Việt Nam đối với các doanh nghiệp sản xuất điện, điện tử, quan điện công nghệ cao là rất lớn. Công tác xúc tiến, thu hút Nhà đầu tư vào khu công nghiệp Cộng Hòa có nhiều chuyển biến tích cực. Công ty đã đón tiếp rất nhiều Nhà đầu tư đến liên hệ và nghiên cứu thuê đất tại Khu công nghiệp Cộng Hòa. Việc thu hút được Nhà đầu tư này sẽ kéo theo nhiều nhà đầu tư phụ trợ tiếp theo đồng thời tạo tiềm năng phát triển mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa trong tương lai. Công ty cũng đã cùng với Nhà đầu tư báo cáo Tỉnh ủy, UBND tỉnh Hải Dương để hỗ trợ trong công tác tiếp nhận đầu tư và bố trí quỹ đất phục vụ nhu cầu của Nhà đầu tư. Để hoàn thành mục tiêu này cần có chiến lược dài hơi; sự ủng hộ của Quý cổ đông và sự đồng hành của các Ban ngành có liên quan.

Trong năm 2023 Công ty VRG đã tiếp cận và mời gọi thành công 05 nhà đầu tư. Với 05 Nhà đầu tư được tiếp nhận diện tích Khu công nghiệp cơ bản được lấp đầy. Tính đến thời điểm 31/12/2023 đã có 02 Nhà đầu tư hoàn thành thủ tục tiếp nhận đầu tư và ký hợp đồng thuê đất với Công ty (Công ty TNHH khoa học kỹ thuật NLMT Boviet Hải Dương thuê 20,0ha tại lô B6-1 và Công ty TNHH Waffer Technology (Việt Nam) thuê 8,9ha tại lô B6-2); 01 Nhà đầu tư đã ký hợp đồng nguyên tắc thuê đất (Công ty TNHH công nghiệp double oak Hong Kong diện tích 1,3ha tại lô B3-3.1). Các Nhà đầu tư còn lại đang tích cực phối hợp với Công ty hoàn thiện hồ sơ đăng ký dự án đầu tư; Thành lập doanh nghiệp để được tiếp nhận đầu tư và ký hợp đồng trong năm 2024.

Diện tích cho thuê trong năm 2023 là 28,9ha; đạt 227,5% chỉ tiêu so với kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại văn bản số 136/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/6/2023 (12,7ha).

Tính đến thời điểm 31/12/2023 khu công nghiệp đã thu hút được 11 nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 113,0 ha (đạt 78% tỷ lệ lấp đầy).

3. Đánh giá về tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2023:

Năm 2023 diện tích đất cho thuê được là 28,9 ha đạt 227,5% so với kế hoạch 12,7ha mà ĐHCĐ đề ra. Các chỉ tiêu tài chính đạt cụ thể như bảng tổng hợp sau:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Tỷ lệ (%) T.hiện so với KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	246.044	551.504	224,14
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	135.060	312.075	231,05
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	110.984	239.429	215,73
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	22.197	52.841	
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	88.787	186.588	210,15
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Chia cổ tức (KH 30%, thực hiện 38%)	Triệu đồng	77.685	98.400	120,00
09	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	22.197	95.575	430,58
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	45,11	43,41	
11	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	42,86	92,46	

4. Đánh giá về tình hình thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2023:

Theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2023. Công ty báo cáo kết quả thực hiện công tác xây dựng cơ bản năm 2023 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam như sau:

TT	Tên công trình/ hạng mục công trình	Kế hoạch năm 2023 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành KH (%)	Ghi chú
1	Kế hoạch đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp KCN Cộng Hòa, quy mô 201,43ha				
1.1	San nền lô B6, B7 (diện tích 36,9ha)	121,5	121,5	100%	Đang quyết toán công trình
1.2	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	19,6	0	0%	Chưa thực hiện
1.3	San nền lô đất cây xanh CX2	5,0	0	0%	Chưa thực hiện

1.4	Xây dựng tuyến đường RD03	68,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.5	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	8,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.6	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà)	10,0	8,802	88,0%	Thực hiện dở dang
1.7	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.	10,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.8	Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	10,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.9	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	15,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.10	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.11	Lắp đặt camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.12	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng công ty	10,0	1,915	19,2%	Thực hiện dở dang
1.13	Di dời trạm bơm Đồng Cờ	8,66	1,235	14,3%	Đã hoàn thành công tác đền bù GPMB
1.14	Chi phí khác (Điều chỉnh dự án đầu tư và thiết kế cơ sở các công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn I; Tư vấn đầu tư xây dựng, QLDA, Chi phí KTCB khác...)	3,0	2,5	83,3%	Thực hiện dở dang
2	Kế hoạch kinh phí cho dự án đầu tư mới và triển khai các công việc khác				
2.1	Chi phí phục vụ giai đoạn chuẩn bị đầu tư gồm: Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch KCN Cộng Hòa 2	3,0	0	0%	Chưa thực hiện
2.2	Xây dựng nhà xưởng cho thuê	40,0	0	0%	Chưa thực hiện
2.3	Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch cụm công nghiệp và một số chi phí khác	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
3	Dự phòng cho các công việc phát sinh (10%)	34,68	0	0%	
	Tổng cộng	381,44	135,95	35,6%	

a. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện kế hoạch năm 2023:

Một số yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện kế hoạch gồm:

Năm 2023 do phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch của KCN để phục vụ công tác thu hút đầu tư nên một số hạng mục công trình phải dừng triển khai để chỉnh sửa thiết kế cho phù hợp với quy hoạch điều chỉnh.

b. Phân tích yếu tố ảnh hưởng đến kế hoạch triển khai các hạng mục

+ Các hạng mục đã và đang triển khai: Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà); Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng công ty):

- Hạng mục Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (Bao gồm: Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà): Công ty cơ bản thực hiện hoàn thành hạng mục nội thất nhà làm việc Công ty. Hạng mục điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà đang được Công ty nghiên cứu đánh giá lại vị trí và phương án xây dựng khi Khu trung tâm điều hành đã được điều chỉnh theo phương án quy hoạch mới năm 2023. Các hạng mục còn lại Công ty sẽ triển khai tiếp vào năm 2024.

- Hạng mục mua sắm Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng: Công ty chưa thực hiện xong do phải nghiên cứu kỹ hơn các thiết bị để phù hợp nhất với đặc thù của KCN. Hiện mới thực hiện mua 01 xe ô tô 16 chỗ phục vụ đưa đón cán bộ nhân viên Công ty và máy phát điện phục vụ cho hoạt động của Công ty. Các thiết bị còn lại Công ty sẽ triển khai tiếp vào năm 2024.

+ Các hạng mục chưa triển khai (*San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha); San nền lô đất cây xanh CX2; Xây dựng tuyến đường RD03; Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05; Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành; Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN; Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa; Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT; Lắp đặt camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp; Xây dựng nhà xưởng cho thuê*): Do điều chỉnh quy hoạch nên Công ty tạm thời chưa triển khai các hạng mục này. Các hạng mục này sẽ được triển khai tiếp vào năm 2024.

5. Công tác Giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp

a. Công tác di dời trạm bơm:

Năm 2023 Công ty đã hoàn thành công tác đền bù chi phí GPMB trạm bơm. Hiện tại Hội đồng bồi thường GPMB thành phố Chí Linh đang hoàn thiện công tác tháo dỡ công trình để trả mặt bằng cho KCN. Giá trị thực hiện (1,235 tỷ đồng) giảm so với kế hoạch (8,66 tỷ đồng) là do Công ty đã tích cực thuyết phục và cam kết với thành phố Chí Linh để không thực hiện xây dựng trạm bơm mới mà chỉ sử dụng bơm đã chiến phục vụ tưới cho diện tích canh tác còn lại (lý do là khu công nghiệp sẽ mở rộng phần diện tích này trong thời gian tới).

b. Công tác di dời Bãi rác Đồng Vọng trong KCN:

Bãi rác Đồng Vọng nằm trong diện tích đất thương phẩm lô B5 của Khu công nghiệp Cộng Hòa với diện tích khoảng 2,0ha đã được đóng cửa và dùng tập kết rác thải từ ngày 03/02/2022. Hiện thành phố Chí Linh đang xây dựng phương án xử lý, di dời bãi rác để báo cáo UBND tỉnh Hải Dương xem xét quyết định.

6. Công tác lao động, tiền lương

- Công tác lao động, tiền lương luôn được chú trọng, thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật.

- Năm 2023, Công ty tiếp tục duy trì mô hình bộ máy gọn nhẹ, bố trí cán bộ hợp lý và thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách cho người lao động theo quy định của Nhà

nước, quy chế của Công ty. Số lao động bình quân của Công ty năm 2023 khá ít có 49 người (bao gồm cả 02 chuyên gia) và chất lượng còn thấp chưa đáp ứng được nhu cầu hiện tại của Công ty.

- Năm 2023, Công ty thực hiện tốt các chế độ chính sách cho người lao động như: 100% CB.CNV được ký hợp đồng lao động, được tham gia BHXH, BHYT, BHTN và đã giải quyết kịp thời cho các trường hợp ốm đau, thai sản. Tổ chức khám sức khỏe cho 100% CB.CNV.

+ Tổng quỹ tiền lương được phê duyệt thực hiện năm 2023 (theo Nghị quyết số 47/2024/NQ-ĐHĐCD, ngày 03/02/2024 của Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2024): **32.548.446.000 đồng** (Ba mươi hai tỷ, năm trăm bốn mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn đồng chẵn).

III. Phương hướng hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị:

1. Định hướng phát triển:

Từ những tín hiệu lạc quan của ngành bất động sản công nghiệp nói chung và những lợi thế của KCN Cộng Hòa nói riêng cùng với tầm nhìn chiến lược của Công ty trong tương lai, mục tiêu của Hội đồng quản trị trong năm 2024 là tiếp tục chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tập trung đẩy nhanh tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng và hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp giai đoạn 1 để từ đó tạo tiền đề cho công tác thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp. Phần đầu đến năm 2025 sẽ lấp đầy KCN Cộng Hòa giai đoạn 1. Đặc biệt tập trung chỉ đạo Ban Tổng giám đốc nhanh chóng triển khai thực hiện việc triển khai hạ tầng giao thông, cấp thoát nước, xử lý nước thải cho các Nhà đầu tư hoạt động trong Khu công nghiệp.

Với mục tiêu mở rộng lĩnh vực kinh doanh để phần đầu đưa Công ty phát triển ổn định, bền vững, không ngừng mang lại lợi ích cho các cổ đông, Hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo và đôn đốc Ban Tổng giám đốc tiếp tục bám sát, phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền tại một số địa phương để tiếp tục triển khai các thủ tục thực hiện các dự án đầu tư mới của Công ty như:

- Thực hiện các trình tự, thủ tục để đầu tư mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 với quy mô 190 ha bao gồm: Bố trí nguồn vốn, lập quy hoạch chi tiết, xây dựng phương án giải phóng mặt bằng... phần đầu đến năm 2025 sẽ có quỹ đất sạch để từng bước triển khai hoạt động xúc tiến, thu hút đầu tư.

- Triển khai đầu tư dự án mới: Khu công nghiệp tại huyện Đức Huệ tỉnh Long An (162ha); Cụm công nghiệp huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và Cụm công nghiệp Hoàng Tân tại P. Hoàng Tân, TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương, gồm: Bố trí nguồn vốn, lập quy hoạch chi tiết, xây dựng phương án giải phóng mặt bằng ... phần đầu thực hiện để từ năm 2024 sẽ có quỹ đất sạch để từng bước triển khai hoạt động xúc tiến, thu hút đầu tư.

2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024:

2.1. Kế hoạch thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp năm 2024:

Dự kiến diện tích thu hút các nhà đầu tư đến thuê hạ tầng KCN Cộng Hòa năm 2024 là **10,81 ha**.

2.3. Kế hoạch các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2024:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	Tỉ lệ (%) KH so với thực hiện 2023
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	551.504	300.424	54,47
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	312.075	192.565	61,71
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	239.429	107.859	45,05
	- Chia cổ tức (năm 2024 là 30%)	Triệu đồng	98.400	77.685	78,95
09	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	95.575	26.500	
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	43,41	35,90	
11	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	92,46	41,65	

* Ghi Chú:

- Doanh thu năm 2024 được tính cụ thể như sau:
 - + Phần diện tích đã cho thuê là 113 ha đã hạch toán doanh thu 1 lần là 38,7 ha, còn 74,31 ha tiếp tục hạch toán theo quy định là phân bổ cho suốt thời gian thuê.
 - + Hạch toán doanh thu một lần nốt 10% còn lại của 2 Hợp đồng thuê đất phát sinh năm 2023 với diện tích 28,9 ha
 - + Dự kiến trong năm 2024 sẽ cho thuê được 10,81ha và hạch toán doanh thu một lần toàn bộ (hiện nay công ty đã ký hợp đồng nguyên tắc cho thuê 1.3ha và nhà đầu tư đã chuyển tiền đặt cọc 10% giá trị hợp đồng);
 - + Tổng diện tích lũy kế cho thuê được dự kiến hết năm 2024 là 123,81 ha.
- Dự kiến năm 2024 có thể chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ là 30%/mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, tương ứng một cổ phiếu nhận 3.000 đồng tiền cổ tức.

2.2. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2024:

Với những định hướng và kế hoạch nêu trên, Công ty xây dựng kế hoạch đầu tư các hạng mục có tổng giá trị như sau:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	TH 2023	KH 2024	Tỷ lệ %
1	Đầu tư xây dựng cơ bản	Tỷ đồng	135,95	358,977	264%
2	Nguồn vốn thực hiện: Vốn chủ sở hữu và vốn khác	Tỷ đồng	135,95	358,977	264%

Chi tiết danh mục đầu tư theo nội dung báo cáo của Ban điều hành tại Báo cáo số: /BC-VRG ngày tháng năm 2024.

2.3. Kế hoạch lao động, tiền lương năm 2024

- Với mục tiêu củng cố bộ máy lãnh đạo quản lý điều hành, quản lý vận hành hạ tầng, hoạt động sản xuất luôn được ổn định, Công ty dự kiến bổ sung, điều động lao động cho các bộ phận, phòng, ban KCN giai đoạn I và tiếp tục bổ sung lao động cho các bộ phận thành lập mới và các dự án mới.

- Tổng lao động bình quân năm 2024 là 91 người.

- Tổng quỹ tiền lương dự kiến: **24.027.264.000 VNĐ (Hai mươi tư tỷ, không trăm hai mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi tư nghìn đồng).**

- Mức tiền lương bình quân của người quản lý một tháng là **78.882.000 VNĐ.**

- Mức thu nhập bình quân của người lao động một tháng là **17.988.000 VNĐ.**

3. Công tác giám sát, chỉ đạo điều hành:

- Hội đồng quản trị tiếp tục triển khai thực hiện tốt công tác kiểm tra, giám sát Ban Tổng giám đốc trong quá trình quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh để đảm bảo các hoạt động của Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, đồng thời xây dựng các giải pháp, chiến lược phát triển trong thời gian tới nhằm mang lại hiệu quả cho Công ty cũng như đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông.

- Hội đồng quản trị thường xuyên phối hợp với Ban lãnh đạo Công ty chủ động triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh linh hoạt, chủ động sáng tạo, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện các gói thầu theo đúng tiến độ và kế hoạch đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 phê duyệt nhằm đẩy nhanh tiến độ xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng các yêu cầu của Nhà đầu tư, qua đó đẩy mạnh công tác thu hút đầu tư vào KCN Cộng Hòa cũng như đẩy nhanh tiến độ đầu tư các dự án mới đã được thông qua.

- Hội đồng quản trị tiếp tục triển khai thực hiện công tác rà soát, sửa đổi, ban hành các Quy chế hoạt động để triển khai các dự án mới phát sinh nhằm quản lý chặt chẽ nguồn vốn đầu tư, từ đó mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty.

4. Công tác bố trí, sắp xếp lại bộ máy quản lý, điều hành:

Với mục tiêu củng cố bộ máy lãnh đạo quản lý điều hành, quản lý vận hành hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa để hoạt động sản xuất luôn được ổn định, cũng như xây dựng, thành lập mới đơn vị trực thuộc để triển khai thực hiện các dự án đầu tư mới, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành nghiên cứu thành lập mới một số đơn vị trực thuộc để quản lý các dự án mới như Ban quản lý dự án KCN Cộng Hòa mở rộng, Ban quản lý dự án cụm công nghiệp Hoàng Tân, Ban quản lý dự án chi nhánh Long An.

5. Kế hoạch phát triển nguồn nhân lực:

Với mục tiêu đáp ứng nhanh, kịp thời các yêu cầu trong tình hình mới, đặc biệt khi Công ty xây dựng kế hoạch mở rộng lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh và đầu tư các dự án mới như đã nêu ở trên, Hội đồng quản trị Công ty sẽ phối hợp cùng Ban điều hành kiểm tra, rà soát, đánh giá lại toàn bộ lực lượng nhân sự hiện có của Công ty để triển khai công tác tuyển dụng mới cũng như bố trí, sắp xếp, điều chỉnh lại nhân sự của các Phòng,

Ban, Trung tâm trực thuộc để đảm bảo đáp ứng đầy đủ nguồn nhân lực để triển khai công việc, từ đó từng cá nhân có thể phát huy được phẩm chất chuyên môn cao nhất nhằm nâng cao hiệu suất, hiệu quả công việc trong quá trình triển khai các dự án của Công ty.

Tiếp tục nâng cao trình độ chuyên môn cho đội ngũ cán bộ chuyên môn hiện có thực, hiện rà soát nhân sự để bố trí cử CB.CNV đi học các khóa chuyên sâu về nghiệp vụ như: công tác đấu thầu; quản lý, giám sát chất lượng công trình, ngoại ngữ...

Trên đây là báo cáo tình hình hoạt động năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Thay mặt Hội đồng quản trị, Tôi xin chân thành cảm ơn sự cố gắng, nỗ lực của toàn thể CB.CNV Công ty, sự tin tưởng và hỗ trợ của Quý cổ đông, các Nhà đầu tư đối với Công ty trong thời gian vừa qua và mong tiếp tục nhận được sự quan tâm hỗ trợ nhiều hơn nữa để Công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2023 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp. Chúc Quý vị đại biểu sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- Các thành viên HĐQT, BKS Cty;
- Ban Tổng giám đốc Cty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái



Dự thảo

Số: / BC – BKS.VRG

Hải Dương, ngày tháng năm 2024

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2024 CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc Hội khóa 14 ban hành ngày 17/06/2020;

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam;

Căn cứ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán và thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2023

Ban kiểm soát báo cáo Đại hội cổ đông về các hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024 như sau:

PHẦN A: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023

I. Hoạt động của ban kiểm soát năm 2023

1. Nhân sự của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát gồm 03 thành viên gồm 01 trưởng Ban kiểm soát làm chuyên trách trực thuộc Công ty, 02 thành viên còn lại hoạt động kiêm nhiệm (01 thành viên của Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam và 01 thành viên của Công ty TNHH cao su Lộc Ninh). Trong năm 2023, nhân sự của Ban kiểm soát có sự thay đổi: Miễn nhiệm thành viên ban kiểm soát đối với Ông Lê Thanh Ngọc từ ngày 23/06/2023 và bổ nhiệm thành viên ban kiểm soát đối với Ông Đỗ Phú Hồng Quân từ ngày 23/06/2023.

2. Tình hình hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2023, Ban kiểm soát Công ty đã triển khai 5 cuộc họp như sau:

- Xin ý kiến bằng văn bản thông qua báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022 và kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023.
- Họp trực tiếp thông qua các dự thảo Báo cáo, quy chế, tờ trình trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.
- Xin ý kiến bằng văn bản thông qua báo cáo hoạt động 6 tháng năm 2023 của Ban Kiểm soát
- Xin ý kiến bằng văn bản Thông qua báo cáo thẩm định Báo cáo tài chính sau kiểm toán của Công ty năm 2022 và BCTC 6 tháng năm 2023.

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự cuộc họp	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Lý do không tham dự
1	Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng ban	5	100%	100%	
2	Ông Lê Thanh Ngọc	Ủy viên	3	100%	100%	Miễn nhiệm từ 23/06/2023
3	Ông Đỗ Phú Hồng Quân	Ủy viên	2	100%	100%	Bổ nhiệm từ 23/06/2023
3	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Ủy viên	5	100%	100%	

Các hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát trong năm 2023 tập trung ở một số hoạt động chủ yếu sau đây:

- Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện và tuân thủ Điều lệ, Luật doanh nghiệp, pháp luật nhà nước; tình hình thực hiện và tuân thủ Nghị quyết của ĐHĐCĐ đối với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty.

- Kiểm tra Báo cáo Tài chính sau kiểm toán năm 2022, kiểm tra BCTC các quý năm 2023 và BCTC 6 tháng sau kiểm toán năm 2023.

- Kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch SXKD mà ĐHĐCĐ năm 2023 đề ra; xem xét các khoản công nợ đến hạn và quá hạn, xem xét các khoản Công ty đã Đầu tư, quản lý dòng tiền, tình hình quản lý và sử dụng vốn....

- Giám sát việc thực hiện công bố thông tin theo quy định của Luật Chứng khoán, xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin để đảm bảo quyền lợi cho cổ đông.

- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT và Lãnh đạo Công ty khi được mời tham dự. Nắm bắt được tình hình hoạt động SXKD, định hướng và chủ trương điều hành, việc tuân thủ các quy định của pháp luật và thực thi chủ trương mà Nghị quyết của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông đề ra.

- Thực hiện đầy đủ báo cáo định kỳ với ĐHĐCĐ, với cổ đông lớn Tập đoàn và ban kiểm soát Tập đoàn công nghiệp Cao su Việt Nam.

- Về quan hệ đối với cổ đông của Công ty: Ban kiểm soát luôn hỗ trợ, giải đáp các thắc mắc cho cổ đông về tình hình hoạt động SXKD của Công ty, những vướng mắc trong quá trình lưu ký chứng khoán cho cổ đông, tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và thủ tục thanh toán cổ tức, thay đổi thông tin cổ đông.

3. Đánh giá các kết quả đạt được Ban Kiểm soát năm 2023

Năm 2023, BKS đã thực hiện theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và thẩm quyền tuân thủ theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ các thành viên BKS đã hoàn thành nhiệm vụ được phân công theo đúng chức năng, nhiệm vụ và đảm bảo tính độc lập, khách quan và trung thực.

4. Đánh giá các mặt hạn chế của Ban Kiểm soát năm 2023

Ban kiểm soát có 3 thành viên trong đó 2 thành viên Ban kiểm soát ở xa và hoạt động kiêm nhiệm nên hoạt động của Ban kiểm soát vẫn còn một số hạn chế nhất định.

II. Đánh giá hoạt động quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc công ty năm 2023

1. Hoạt động quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty hiện nay có 07 thành viên, tất cả các thành viên đều hoạt động kiêm nhiệm, cụ thể như bảng tổng hợp dưới đây:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT (ngày bổ nhiệm)	Ngày không còn là Thành viên HĐQT (ngày miễn nhiệm)
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	Năm 2005	
2	Ông Đặng Văn Thiệu	Ủy viên	22/4/2022	
3	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Ủy viên	Năm 2020	
4	Ông Lê Văn Chành	Ủy viên	Năm 2011	
5	Ông Nguyễn Thế Nghĩa	Ủy viên	Năm 2019	
6	Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên	Năm 2014	
7	Bà Trần Thị Thanh Bình	Ủy Viên	30/6/2021	

Năm 2023, do đặc thù các TV HĐQT đều kiêm nhiệm và ở xa Công ty nên Hội đồng quản trị chủ yếu họp bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản bao gồm:

- Lần 1: Ngày 04/04/2023, họp Hội đồng quản trị Công ty (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc thống nhất tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

- Lần 2: Ngày 22/06/2023, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp thường kỳ.

- Lần 3: Ngày 29/08/2023, họp Hội đồng quản trị Công ty (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc Thống nhất thỏa thuận chủ trương bổ nhiệm lại chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đối với Ông Bùi Gia Hưng.

- Lần 4: Ngày 10/10/2023, họp Hội đồng quản trị Công ty (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án khu công nghiệp Quốc tế Trường Hải trên địa bàn xã Mỹ Thạnh Bắc, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

- Lần 5: Ngày 18/12/2023, họp Hội đồng quản trị Công ty (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024.

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự họp (%)	Lý do không tham dự
----	-----------	---------	-------------	-----------------------	---------------------

1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	5	100%	
2	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Ủy viên	5	100%	
3	Ông Nguyễn Thế Nghĩa	Ủy viên	4	80%	Vắng 01 buổi do Bận đi công tác
4	Bà Trần Thị Thanh Bình	Ủy viên	5	100%	
5	Ông Lê Văn Chành	Ủy viên	5	100%	
6	Ông Đặng Văn Thiệu	Ủy viên	5	100%	
7	Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên	4	80%	Vắng 01 buổi do Bận đi công tác

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và quản lý các hoạt động của Công ty thông qua các Nghị quyết, quyết định và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Năm 2023, HĐQT đã ban hành 07 nghị quyết và 38 quyết định liên quan đến công tác chỉ đạo điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các văn bản Hội đồng quản trị ban hành phù hợp với Điều lệ công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Năm 2023, Ban kiểm soát đánh giá HĐQT đã có sự cố gắng rất to lớn. Dưới sự định hướng, chỉ đạo sát sao của HĐQT Công ty đạt được một số kết quả sau đây:

- Thu hút các nhà đầu tư vào thuê lại đất trong khu công nghiệp Cộng Hòa với diện tích 28,9ha, vượt 227,5% chỉ tiêu so với kế hoạch được đại hội đồng cổ đông thông qua tại văn bản số 136/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/6/2023 (12,7ha).

- Kết quả SXKD tăng trưởng vượt bậc so với năm trước: Doanh thu tăng 426,75% và lợi nhuận sau thuế tăng 373,75% so với năm trước, chia tạm ứng cổ tức năm 2023 rất cao cho cổ đông (tạm ứng cổ tức với tỷ lệ 18%).

- Luôn tích cực chỉ đạo ban điều hành Công ty, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện triển khai các thủ tục mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 và một số dự án mới như cụm Công nghiệp Hoàng Tân ở TP. Chí Linh, Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải và các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An... để đạt mục tiêu phát triển bền vững cho Công ty.

- Thu nhập của người lao động được cải thiện, đời sống của người lao động được nâng lên. Công tác kiểm tra sức khỏe hàng năm cho người lao động và công tác thăm hỏi người thân của CBCNV khi ốm đau, thương thọ... được Công ty rất chú trọng và quan tâm.

- Hoạch định chiến lược phát triển rõ ràng trong tương lai, đề ra những giải pháp phù hợp, quyết liệt tháo gỡ những khó khăn tạo được niềm tin cho các nhà đầu tư và cổ đông.

Bên cạnh những kết quả đạt được trong năm 2023 thì Hội đồng quản trị vẫn còn một số hạn chế cần chỉ đạo quyết liệt trong thời gian tới bao gồm:

- Công tác quản lý công nợ phải thu chưa tốt để tình trạng nợ xấu kéo dài dẫn đến bị chiếm dụng vốn, chi phí dự phòng phải trích lập tăng cao ảnh hưởng đến lợi nhuận và cổ tức của cổ đông.

- Công tác điều chỉnh thiết kế cơ sở của KCN Cộng Hòa còn chậm gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện của các gói thầu xây dựng cơ bản.

- Công tác xây dựng cơ bản hoàn thiện hạ tầng khu công nghiệp còn chậm, chưa đáp ứng được nhu cầu cho các nhà đầu tư đã thu hút trong năm 2023 nói riêng và công tác thu hút đầu tư của KCN Cộng Hòa nói chung.

- Nhà máy xử lý nước thải đã hoàn thành xây dựng từ năm 2019 nhưng chưa có giấy phép môi trường, chưa đưa vào vận hành được bởi một số nguyên nhân khách quan và chủ quan.

2. Hoạt động quản lý và điều hành của Ban Tổng giám đốc

Nhìn chung năm 2023, Ban kiểm soát đánh giá Ban Tổng giám đốc Đã thực hiện tốt công tác điều hành, quản lý tại Công ty, thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ của Công ty, các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT, các quy chế của Công ty. Ban Tổng Giám Đốc đã có nhiều nỗ lực to lớn điều hành Công ty đạt được những kết quả cụ thể như sau:

- Thu hút các nhà đầu tư vào thuê lại đất trong khu công nghiệp Cộng Hòa với diện tích 28,9ha, vượt 227,5% chỉ tiêu so với kế hoạch được đại hội đồng cổ đông thông qua tại văn bản số 136/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/6/2023 (12,7ha).

- Kết quả SXKD tăng mạnh so với năm trước: Doanh thu tăng 426,75% và lợi nhuận sau thuế tăng 373,75% so với năm trước, chia tạm ứng cổ tức năm 2023 rất cao cho cổ đông (tạm ứng cổ tức với tỷ lệ 18%).

- Thực hiện các gói thầu XD CB để hoàn thiện hạ tầng KCN, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác thu hút đầu tư.

- Ban Tổng giám đốc đã rất tích cực phối hợp với các cơ quan địa phương để triển khai các thủ tục liên quan mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn 2; cụm công nghiệp Hoàng Tân thuộc TP. Chí Linh, Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải và các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An.

- Ban Tổng giám đốc đã có rất nhiều cố gắng để cải thiện thu nhập của người lao động giúp đời sống của người lao động được nâng lên. Công tác kiểm tra sức khỏe hàng năm cho người lao động và công tác thăm hỏi người thân của CBCNV khi ốm đau, thương thọ... được Công ty rất chú trọng và quan tâm.

Bên cạnh những kết quả đạt được trong năm 2023 thì Ban điều hành vẫn còn một số hạn chế cần khắc phục trong thời gian tới như sau:

- Công tác quản lý công nợ phải thu chưa tốt để tình trạng nợ xấu kéo dài dẫn đến bị chiếm dụng vốn, chi phí dự phòng phải trích lập tăng cao ảnh hưởng đến lợi nhuận và cổ tức của cổ đông.

- Công tác điều chỉnh thiết kế cơ sở của KCN Cộng Hòa còn chậm gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện của các gói thầu xây dựng cơ bản.

- Công tác xây dựng cơ bản hoàn thiện hạ tầng khu công nghiệp còn chậm, chưa đáp ứng được nhu cầu cho các nhà đầu tư đã thu hút trong năm 2023 nói riêng và công tác thu hút đầu tư của KCN Cộng Hòa nói chung.

- Nhà máy xử lý nước thải đã hoàn thành xây dựng từ năm 2019 nhưng chưa có giấy phép môi trường, chưa đưa vào vận hành được bởi một số nguyên nhân khách quan và chủ quan.

3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động của Ban kiểm soát và HĐQT, Ban điều hành và cổ đông

- Việc phối hợp hoạt động giữa BKS và HĐQT, Ban Tổng giám đốc được duy trì thường xuyên và liên tục thông qua hình thức họp, trao đổi trực tiếp, gửi văn bản và thư điện tử.

- Năm 2023, Ban kiểm soát đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông bất thường và thường niên, Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc.

- Trong quá trình hoạt động, Ban kiểm soát nhận luôn được sự phối hợp chặt chẽ của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc cũng như các Phòng, ban nghiệp vụ chuyên môn để Ban kiểm soát thực hiện đúng chức năng, quyền hạn và nhiệm vụ một cách độc lập, khách quan trên nguyên tắc vì lợi ích của Công ty và cổ đông.

III. Báo cáo đánh giá của Ban kiểm soát về Kết quả thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ của Công ty

1. Công tác đầu tư hạ tầng.

Tình hình thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Cộng Hòa rất chậm tổng giá trị đầu tư chỉ đạt 34,8% cụ thể như bảng tổng hợp dưới đây:

TT	Tên công trình/ hạng mục công trình	Kế hoạch năm 2023 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành KH (%)	Ghi chú
1	Kế hoạch đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp KCN Cộng Hòa, quy mô 201,43ha				
1.1	San nền lô B6, B7 (diện tích 36,9ha)	121,5	121,5	100%	Đang quyết toán công trình
1.2	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	19,6	0	0%	Chưa thực hiện
1.3	San nền lô đất cây xanh CX2	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.4	Xây dựng tuyến đường RD03	68,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.5	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	8,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.6	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt	10,0	8,802	88,0%	Thực hiện dở dang

	trên mái nhà)				
1.7	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.	10,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.8	Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	10,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.9	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	15,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.10	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.11	Lắp đặt camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.12	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng công ty	10,0	1,915	19,2%	Thực hiện dở dang
1.13	Di dời trạm bơm Đồng Cờ	8,66	1,235	14,3%	Đã hoàn thành công tác đền bù GPMB
1.14	Chi phí khác (Điều chỉnh dự án đầu tư và thiết kế cơ sở các công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1; Tư vấn đầu tư xây dựng, QLDA, Chi phí KTCB khác...)	3,0	2,5	83,3%	Thực hiện dở dang
2	Kế hoạch kinh phí cho dự án đầu tư mới và triển khai các công việc khác				
2.1	Chi phí phục vụ giai đoạn chuẩn bị đầu tư gồm: Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch KCN Cộng Hòa 2	3,0	0	0%	Chưa thực hiện
2.2	Xây dựng nhà xưởng cho thuê	40,0	0	0%	Chưa thực hiện
2.3	Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch cụm công nghiệp và một số chi phí khác	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
3	Dự phòng cho các công việc phát sinh (10%)	34,68	0	0%	
	Tổng cộng	381,44	135,95	34,8%	

*** Nguyên nhân chậm triển khai các hạng mục theo Kế hoạch năm 2023 đề ra:**

Năm 2023 do phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch của KCN để phục vụ công tác thu hút đầu tư nên một số hạng mục công trình phải dừng triển khai để chỉnh sửa thiết kế cho phù hợp với quy hoạch điều chỉnh. Do đó tình hình triển khai các hạng mục cụ thể như sau:

+ Các hạng mục đã và đang triển khai: Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà); Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng công ty):

- Hạng mục Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (Bao gồm: Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà): Công ty cơ bản thực hiện hoàn thành hạng mục nội thất nhà làm việc Công ty. Hạng mục điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà đang được Công ty nghiên cứu đánh giá lại vị trí và phương án xây dựng khi Khu trung tâm điều hành đã được điều chỉnh theo phương án quy hoạch mới năm 2023.

- Hạng mục mua sắm Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng: Công ty chưa thực hiện xong do phải nghiên cứu kỹ hơn các thiết bị để phù hợp nhất với đặc thù của KCN.

+ Các hạng mục chưa triển khai (*San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha); San nền lô đất cây xanh CX2; Xây dựng tuyến đường RD03; Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05; Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành; Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN; Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa; Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT; Lắp đặt camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp; Xây dựng nhà xưởng cho thuê*): Do điều chỉnh quy hoạch nên Công ty tạm thời chưa triển khai các hạng mục này. Các hạng mục này sẽ được triển khai tiếp vào năm 2024.

Tính đến hết năm 2023 tổng giá trị đầu tư lũy kế là 543,44 tỷ đồng, tổng giá trị tài sản và bất động sản đầu tư đã hình thành và đưa vào sử dụng là 247,56 tỷ đồng.

2. Công tác xúc tiến thu hút đầu tư

Năm 2023, công tác xúc tiến thu hút đầu tư của Công ty đã có nhiều chuyển biến tích cực và hiệu quả. Công ty đã thu hút được 02 Nhà đầu tư ký hợp đồng thuê đất với tổng diện tích 28,9ha (*Công ty TNHH khoa học kỹ thuật NLMT Boviet Hải Dương thuê 20,0ha tại lô B6-1 và Công ty TNHH Waffer Technology (Việt Nam) thuê 8,9ha tại lô B6-2*) và 01 Nhà đầu tư đã ký hợp đồng nguyên tắc thuê đất với diện tích 1,3ha tại lô B3-3.1 (*Công ty TNHH công nghiệp double oak Hong Kong*).

Diện tích cho thuê trong năm 2023 là 28,9ha; vượt 227,5% chỉ tiêu so với kế hoạch được đại hội đồng cổ đông thông qua tại văn bản số 136/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/6/2023 (12,7ha).

Tính đến thời điểm 31/12/2023 khu công nghiệp đã thu hút được 11 Nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 113,0 ha (đạt 78,0% tỷ lệ lấp đầy).

3. Công tác giải phóng mặt bằng

a. Công tác di dời trạm bơm:

Năm 2023 Công ty đã hoàn thành công tác đền bù chi phí di dời trạm bơm Đồng Cờ. Hội đồng bồi thường GPMB thành phố Chí Linh đã hoàn thiện công tác tháo dỡ công trình để trả mặt bằng cho KCN Cộng Hòa.

b. Công tác di dời Bãi rác Đồng Vọng trong KCN:

Bãi rác Đồng Vọng nằm trong diện tích đất thương phẩm lô B5 của Khu công nghiệp Cộng Hòa với diện tích khoảng 2,0ha đã được đóng cửa và dừng tập kết rác thải từ lâu (đóng bãi rác từ ngày 03/02/2022) nhưng chưa xử lý, di dời bãi rác ra ngoài KCN được. Mặc dù Công ty đã có nhiều văn bản và nhiều buổi làm việc với TP. Chí Linh và

UBND tỉnh Hải Dương về vấn đề này nhưng khối lượng rác tồn tại lâu năm với khối lượng lớn nên hiện nay Thành phố Chi Linh đang xây dựng phương án xử lý, di dời bãi rác để báo cáo UBND tỉnh Hải Dương xem xét quyết định.

4. Tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2023

Các chỉ tiêu về tài sản và nguồn vốn năm 2023 đều tăng mạnh so với năm 2022. Tài sản ngắn hạn tăng 133,3% và tài sản dài hạn tăng 30,37% làm cho tổng tài sản năm 2023 tăng lên 67,16% so với năm 2022. Nợ phải trả tăng 87,12% và vốn chủ sở hữu tăng 43,39% làm cho tổng nguồn vốn năm 2023 tăng 67,16 % so với năm 2022. Tình hình thực hiện các chỉ tiêu về tài sản, nguồn vốn năm 2023 cụ thể như bảng tổng hợp dưới đây:

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm	Tỷ lệ %
1. Tài sản ngắn hạn	583.708.820.610	250.198.626.415	233,30
2. Tài sản dài hạn	586.234.979.894	449.681.692.119	130,37
Tổng tài sản	1.169.943.800.504	699.880.318.534	167,16
3. Nợ phải trả	711.921.787.723	380.454.458.090	187,12
4. Vốn chủ sở hữu	458.022.012.781	319.425.860.444	143,39
Tổng nguồn vốn	1.169.943.800.504	699.880.318.534	167,16

Tình hình thực hiện một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 theo kế hoạch mà Nghị quyết ĐHĐCĐ đã đề ra cụ thể như bảng tổng hợp dưới đây:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Số KH 2023 theo NQ ĐHĐCĐ	Tỷ lệ thực hiện so với KH NQ	Tỷ lệ thực hiện năm 2023 so với năm 2022 %
1. Tổng doanh thu	129.234	551.504	246.044	224,15	426,75
-Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	122.832	548.836	244.544	224,43	446,82
- Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	6.402	2.667	1.500	177,80	41,66
2. Tổng chi phí	66.331	312.075	135.060	231,06	470,48
3. Tổng lợi nhuận trước thuế	62.903	239.429	110.984	215,73	380,63
4. Thuế TNDN	12.980	52.841	22.197	238,05	407,10
5. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	49.923	186.588	88.787	210,15	373,75
6. Lợi nhuận năm trước chuyển sang	3.840	3.083	3.083	100,00	80,29

7. Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế kỳ này	53.763	189.671	91.870	206,46	352,79
- Trích quỹ đầu tư phát triển	2.688	7.500	5.000	150,00	279,02
- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng	1.192	11.000	2.550	431,37	922,82
- Chia cổ tức (năm 2023 KH ĐHCĐ là 30%, dự kiến chia 38%)	46.611	98.400	77.685	126,67	211,11
- Lợi nhuận để lại	3.083	72.771	6.435	1.130,86	2360,40
8. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản ROA (%)	7,13	15,95	10,91	146,16	223,58
9. Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu ROE (%)	15,63	40,74	21,75	187,30	42,91
10. Nộp ngân sách nhà nước	13.108,00	95.575	22.197	430,58	246,04

Các chỉ tiêu tài chính tài chính năm 2023 tăng mạnh so với năm 2022 và vượt xa các chỉ tiêu mà Nghị quyết ĐHCĐ đã đề ra.

5. Công tác quản lý nợ phải thu, nợ phải trả

5.1. Nợ phải thu:

- **Phải thu ngắn hạn: 166.544.221.956 đồng** là khoản nợ phải thu trong hoạt động sản xuất kinh doanh trong đó:

+ Phải thu ngắn hạn của khách hàng: 29.323.476.146 đồng là các khoản nợ phải thu tiền thuê đất, tiền phí duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp của các nhà đầu tư kết dư đến hết 31/12/2023.

+ Trả trước cho người bán là khoản tiền ứng trước để thực hiện các gói thầu xây dựng cơ bản: 30.462.530.101 đồng.

+ Phải thu ngắn hạn khác: 128.849.568.760 đồng bao gồm các khoản lãi tiền gửi NH dự thu theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, phải thu tạm ứng của CB.CNV công ty và các khoản phải thu khác.

+ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi: (22.091.353.051) đồng là khoản trích lập dự phòng các khoản nợ xấu của ông Vũ Hồng Nam và các đơn vị thuê cơ sở hạ tầng trong KCN Cộng Hòa trong đó Công ty TNHH Nice ceramic nợ nhiều nhất.

- Giải pháp xử lý các khoản nợ phải thu khó đòi của Công ty: Khoản nợ phải thu khó đòi của các Công ty thuê lại đất trong KCN là các khoản nợ tiền phí quản lý duy tu, bảo dưỡng hạ tầng; tiền thuê đất phải nộp nhà nước. Công ty đã trích lập dự phòng về khoản nợ quá hạn này. Thời gian qua, Công ty đã thuê một công ty Luật làm các thủ tục nộp đơn kiện đối với Công ty TNHH Nice Ceramic ra tòa án TP. Chí Linh để thu hồi khoản nợ còn tồn đọng này.

- **Phải thu dài hạn: 89.838.355.128 đồng** là tiền bồi thường giải phóng mặt bằng Công ty ứng trước đang thực hiện đối trừ dần vào tiền thuê đất phải nộp hàng năm của KCN Cộng Hòa, Chí Linh.

5.2. Nợ phải trả:

Tổng nợ phải trả đến 31/12/2023 là: **711.921.787.723 đồng** trong đó:

- Nợ ngắn hạn là **161.676.214.203 đồng** bao gồm:

+ Phải trả người bán là: 23.060.828.914 đồng là các khoản nợ phải trả các nhà thầu thi công xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp (số tiền giữ lại chờ bảo hành công trình và chờ phê duyệt quyết toán của Chủ đầu tư theo quy định trong hợp đồng).

+ Thuế và các khoản phải nộp nhà nước: 75.192.521.279 đồng

+ Chi phí phải trả ngắn hạn: 19.010.549.705 đồng

+ Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn: 8.305.864.296 đồng (là khoản doanh thu ngắn hạn nhận trước tiên cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp)

+ Nợ phải trả ngắn hạn khác: 3.653.017.135 đồng là khoản cổ tức còn phải trả cho các cổ đông chưa nhận cổ tức từ năm 2008 đến nay, thù lao phải trả HĐQT, BKS và tiền đặt cọc phải trả lại nhà đầu tư.

+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 917.508.354 đồng

- Nợ dài hạn là **550.245.573.520 đồng** bao gồm:

+ Chi phí phải trả dài hạn: 274.110.179.508 đồng là khoản trích trước chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Cộng hòa tương ứng với diện tích đã cho thuê.

+ Doanh thu chưa thực hiện dài hạn: 276.118.369.123 đồng là khoản doanh thu nhận trước dài hạn của nhà đầu tư thứ cấp trả trước tính cho từng kỳ kế toán đến năm 2058.

+ Phải trả dài hạn khác: 17.024.889 đồng là khoản phải trả cho các cá nhân hợp vốn đầu tư tài chính vào công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội.

+ Hiện tại Công ty không có khoản nợ phải trả quá hạn.

6. Tình hình quản lý sử dụng và bảo toàn vốn góp Nhà nước:

Vốn nhà nước được bảo toàn và phát triển. Đến hết năm 2023 vốn chủ sở hữu là 458.022.012.781 đồng, tăng 76,88 % so với vốn góp ban đầu của chủ sở hữu.

7. Tình hình lao động tiền lương

- Công tác lao động, tiền lương luôn được chú trọng, thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật.

- Năm 2023, Công ty tiếp tục duy trì mô hình bộ máy gọn nhẹ, lao động bình quân năm 2023 là 48 người (35 Nam và 13 Nữ); bố trí cán bộ hợp lý và thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách cho người lao động theo quy định của Nhà nước, quy chế của Công ty.

- Tổng quỹ tiền lương được phê duyệt năm 2023 là **32.548.446.000 đồng** (*Ba mươi hai tỷ, năm trăm bốn mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn đồng chẵn*).

(theo Nghị quyết số 47/2024/NQ-ĐHĐCĐ, ngày 03/02/2024 của Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2024)

- Tổng quỹ tiền lương đã thực hiện chi trả cho Người lao động năm 2023: **7.236.455.562 đồng** (*Bảy tỷ, hai trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm năm mươi năm nghìn, năm trăm sáu mươi hai đồng*).

- Tổng quỹ tiền lương thực hiện còn lại chưa chi trả cho Người lao động năm 2023: **25.311.990.438 đồng** (Hai mươi năm tỷ, ba trăm mười một triệu, chín trăm chín mươi nghìn, bốn trăm ba mươi tám đồng).

- Tiền lương bình quân một tháng đã thực hiện chi trả cho Người lao động năm 2023: **13.400.844 đồng** (Mười ba triệu, bốn trăm nghìn, tám trăm bốn mươi bốn đồng)

- Thu nhập bình quân một tháng năm 2023: **13.907.140 đồng** (Mười ba triệu, chín trăm linh bảy nghìn, một trăm bốn mươi đồng). Thu nhập của người lao động năm 2023 tăng cao, đời sống của người lao động của người lao động được cải thiện.

9. Hoạt động của Hội đồng quản trị và ban Tổng giám đốc Công ty.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc luôn phối hợp chặt chẽ trong công tác chỉ đạo và điều hành sát sao các mặt hoạt động của Công ty, giải quyết những vấn đề liên quan đến hoạt động SXKD như công tác xúc tiến thu hút đầu tư, thực hiện công tác xây dựng hạ tầng, điều chỉnh quy hoạch cục bộ và thiết kế cơ sở KCN Cộng Hòa, nghiên cứu thực hiện các dự án mới như mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa, cụm công nghiệp Hoàng Tân, Khu công nghiệp Trường Hải Tại Huyện Đức Huệ, tỉnh Long an; các Cụm công nghiệp tại tỉnh Long An...

III. Các kiến nghị

1. Về lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ bản

Đề nghị Công ty cần đẩy nhanh xử lý các tồn tại liên quan đầu tư xây dựng cơ bản như sau:

- Công tác điều chỉnh quy hoạch KCN Cộng Hòa giai đoạn 1 đã hoàn thành do đó Công ty cần nhanh chóng hoàn thiện các thủ tục để thiết kế cơ sở được phê duyệt để có thể triển khai được các hạng mục có liên quan đáp ứng được nhu cầu của các nhà đầu tư hiện tại và các nhà đầu tư trong tương lai.

- Cần xử lý các tồn tại liên quan đến công trình nhà máy xử lý nước thải công suất 2.000m³/ngày đêm và hoàn thiện việc xin cấp phép môi trường để đưa công trình vào sử dụng đảm bảo các quy định về môi trường. Đồng thời hoàn tất các thủ tục để đầu tư xây dựng mở rộng nhà máy xử lý nước thải công suất 10.000 m³/ngày đêm với 02 modul, mỗi modul công suất 5.000 m³/ngày đêm để sớm đáp ứng nhu cầu xử lý nước thải cho các nhà đầu tư Lô B6.1 và B6.2 đã thuê lại đất trong khu công nghiệp Cộng Hòa và các nhà đầu tư trong thời gian tới.

2. Về lĩnh vực thu hút đầu tư

Để tranh thủ làn sóng đầu tư của nước ngoài vào khu công nghiệp của Việt Nam nói chung và KCN Cộng Hòa nói riêng, Công ty cần đẩy mạnh các hoạt động xúc tiến đầu tư trong năm 2024 bằng các phương thức đa dạng hóa hơn để có nhiều nhà đầu tư vào thuê lại đất lấp đầy KCN Cộng Hòa giai đoạn 1, tạo điều kiện thuận lợi cho việc mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2, đem lại lợi nhuận bền vững cho Công ty, chia được được cổ tức hàng năm cho các cổ đông.

3. Về thu hồi công nợ

Đề nghị Ban điều hành Công ty cần theo sát đơn khởi kiện Công ty TNHH Nice Ceramic ở Toá án thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương để có thể sớm thu hồi được công nợ có nguồn tài chính cho Công ty đầu tư xây dựng hạ tầng đồng thời giảm khoản trích lập dự phòng của khoản nợ này.

4. Về lao động tiền lương

Quỹ tiền lương năm 2023 chưa chi trả người lao động khá lớn. Ban kiểm soát đề nghị Ban điều hành Công ty sớm chi trả người lao động quỹ tiền lương còn lại để động viên khuyến khích kịp thời người lao động tiếp tục gắn bó, cống hiến cho Công ty, bù đắp lại phần nào thu nhập thấp, đời sống khó khăn những năm trước đây của người lao động.

Ban kiểm soát đề nghị Công ty cần xây dựng quy chế tiền lương, tiền thưởng mới để phù hợp với tình hình thực tiễn của Công ty đảm bảo việc chi trả tiền lương gắn với hiệu quả công việc, tạo động lực cho người lao động.

5. Về Công tác giải phóng mặt bằng

Đề nghị Công ty tích cực làm việc với các cơ quan địa phương có những giải pháp phù hợp xử lý lượng rác tồn đọng lâu năm lại lô B5 của KCN để sớm có mặt bằng sạch tạo điều kiện thuận lợi thu hút các nhà đầu tư vào thuê lại đất tại khu vực bãi rác này.

6. Về tình hình thực hiện các dự án mới trong thời gian tới

Đề nghị Công ty khẩn trương và tích cực theo sát, phối hợp với cơ quan địa phương để làm các thủ tục liên quan sớm triển khai mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 và các cụm công nghiệp ở TP. Chí Linh, cụm công nghiệp ở tỉnh Long An, khu công nghiệp Trường Hải tại huyện Đức Huệ tỉnh Long An, các cụm công nghiệp ở Long An.... Mặt khác, Công ty Cần có Báo cáo nghiên cứu khả thi để các cổ đông nắm được và chấp thuận chủ trương.

PHẦN B: KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024

1. Kiểm tra, giám sát thường xuyên đối với các hoạt động

- Tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Tình hình thực hiện và tuân thủ Điều lệ Công ty, quy định của Pháp luật Nhà nước; Tình hình thực hiện và tuân thủ các Quyết định, quy định, Chỉ thị, Quy chế của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;

- Giám sát việc quản lý và tổ chức điều hành hoạt động SXKD của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty;

- Kiểm tra, giám sát tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động SXKD; tình hình quản lý, bảo toàn và phát triển vốn, hiệu quả sử dụng vốn tại Công ty;

- Thực hiện các công việc khác của Ban kiểm soát theo quy định hiện hành.

2. Các hoạt động kiểm tra, giám sát định kỳ

2.1. Lĩnh vực lao động, tiền lương

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện quyết toán quỹ tiền lương năm 2023; xây dựng kế hoạch quỹ tiền lương năm 2024.

- Kiểm tra, giám sát việc chấp hành chính sách pháp luật về lao động và tiền lương; ký kết hợp đồng lao động, đơn giá tiền lương, mức lương tối thiểu, định mức lao động...

2.2. Lĩnh vực tài chính kế toán

- Giám sát việc thực hiện các chỉ tiêu tài chính theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm thường niên năm 2023 và 2024.

- Giám sát việc sử dụng và bảo toàn vốn chủ sở hữu;

- Kiểm tra, giám sát tình hình quản lý tài sản và sử dụng vốn, các công nợ phải thu, công nợ phải trả, tình hình đầu tư góp vốn, trích lập dự phòng...

- Kiểm tra, giám sát, thẩm định báo cáo tài chính năm 2023 đã soát xét và BCTC định kỳ theo quý, 6 tháng và năm 2024;

2.3. Lĩnh vực đầu tư XD CB

Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện đầu tư XD CB và trình tự thủ tục theo quy định của Pháp luật hiện hành.

2.4. Hoạt động công bố thông tin

Kiểm tra, giám sát hoạt động công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi cho cổ đông.

2.5. Công tác khác

- Lập báo cáo tình hình hoạt động của BKS và kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát theo định kỳ trình Tập đoàn và Đại hội đồng cổ đông thường niên.

- Kiểm tra, giám sát các hoạt động khác liên quan đến SXKD mà BKS nhận thấy cần thiết phù hợp tình hình thực tế tại Công ty.

- Các công tác liên quan tới quan hệ cổ đông bao gồm: Giải đáp cho cổ đông về tình hình hoạt động SXKD, thanh toán cổ tức, những vướng mắc trong quá trình lưu ký chứng khoán cho cổ đông và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận sở hữu cổ phần, điều chỉnh thông tin cổ đông tại trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

Trên đây là báo cáo tình hình hoạt động năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024 của Ban kiểm soát kính trình Đại hội cổ đông xem xét thông qua.

Kính chúc Công ty ngày càng phát triển bền vững, Kính chúc Quý cổ đông dồi dào sức khỏe, thành công và hạnh phúc.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Chủ tịch HĐQT (để Biết) ;
- Ban TGD (để biết)
- Các TV BKS;
- Lưu BKS Cty.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Vũ Thị Thu Hà



Số: /BC-VRG

Chi Linh, ngày tháng 5 năm 2024

BÁO CÁO

**Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023
và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số: 136/2023/NQ-DHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam;

Căn cứ nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2024 số: 47/2024/NQ-DHĐCĐ ngày 03 tháng 2 năm 2024 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam;

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam xin báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, cụ thể như sau:

PHẦN I

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

I. Hoạt động đầu tư dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa:

1. Đánh giá chung:

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Quyết định của Hội đồng quản trị phê duyệt các chỉ tiêu, kế hoạch năm 2023. Ngay từ đầu năm, Công ty đã tập trung triển khai các gói thầu, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp phục vụ thu hút Các Nhà đầu tư. Các công việc từ thiết kế, thẩm định thiết kế, đấu thầu lựa chọn nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công, tổ chức thi công công trình... đều được Công ty thực hiện với tinh thần khẩn trương đảm bảo theo đúng trình tự; quy định của pháp luật và chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

Các công trình đã thi công xong đều được Công ty thuê kiểm toán để làm căn cứ trình HĐQT phê duyệt quyết toán để đưa vào tài sản khấu hao. Các công trình đang thi công đều được nghiệm thu đảm bảo đúng quy trình quản lý chất lượng quy định.

2. Kết quả thực hiện hoạt động đầu tư:

2.1. Công tác xúc tiến thu hút đầu tư:

Trong năm 2023 Công ty VRG đã tiếp cận và mời gọi thành công 03 nhà đầu tư. Với 03 Nhà đầu tư được tiếp nhận diện tích Khu công nghiệp cơ bản được lấp đầy. Tính

đến thời điểm 31/12/2023 đã có 02 Nhà đầu tư hoàn thành thủ tục tiếp nhận đầu tư và ký hợp đồng thuê đất với Công ty (Công ty TNHH khoa học kỹ thuật NLMT Boviet Hải Dương thuê 20,0ha tại lô B6-1 và Công ty TNHH Waffer Technology (Việt Nam) thuê 8,9ha tại lô B6-2); 01 Nhà đầu tư đã ký hợp đồng nguyên tắc thuê đất (Công ty TNHH công nghiệp double oak Hong Kong diện tích 1,3ha tại lô B3-3.1). Các Nhà đầu tư còn lại đang tích cực phối hợp với Công ty hoàn thiện hồ sơ đăng ký dự án đầu tư; Thành lập doanh nghiệp để được tiếp nhận đầu tư và ký hợp đồng trong năm 2024.

Diện tích cho thuê trong năm 2023 là 28,9ha; đạt 227,5% chỉ tiêu so với kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại văn bản số 136/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/6/2023 (12,7ha).

Tính đến thời điểm 31/12/2023 khu công nghiệp đã thu hút được 11 Nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 113,0 ha (đạt 78,0% tỷ lệ lấp đầy).

2.2. Công tác thực hiện kế hoạch đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng KCN:

Theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2023. Công ty báo cáo kết quả thực hiện công tác xây dựng cơ bản năm 2023 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam như sau:

TT	Tên công trình/ hạng mục công trình	Kế hoạch năm 2023 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành KH (%)	Ghi chú
1	Kế hoạch đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp KCN Cộng Hòa, quy mô 201,43ha				
1.1	San nền lô B6, B7 (diện tích 36,9ha)	121,5	121,5	100%	Đang quyết toán công trình
1.2	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	19,6	0	0%	Chưa thực hiện
1.3	San nền lô đất cây xanh CX2	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.4	Xây dựng tuyến đường RD03	68,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.5	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	8,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.6	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà)	10,0	8,802	88,0%	Thực hiện dở dang
1.7	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.	10,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.8	Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	10,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.9	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	15,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.10	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự	5,0	0	0%	Chưa thực hiện

	cổ của trạm XLNT				
1.11	Lắp đặt camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.12	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng công ty	10,0	1,915	19,2%	Thực hiện dở dang
1.13	Di dời trạm bơm Đồng Cờ	8,66	1,235	14,3%	Đã hoàn thành công tác đền bù GPMB
1.14	Chi phí khác (Điều chỉnh dự án đầu tư và thiết kế cơ sở các công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1; Tư vấn đầu tư xây dựng, QLDA, Chi phí KTCB khác...)	3,0	2,5	83,3%	Thực hiện dở dang
2	Kế hoạch kinh phí cho dự án đầu tư mới và triển khai các công việc khác				
2.1	Chi phí phục vụ giai đoạn chuẩn bị đầu tư gồm: Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch KCN Cộng Hòa 2	3,0	0	0%	Chưa thực hiện
2.2	Xây dựng nhà xưởng cho thuê	40,0	0	0%	Chưa thực hiện
2.3	Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch cụm công nghiệp và một số chi phí khác	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
3	Dự phòng cho các công việc phát sinh (10%)	34,68	0	0%	
	Tổng cộng	381,44	135,95	35,6%	

a. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện kế hoạch năm 2023:

Một số yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện kế hoạch gồm:

Năm 2023 do phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch của KCN để phục vụ công tác thu hút đầu tư nên một số hạng mục công trình phải dừng triển khai để chỉnh sửa thiết kế cho phù hợp với quy hoạch điều chỉnh.

b. Phân tích yếu tố ảnh hưởng đến kế hoạch triển khai các hạng mục

+ Các hạng mục đã và đang triển khai: Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà); Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng công ty);

- Hạng mục Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (Bao gồm: Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà): Công ty cơ bản thực hiện hoàn thành hạng mục nội thất nhà làm việc Công ty. Hạng mục điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà đang được Công ty nghiên cứu đánh giá lại vị trí và phương án xây dựng khi Khu trung tâm điều hành đã được điều chỉnh theo phương án quy hoạch mới năm 2023. Các hạng mục còn lại Công ty sẽ triển khai tiếp vào năm 2024.

- Hạng mục mua sắm Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng: Công ty chưa thực hiện xong do phải nghiên cứu kỹ hơn các thiết bị để phù hợp nhất với đặc thù của KCN. Hiện mới thực hiện mua 01 xe ô tô 16 chỗ phục vụ đưa đón cán bộ nhân viên Công ty và máy phát điện phục vụ cho hoạt động của Công ty. Các thiết bị còn lại Công ty sẽ triển khai tiếp vào năm 2024.

+ Các hạng mục chưa triển khai (*San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha); San nền lô đất cây xanh CX2; Xây dựng tuyến đường RD03; Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05; Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành; Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN; Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa; Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT; Lắp đặt camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp; Xây dựng nhà xưởng cho thuê*): Do điều chỉnh quy hoạch nên Công ty tạm thời chưa triển khai các hạng mục này. Các hạng mục này sẽ được triển khai tiếp vào năm 2024.

2.3. Công tác giải phóng mặt bằng trong Khu công nghiệp:

a. Công tác di dời trạm bơm:

Năm 2023 Công ty đã hoàn thành công tác đền bù chi phí GPMB trạm bơm. Hiện tại Hội đồng bồi thường GPMB thành phố Chí Linh đang hoàn thiện công tác tháo dỡ công trình để trả mặt bằng cho KCN. Giá trị thực hiện (1,235 tỷ đồng) giảm so với kế hoạch (8,66 tỷ đồng) là do Công ty đã tích cực thuyết phục và cam kết với thành phố Chí Linh để không thực hiện xây dựng trạm bơm mới mà chỉ sử dụng bơm đã chiến phục vụ tưới cho diện tích canh tác còn lại (lý do là khu công nghiệp sẽ mở rộng phần diện tích này trong thời gian tới).

b. Công tác di dời Bãi rác Đồng Vọng trong KCN:

Bãi rác Đồng Vọng nằm trong diện tích đất thương phẩm lô B5 của Khu công nghiệp Cộng Hòa với diện tích khoảng 2,0ha đã được đóng cửa và dừng tập kết rác thải từ ngày 03/02/2022. Hiện thành phố Chí Linh đang xây dựng phương án xử lý, di dời bãi rác để báo cáo UBND tỉnh Hải Dương xem xét quyết định.

II. Tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2023:

1. Tổng hợp tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2023:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Tỉ lệ (%) T. hiện so với KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	246.044	551.504	224,14
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>244.544</i>	<i>548.836</i>	
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>1.500</i>	<i>-2.668</i>	
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	135.060	312.075	231,05
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu	110.984	239.429	215,73

		đồng			
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	22.197	52.841	
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	88.787	186.588	210,15
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	3.083	3.083	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	91.870	189.671	
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	Triệu đồng	5.000	7.500	
	- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng, quỹ thưởng người QLDN	Triệu đồng	2.550	11.000	
	- Chia cổ tức (KH 30%, thực hiện 38%)	Triệu đồng	77.685	98.400	120,00
	- Lợi nhuận để lại	Triệu đồng	6.435	72.771	
09	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	22.197	95.575	430,58
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	45,11	43,41	
11	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	42,86	92,46	

2. Đánh giá tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2023:

Trong năm 2023, Ban lãnh đạo Công ty rất nỗ lực và cố gắng đẩy mạnh công tác quảng bá, xúc tiến thu hút đầu tư do đó thu hút Nhà đầu tư vào khu công nghiệp Cộng Hòa có nhiều chuyển biến tích cực bao gồm:

- Ký Hợp đồng thuê đất với Nhà đầu tư BOVIET tại lô B6-1 (diện tích 20,0ha)
- Ký Hợp đồng thuê đất với Nhà đầu tư WAFFER tại lô B6-2 (diện tích 8,9ha).
- Ký Hợp đồng nguyên tắc thuê đất với Nhà đầu tư Công ty TNHH công nghiệp double oak Hong Kong tại lô B3-3.1 (diện tích 1,3 ha).

Diện tích cho thuê hạ tầng của khu công nghiệp năm 2023 là 28,9ha, vượt kế hoạch đã thỏa thuận với Tập đoàn là 18,9ha, vượt kế hoạch đã đăng ký trước Đại hội cổ đông 16,2 ha.

Với kết quả thu hút đầu tư như vậy nên các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận đều vượt kế hoạch đề ra.

III. Công tác tổ chức, lao động, tiền lương năm 2023:

1. Công tác tổ chức cán bộ.

Năm 2023, công tác tổ chức cán bộ ở một số bộ phận, phòng, ban vẫn còn thiếu, công tác tuyển dụng lao động vẫn còn gặp khó khăn và vẫn phải điều động bổ sung, tăng

cường cán bộ, lao động có trình độ chuyên môn cho các bộ phận, phòng, ban, kết quả thực hiện:

- Tuyển dụng: 17 cán bộ bổ sung cho Văn phòng HĐQT, Phòng Kế hoạch Đầu tư, Phòng Tổ chức-Hành chính, Ban quản lý KCN Cộng Hòa và Trung tâm Hỗ trợ xúc tiến đầu tư.

- Điều động: 01 cán bộ bổ sung Văn phòng HĐQT, 01 cán bộ cho Phòng Kế hoạch-Đầu tư, 02 cán bộ bổ sung cho phòng Tài chính-Kế toán; 01 cán bộ cho Phòng Tổ chức-Hành chính.

- Bổ nhiệm: 02 cán bộ cho Văn phòng HĐQT và 01 cán bộ cho Phòng Kế hoạch-Đầu tư.

- Chấm dứt hợp đồng: 06 lao động theo nguyện vọng của Người lao động.

- Ký hợp đồng lao động: 17 cán bộ công nhân viên ở các phòng, ban.

2. Công tác đào tạo: Tập trung cử cán bộ tham gia tập huấn bổ sung nghiệp vụ để đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ.

3. Công tác lao động và tiền lương, thu nhập.

3.1 Công tác lao động:

- Về lao động: - Tổng số CB, CNV lao động đến 31/12/2023 là: 48 người.

Trong đó: + Nam: 35 chiếm 72,9%.

+ Nữ : 13 chiếm 27,1%.

- Chất lượng lao động:

Trong đó: + Thạc sỹ: 03 chiếm 6,2%.

+ Đại học: 22 chiếm 45,8%.

+ Trung cấp: 02 chiếm 4,2%.

+ CNKT, LĐPT: 19 chiếm 25,8%

- Tình hình sử dụng lao động: Lao động bình quân 45 người.

Trong đó:

+ Người quản lý chuyên trách : 05 người

+ Văn phòng HĐQT : 05 người.

+ Phòng Tài chính-Kế toán : 03 người.

+ Phòng Tổ chức-Hành chính : 10 người.

+ Phòng Kế hoạch-Đầu tư : 07 người.

+ Ban quản lý dự án số 1 : 13 người.

+ Trung tâm xúc tiến đầu tư : 03 người.

+ Chuyên gia : 02 người.

3.2. Công tác tiền lương:

+ Tổng quỹ tiền lương được phê duyệt thực hiện năm 2023 (theo Nghị quyết số 47/2024/NQ-ĐHĐCD, ngày 03/02/2024 của Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2024): **32.548.446.000 đồng** (Ba mươi hai tỷ, năm trăm bốn mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn đồng chẵn).

+ Tổng quỹ tiền lương đã thực hiện chi trả cho Người lao động năm 2023: **7.236.455.562 đồng** (Bảy tỷ, hai trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm năm mươi năm nghìn, năm trăm sáu mươi hai đồng).

+ Lương bình quân đã thực hiện chi trả cho Người lao động năm 2023: **13.400.844 đồng** (Mười ba triệu, bốn trăm nghìn, tám trăm bốn mươi bốn đồng)

+ Tổng quỹ tiền lương thực hiện còn lại chưa chi trả cho Người lao động năm 2023: **25.311.990.438 đồng** (Hai mươi năm tỷ, ba trăm mười một triệu, chín trăm chín mươi nghìn, bốn trăm ba mươi tám đồng).

+ Thu nhập bình quân năm 2023: **13.907.140 đồng** (Mười ba triệu, chín trăm linh bảy nghìn, một trăm bốn mươi đồng)

4. Thực hiện các chế độ chính sách:

Năm 2023, Công ty tiếp tục thực hiện tốt các chế độ chính sách cho người lao động như: 100% CB.CNV được ký hợp đồng lao động, được tham gia BHXH, BHYT, BHTN và đã giải quyết kịp thời cho các trường hợp ốm đau, thai sản. Tổ chức khám sức khỏe cho 100% CB.CNV với số tiền 448.058.190 đồng.

5. Công tác quản lý hành chính:

Quản lý, kiểm tra, theo dõi chặt chẽ cơ sở vật chất của đơn vị và thực hiện tốt công tác văn thư lưu trữ; quản lý, sử dụng quỹ đúng quy định; sử dụng phương tiện, trang thiết bị khoa học, hợp lý tiết kiệm.

6. Công tác an toàn vệ sinh lao động:

Công tác an toàn vệ sinh lao động (ATVSLD) luôn được quan tâm, thực hiện tốt các quy định theo Bộ luật Lao động. Tiếp tục duy trì bếp ăn tập thể phục vụ CB.CNV ở xa gia đình và những CB.CNV có nhu cầu.

7. Công tác đoàn thể:

Cấp ủy, Ban điều hành đã tập trung lãnh đạo, chỉ đạo các tổ chức đoàn thể hoạt động có nề nếp, hiệu quả như: tuyên truyền, vận động đoàn viên tham gia, hưởng ứng các phong trào và thăm hỏi, động viên, chia sẻ đoàn viên, thân nhân đoàn viên công đoàn ốm đau hoặc khi gặp hoạn nạn.

PHẦN II

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

**Dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp
Cộng Hòa (Quy mô 201,43ha)**

I. Kế hoạch đầu tư, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa (giai đoạn I - 201,43ha)

Từ nền tảng của công tác thu hút đầu tư năm 2023, năm 2024 Công ty tiếp tục tập trung đẩy nhanh tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng và hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp Cộng Hòa; phần đầu năm 2024 sẽ lấp đầy 100% diện tích đất thương phẩm KCN Cộng Hòa.

Công ty xây dựng một số chỉ tiêu kế hoạch cơ bản như sau:

1. Kế hoạch thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa (giai đoạn I - 201,43ha).

Công ty dự kiến diện tích thu hút nhà đầu tư thuê hạ tầng và KCN Cộng Hòa (201,43 ha) trong năm 2024 khoảng **10,81 ha**. Ngoài ra Công ty tiếp tục triển khai thực hiện các giải pháp để nâng cao hoạt động xúc tiến thu hút đầu tư vào các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp do Công ty làm Chủ đầu tư, cụ thể:

- Thành lập các đoàn công tác thực hiện xúc tiến đầu tư tại các nước có xu hướng đầu tư vào Việt Nam (Đài Loan, Trung Quốc, Hàn Quốc...).

- Thiết kế phát hành các tài liệu, ấn phẩm, băng đĩa để quảng bá, giới thiệu Khu công nghiệp Cộng Hòa qua các kênh xúc tiến đầu tư.

- Tiếp tục hoàn thiện và nâng cao năng lực cho đội ngũ cán bộ của Trung tâm xúc tiến đầu tư nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả của công tác thu hút đầu tư trong thời gian tới.

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác hoạt động môi giới và áp dụng chi hoa hồng môi giới cho các tổ chức, cá nhân thực hiện hỗ trợ Công ty trong hoạt động thu hút đầu tư vào KCN Cộng Hòa.

2. Kế hoạch hoàn thiện hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa (giai đoạn I - 201,43ha) để giao đất cho Nhà đầu tư:

Với mục tiêu hoàn thiện đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng các yêu cầu của các Nhà đầu tư hiện đang thuê đất tại Khu công nghiệp cũng như thu hút thêm các Nhà đầu tư mới, Công ty tiếp tục tập trung triển khai đầu tư các công trình hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp gồm:

2.1. Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận đầu tư theo nghị quyết số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/6/2023:

- Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà).

- Tiếp tục mua các thiết bị còn lại phục vụ quản lý điều hành KCN và phục vụ văn phòng Công ty.

- Những hạng mục chuyển tiếp thực hiện: Tuyến đường RD03; San nền lô đất cây xanh CX2; Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05; Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN; San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha); Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa; Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT; Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.

2.2. Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường chấp thuận đầu tư theo nghị quyết số: 47/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/02/2024:

Để đáp ứng yêu cầu hạ tầng phục vụ nhà đầu tư theo quy hoạch điều chỉnh tại Quyết định số: 2456/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 của UBND Tỉnh Hải Dương. Công ty đề xuất xây dựng các hạng mục sau: San lấp diện tích bãi tập kết rác tại lô B5 diện tích 2,0ha; San lấp diện tích đất cây xanh còn lại của khu công nghiệp; Nâng công suất trạm

xử lý nước thải; Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bổ sung hạ tầng kỹ thuật phục vụ các Nhà đầu tư thứ cấp B1, B3, B6 theo hướng công nghệ xử lý hiện đại; Hoàn thiện hệ thống cây xanh KCN; Xây dựng tuyến đường RD06; Xây dựng tuyến đường RD10; Cải tạo nút giao QL18 theo quy hoạch điều chỉnh của KCN năm 2023; Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 42- cột 44 trong Cộng Hòa)

Chi tiết như sau:

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
			Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
1	Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận đầu tư theo nghị quyết số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/6/2023	147,627			
1	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	19,6	Quý II/2024	Quý II/2024	
2	San nền cây xanh CX2	19,6	Quý II/2024	Quý II/2024	
3	Xây dựng tuyến đường RD03	5,0	Quý I/2024	Quý II/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
4	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	53,03	Quý III/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
5	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà)	5,0	Quý I/2024	Quý I/2024	Đang thực hiện dở dang năm 2023
6	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.		Quý II/2024	Quý II/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
7	Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	1,198	Quý II/2024	Quý II/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
8	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	3,0	Quý III/2024	Quý III/2024	
9	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng Công ty	7,62	Quý III/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
10	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	2,0	Quý I/2024	Quý II/2024	
11	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT	6,085	Quý II/2024	Quý II/2024	
12	Chi phí quản lý dự án, tư vấn xây dựng các hạng mục còn lại	15,0	Quý I/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
			Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
13	Bể PCCC 2300m ³	5,0	Quý I/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
II	Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường chấp thuận đầu tư theo nghị quyết số: 47/2024/NQ-DHĐCĐ ngày 03/02/2024				
1	San lấp diện tích bãi tập kết rác tại lô B5 diện tích 2,0ha (sau khi di dời bãi rác ra khỏi khu công nghiệp)	10,0	Quý II/2024	Quý II/2024	
2	San lấp diện tích đất cây xanh còn lại của khu công nghiệp	22,23	Quý III/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
3	Nâng công suất trạm xử lý nước thải	125,12	Quý I/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
4	Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bổ sung hạ tầng kỹ thuật phục vụ các Nhà đầu tư thứ cấp B1,B3,B6	10,0	Quý I/2024	Quý IV/2024	
5	Hoàn thiện hệ thống cây xanh KCN	5,0	Quý III/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
6	Xây dựng tuyến đường RD06	26,0	Quý I/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
7	Tuyến đường RD10	4,0	Quý III/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
8	Cải tạo nút giao QL18 theo quy hoạch điều chỉnh năm 2023	5,0	Quý II/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
9	Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 42- cột 44 trong Cộng Hòa	4,0	Quý III/2024	Quý IV/2024	
	Tổng (I)+(II)	358,977			

* **Tổng Nhu cầu sử dụng vốn đầu tư năm 2024: 358,977 tỷ đồng.**

* **Nguồn vốn đầu tư:**

- Vốn chủ sở hữu
- Vốn khác

* Giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty là: 1.028 tỷ

3. Công tác Giải phóng mặt bằng (GPMB) bãi rác trong KCN:

Để có mặt bằng sạch phục vụ hoàn thiện hạ tầng của dự án, Công ty tiếp tục phối hợp với Hội đồng GPMB thành phố Chí Linh thực hiện hoàn thiện hồ sơ di dời bãi tập kết rác.

II. Kế hoạch các chỉ tiêu tài chính năm 2024:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	Tỉ lệ (%) KH so với thực hiện 2023
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	551.504	300.424	54,47
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>548.836</i>	<i>298.424</i>	
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>2.668</i>	<i>2.000</i>	
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	312.075	192.565	61,71
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	239.429	107.859	45,05
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	52.841	25.000	
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	186.588	82.859	44,41
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	3.083	72.771	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	189.671	155.630	
8	Phân phối lợi nhuận				
	<i>- Trích quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>7.500</i>	<i>8.000</i>	
	<i>- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>11.000</i>	<i>8.000</i>	
	<i>- Chia cổ tức (năm 2024 là 30%)</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>98.400</i>	<i>77.685</i>	<i>78,95</i>
	<i>- Lợi nhuận để lại</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>72.771</i>	<i>61.945</i>	
09	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	95.575	26.500	
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	43,41	35,90	
11	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	92,46	41,65	

* Ghi Chú:

- Doanh thu năm 2024 được tính cụ thể như sau:

+ Phần diện tích đã cho thuê là 113 ha đã hạch toán doanh thu 1 lần là 38,7 ha, còn 74,31 ha tiếp tục hạch toán theo quy định là phân bổ cho suốt thời gian thuê.

+ Hạch toán doanh thu một lần nốt 10% còn lại của 2 Hợp đồng thuê đất phát sinh năm 2023 với diện tích 28,9 ha

+ Dự kiến trong năm 2024 sẽ cho thuê được 10,81ha và hạch toán doanh thu một lần toàn bộ (hiện nay công ty đã ký hợp đồng nguyên tắc cho thuê 1.3ha và nhà đầu tư đã chuyển tiền đặt cọc 10% giá trị hợp đồng);

+ Tổng diện tích lũy kế cho thuê được dự kiến hết năm 2024 là 123,81 ha.

- Dự kiến năm 2024 có thể chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ là 30%/mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, tương ứng một cổ phiếu nhận 3.000 đồng tiền cổ tức.

III. Kế hoạch tổ chức, lao động và tiền lương:

Để đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, Công ty xây dựng kế hoạch công tác tổ chức bộ máy, cán bộ và lao động tiền lương dự án KCN Cộng Hòa giai đoạn 1; dự án mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2, dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân; dự án Chi nhánh tỉnh Long An (Cụm công nghiệp Trường Hải và Cụm công nghiệp Lộc Giang 2), cụ thể như sau:

1. Công tác tổ chức bộ máy, cán bộ:

TT	Tên bộ phận, phòng, ban	Tổng số LĐ	Số LĐ năm 2023 chuyển sang	Số LĐ tuyển dụng mới	Ghi chú
I	Dự án KCN Cộng Hòa giai đoạn 1				
1	Ban điều hành	06	06	0	
2	Văn phòng HDQT	07	06	01	01 Ks Xây dựng hoặc KS Cầu đường
3	Phòng KH - ĐT	10	07	03	02 Ks xây dựng hoặc Cầu đường, 01 Ks quản lý đất đai
3	Phòng TC - KT	04	03	01	01 cử n hân tái chính
5	Phòng TC - HC	11	11	-	
6	Trung tâm hỗ trợ XTĐT	04	03	01	01 cử nhân anh ngữ
7	Ban quản lý KCN	21	13	08	06 NV vận hành, xử lý nước thải, 01 NV bảo vệ, 01 NV VSMT
8	Đội phòng cháy, chữa cháy	18	0	18	02 lái xe, 16 nhân viên
	Cộng I	81	49	32	
II	Dự án mở rộng KCN Cộng Hoà giai đoạn 2				
1	Ban quản lý dự án	10	-	10	01 Giám đốc, 01 Phó giám đốc, 01 Kế toán, 07 nhân viên
III	Dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân				
1	Ban quản lý dự án	7	-	7	01 Giám đốc, 01 Kế toán, 05 nhân viên
IV	Dự án Chi nhánh Long An				
1	BQL dự án Chi nhánh	4	-	4	01 Giám đốc Chi nhánh, 01 Phó giám đốc

					chi nhánh, 01 Kế toán, , 01 lái xe
-	Cụm Công nghiệp Trường Hải	10	-	10	01 Phó giám đốc chi nhánh kiêm GD Ban QLDA; 01 Kế toán; 01 lái xe; 07 nhân viên nghiệp vụ
-	Cụm công nghiệp Lộc Giang 2	8	-	8	01 Phó giám đốc chi nhánh kiêm GD Ban QLDA; 01 Kế toán; 01 lái xe; 05 nhân viên nghiệp vụ
Tổng cộng (I+II+III+IV)		120	49	71	

Tổng lao động dự kiến bổ sung năm 2024: 71 lao động.

2. Công tác tiền lương:

Căn cứ yêu cầu nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức bộ máy, Kế hoạch lao động, Kế hoạch sản xuất kinh doanh KCN Cộng Hòa giai đoạn 1, kế hoạch dự án mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2, kế hoạch dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân, kế hoạch dự án Chi nhánh tỉnh Long An (Cụm công nghiệp Trường Hải và Cụm công nghiệp Lộc Giang 2). Công ty xây dựng quỹ tiền lương trả cho người lao động năm 2024 gồm 2 phần lương cơ bản và lương hiệu quả công việc .

Nguồn tiền lương được trích từ: Hoạt động đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và chi phí quản lý dự án.

2.1. Đối với người quản lý:

- Lao động bình quân: 06 người
- Mức tiền lương bình quân: 78.882.000 VNĐ.
- Quỹ tiền lương: 5.679.504.000 VNĐ (*Năm tỷ, sáu trăm bảy mươi chín triệu, năm trăm linh bốn nghìn đồng chẵn*)

2.2. Đối với người lao động:

- Lao động bình quân: 85 người.
- Mức tiền lương bình quân chung: 17.988.000 VNĐ.
- Tổng quỹ tiền lương: 18.347.760.000 VNĐ (*Mười tám tỷ, ba trăm bốn mươi bảy triệu, bảy trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn*)

2.3. Tổng cộng Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương năm 2024.

- Lao động bình quân: 91 người
- Tổng quỹ tiền lương: 24.027.264.000 VNĐ (*Hai mươi tư tỷ, không trăm hai mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi tư nghìn đồng*)

3. Công tác quản lý và điều hành.

Tiếp tục sửa đổi, bổ sung hoàn thiện các Nội quy, Quy chế, chức năng nhiệm vụ cho các bộ phận, phòng, ban chuyên môn để phát huy tối đa tính tích cực, năng động sáng tạo của mỗi CB.CNV trong Công ty. Tăng cường công tác quản lý tài chính, quản trị doanh nghiệp và đẩy mạnh công tác thu hút đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đạt hiệu quả. Giám sát, kiểm tra chặt chẽ các công việc của dự án và đẩy nhanh tiến độ hoàn thành từng giai đoạn theo kế hoạch tổng thể đã đề ra.

Củng cố, ổn định công tác tổ chức. Bố trí sắp xếp các vị trí cán bộ lãnh đạo, phòng, ban chức năng phù hợp chuyên môn, đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ. Đào tạo, bồi dưỡng, tập huấn nâng cao trình độ chuyên môn cho CB.CNV, đầu tư cơ sở vật chất cho các phòng, ban để nâng cao hiệu quả và năng suất lao động.

Duy trì và thực hiện nghiêm Nội quy, Quy chế, chế độ khen thưởng, kỷ luật của Công ty. Phát huy tinh thần tập trung dân chủ trong công tác lãnh đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh trong Công ty. Đảm bảo an ninh trật tự trong cơ quan, giữ gìn và bảo vệ tài sản của Công ty cũng như tài sản của cá nhân, chống tham ô, lãng phí, biểu hiện tiêu cực, các tệ nạn xã hội. Xây dựng nội bộ đoàn kết.

Đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước, quyền lợi của các cổ đông, phát triển doanh nghiệp, duy trì việc làm, thu nhập ổn định và thực hiện đầy đủ các quyền lợi cho người lao động, khắc phục những tồn tại, nhược điểm của năm 2023.

4. Công tác đoàn thể:

Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng, chính quyền và thúc đẩy các phong trào đoàn thể phát triển góp phần phần đầu hoàn thành mục tiêu, kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty. Tiếp tục giữ vững Chi bộ trong sạch vững mạnh, Công đoàn vững mạnh, Chi đoàn vững mạnh xuất sắc, cơ quan văn hoá.

PHẦN III ĐỊNH HƯỚNG KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN MỚI TRONG NĂM 2024 VÀ NHỮNG NĂM TIẾP THEO

Năm 2023 ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua chủ trương lập thủ tục đầu tư các dự án mới bao gồm: Dự án khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn 2 (quy mô 190 ha); Dự án khu Cụm Công nghiệp tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; Dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê; Dự án cụm công nghiệp Hoàng Tân tỉnh Hải Dương; Dự án Cụm công nghiệp tại huyện Tân Trụ tỉnh Long An. Công ty đã khẩn trương làm việc với các cấp chính quyền các địa phương để xin triển khai thủ tục dự án khi đủ điều kiện. Đến nay các địa phương đã hoàn thiện quy hoạch cấp tỉnh và tiếp tục hoàn thiện các quy hoạch phân khu theo quy định.

Với định hướng mở rộng các lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh để nâng cao hiệu quả đầu tư, Công ty đề nghị Hội đồng quản trị báo cáo Đại hội đồng cổ đông cho phép tiếp tục triển khai các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận chủ trương theo nghị quyết số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/6/2023 và tiếp tục nghiên cứu đầu tư một số dự án mới, cụ thể như sau:

I. Danh các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận chủ trương theo nghị quyết số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/6/ 2023 đề xuất tiếp tục triển khai:

Thực hiện nghị quyết số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/6/ 2023 của Đại hội đồng cổ đông, trong năm vừa qua lãnh đạo Công ty luôn luôn đồng hành cùng với các địa phương có dự án đề xuất để phối hợp triển khai các thủ tục tiếp theo khi đủ điều kiện, cụ thể như sau:

1. Dự án KCN Cộng Hòa 2 (quy mô 190ha).

Dự án KCN Cộng Hòa 2 (quy mô 190ha) đã được tỉnh Hải Dương cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023. Dự án này đã được UBND

tỉnh Hải Dương phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 bố trí 50ha, giai đoạn 2026-2030 bố trí 140ha. Hiện thành phố Chí Linh đang triển khai hoàn thiện quy hoạch phân khu chức năng, Công ty đang chủ động phối hợp với các cơ quan của tỉnh Hải Dương và thành phố Chí Linh để hoàn thiện hồ sơ tiếp nhận Chủ đầu tư dự án theo quy định pháp luật.

(Thông tin chi tiết về dự án được mô tả trong báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đính kèm báo cáo này).

2. Dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân tỉnh Hải Dương:

Cụm công nghiệp Hoàng Tân được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng năm 2009 với diện tích quy hoạch là 48,3 ha. Hiện dự án còn lại 5,5ha đất thương phẩm và đã được UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận tích hợp mở rộng thêm 26,7ha nâng quy mô cụm công nghiệp lên 75ha. Diện tích mở rộng đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025. Công ty đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục tiếp nhận làm chủ đầu tư theo quy định.

(Thông tin chi tiết về dự án được mô tả trong báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đính kèm báo cáo này).

3. Dự án Cụm Công nghiệp tại huyện Đức Hòa (quy mô 75ha), tỉnh Long An.

Dự án: Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2 thuộc huyện Đức Hòa (quy mô 75ha), tỉnh Long An đã được UBND tỉnh Long An cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023. Công ty đang tiếp tục phối hợp với địa phương để sớm hoàn thiện thủ tục chấp thuận làm Chủ đầu tư.

(Thông tin chi tiết về dự án được mô tả trong báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đính kèm báo cáo này).

II. Đề xuất chấp thuận đầu tư dự án mới trên địa bàn huyện Đức Huệ, tỉnh Long An:

Trong thời gian vừa qua, nắm bắt được chủ trương Tỉnh Long An đang tìm kiếm nhà đầu tư có năng lực để giao làm Chủ đầu tư Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải tại huyện Đức Huệ (quy mô 162ha). Sau khi xem xét, đánh giá kinh nghiệm và năng lực hiện tại của Công ty, Công ty nhận thấy có đủ khả năng để triển khai thực hiện dự án nêu trên. Công ty phát hành văn bản gửi UBND tỉnh Long An đề xuất xin được làm Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Quốc tế Trường Hải. Danh mục dự án trên đã được UBND tỉnh Long An cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023. Nếu được tỉnh Long An chấp thuận giao làm chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp nêu trên và danh mục Dự án được ĐHQĐ thông qua chắc chắn sẽ là cơ sở để phát huy hiệu quả nguồn vốn đầu tư của cổ đông. Là yếu tố quan trọng xây dựng, củng cố thương hiệu VRG ngày càng phát triển vững mạnh trên thị trường kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Việt Nam.

(Thông tin chi tiết về dự án được mô tả trong báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đính kèm báo cáo này).

II. KẾ HOẠCH KINH PHÍ CÁC DỰ ÁN.

I	Kế hoạch kinh phí các dự án triển khai trong năm 2024 và các năm tiếp theo				
1	Khu công nghiệp Cộng Hòa 2	10,0			
	Chi phí phục vụ giai đoạn chuẩn bị đầu tư gồm: Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch KCN Cộng Hòa 2 và một số chi phí khác	10,0	Quý II/2024	Quý IV/2024	
2	Dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân quy mô 48,3ha; dự kiến mở rộng giai đoạn 2 thêm 26,7ha	129,5			
	Chi phí tư vấn lập quy hoạch cụm công nghiệp, chi phí khác	5,0	Quý I/2024	Quý I/2024	
	Chi phí giải phóng mặt bằng	94,5	Quý II/2024	Quý II/2024	
	San lấp mặt bằng và xây dựng hạ tầng CCN giai đoạn 1	30,0	Quý III/2024	Quý IV/2024	
3	Dự án Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2 huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (quy mô 75ha)	3,0			
	Chi phí phục vụ giai đoạn chuẩn bị đầu tư gồm: Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch và một số chi phí khác	3,0	Quý I/2024	Quý I/2024	
4	Dự án Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải huyện huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (quy mô 162ha)	1.050,0			
	Chi phí phục vụ giai đoạn chuẩn bị đầu tư gồm: đấu giá; chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch và một số chi phí khác	550,0	Quý I/2024	Quý II/2024	
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	500,0	Quý II/2024	Quý IV/2025	
Tổng cộng:		1.192,5			

*** Nguồn vốn đầu tư:**

- Vốn chủ sở hữu
- Vốn khác

PHẦN IV
ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ

Để khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất của Khu công nghiệp Cộng Hòa quy mô 201,43 ha, đồng thời chủ động trong công tác thực hiện triển khai các dự án đã được Đại Hội đồng cổ đông năm 2023 thông qua, Công ty đề xuất Đại hội đồng cổ đông một số nội dung sau:

1. Chấp thuận tiếp tục đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo kế hoạch để hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa (quy mô 201,43ha) đã được Công ty xây dựng đáp ứng yêu cầu bàn giao hạ tầng kỹ thuật cho nhà đầu tư.

2. Chấp thuận tiếp tục triển khai các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2023 thông qua gồm: Dự án khu công nghiệp Cộng Hòa 2 (quy mô rộng 190ha); Dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân; Cụm Công nghiệp tại huyện Đức Hòa (quy mô 75ha); Khu công nghiệp Đức Huệ (quy mô 162ha).

3. Chấp thuận triển khai dự án mới: Dự án Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải huyện huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (quy mô 162ha)

4. Công ty tiếp tục cập nhật các thông tin, số liệu của các Dự án để báo cáo Cổ đông theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty trên cơ sở hiệu quả, bảo toàn và phát triển nguồn vốn đầu tư của Công ty, mang lại hiệu quả cho Cổ đông và xây dựng thương hiệu Công ty trong hệ thống các Doanh nghiệp đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng tại Việt Nam; Chỉ triển khai các dự án khi có đầy đủ hồ sơ theo quy định và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng một văn bản phù hợp với quy định của Điều lệ công ty và quy định của Pháp luật có liên quan.

5. Trong trường hợp có tình huống phát sinh ảnh hưởng lớn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển của Công ty, để đảm bảo hoàn thành tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, Công ty kính đề nghị HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông xem xét ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc xây dựng, điều chỉnh lại kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng cơ bản năm 2024 và tổ chức triển khai thực hiện trên cơ sở phù hợp với tình hình thực tiễn, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

Trên đây là báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023; kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 và danh mục đề xuất thực hiện đầu tư trong năm 2024 và những năm tiếp theo. Ban điều hành Công ty xin báo cáo và kính đề nghị Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban kiểm soát Cty (để biết);
- Thư ký Cty (để biết);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đặng Văn Thiệu



/TTr-HĐQT

Chi Linh, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 (đã được kiểm toán)
và phương án phân phối lợi nhuận năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thực hiện luật doanh nghiệp;
Căn cứ Nghị định số 53/2026/NĐ-CP ngày 13/6/2016 của Chính phủ quy định về lao động,
tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước;
Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp
Cao su Việt Nam;

Căn cứ vào Báo cáo Tài chính (đã được kiểm toán) và kết quả hoạt động kinh doanh
năm 2023;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, thông qua Báo
cáo tài chính năm 2023 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2023,
cụ thể như sau:

I. Báo cáo tài chính tóm tắt năm 2023:

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2023	Năm 2022
1	Tài sản ngắn hạn	100	583.708.820.610	250.198.626.415
2	Tài sản dài hạn	200	586.234.979.894	449.681.692.119
3	Tổng cộng tài sản	270	1.169.943.800.504	699.880.318.534
4	Nợ phải trả	300	711.921.787.723	380.454.458.090
5	Vốn chủ sở hữu	400	458.022.012.781	319.425.860.444
6	Tổng cộng nguồn vốn	440	1.169.943.800.504	699.880.318.534

II. Kết quả hoạt động kinh doanh 2023:

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2023	Năm 2022
1	Doanh thu bán hàng và CCDV	01	548.836.250.142	122.832.198.418
2	Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	(21+31)	2.667.527.500	6.401.549.925
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	239.428.993.398	62.902.808.314
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	186.587.914.737	49.923.257.233

Báo cáo tài chính năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán TTP:

Ý kiến của Kiểm toán viên:

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phù hợp với các

chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính”.

2. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023:

STT	CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)	GHI CHÚ
1	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến 31/12/2023	189.671.657.237	
	<i>Trong đó: Lợi nhuận sau thuế phát sinh năm 2023</i>	<i>186.587.914.737</i>	
	<i>Lợi nhuận sau thuế các năm trước chuyển sang</i>	<i>3.083.742.500</i>	
2	Phân phối lợi nhuận năm 2023	116.900.498.400	
a	Trích Quỹ đầu tư phát triển (4,02%)	7.500.000.000	
b	Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	11.000.000.000	
	<i>Tr đó:</i>		
	<i>- Quỹ thưởng người QLDN (1,5 tháng lương)</i>	<i>810.000.000</i>	
	<i>- Quỹ thưởng người lao động (4,7 tháng lương)</i>	<i>10.190.000.000</i>	
c	Chia cổ tức (38%)	98.400.498.400	
	<i>Trong đó:</i>		
	<i>- Cổ tức đã tạm ứng 20%</i>	<i>51.789.736.000</i>	
	<i>- Cổ tức thanh toán nốt 18%</i>	<i>46.610.762.400</i>	
3	Lợi nhuận để lại chuyển sang năm 2024	72.771.158.837	

Đại hội cổ đông giao Hội đồng quản trị tổ chức thực hiện các nội dung trên và thanh toán tiền cổ tức theo các qui định hiện hành.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét, thông qua.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như kính gửi:

- Lưu: VT, VP.HDQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái



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

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

Số: /TTr- BKS.VRG

Chi Linh, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024, cụ thể như sau:

1. Căn cứ vào năng lực và kinh nghiệm của các đơn vị kiểm toán, Ban kiểm soát đề nghị ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 Chấp thuận lựa chọn một trong các đơn vị kiểm toán dưới đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty, gồm:

- 1.1. Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam;
- 1.2. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;
- 1.3. Công ty TNHH kiểm toán và dịch vụ tin học Moore AISC
- 1.4. Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C
- 1.5. Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (AVA)

2. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán cụ thể trong số các đơn vị nêu trên để Tổng giám đốc ký kết hợp đồng kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 theo đúng các quy định hiện hành.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, thông qua.

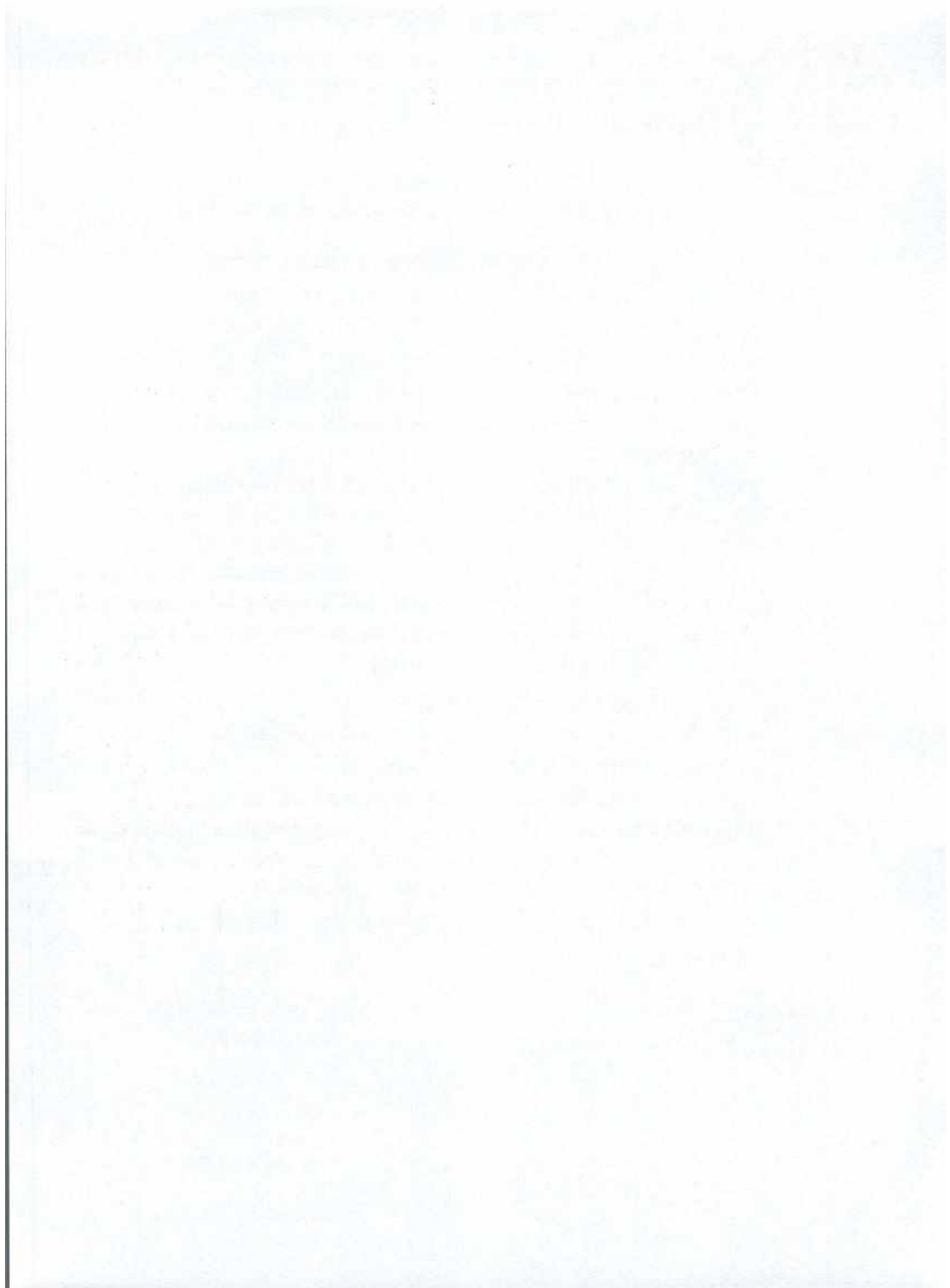
Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, BKS

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Vũ Thị Thu Hà





/TTr-HDQT

Chí Linh, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

Về Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương và phân phối, quyết toán quỹ tiền lương năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị định số 53/2016/NĐ-CP, ngày 13/6/2016 của Chính phủ quy định về lao động, tiền lương, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ vào Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Nghị quyết HDQT, Nghị quyết Đại hội cổ đông bất thường năm 2024 của Công ty Cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh, yêu cầu nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty năm 2024;

Tổng giám đốc kính trình Hội đồng quản trị xem xét, phê duyệt Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương năm 2024 của Công ty, cụ thể như sau:

I. Kế hoạch lao động:

ĐVT: Người

TT	Nội dung	Tình hình sử dụng lao động năm 2023					Kế hoạch năm 2024			
		Số lao động kế hoạch	Trong đó		Số LĐ thôi việc, mất việc, nghỉ hưu	Số LĐ sử dụng bình quân	Số LĐ kế hoạch	Số LĐ 2023 chuyển sang	Số LĐ bình quân kế hoạch	Số lao động tuyển dụng mới
			Số LĐ năm trước chuyển sang	Số LĐ tuyển mới, luân chuyển						
I	Người quản lý chuyên trách	5	5	0	0	5	6	6	6	0
II	LD quản lý & chuyên môn nghiệp vụ KCN Cộng Hòa giai đoạn 1	76	27	22	4	40	75	43	62	32
1	Văn phòng HDQT	4	3	4	1	5	7	6	6,6	1
2	Phòng Tài chính-Kế toán	4	1	2	-	3	4	3	3,6	1
3	Phòng Kế hoạch-Đầu tư	10	5	3	1	6	10	7	8,8	3
4	Phòng Tổ chức-Hành chính	11	6	5	-	10	11	11	11,0	-
5	Trung tâm Hỗ trợ xúc tiến ĐT	4	2	2	1	3	4	3	3,6	1
6	Ban quản lý KCN Cộng Hòa	25	10	6	1	13	21	13	17,7	8
7	Đội Phòng cháy, chữa cháy	18	-	-	-	-	18	-	10,5	18

III	LĐ quản lý & chuyên môn nghiệp vụ các dự án mới	39	0	0	0	0	39	0	23	39
1	BQL mở rộng KCN giai đoạn 2	10	-	-	-	-	10	-	5,8	10
2	BQL Cụm CN Hoàng Tân	7	-	-	-	-	7	-	4,1	7
3	BQL Dự án Chi nhánh Long An	22	-	-	-	-	4	-	2,3	4
-	Khu công nghiệp Trường Hải						10	-	5,8	10
-	Cụm công nghiệp Lộc Giang 2						8	-	4,7	8
	Tổng cộng (I+II+III)	120	32	22	4	45	120	49	91	71

II. Kế hoạch quỹ tiền lương: Căn cứ Kế hoạch lao động, Kế hoạch sản xuất kinh doanh KCN Cộng Hòa giai đoạn 1, kế hoạch dự án mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2, kế hoạch dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân, kế hoạch dự án Chi nhánh tỉnh Long An (Khu công nghiệp Trường Hải và Cụm công nghiệp Lộc Giang 2). Tổng giám đốc Công ty đề nghị :

1. Đối với người quản lý:

- Lao động bình quân: 06 người
- Mức tiền lương bình quân: 78.882.000 VNĐ.
- Quỹ tiền lương: 5.679.504.000 VNĐ (*Năm tỷ, sáu trăm bảy mươi chín triệu, năm trăm linh bốn nghìn đồng chẵn*)

2. Đối với người lao động:

- Lao động bình quân: 85 người.
- Mức tiền lương bình quân chung: 17.988.000 VNĐ.
- Tổng quỹ tiền lương: 18.347.760.000 VNĐ (*Mười tám tỷ, ba trăm bốn mươi bảy triệu, bảy trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn*)

3. Tổng cộng Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương năm 2024.

- Lao động bình quân: 91 người
- Tổng quỹ tiền lương: 24.027.264.000 VNĐ (*Hai mươi tư tỷ, không trăm hai mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi tư nghìn đồng*)

4. Chi tiết cụ thể:

4.1. Kế hoạch tiền lương KCN Cộng Hòa giai đoạn 1

*** Doanh thu và lợi nhuận:**

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ% so KH/Thực hiện
1	Tổng doanh thu	Đồng	551.503.777.642	300.424.000.000	54,47
2	Chi phí chưa lương	Đồng	274.206.055.480	170.565.000.000	62,20
3	Tổng lợi nhuận	Đồng	239.428.993.398	107.859.000.000	45,05

*. *Quỹ tiền lương (đính kèm theo bảng giải trình):*

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ% so KH/Thực hiện
I	Người quản lý				
1	Lao động bình quân	Người	05	06	120,00
2	Mức tiền lương b/q	Đồng	108.766.057	78.882.000	72,52
3	Quỹ tiền lương	Đồng	6.525.963.423	5.679.504.000	87,03
II	Lao động quản lý và người lao động				
1	Lao động bình quân	Người	40	62	155,00
2	Mức tiền lương b/q	Đồng	54.213.505	17.988.000	33,18
3	Quỹ tiền lương	Đồng	26.022.482.577	13.383.072.000	51,43
	Tổng quỹ lương (I+II)	Đồng	32.548.446.000	19.062.576.000	58,56

(Mười chín tỷ, không trăm sáu mươi hai triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng chẵn)

4.2. Kế hoạch quỹ tiền lương dự án mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2.

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ%
1	Lao động bình quân	Người	0	06	
2	Mức tiền lương b/q	Đồng	0	17.988.000	
3	Tổng quỹ tiền lương	Đồng	0	1.295.136.000	

(Một tỷ, hai trăm chín mươi năm triệu, một trăm ba mươi sáu nghìn đồng chẵn)

4.3. Kế hoạch quỹ tiền lương dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân.

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ%
1	Lao động bình quân	Người	0	4	
2	Lương bình quân	Đồng	0	17.988.000	
3	Tổng quỹ tiền lương	Đồng	0	863.424.000	

(Tám trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm hai mươi bốn nghìn đồng chẵn)

4.4. Kế hoạch quỹ tiền lương dự án Chi nhánh Long An (Khu công nghiệp Trường Hải và Cụm công nghiệp Lộc Giang 2)

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ%
1	Lao động bình quân	Người	0	13	
2	Lương bình quân	Đồng	0	17.988.000	
3	Quỹ tiền lương	Đồng	0	2.806.128.000	

(Hai tỷ, tám trăm linh sáu triệu, một trăm hai mươi tám nghìn đồng chẵn)

III. Phân phối, thanh toán và quyết toán tiền lương:

- Phân phối quỹ tiền lương: Phân phối tiền lương cho người lao động bao gồm 2 phần tiền lương cơ bản và tiền lương hiệu quả công việc; tiền lương cơ bản chiếm 30% quỹ

tiền lương và tiền lương hiệu quả công việc chiếm 70% quỹ tiền lương; tiền lương cơ bản bằng hệ số lương cấp bậc hiện hưởng X đơn giá bình quân 30% quỹ tiền lương; tiền lương hiệu quả công việc bằng hệ số công việc X đơn giá bình quân 70% quỹ tiền lương.

- Thanh toán tiền lương hàng tháng: Tạm thanh toán tiền lương hàng tháng cho người quản lý và người lao động bằng 80% mức tiền lương kế hoạch đã được phê duyệt và số lao động làm việc thực tế.

- Thanh toán và quyết toán quỹ lương:

+ Thực hiện theo quy định tại Nghị số 53/2016/NĐ-CP, ngày 13/6/2016 của Chính phủ và quy chế nội bộ Công ty.

+ Cuối năm khi xác định được kết quả sản xuất kinh doanh. Hội đồng quản trị báo cáo, trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt quỹ tiền lương thực hiện và thực hiện thanh toán, quyết toán quỹ tiền lương.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- Các thành viên HĐQT, BKS Cty;
- Ban Tổng giám đốc Cty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

Số: /TTr-VRG

Chí Linh, ngày tháng 5 năm 2024

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**V/v: Điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng
Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật doanh nghiệp;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi bổ sung một số điều của luật xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 của Quốc Hội khoá XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 về việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ vào Quyết định số 706/QĐ-UBND ngày 26/3/2015 của UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 KCN Cộng Hòa - Chí Linh - Hải Dương;

Căn cứ Văn bản số 1159/HĐXD-DAXD ngày 22/9/2015 của Cục quản lý hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa;

Căn cứ Quyết định số: 89/QĐ-HĐQT ngày 19/11/2015 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa - Chí Linh - Hải Dương;

Căn cứ Văn bản số 907/KCN-QHXD ngày 03/6/2020 của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng hệ thống cấp điện Khu công nghiệp Cộng Hòa;

Căn cứ Văn bản số 1902/KCN-QHXD ngày 08/12/2020 của Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương về việc điều chỉnh chi tiết hệ thống giao thông của Khu công nghiệp Cộng Hòa;

Căn cứ Văn bản số 136/HĐXD-DAXD ngày 14/6/2021 của Cục quản lý hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa;

Căn cứ Quyết định số: 2456/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỷ lệ 1/2000.

Căn cứ Hồ sơ khái toán tổng mức đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương do Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam lập.

Căn cứ Văn bản số: 130/HTKT-VP ngày 01/3/2024 của Cục hạ tầng kỹ thuật - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Công ty báo cáo Hội đồng quản trị Công ty về việc Điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương với các nội dung sau:

Để đáp ứng nhu cầu kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật; Năm 2020, Công ty tiến hành điều chỉnh cục bộ KCN Cộng Hòa và được Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương chấp thuận tại văn bản số 907/KCN-QHXD ngày 03/6/2020, văn bản số 1902/KCN-QHXD ngày 08/12/2020. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa được Cục quản lý hạ tầng – Bộ xây dựng thẩm định tại Văn bản số 136/HĐXD-DAXD ngày 14/6/2021.

Tờ trình Điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số: 136/NQ-DHĐCĐ ngày 23/6/2023. Tuy nhiên tại thời điểm đó Công ty đang tiếp tục rà soát, lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng KCN Cộng Hòa để phù hợp nhu cầu thuê đất của Các Nhà đầu tư thứ cấp (BoViet, Waffer...), phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo hiệu quả kinh tế. Ngay khi hoàn thành các thủ tục cần thiết nếu việc điều chỉnh làm tăng tổng mức đầu tư, Công ty sẽ báo cáo Hội đồng quản trị, trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch cục bộ Khu công nghiệp Cộng Hòa được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại quyết định số: 2456/QĐ-UBND, ngày 01/11/2023 và được Cục hạ tầng kỹ thuật - Bộ xây dựng phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng tại Văn bản số: 130/HTKT-VP ngày 01/3/2024.

1. Quy mô và phương án điều chỉnh:

1.1. Quy mô đầu tư xây dựng:

Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Quyết định số: 2456/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỷ lệ 1/2000.

1.2. Phương án xây dựng:

a- Hệ thống đường giao thông:

- Điều chỉnh thiết kế mở rộng phạm vi nút giao thông đầu nối KCN với QL18 theo nội dung chấp thuận của Tổng cục Đường bộ Việt Nam;

- Điều chỉnh giảm 231,28 m tuyến đường RD03.

- Điều chỉnh vị trí, quy mô tuyến đường RD06. Quy mô mặt cắt đường điều chỉnh $2 \times 7,5 = 15,0\text{m}$; vỉa hè $2 \times 8,0 = 16,0\text{m}$.

- Bổ sung tuyến đường RD03A kết nối tuyến đường RD06 và RD04. Mặt cắt đường $7,5 \times 2 = 15,0\text{ m}$, vỉa hè $2 \times 8 = 16,0\text{m}$.

- Bổ sung tuyến đường gom RD10 theo nội dung chấp thuận của Tổng cục Đường bộ Việt Nam. Mặt cắt đường 7,5 m, vỉa hè $2 \times 2,6 = 5,2\text{m}$.

- Điều chỉnh giảm 105,36m đoạn cuối đường RD09.

b- Hệ thống cấp nước:

- Điều chỉnh mạng đường ống cấp nước tuyến đường RD03, RD06 theo điều chỉnh giao thông.

- Điều chỉnh bổ sung hệ thống cấp nước tuyến đường RD10.

c- Hệ thống thoát nước:

- Điều chỉnh hệ thống thoát nước tuyến đường RD03, RD06 theo điều chỉnh giao thông.

- Điều chỉnh bổ sung hệ thống thoát nước tuyến đường RD10.

d- Hệ thống cấp điện:

- Điều chỉnh quy mô đường dây cấp điện tuyến đường RD03, RD06 theo điều chỉnh giao thông.

- Điều chỉnh bổ sung hệ thống cấp điện tuyến đường RD10.

f- Hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh, công hàng rào: Được thiết kế điều chỉnh đồng bộ cho toàn khu công nghiệp.

2. Tổng mức đầu tư điều chỉnh: 1.250.560.000.000 đồng

(Một nghìn, hai trăm năm mươi tỷ, năm trăm sáu mươi triệu đồng)

Chi tiết các khoản mục chi phí của dự án đã được duyệt và dự án điều chỉnh:

TT	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Giá trị đã phê duyệt (89/QĐ-HĐQT ngày 19/11/2015)	Giá trị điều chỉnh	Chênh lệch (+/-)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)-(4)
I	Chi phí xây dựng:	đồng	656.854.986.000	829.903.664.881	173.048.678.881

	+ Xây dựng hạ tầng KCN (do chủ đầu tư thực hiện)	đồng	547.944.039.000	736.735.265.201	
	+ Xây dựng hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện)	đồng	17.239.947.000	3.702.440.571	
	+ Xây dựng hệ thống Thông tin liên lạc (ngành bưu chính thực hiện)	đồng	6.671.000.000	4.465.959.109	
	+ San nền (doanh nghiệp đã thuê đất tự thực hiện)	đồng	85.000.000.000	85.000.000.000	
II	Chi phí thiết bị:	đồng	18.781.500.000	27.750.474.160	8.968.974.160
	+ Thiết bị hệ thống hạ tầng:	đồng	17.400.000.000	27.750.474.160	
	+ Thiết bị hệ thống cấp điện:	đồng	1.381.500.000		
III	Chi phí GPMB:	đồng	199.057.080.000	203.837.331.950	4.780.251.950
	+ Được đối trừ Ngân sách:	đồng	124.475.352.000	124.308.625.000	
	+ Không được đối trừ Ngân sách:	đồng	74.581.728.000	79.528.706.950	
IV	CP QLDA, tư vấn đầu tư và chi phí khác:	đồng	87.694.682.000	114.054.425.529	26.359.743.529
	+ Hệ thống hạ tầng KCN:	đồng	83.279.324.000		
	+ Hệ thống cấp điện:	đồng	1.344.702.000	111.504.425.529	
	+ Hệ thống Thông tin liên lạc:	đồng	520.656.000		
	+ San nền giao cho doanh nghiệp thuê đất tự thực hiện	đồng	2.550.000.000	2.550.000.000	
V	Chi phí dự phòng:	đồng	118.863.371.000	75.014.103.207	-43.849.267.793
	+ Hệ thống hạ tầng KCN:	đồng	110.981.810.000	72.564.103.207	
	+ Hệ thống cấp điện:	đồng	3.993.230.000		
	+ Hệ thống Thông tin liên lạc:	đồng	1.438.331.000		
	+ San nền giao cho doanh nghiệp thuê đất tự thực hiện	đồng	2.450.000.000	2.450.000.000	
	Tổng cộng (làm tròn)	đồng	1.081.251.619.000	1.250.560.000.000	169.308.381.000

* Các nguyên nhân làm Tăng tổng mức đầu tư của dự án:

- Trượt giá vật liệu đất đồi san lấp mặt bằng, vật liệu xây dựng hạ tầng kỹ thuật

làm tăng chi phí xây dựng;

- Bổ sung kinh phí xây dựng khu trung tâm điều hành; khu dịch vụ đầu mối KCN Cộng Hòa.

- Phát sinh kinh phí thực hiện các hạng mục, công trình khi điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp bao gồm: Kinh phí đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải 10.000m³/ngày đêm nâng công suất xử lý nước thải của KCN Cộng Hòa từ 2.000m³/ngày đêm lên 12.000 m³/ngày đêm và kinh phí hạ tầng kỹ thuật đi theo.

3. Nguồn vốn đầu tư.

Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do công ty đầu tư xây dựng: **1.028.082.975.000** đồng

Trong đó :

- + Vốn chủ sở hữu: 258.948.680.000 đồng
- + Vốn từ kinh doanh hạ tầng KCN : 719.134.295.000 đồng
- + Vốn vay thương mại (vay của Ngân hàng Vietcombank): 50.000.000.000 đồng
- Kinh phí giải phóng mặt bằng do công ty ứng trước và được UBND tỉnh Hải Dương thanh toán bằng hình thức khấu trừ vào tiền thuê đất thô của dự án: **124.308.625.000** đồng.
- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc: **8.168.400.000** đồng
- Vốn do Nhà đầu tư Nice ceramic thực hiện: **90.000.000.000** đồng

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét, chấp thuận.

* Trong trường hợp có tình huống phát sinh làm thay đổi tổng mức đầu tư của dự án, để đảm bảo tính kịp thời và hiệu quả, Công ty kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc xây dựng, điều chỉnh lại tổng mức đầu tư xây dựng và tổ chức triển khai thực hiện trên cơ sở phù hợp với tình hình thực tiễn, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

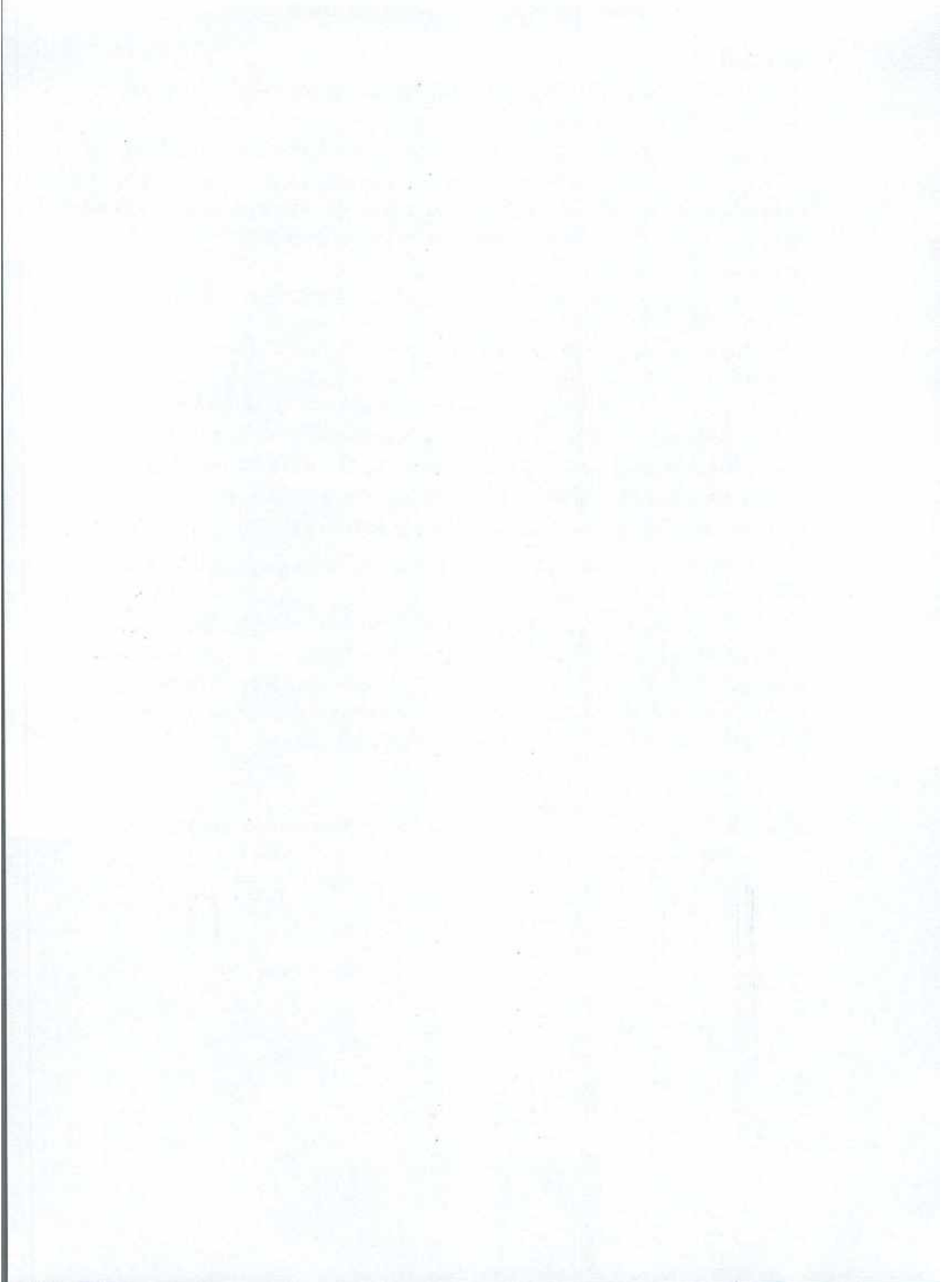
Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái





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

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

Số: /TTr-HDQT

Chí Linh, ngày tháng 5 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật doanh nghiệp;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	TH 2023 (tỷ đồng)	KH 2024 (tỷ đồng)	Tỷ lệ %
1	Đầu tư xây dựng cơ bản	135,95	358,977	264%
2	Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và vốn khác	135,95	358,977	264%

(Chi tiết kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2024 có biểu đính kèm)

* Trong trường hợp có tình huống phát sinh ảnh hưởng lớn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển của Công ty, để đảm bảo hoàn thành tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, Công ty kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc xây dựng, điều chỉnh lại kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2024 và tổ chức triển khai thực hiện trên cơ sở hiệu quả và phù hợp với tình hình thực tiễn, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét, thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi:

- Lưu: VT, VP.HDQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Phạm Trung Thái

BIỂU TỔNG HỢP CHI TIẾT KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2024

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
			Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
I	Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận đầu tư theo nghị quyết số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/6/ 2023	147,627			
1	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	19,6	Quý II/2024	Quý II/2024	
2	San nền cây xanh CX2	5,0	Quý II/2024	Quý II/2024	
3	Xây dựng tuyến đường RD03	53,03	Quý I/2024	Quý II/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
4	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	5,0	Quý III/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
5	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà)	1,198	Quý I/2024	Quý I/2024	Đang thực hiện dở dang năm 2023
6	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.	3,0	Quý II/2024	Quý II/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
7	Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	7,62	Quý II/2024	Quý II/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
8	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	2,0	Quý III/2024	Quý III/2024	
9	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng Công ty	6,085	Quý III/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
10	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	15,0	Quý I/2024	Quý II/2024	
11	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT	5,0	Quý II/2024	Quý II/2024	
12	Chi phí quản lý dự án, tư vấn xây dựng các hạng mục còn lại	17,96	Quý I/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
13	Bê PCCC 2300m3	7,134	Quý I/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
II	Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường chấp	211,35			

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
			Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
	thuận đầu tư theo nghị quyết số: 47/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/02/ 2024				
1	San lấp diện tích bãi tập kết rác tại lô B5 diện tích 2,0ha (sau khi di dời bãi rác ra khỏi khu công nghiệp)	10,0	Quý II/2024	Quý II/2024	
2	San lấp diện tích đất cây xanh còn lại của khu công nghiệp	22,23	Quý III/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
3	Nâng công suất trạm xử lý nước thải	125,12	Quý I/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
4	Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bổ sung hạ tầng kỹ thuật phục vụ các Nhà đầu tư thứ cấp B1,B3,B6	10,0	Quý I/2024	Quý IV/2024	
5	Hoàn thiện hệ thống cây xanh KCN	5,0	Quý III/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
6	Xây dựng tuyến đường RD06	26,0	Quý I/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
7	Tuyến đường RD10	4,0	Quý III/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
8	Cải tạo nút giao QL18 theo quy hoạch điều chỉnh năm 2023	5,0	Quý II/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
9	Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 42- cột 44 trong Cộng Hòa	4,0	Quý III/2024	Quý IV/2024	
Tổng cộng (I)+(II)		358,977			



/TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh
và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thực hiện luật doanh nghiệp;
Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp
Cao su Việt Nam;

Căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023; tình hình thực tế về SXKD
năm 2024

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, thông qua
Kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024, cụ thể như
sau:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	Tỉ lệ (%) KH so với thực hiện 2023
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	551.504	300.424	54,47
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>548.836</i>	<i>298.424</i>	
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>2.668</i>	<i>2.000</i>	
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	312.075	192.565	61,71
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	239.429	107.859	45,05
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	52.841	25.000	
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	186.588	82.859	44,41
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	3.083	72.771	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	189.671	155.630	

8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	Triệu đồng	7.500	8.000	
	- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng	Triệu đồng	11.000	8.000	
	- Chia cổ tức (năm 2024 là 30%)	Triệu đồng	98.400	77.685	78,95
	- Lợi nhuận để lại	Triệu đồng	72.771	61.945	

*** Ghi Chú:**

- Doanh thu năm 2024 được tính cụ thể như sau:
 - + Phần diện tích đã cho thuê là 113 ha đã hạch toán doanh thu 1 lần là 38,7 ha, còn 74,31 ha tiếp tục hạch toán theo quy định là phân bổ cho suốt thời gian thuê.
 - + Hạch toán doanh thu một lần nốt 10% còn lại của 2 Hợp đồng thuê đất phát sinh năm 2023 với diện tích 28,9 ha
 - + Dự kiến trong năm 2024 sẽ cho thuê được 10,81ha và hạch toán doanh thu một lần toàn bộ (hiện nay công ty đã ký hợp đồng nguyên tắc cho thuê 1.3ha và nhà đầu tư đã chuyển tiền đặt cọc 10% giá trị hợp đồng);
 - + Tổng diện tích lũy kế cho thuê được dự kiến hết năm 2024 là 123,81 ha.
 - Dự kiến năm 2024 có thể chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ là 30%/mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, tương ứng một cổ phiếu nhận 3.000 đồng tiền cổ tức.
- Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét, thông qua.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như kính gửi:
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái



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

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

Số: /TTr-HDQT

Chí Linh, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v: Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam**

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2020 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ hoạt động Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số: 41/QĐ-HĐTVCSPT ngày 28/3/2024 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng về việc thôi cử Người đại diện phần vốn của Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng tại Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số: 42/QĐ-HĐTVCSPT ngày 28/3/2024 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng về việc cử Người đại diện phần vốn của Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng tại Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Thông báo số: 267/TB-CSTN ngày 27/2/2024 của Công ty cổ phần Cao su Tây Ninh về việc thay đổi Người đại diện phần vốn của Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh tại doanh nghiệp khác;

Theo quy định của Luật doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn có liên quan và Điều lệ hoạt động của Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua nội dung sau:

1. Miễn nhiệm chức danh Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đối với:

- Ông Nguyễn Xuân Thành - Người đại diện phần vốn góp Công ty TNHH MTV Cao su Lộc Ninh (Lý do: Hết hạn nhiệm kỳ theo quy định tại Khoản 1, Điều 26, Điều lệ Công ty).

- Ông Lê Văn Chánh - Người đại diện phần vốn góp của Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh (Lý do: Ông Lê Văn Chánh thực hiện nghỉ hưu theo chế độ kể từ ngày 01/11/2023).

- Ông Nguyễn Thế Nghĩa - Người đại diện phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng (Lý do: Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng đã có Quyết định về việc thôi cử ông Nguyễn Thế Nghĩa Người đại diện phần vốn của Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng tại Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam);

2. Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam nhiệm kỳ 2024 – 2029 như sau:

- Số lượng thành viên HĐQT bầu bổ sung là: 03 thành viên

- Danh sách ứng viên để bầu bổ sung thành viên HĐQT được tập hợp từ những người đủ tiêu chuẩn, điều kiện trở thành thành viên HĐQT và đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Thông báo Về việc đề cử, ứng cử bầu bổ sung thành viên HĐQT và BKS của Công ty. Danh sách này sẽ được công bố tại Đại hội trước thời điểm bầu cử.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT;

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái



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

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

Số: /TTr-HĐQT

Chi Linh, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v: Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2020 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ hoạt động Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Đơn xin từ nhiệm của bà Vũ Thị Thu Hà - Trưởng Ban kiểm soát;

Theo quy định của Luật doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn có liên quan và Điều lệ hoạt động của Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, thông qua nội dung sau:

1. Miễn nhiệm chức danh Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đối với:

- Bà Vũ Thị Thu Hà - Trưởng Ban kiểm soát (Lý do: Có đơn xin chấm dứt Hợp đồng lao động kể từ ngày 15/7/2024).

- Ông Nguyễn Đức Huỳnh - Thành viên Ban kiểm soát (Lý do: Hết hạn nhiệm kỳ theo quy định tại Khoản 1, Điều 39, Điều lệ Công ty).

2. Bầu bổ sung các thành viên Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam nhiệm kỳ 2024-2029 như sau:

- Số lượng thành viên BKS bầu bổ sung là: 02 thành viên.

- Danh sách ứng viên để bầu bổ sung thành viên BKS được tập hợp từ những người đủ tiêu chuẩn, điều kiện trở thành thành viên BKS và đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Thông báo Về việc đề cử, ứng cử bầu bổ sung thành viên HĐQT và BKS của Công ty. Danh sách này sẽ được công bố tại Đại hội trước thời điểm bầu cử.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT;

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái



Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2023 cho thành viên Hội đồng quản trị,
thành viên Ban kiểm soát và phương án chi trả thù lao năm 2024

DỰ THẢO

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ Bộ luật Lao động và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ vào Điều lệ hoạt động Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Nghị quyết số 36/NQ- ĐHĐCĐ ngày 23/06/2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam ngày về việc phê duyệt phương án chi trả thù lao năm 2023 cho thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát Công ty;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, thông qua quyết toán chi trả thù lao năm 2023 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát Công ty và phương án chi trả thù lao năm 2024, với nội dung cụ thể như sau:

I. Thông qua quyết toán chi trả thù lao năm 2023 cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban Kiểm soát Công ty:

STT	Nội dung	Số người	Thù lao (Triệu đồng)		Ghi chú
			Kế hoạch	Thực hiện	
I	Thành viên Hội đồng quản trị	7	480	480	100%
II	Thành viên Ban kiểm soát không chuyên trách	2	120	120	100%
	Tổng cộng		600	600	100%

***Trong đó:**

1. Mức chi trả thù lao của HĐQT năm 2023:

- Chủ tịch HĐQT: 10 triệu/người/tháng (kế hoạch chi trả 10 triệu/tháng; thực hiện chi trả 10 triệu/tháng);

- Thành viên HĐQT: 5 triệu/người/tháng (kế hoạch chi trả 5 triệu/tháng; thực hiện chi trả 5 triệu/tháng);

2. Mức chi trả thù lao của BKS năm 2023:

- Trưởng BKS: Hưởng lương chuyên trách;
- Thành viên BKS không chuyên trách: 5 triệu/người/tháng (kế hoạch chi trả 5 triệu/tháng; thực hiện chi trả 5 triệu/tháng);

II. Phương án chi trả thù lao năm 2024 cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban Kiểm soát Công ty:

STT	Nội dung	Số người	Thù lao (Triệu đồng)	
			Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024
I	Hội đồng quản trị	6	480	360
II	Ban kiểm soát	2	120	120
	Tổng cộng		600	480

1. Mức chi trả thù lao của HĐQT năm 2024:

- Chủ tịch HĐQT : Hưởng lương chuyên trách;
- Thành viên HĐQT: 5 triệu/người/tháng = 5.000.000 x 12 tháng x 06 người = 360.000.000 đồng.

2. Mức chi trả thù lao của BKS năm 2024:

- Trưởng BKS: Hưởng lương chuyên trách;
- Thành viên BKS không chuyên trách: 5 triệu/người/tháng = 5.000.000 x 12 tháng x 02 người = 120.000.000 đồng.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái



Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng 5 năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa 2, thành phố Chí Linh, Hải Dương

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa 2, thành phố Chí Linh, Hải Dương, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung;

1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Dự án KCN Cộng Hòa 2 (quy mô 190ha) đã được tỉnh Hải Dương cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023. Dự án này đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 bố trí 50ha, giai đoạn 2026-2030 bố trí 140ha.

2. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Theo đó, mục tiêu tổng quát nhằm huy động mọi nguồn lực, đẩy mạnh các đột phá chiến lược phát triển kinh tế, xã hội bền vững theo định hướng phát triển công nghiệp làm động lực, ưu tiên thu hút các dự án đầu tư công nghiệp hỗ trợ, công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp chế biến gắn với bảo

vệ môi trường sinh thái; tạo giá trị thương hiệu sản phẩm tốt, đáp ứng nhu cầu thị trường trong nước và xuất khẩu nước ngoài. Ổn định, duy trì các ngành công nghiệp có lợi thế của thành phố như: điện, nước sạch, vật liệu xây dựng, may mặc, công nghiệp khai khoáng. Mở cửa, tạo mọi điều kiện thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu, cụm công nghiệp đã được quy hoạch. Nâng cao tỷ lệ lấp đầy và các Cụm công nghiệp, do đó việc đầu tư khu công nghiệp Cộng Hòa 2 trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành phố Chí Linh.

3. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 nằm sát khu công nghiệp Cộng Hòa 1 thuộc trung tâm kinh tế trọng điểm Bắc Bộ với tam giác phát triển kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh.

- Về hàng không cách sân bay Cát Bi 70 km, sân bay Nội Bài 57km, sân bay Vân Đồn 130km.

- Về cảng biển cách cảng Hải Phòng 70km, cảng Cái Lân 73km, cảng Lạch Huyện 93km. Cảng nội địa (đường sông) cách sông Phả Lại 12km, cách sông Đông Mai 3km.

- Về đường bộ có quốc lộ 37 nối Lạng Sơn Bắc Giang- Hải Dương với đường Hạ Long Xanh Nối với Quảng Ninh. Quốc lộ 18 nối Quảng Ninh, Chí Linh, Bắc Ninh. Cao tốc Côn Minh, Hải Phòng, Quảng Ninh, Đường Vành đai 5 qua thành phố Chí Linh đi Quảng Ninh.

- Về đường sắt nằm trên tuyến đường sắt Hà Nội - Quảng Ninh

Với vị trí địa lý thuận lợi, việc thu hút đầu tư vào khu công nghiệp Cộng Hòa 2 sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy khu công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại hiệu quả kinh tế thì tiến hành thực hiện dự án.

3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Hải Dương hiện có gần 2 triệu dân, trong đó có 1,3 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ 3 các tỉnh, thành phố phía Bắc. Riêng thành phố Chí Linh có khoảng 138.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 30%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của Chí Linh được đào tạo dự kiến sẽ tăng 10%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Quảng Ninh, Hải Phòng, Thái Bình là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho khu công nghiệp.

Trên địa bàn thành phố Chí Linh còn có trường Đại học Sao Đỏ, Trường Cao đẳng Licogi, Trường Trung cấp nghề cơ giới đường bộ ... với số lượng lớn sinh viên được đào tạo nhiều ngành nghề, tạo nguồn cung cấp 1.500 lao động có trình độ cao cho khu công nghiệp và cung cấp 20.000 đến 30.000 lao động có trình độ thấp hơn.

Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 85 lao động/1 ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Cộng Hòa 2 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 16.150 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành

của các nhà máy trong khu công nghiệp.

II. Quy mô dự án và chi phí đầu tư:

1. Quy mô dự án:

Dự án KCN Cộng Hòa 2 quy mô 190ha trong đó cơ cấu sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		190,00	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	2,28	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	133	70
3	Đất giao thông	GT	21,85	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	5,7	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,85	1,5
6	Đất cây xanh	CX	24,32	12,8

+ Khu trung tâm điều hành: có diện tích 2,28ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 133ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 21,85 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: có diện tích 5,7ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 2,85ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất cây xanh: tổng diện tích 24,32 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

2. Chi phí đầu tư: Tổng mức đầu tư dự kiến **2.470.737.000.000** đồng.

3. Nguồn vốn:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **2.058.614.902.872** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **188.681.461.578** đồng

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **223.440.635.550** đồng

4. Hiệu quả kinh tế:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	190.00
2	Quy mô lao động	người	16,150
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện	đồng	1,928,104,265,087
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	đồng	1,928,104,265,087
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	2,734,151,003,600
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	2,734,151,003,600
IV	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	519,756,010,844
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	286,290,727,669
VI	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	1,928,104,265,087
1	Vốn tự có (15%)	đồng	289,215,639,763
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	771,241,706,035
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	867,646,919,289
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
	Giai đoạn 1 (50 ha)		24 tháng
	Giai đoạn 2 (140ha)		36 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	331,597
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	20.02%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm 10,1 tháng

+ Tổng doanh thu từ đất : 2.734,15 tỷ đồng

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp : 519,76 tỷ đồng

+ Lợi nhuận sau thuế	: 286,29 tỷ đồng
+ NPV	: 331,6 tỷ đồng
+ IRR	: 20,02%

III. Kiến nghị, đề xuất.

1. Kính đề nghị Đại hội cổ đông chấp thuận giao Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung chỉ đạo nghiên cứu, hoàn thiện các thủ tục cần thiết. Trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông; Hội đồng quản trị sẽ xin ý kiến các cổ đông bằng văn bản và triển khai các dự án khi đảm bảo tỷ lệ thông qua theo quy chế của Công ty.

2. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị cân đối bố trí nguồn kinh phí để phục vụ công tác nghiên cứu, khảo sát, thiết kế, quy hoạch các dự án mới trên cơ sở đúng quy định của pháp luật; Đầu tư hiệu quả, tối ưu hóa nguồn vốn và lợi ích của Cổ đông.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

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

**BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA 2, TP CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÀNH PHỐ CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT
NAM IDC**

Hải Dương, tháng 5/2024

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

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA 2, TP CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC



GIÁM ĐỐC
Cô Đình Phú

Hải Dương, năm 2024

MỤC LỤC
BÁO CÁO
ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. GIỚI THIỆU CHUNG	3
II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG.....	5
III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA 2	5
5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan	6
5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh	6
5.2. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035	6
5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng	6
5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội	6
5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động	7
6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư.....	8
6.1. Đánh giá hiện trạng Khu vực dự án:	8
6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 190 ha.	8
7. Chi phí đầu tư.....	10
7.1. Tổng mức đầu tư:	10
7.2. Nguồn vốn đầu tư.....	11
7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:	11
7.4. Tiến độ thực hiện dự án	11
8. Về hiệu quả kinh tế.....	12

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

Theo quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 406, trong đó 361 dự án nằm ngoài Khu kinh tế, và 37 dự án thuộc Khu kinh tế và 08 dự án nằm trong Khu kinh tế cửa khẩu.

Trong năm 2023 vừa qua, cả nước ghi nhận nguồn cung từ các dự án như: VSIP II quy mô 500ha tại Nghệ An; VSIP Cần Thơ quy mô 900ha; VSIP Bắc Ninh II quy mô 282ha, Khu công nghiệp Gia Bình II quy mô 250ha tại Bắc Ninh; Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành quy mô 410ha tại Đồng Nai...

Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản Khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023.

Trong đó, bất động sản công nghiệp Khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với Khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì. Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý có xu hướng tăng.

Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở khoảng 85% đến 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

Hải Dương có vị trí quan trọng, nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, trên hành lang kinh tế Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh và kề sát vành đai kinh tế ven biển vịnh Bắc Bộ. Đây là nơi có lợi thế vô cùng lớn trong việc giao lưu, trao đổi thương mại với Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh và các tỉnh lân cận như: Bắc Giang, Bắc Ninh, Thái Bình, Hưng Yên

Thành phố Chí Linh nằm trong vùng tam giác kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh. Có đường giao thông thuận lợi. Đường bộ có Quốc lộ 18 chạy dọc theo hướng Đông-Tây qua trung tâm huyện nối liền Hà Nội - Quảng Ninh, đường Quốc lộ 183 nối Quốc lộ 5 và đường 18, đường 37 là đường vành đai chiến lược quốc gia từ trung tâm huyện đi tỉnh Bắc Giang. Đường thủy có chiều dài 40 km đường sông bao bọc phía Đông, Tây, Nam của huyện thông thương với Hải Phòng, Bắc Giang, Đáp Cầu (Bắc Ninh).

Trong quy hoạch chung thành phố Chí Linh đến năm 2050, quy hoạch 3 vùng, trong đó vùng 3 là vùng phía Nam Quốc lộ 18 tập trung phát triển đô thị mới, dịch vụ thương mại và công nghiệp công nghệ cao với tổng quy mô hơn 10.650 ha. Thành phố cũng quy hoạch 3 Khu công nghiệp mới có tổng diện tích 815 ha và 1 Cụm công nghiệp mới rộng 50 ha. Công khai danh mục thu hút đầu tư bao gồm 50 dự án, công trình thuộc các lĩnh vực, trong đó có 4 dự án thuộc lĩnh vực công nghiệp, công nghệ cao.

Thành phố Chí Linh đang thực hiện kế hoạch nâng cấp, mở rộng tuyến đường 398B đi xã Hoàng Hoa Thám kết nối với đường tỉnh 394 Quảng Ninh đi Khu du lịch Tây Yên Tử (Bắc Giang); đường dẫn cầu Đổng Việt kết nối với huyện Yên Dũng (Bắc Giang); dự án đường dẫn và cầu Tân An kết nối với huyện Nam Sách và cầu Vạn sang thị xã Kinh Môn. Với những giải pháp này, TP Chí Linh đã đón những tín hiệu vui cho công nghiệp của địa phương.

Mặc dù lĩnh vực công nghiệp chiếm tỷ trọng lớn trong phát triển kinh tế của địa phương, song Chí Linh vẫn chưa thu hút được các nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, công nghệ hiện đại. Tỷ suất đầu tư trên một đơn vị diện tích đất công nghiệp còn thấp.

Các doanh nghiệp trong KCN và các Cụm công nghiệp xuất khẩu ra thị trường chủ yếu là các sản phẩm may mặc, vật liệu xây dựng, gia công, lắp ráp một số linh kiện điện tử giản đơn; thu nhập của công nhân chưa cao... Thành ủy Chí Linh xác định phát triển công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hiện đại, công nghiệp hỗ trợ là một trong bốn trụ cột của địa phương.

Vi vậy việc xây dựng các Khu công nghiệp đáp ứng được các yêu cầu thu hút các nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, công nghệ hiện đại là rất cần thiết. Nằm cạnh quốc lộ 18, KCN Cộng Hòa thu hút các nhà đầu tư thứ cấp bởi có vị trí trung tâm trong tam giác kinh tế Hà Nội - Quảng Ninh - Hải Phòng. Hiện tỷ lệ lấp đầy của KCN này đạt tương đương 80%.

Chiến lược Phát triển Công nghiệp Việt Nam đến 2025, tầm nhìn đến 2035 xác định mục tiêu: Công nghiệp Việt Nam phát triển với cơ cấu hợp lý theo ngành và lãnh thổ, có khả năng cạnh tranh để phát triển trong hội nhập, có công nghệ hiện đại và tham gia chuỗi giá trị toàn cầu ở một số chuyên ngành, lĩnh vực,... Đến năm 2035, công nghiệp Việt Nam được phát triển với đa số các chuyên ngành có công nghệ tiên tiến, chất lượng sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế, tham gia sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, cạnh tranh bình đẳng trong hội nhập quốc tế. Để hoàn thành các mục tiêu đó thì một trong các yếu tố cần thiết là Khuyến khích các doanh nghiệp mở rộng đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp làm cơ sở và tạo điều kiện kêu gọi thu hút đầu tư xây dựng phát triển các ngành nghề công nghiệp

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Quy hoạch tỉnh Hải Dương đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 19/12/2023:

Quy hoạch chung điều chỉnh thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 25/2/2022:

Quyết định số 109/QĐ-UBND về việc Phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA 2

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa 2

2. Địa điểm thực hiện dự án: TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương

3. Quy mô: 190 ha

4. Mục tiêu dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp	4299	

- Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 là Khu công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

- + Nhóm ngành chế biến, bảo quản nông, lâm.
- + Nhóm ngành may mặc, da giày.
- + Nhóm ngành công nghệ thông tin, điện-điện tử.
- + Sản xuất, chế tạo, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin.
- + Sản xuất thiết bị, linh phụ kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi.
- + Sản xuất các sản phẩm phần mềm, sản phẩm nội dung thông tin số, dịch vụ phần mềm, khắc phục sự cố an toàn thông tin, bảo vệ thông tin.
- + Sản xuất, chế tạo cơ khí chính xác, Khuôn mẫu, chế tạo máy móc, thiết bị. Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy.

+ Sản xuất chế tạo các sản phẩm từ nhựa, linh kiện nhựa – cao su kỹ thuật, sản xuất các sản phẩm bao bì, in ấn.

+ Sản xuất vật liệu composite, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ.

+ Sản xuất mỹ phẩm, dược phẩm và thiết bị y tế.

+ Sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm và thức ăn chăn nuôi.

+ Dịch vụ logistic.

+ Sản xuất gia công các sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, sản xuất các sản phẩm công nghệ hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14, quy hoạch nêu tại điểm C khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch (gồm các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh) đã được quyết định phê duyệt trước ngày 01/01/2019 được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến Khu quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt.

Theo Quyết định số 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Hải Dương thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các Khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

5.2. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035

Quyết định số 555/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 25/2/2022 về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đến năm 2040.

Quyết định số 109/QĐ-UBND về việc Phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh.

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng

Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được thủ tướng phê duyệt theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ Do đó, vị trí thực hiện dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Theo đó, mục tiêu tổng quát nhằm huy động mọi nguồn lực, đẩy mạnh các đột phá chiến lược phát triển kinh tế, xã hội bền vững theo định hướng phát triển công nghiệp làm động lực, ưu tiên thu hút các dự án đầu tư công nghiệp

hỗ trợ, công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp chế biến gắn với bảo vệ môi trường sinh thái; tạo giá trị thương hiệu sản phẩm tốt, đáp ứng nhu cầu thị trường trong nước và xuất khẩu nước ngoài. Ổn định, duy trì các ngành công nghiệp có lợi thế của thành phố như: điện, nước sạch, vật liệu xây dựng, may mặc, công nghiệp khai khoáng. Mở cửa, tạo mọi điều kiện thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các Khu, cụm công nghiệp đã được quy hoạch. Nâng cao tỷ lệ lấp đầy và các Cụm công nghiệp, do đó việc đầu tư Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành phố Chí Linh.

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

a. Khả năng thu hút đầu tư:

Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 nằm sát Khu công nghiệp Cộng Hòa 1 thuộc trung tâm kinh tế trọng điểm Bắc Bộ với tam giác phát triển kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh.

Về hàng không cách sân bay Cát Bi 70 km, sân bay Nội Bài 57km, sân bay Vân Đồn 130km.

Cảng biển cách cảng Hải Phòng 70km, cảng Cái Lân 73km, cảng Lạch Huyện 93km. Cảng nội địa (đường sông) cách sông Phả Lại 12km, cách sông Đông Mai 3km.

Về đường bộ có Quốc lộ 37 nối Lạng Sơn Bắc Giang- Hải Dương với đường Hạ Long Xanh Nối với Quảng Ninh. Quốc lộ 18 nối Quảng Ninh, Chí Linh, Bắc Ninh. Cao tốc Côn Minh, Hải Phòng, Quảng Ninh, Đường vành đai 5 qua thành phố Chí Linh đi Quảng Ninh

Đường sắt Hà Nội - Quảng Ninh

Cửa khẩu Hữu Nghị 150km, cửa khẩu Móng Cái 250km.

Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Khu công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

b. Khả năng cung cấp lao động

Hải Dương hiện có gần 2 triệu dân, trong đó có 1,3 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ 3 các tỉnh, thành phố phía Bắc. Riêng thành phố Chí Linh có khoảng 138.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 30%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của Chí Linh được đảo tạo dự kiến sẽ tăng 10%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Quảng Ninh, Hải Phòng, Thái Bình là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho Khu công nghiệp.

Trên địa bàn thành phố Chí Linh còn có trường Đại học Sao Đỏ, Trường Cao đẳng Licogi, Trường Trung cấp nghề cơ giới đường bộ ... với số lượng lớn sinh viên được đào tạo nhiều ngành nghề, tạo nguồn cung cấp 1.500 lao động có trình độ cao cho Khu công nghiệp và cung cấp 20.000 đến 30.000 lao động có trình độ thấp hơn.

Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 85 lao động/1 ha đất Khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 16.150 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Khu công nghiệp.

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng Khu vực dự án:

Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 nằm ở phía Đông Nam thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương có vị trí cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Quốc lộ 18;
- + Phía Nam giáp: Đất ở hiện hữu;
- + Phía Đông giáp: Đất ở hiện hữu và đất canh tác nông nghiệp;
- + Phía Tây giáp: Khu công nghiệp Cộng Hòa 1.

Khu vực nghiên cứu có dạng địa hình bằng phẳng, độ dốc nhỏ. Hiện trạng là Khu vực canh tác nông nghiệp, chủ yếu là trồng lúa nước.

Giao thông đối ngoại: Phía Bắc Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 tiếp giáp với Quốc lộ 18, đây là trục giao thông kết nối thành phố Chí Linh với các tỉnh Quảng Ninh, Bắc Ninh, Bắc Giang.

Giao thông đối nội: Khu vực nghiên cứu lập dự án chủ yếu là đất canh tác nên chủ yếu là các tuyến đường bê tông, đường đất nội đồng phục vụ việc sản xuất, canh tác của nhân dân.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 190 ha.

Trong đó:

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		190,00	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	2,28	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	133	70
3	Đất giao thông	GT	21,85	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	5,7	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,85	1,5
6	Đất cây xanh	CX	24,32	12,8

a. Cơ cấu sử dụng đất của KCN Cộng Hòa 2 như sau:

+ Khu trung tâm điều hành: Có diện tích 2,28ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây

dựng cho các Khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

+ Đất công nghiệp: Với tổng diện tích là 133ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 21,85 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các Khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: Có diện tích 5,7ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các Khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Với diện tích 2,85ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, Khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất cây xanh: Tổng diện tích 24,32 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

b. Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,...):

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất nhà máy: Từ 01 đến 05 tầng.

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất trung tâm, thương mại dịch vụ: từ 01 đến 05 tầng.

+ Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Mật độ xây dựng:

(i) Mật độ xây dựng lô đất nhà máy: 70%;

(ii) Mật độ xây dựng lô đất kỹ thuật: 70%;

(iii) Mật độ xây dựng tối đa lô đất trung tâm, thương mại dịch vụ: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các lô đất có cạnh tiếp xúc với các trục đường giao thông đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp.

+ Cung cấp dịch vụ tiện ích Khu công nghiệp: cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác.

- Quy mô lao động dự kiến trong Khu công nghiệp: khoảng 16.150 người

- Vị trí dự án thuộc Khu vực đô thị: không

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia đặc biệt: không

- Dự án thuộc Khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: không

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Khu công nghiệp Cộng Hòa 2

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022;

7.1. Tổng mức đầu tư:

ST T	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	CHI PHÍ BT GPMB	571,762,004,783	-	571,762,004,783
1.1	Chi phí hỗ trợ ổn định cuộc sống và tài sản trên đất	383,080,543,205		383,080,543,205
1.2	Chi phí đền bù đất	188,681,461,578		188,681,461,578
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	1,174,781,463,636	117,478,146,364	1,292,259,610,000
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công	13,636,363,636	1,363,636,364	15,000,000,000
2.2	Trạm xử lý nước thải	5,805,725,500	580,572,550	6,386,298,050
2.3	Cấp điện động lực	98,697,333,500	9,869,733,350	108,567,066,850
2.4	San nền	139,337,412,000	13,933,741,200	153,271,153,200
2.5	Giao thông	232,229,020,000	23,222,902,000	255,451,922,000

2.6	Cây xanh	58,057,255,000	5,805,725,500	63,862,980,500
2.7	Hệ thống cấp nước	127,725,961,000	12,772,596,100	140,498,557,100
2.8	Hệ thống thoát nước mưa	150,948,863,000	15,094,886,300	166,043,749,300
2.9	Hệ thống thoát nước thải	139,337,412,000	13,933,741,200	153,271,153,200
2.10	Cấp điện chiếu sáng	127,725,961,000	12,772,596,100	140,498,557,100
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc	81,280,157,000	8,128,015,700	89,408,172,700
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	57,875,900,000	5,787,590,000	63,663,490,000
3.1	Cấp điện chiếu sáng	34,725,540,000	3,472,554,000	38,198,094,000
3.2	Hệ thống thông tin liên lạc	23,150,360,000	2,315,036,000	25,465,396,000
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	6,850,898,020	685,089,802	7,535,987,822
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	28,841,078,383	2,884,107,838	31,725,186,222
VI	CHI PHÍ KHÁC	47,226,540,805	4,459,465,658	51,686,006,463
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	195,290,927,581	19,529,092,758	214,820,020,339
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	237,284,763,957		237,284,763,957
	TỔNG CỘNG	2,319,913,577,165	150,823,492,420	2,470,737,069,586
	LÀM TRÒN			2,470,737,000,000

Bảng chữ: Hai nghìn bốn trăm bảy mươi tỷ bảy trăm ba mươi bảy triệu đồng
(Chi tiết trong bảng đính kèm)

7.2. Nguồn vốn đầu tư

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **2.058.614.902.872** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **188.681.461.578** đồng

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **223.440.635.550** đồng

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:

50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7.4. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư

- Từ đầu quý III/2024 đến cuối quý III/2024: Lập hồ sơ đề xuất dự án để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Từ đầu quý IV/2024 đến cuối quý IV/2025: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng.

- Từ đầu quý I/2026 đến cuối quý IV/2026: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp với quy mô khoảng 50ha.

- Từ đầu quý I/2027: Thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp.

8. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của Khu công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Từ quý II/2028 Nhà đầu tư bắt đầu thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính trên tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến: 80,8USD/m². không bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động.

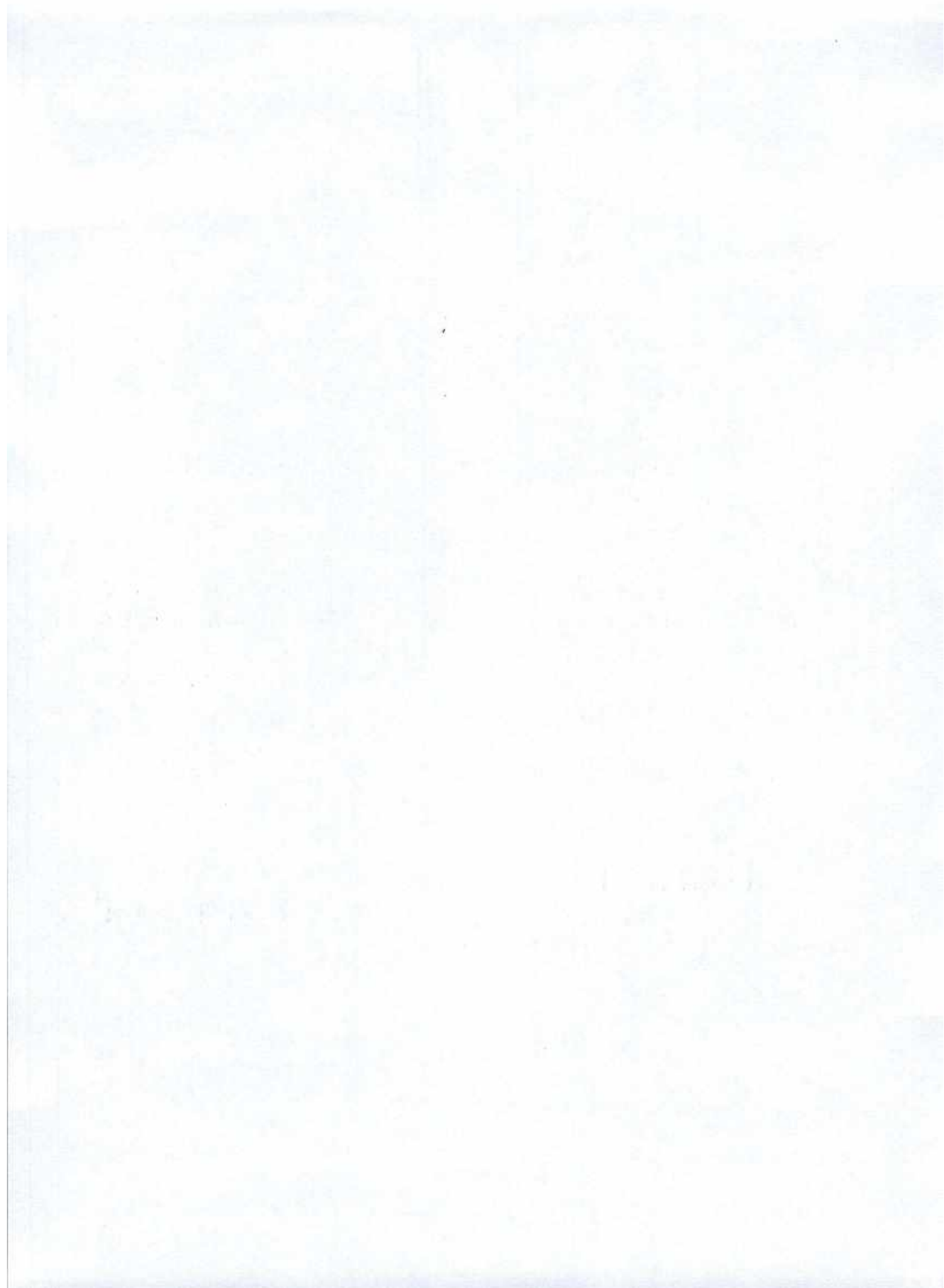
Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	190.00
2	Quy mô lao động	người	16,150
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện	đồng	1,928,104,265,087
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	<i>đồng</i>	<i>1,928,104,265,087</i>
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	2,734,151,003,600
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	2,734,151,003,600
IV	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	519,756,010,844
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	286,290,727,669
VI	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	1,928,104,265,087
1	Vốn tự có (15%)	đồng	289,215,639,763
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	771,241,706,035
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	867,646,919,289
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
	Giai đoạn 1 (50 ha)		24 tháng
	Giai đoạn 2 (140ha)		36 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	331,597
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	20.02%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm 10,1 tháng

+ Tổng doanh thu từ đất	: 2.734,15 tỷ đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 519,76 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 286,29 tỷ đồng
+ NPV	: 331,6 tỷ đồng
+ IRR	: 20,02%

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa 2. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!





Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng 5 năm 2024

ĐỰ THẢO

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung:

1. Hiện trạng cụm công nghiệp Hoàng Tân:

Cụm công nghiệp Hoàng Tân được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 năm 2009, chính thức được thành lập vào năm 2016 theo Quyết định số: 811/QĐ-UBND ngày 30/3/2016 và được giao cho UBND thành phố Chí Linh quản lý, chưa có nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

Quy mô diện tích hiện tại là 48,297 ha (theo quyết định thành lập CCN năm 2016), trong đó diện tích đất công nghiệp là 30,194 ha. Đến thời điểm hiện tại đã chấp thuận đầu tư 07 dự án vào CCN Hoàng Tân với tổng diện tích đất đã cho thuê là 24,64ha, diện tích đất công nghiệp còn lại là 5,554ha.

*Danh sách các dự án:

Stt	Tên doanh nghiệp	Diện tích (ha)	Thuộc ô quy hoạch	Ghi chú
1	Công ty liên doanh quốc tế ABC	2,35	ĐC-1	Đang dừng hoạt động
2	Chi nhánh Công ty TNHH Chân Thiện Mỹ	4,84	ĐC-2	Đang dừng hoạt động
3	Công ty TNHH Minh Long	3,49	CN1, CN2, CN8, CN9	Đang hoạt động
4	Công ty TNHH Mipak	4,97	CN10, CN11, CN16, CN17	Đang hoạt động
5	Công ty TNHH in và thêu TOP GEAR	1,61	CN18	Đã xong giải phóng mặt bằng và san lấp
6	Công ty TNHH Gorgeous Apparel	5,35	CN12, CN13, CN14, CN15	Đã xong giải phóng mặt bằng và san lấp
7	Bến xe khách Phía Đông	2,028	CN2, CN3, CN8	Đang hoạt động

Tới thời điểm hiện tại, toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Cụm công nghiệp chưa được đầu tư xây dựng. Do chưa có nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật nên các doanh nghiệp đều đang hoạt động một cách tự phát về vấn đề giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước.

2. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Cụm công nghiệp Hoàng Tân quy mô 48,3ha được thành lập theo Quyết định số: 811/QĐ-UBND ngày 30/3/2016 của UBND tỉnh Hải Dương về việc thành lập cụm công nghiệp Hoàng Tân thị xã Chí Linh. Tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đến năm 2040 và Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phân bổ chỉ tiêu một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh. Cụm công nghiệp Hoàng Tân được phê duyệt mở rộng 26,7 ha, nâng quy mô cụm lên 75 ha.

3. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Theo đó, mục tiêu tổng quát nhằm huy động mọi nguồn lực, đẩy mạnh các đột phá chiến lược phát triển kinh tế, xã hội bền vững theo định hướng phát triển công nghiệp làm động lực, ưu tiên thu hút các dự án đầu tư công nghiệp hỗ trợ, công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp chế biến gắn với bảo vệ môi trường sinh thái; tạo giá trị thương hiệu sản phẩm tốt, đáp ứng nhu cầu thị trường trong nước và xuất khẩu nước ngoài. Ổn định, duy trì các ngành công nghiệp

có lợi thế của thành phố như: điện, nước sạch, vật liệu xây dựng, may mặc, công nghiệp khai khoáng. Mở cửa, tạo mọi điều kiện thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu, cụm công nghiệp đã được quy hoạch. Nâng cao tỷ lệ lấp đầy và các Cụm công nghiệp, do đó việc đầu tư cụm công nghiệp Hoàng Tân trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành phố Chí Linh.

4. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

4.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

+ Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hoàng Tân khi được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh sẽ có nhiều lợi thế lợi như: nhu cầu đầu tư xây dựng nhà xưởng sản xuất trên địa bàn là rất lớn. Đối với các ngành nghề dự kiến bố trí trong Cụm công nghiệp phù hợp với chủ trương của tỉnh Hải Dương, mục tiêu phát triển kinh tế của thành phố Chí Linh và sự mong đợi của người dân địa phương. Dự kiến trong năm 2023 sẽ lấp đầy 100% diện tích đất công nghiệp của CNN Giai đoạn 1.

+ Giải pháp thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp:

- Nghiên cứu, đề xuất với tỉnh ban hành các chính sách và giải pháp thu hút các doanh nghiệp đầu tư vào cụm công nghiệp;

- Nâng cao chất lượng công tác thẩm định các dự án đầu tư, sớm ban hành chấp thuận đầu tư, cấp giấy phép đầu tư và giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án;

- Tập trung giải quyết các vấn đề tồn tại, kịp thời tháo gỡ các khó khăn vướng mắc của doanh nghiệp.

- Quy hoạch tốt, phù hợp các quy mô dự án và hấp dẫn đối với nhà đầu tư thứ cấp. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư tốt, đồng bộ, tạo thuận lợi cho sự phát triển bền vững của cụm công nghiệp; chú trọng khâu quản lý vận hành, bảo trì.

- Qua khảo sát, một số doanh nghiệp thứ cấp đang có nhu cầu cao muốn đầu tư vào CCN.

4.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Hải Dương hiện có gần 2 triệu dân, trong đó có 1,3 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ 3 các tỉnh, thành phố phía Bắc. Riêng thành phố Chí Linh có khoảng 138.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 30%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của Chí Linh được đào tạo dự kiến sẽ tăng 10%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Quảng Ninh, Hải Phòng, Thái Bình là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho khu công nghiệp.

Trên địa bàn thành phố Chí Linh còn có trường Đại học Sao Đỏ, Trường Cao đẳng Licogi, Trường Trung cấp nghề cơ giới đường bộ ... với số lượng lớn sinh viên được đào tạo nhiều ngành nghề, tạo nguồn cung cấp 1.500 lao động có trình độ cao cho khu công nghiệp và cung cấp 1.000 đến 2.000 lao động có trình độ thấp hơn.

Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1 ha đất công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Hoàng

Tân sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

II. Quy mô dự án và chi phí đầu tư:

1. Quy mô dự án:

Dự án cụm công nghiệp Hoàng Tân mở rộng 26,7ha nâng quy mô lên 75ha trong đó cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		75	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	0,9	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	52,5	70
3	Đất cây xanh	CX	9,6	12,8
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,125	1,5
5	Đất giao thông	GT	8,625	11,5
6	Đất thương mại dịch vụ	DV	2,25	3

+ Khu trung tâm điều hành: có diện tích 0,9ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trung bày giới thiệu sản phẩm.....

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 52,5ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp. Trong đó 24,64ha đất công nghiệp đã có Nhà đầu tư, diện tích đất công nghiệp còn lại là 27,86ha.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 8,625 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: có diện tích 2,25ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 1,125ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất cây xanh: tổng diện tích 9,6 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

2. Chi phí đầu tư: Tổng mức đầu tư dự kiến **607.579.000.000** đồng.

3. Nguồn vốn:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **453.938.858.065** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thanh toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **27.479.331.222** đồng

+ Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **43.916.315.713** đồng

+ Vốn đầu tư phân bổ cho các doanh nghiệp: **82.244.495.000** đồng

4. Hiệu quả kinh tế:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75.00
2	Quy mô lao động	người	6,000
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện	đồng	415,255,482,811
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hằng năm, phân bổ chi phí)	đồng	415,255,482,811
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	544,596,115,600
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	544,596,115,600
IV	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	76,520,602,746
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	52,820,030,043
VI	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	415,255,482,811
1	Vốn tự có (15%)	đồng	62,288,322,422
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	166,102,193,124
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	186,864,967,265
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
	Giai đoạn 1 (20 ha)		24 tháng
	Giai đoạn 2 (55ha)		36 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	80,665
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	15.53%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm 10,1 tháng

+ Tổng doanh thu từ đất : 554,60 tỷ đồng

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 76,52 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 52,82 tỷ đồng
+ NPV	: 80,665 tỷ đồng
+ IRR	: 15,53%

III. Kiến nghị, đề xuất.

1. Kính đề nghị Đại hội cổ đông chấp thuận giao Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung chỉ đạo nghiên cứu, hoàn thiện các thủ tục cần thiết. Trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông; Hội đồng quản trị sẽ xin ý kiến các cổ đông bằng văn bản và triển khai các dự án khi đảm bảo tỷ lệ thông qua theo quy chế của Công ty.

2. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị cân đối bố trí nguồn kinh phí để phục vụ công tác nghiên cứu, khảo sát, thiết kế, quy hoạch các dự án mới trên cơ sở đúng quy định của pháp luật; Đầu tư hiệu quả, tối ưu hóa nguồn vốn và lợi ích của Cổ đông.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

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

**BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
CỤM CÔNG NGHIỆP HOÀNG TÂN, TỈNH HẢI DƯƠNG**

**ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: PHƯỜNG HOÀNG TÂN, TP CHÍ LINH, TỈNH
HẢI DƯƠNG**

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

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT
NAM IDC**

Hải Dương, tháng 5/2024

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

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
CỤM CÔNG NGHIỆP HOÀNG TÂN, TP CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC



GIÁM ĐỐC
Lê Đình Phú

Hải Dương, năm 2024

MỤC LỤC
BÁO CÁO
ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	3
II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG.....	5
III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP HOÀNG TÂN.....	6
5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan.....	7
5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh.....	7
5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2040.....	7
5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.....	7
5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội.....	7
5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động.....	7
6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư.....	8
7. Chi phí đầu tư.....	11
7.1. Tổng mức đầu tư:.....	11
7.2. Nguồn vốn đầu tư.....	12
7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:.....	12
7.4. Tiến độ thực hiện dự án.....	12
8. Về hiệu quả kinh tế.....	13

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp.

Theo quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 406, trong đó 361 dự án nằm ngoài Khu kinh tế, và 37 dự án thuộc Khu kinh tế và 08 dự án nằm trong Khu kinh tế cửa khẩu.

Trong năm 2023 vừa qua, cả nước ghi nhận nguồn cung từ các dự án như: VSIP II quy mô 500ha tại Nghệ An; VSIP Cần Thơ quy mô 900ha; VSIP Bắc Ninh II quy mô 282ha, Khu công nghiệp Gia Bình II quy mô 250ha tại Bắc Ninh; Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành quy mô 410ha tại Đồng Nai...

Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản Khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023.

Trong đó, bất động sản công nghiệp Khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với Khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì. Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý có xu hướng tăng.

Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở khoảng 85% đến 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

Hải Dương có vị trí quan trọng, nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, trên hành lang kinh tế Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh và kề sát vành đai kinh tế ven biển vịnh Bắc Bộ. Đây là nơi có lợi thế vô cùng lớn trong việc giao lưu, trao đổi thương mại với Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh và các tỉnh lân cận như: Bắc Giang, Bắc Ninh, Thái Bình, Hưng Yên

Thành phố Chí Linh nằm trong vùng tam giác kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh. Có đường giao thông thuận lợi. Đường bộ có Quốc lộ 18 chạy dọc theo hướng Đông-Tây qua trung tâm huyện nối liền Hà Nội - Quảng Ninh, đường Quốc lộ 183 nối Quốc lộ 5 và đường 18, đường 37 là đường vành đai chiến lược quốc gia từ trung tâm huyện đi tỉnh Bắc Giang. Đường thủy có chiều dài 40 km đường sông bao bọc phía đông, tây, nam của huyện thông thương với Hải Phòng, Bắc Giang, Đáp Cầu (Bắc Ninh).

Trong quy hoạch chung thành phố Chí Linh đến năm 2050, quy hoạch 3 vùng, trong đó vùng 3 là vùng phía Nam Quốc lộ 18 tập trung phát triển đô thị mới, dịch vụ thương mại và công nghiệp công nghệ cao với tổng quy mô hơn 10.650 ha. Thành phố

cũng quy hoạch 3 Khu công nghiệp mới có tổng diện tích 815 ha và 1 Cụm công nghiệp mới rộng 50 ha. Công khai danh mục thu hút đầu tư bao gồm 50 dự án, công trình thuộc các lĩnh vực, trong đó có 4 dự án thuộc lĩnh vực công nghiệp, công nghệ cao.

Thành phố Chí Linh đang thực hiện kế hoạch nâng cấp, mở rộng tuyến đường 398B đi xã Hoàng Hoa Thám kết nối với đường tỉnh 394 Quảng Ninh đi Khu du lịch Tây Yên Tử (Bắc Giang); đường dẫn cầu Đồng Việt kết nối với huyện Yên Dũng (Bắc Giang); dự án đường dẫn và cầu Tân An kết nối với huyện Nam Sách và cầu Vạn sang thị xã Kinh Môn. Với những giải pháp này, thành phố Chí Linh đã đón những tín hiệu vui cho công nghiệp của địa phương.

Mặc dù lĩnh vực công nghiệp chiếm tỷ trọng lớn trong phát triển kinh tế của địa phương, song Chí Linh vẫn chưa thu hút được các nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, công nghệ hiện đại. Tỷ suất đầu tư trên một đơn vị diện tích đất công nghiệp còn thấp.

Các doanh nghiệp trong KCN và các Cụm công nghiệp xuất khẩu ra thị trường chủ yếu là các sản phẩm may mặc, vật liệu xây dựng, gia công, lắp ráp một số linh kiện điện tử giản đơn; thu nhập của công nhân chưa cao... Thành ủy Chí Linh xác định phát triển công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hiện đại, công nghiệp hỗ trợ là một trong bốn trụ cột của địa phương.

Vì vậy việc xây dựng các Cụm công nghiệp đáp ứng được các yêu cầu thu hút các nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, công nghệ hiện đại là rất cần thiết. Nằm cạnh quốc lộ 18, Cụm Công nghiệp Hoàng Tân thu hút các nhà đầu tư thứ cấp bởi có vị trí trung tâm trong tam giác kinh tế Hà Nội - Quảng Ninh - Hải Phòng.

Chiến lược Phát triển Công nghiệp Việt Nam đến 2025, tầm nhìn đến 2035 xác định mục tiêu: Công nghiệp Việt Nam phát triển với cơ cấu hợp lý theo ngành và lãnh thổ, có khả năng cạnh tranh để phát triển trong hội nhập, có công nghệ hiện đại và tham gia chuỗi giá trị toàn cầu ở một số chuyên ngành, lĩnh vực,... Đến năm 2035, công nghiệp Việt Nam được phát triển với đa số các chuyên ngành có công nghệ tiên tiến, chất lượng sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế, tham gia sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, cạnh tranh bình đẳng trong hội nhập quốc tế. Để hoàn thành các mục tiêu đó thì một trong các yếu tố cần thiết là Khuyến khích các doanh nghiệp mở rộng đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp làm cơ sở và tạo điều kiện kêu gọi thu hút đầu tư xây dựng phát triển các ngành nghề công nghiệp.

3. Hiện trạng Cụm công nghiệp Hoàng Tân:

Cụm công nghiệp Hoàng Tân được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 năm 2009, chính thức được thành lập vào năm 2016 theo Quyết định số: 811/QĐ-UBND ngày 30/3/2016 và được giao cho UBND thành phố Chí Linh quản lý,

chưa có nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

Quy mô diện tích hiện tại là 48,297 ha (theo quyết định thành lập CCN năm 2016), trong đó diện tích đất công nghiệp là 30,194 ha. Đến thời điểm hiện tại đã chấp thuận đầu tư 07 dự án vào CCN Hoàng Tân với tổng diện tích đất đã cho thuê là 24,64ha, diện tích đất công nghiệp còn lại là 5,554ha.

*Danh sách các dự án:

Stt	Tên doanh nghiệp	Diện tích (ha)	Thuộc ô quy hoạch	Ghi chú
1	Công ty liên doanh quốc tế ABC	2,35	ĐC-1	Đang dừng hoạt động
2	Chi nhánh Công ty TNHH Chân Thiện Mỹ	4,84	ĐC-2	Đang dừng hoạt động
3	Công ty TNHH Minh Long	3,49	CN1, CN2, CN8, CN9	Đang hoạt động
4	Công ty TNHH Mipak	4,97	CN10, CN11, CN16, CN17	Đang hoạt động
5	Công ty TNHH in và thêu TOP GEAR	1,61	CN18	Đã xong giải phóng mặt bằng và san lấp
6	Công ty TNHH Gorgeous Apparel	5,35	CN12, CN13, CN14, CN15	Đã xong giải phóng mặt bằng và san lấp
7	Bến xe khách Phía Đông	2,028	CN2, CN3, CN8	Đang hoạt động

Tới thời điểm hiện tại, toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Cụm công nghiệp chưa được đầu tư xây dựng. Do chưa có nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật nên các doanh nghiệp đều đang hoạt động một cách tự phát về vấn đề giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước. UBND tỉnh Hải Dương đang mời gọi các Nhà đầu tư đến làm Chủ đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Hoàng Tân có quy mô gồm 48,3 ha giai đoạn I và 26,7 ha giai đoạn II.

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Quy hoạch tỉnh Hải Dương đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 19/12/2023:

Quy hoạch chung điều chỉnh thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 25/2/2022:

Quyết định số 109/QĐ-UBND về việc Phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân

ký thực hiện giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP HOÀNG TÂN

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

2. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Hoàng Tân, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương

3. Quy mô: 75 ha

4. Mục tiêu dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp	4299	

- Cụm công nghiệp Hoàng Tân là Cụm công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

- + Nhóm ngành chế biến, bảo quản nông, lâm.
- + Nhóm ngành may mặc, da giày.
- + Nhóm ngành công nghệ thông tin, điện - điện tử.
- + Sản xuất, chế tạo, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin.
- + Sản xuất thiết bị, linh phụ kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi.
- + Sản xuất các sản phẩm phần mềm, sản phẩm nội dung thông tin số, dịch vụ phần mềm, khắc phục sự cố an toàn thông tin, bảo vệ thông tin.
- + Sản xuất, chế tạo cơ khí chính xác, Khuôn mẫu, chế tạo máy móc, thiết bị. Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy.
- + Sản xuất chế tạo các sản phẩm từ nhựa, linh kiện nhựa -- cao su kỹ thuật, sản xuất các sản phẩm bao bì, in ấn.
- + Sản xuất vật liệu composite, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ.
- + Sản xuất mỹ phẩm, dược phẩm và thiết bị y tế.
- + Sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm và thức ăn chăn nuôi.
- + Dịch vụ logistic.
- + Sản xuất gia công các sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, sản xuất các sản phẩm công nghệ hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14, quy hoạch nêu tại điểm C khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch (gồm các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh) đã được quyết định phê duyệt trước ngày 01/01/2019 được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến Khu quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt.

Theo Quyết định số 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Hải Dương thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các Khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2040

Quyết định số 555/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 25/2/2022 về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đến năm 2040.

Quyết định số 109/QĐ-UBND về việc Phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh.

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng

Cụm Công nghiệp Hoàng Tân nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được Thủ tướng phê duyệt theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ Do đó, vị trí thực hiện dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Theo đó, mục tiêu tổng quát nhằm huy động mọi nguồn lực, đẩy mạnh các đột phá chiến lược phát triển kinh tế, xã hội bền vững theo định hướng phát triển công nghiệp làm động lực, ưu tiên thu hút các dự án đầu tư công nghiệp hỗ trợ, công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp chế biến gắn với bảo vệ môi trường sinh thái; tạo giá trị thương hiệu sản phẩm tốt, đáp ứng nhu cầu thị trường trong nước và xuất khẩu nước ngoài. Ổn định, duy trì các ngành công nghiệp có lợi thế của thành phố như: điện, nước sạch, vật liệu xây dựng, may mặc, công nghiệp khai khoáng. Mở cửa, tạo mọi điều kiện thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các Khu, cụm công nghiệp đã được quy hoạch. Nâng cao tỷ lệ lấp đầy cầu các Khu, Cụm công nghiệp, do đó việc đầu tư Cụm công nghiệp Hoàng Tân trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành phố Chí Linh.

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

a. Khả năng thu hút đầu tư:

Cụm công nghiệp Hoàng Tân nằm cạnh Quốc lộ 18 thuộc trung tâm kinh tế trọng điểm Bắc Bộ với tam giác phát triển kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh.

Về hàng không cách sân bay Cát Bi 70 km, sân bay Nội Bài 57km, sân bay Vân Đồn 130km.

Cảng biển cách cảng Hải Phòng 70km, cảng Cái Lân 73km, cảng Lạch Huyện 93km. Cảng nội địa (đường sông) cách sông Phả Lại 12km, cách sông Đông Mai 3km.

Về đường bộ có quốc lộ 37 nối Lạng Sơn Bắc Giang- Hải Dương với đường Hạ Long Xanh Nội với Quảng Ninh. Quốc lộ 18 nối Quảng Ninh, Chí Linh, Bắc Ninh. Cao tốc Côn Minh, Hải Phòng, Quảng Ninh, Đường Vành đai 5 qua Thành Phố Chí Linh đi Quảng Ninh.

Đường sắt Hà Nội - Quảng Ninh.

Cửa khẩu Hữu Nghị 150km, cửa khẩu Móng Cái 250km.

Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp Hoàng Tân sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó giúp Nhà đầu tư sớm thu hồi vốn đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

b. Khả năng cung cấp lao động

Hải Dương hiện có gần 2 triệu dân, trong đó có 1,3 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ 3 các tỉnh, thành phố phía Bắc. Riêng thành phố Chí Linh có khoảng 138.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 30%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của Chí Linh được đào tạo dự kiến sẽ tăng 10%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Quảng Ninh, Hải Phòng, Thái Bình là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho Khu công nghiệp.

Trên địa bàn TP Chí Linh còn có trường Đại học Sao Đỏ, Trường cao đẳng Licogi, Trường trung cấp nghề cơ giới đường bộ ... với số lượng lớn sinh viên được đào tạo nhiều ngành nghề, tạo nguồn cung cấp 1.500 lao động có trình độ cao cho Khu công nghiệp, và cung cấp 20.000 đến 30.000 lao động có trình độ thấp hơn.

Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1 ha đất Cụm công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hoàng Tân sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Khu công nghiệp.

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng Khu vực dự án:

Cụm công nghiệp Hoàng Tân nằm ở phía Đông Nam thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương có vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Quốc lộ 18;

- + Phía Nam giáp: Đất ở hiện hữu và đất canh tác nông nghiệp;
- + Phía Đông giáp: Đất canh tác nông nghiệp;
- + Phía Tây giáp: Đất ở hiện hữu.

Khu vực nghiên cứu có dạng địa hình bằng phẳng, độ dốc nhỏ. Hiện trạng là Khu vực canh tác nông nghiệp, chủ yếu là trồng lúa nước.

Giao thông đối ngoại: Phía bắc Cụm công nghiệp Hoàng Tân tiếp giáp với Quốc lộ 18, đây là trục giao thông kết nối thành phố Chí Linh với các tỉnh Quảng Ninh, Bắc Ninh, Bắc Giang.

Giao thông đối nội: Khu vực nghiên cứu lập dự án chủ yếu là đất canh tác nên chủ yếu là các tuyến đường bê tông, đường đất nội đồng phục vụ việc sản xuất, canh tác của nhân dân.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 75 ha.

Trong đó:

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Cụm công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		75,00	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	0,9	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	52,5	70
3	Đất giao thông	GT	8,625	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	2,25	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,125	1,5
6	Đất cây xanh	CX	9,60	12,8

a. Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Hoàng Tân như sau:

+ Khu trung tâm điều hành: có diện tích 0,9ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất Cụm công nghiệp. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính Cụm công nghiệp và được dự kiến xây dựng cho các Khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 52,5ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của Cụm công nghiệp. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: Có tổng diện tích 8,625 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất Cụm công nghiệp, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các Khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp Cụm công nghiệp dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: Có diện tích 2,25ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất Cụm công nghiệp. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính Cụm công nghiệp và được dự kiến xây dựng cho các Khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Với diện tích 1,125ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất Cụm công nghiệp. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, Khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất cây xanh: Tổng diện tích 9,6 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất Cụm công nghiệp, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly Cụm công nghiệp ...

b. Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,...):

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bến bãi: từ 01 đến 03 tầng.

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: từ 01 đến 05 tầng.

+ Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Mật độ xây dựng:

(i) Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

(ii) Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

(iii) Mật độ xây dựng tối đa cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ và phụ trợ công nghiệp: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các lô đất có cạnh tiếp xúc với các trục đường giao thông đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp

+ Cung cấp dịch vụ tiện ích Cụm công nghiệp: cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác

- Quy mô lao động dự kiến trong Cụm công nghiệp: khoảng 6.000 người

- Vị trí dự án thuộc Khu vực đô thị: Không

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia đặc biệt: Không

- Dự án thuộc Khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Cụm công nghiệp Hoàng Tân

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022;

7.1. Tổng mức đầu tư:

ST T	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	CHI PHÍ BT GPMB	113,641,606,673	-	113,641,606,673
1.1	CHI PHÍ BT GPMB PHẠM VI MỞ RỘNG	83,270,700,673	-	83,270,700,673
	Chi phí hỗ trợ ổn định cuộc sống và tài sản trên đất	55,791,369,451		55,791,369,451
	Chi phí đền bù đất	27,479,331,222		27,479,331,222
1.2	CHI PHÍ BT GPMB PHẠM VI 48HA HIỆN TRẠNG	30,370,906,000		30,370,906,000
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG HTKT TOÀN KHU	317,483,048,636	31,748,304,864	349,231,353,500
2.1	CHI PHÍ XÂY DỰNG HTKT KHU MỞ RỘNG 32,5HA	212,253,288,636	21,225,328,864	233,478,617,500
1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công	13,636,363,636	1,363,636,364	15,000,000,000
2	Trạm xử lý nước thải	993,084,625	99,308,463	1,092,393,088
3	Cấp điện động lực	16,882,438,625	1,688,243,863	18,570,682,488
4	San nền	23,834,031,000	2,383,403,100	26,217,434,100
5	Giao thông	39,723,385,000	3,972,338,500	43,695,723,500
6	Cây xanh	9,930,846,250	993,084,625	10,923,930,875
7	Hệ thống cấp nước	21,847,861,750	2,184,786,175	24,032,647,925

8	Hệ thống thoát nước mưa	25,820,200,250	2,582,020,025	28,402,220,275
9	Hệ thống thoát nước thải	23,834,031,000	2,383,403,100	26,217,434,100
10	Cấp điện chiếu sáng	21,847,861,750	2,184,786,175	24,032,647,925
11	Hệ thống thông tin liên lạc	13,903,184,750	1,390,318,475	15,293,503,225
2.2	CHI PHÍ XÂY DỰNG HTKT KHU 48HA HIỆN HỮU	105,229,760,000	10,522,976,000	115,752,736,000
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	22,845,750,000	2,284,575,000	25,130,325,000
3.1	Trạm xử lý nước thải	13,707,450,000	1,370,745,000	15,078,195,000
3.2	Trạm biến áp 22/0,4KV	9,138,300,000	913,830,000	10,052,130,000
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	3,248,857,442	324,885,744	3,573,743,186
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	10,114,275,570	1,011,427,557	11,125,703,127
VI	CHI PHÍ KHÁC	12,223,218,626	1,055,386,258	13,278,604,884
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	37,057,353,996	3,705,735,400	40,763,089,395
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	24,704,902,664	2,470,490,266	27,175,392,930
7.2	Chỉ phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	12,352,451,332	1,235,245,133	13,587,696,465
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	50,834,298,172		50,834,298,172
	TỔNG CỘNG	567,448,409,115	40,130,314,822	607,578,723,937
	LÀM TRÒN			607,579,000,000

Bảng chữ: Sáu trăm linh bảy tỷ năm trăm bảy mươi chín triệu đồng
(Chi tiết trong bảng đính kèm)

7.2. Nguồn vốn đầu tư

Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **453.938.858.065** đồng

Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thanh toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **27.479.331.222** đồng

Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **43.916.315.713** đồng

Vốn đầu tư phân bổ cho các doanh nghiệp: **82.244.495.000** đồng

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:

50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7.4. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư

- Từ đầu quý III/2024 đến cuối quý III/2024: Lập hồ sơ đề xuất dự án để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Từ đầu quý IV/2024 đến cuối quý IV/2025: Hoàn thiện hạ tầng Cụm công nghiệp giai đoạn I.

- Từ đầu quý I/2026 đến cuối quý I/2027: Hoàn thiện pháp lý và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp giai đoạn II với quy mô khoảng 26,7ha.

- Từ đầu quý II/2027: Thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp.

8. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của Cụm công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Từ quý II/2027 Nhà đầu tư bắt đầu thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính trên tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến: 87,7USD/m², không bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động.

Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75.00
2	Quy mô lao động	người	6,000
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện	đồng	415,255,482,811
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm, phân bổ chi phí)	đồng	415,255,482,811
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	544,596,115,600
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	544,596,115,600
IV	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	76,520,602,746
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	52,820,030,043
VI	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	415,255,482,811
1	Vốn tự có (15%)	đồng	62,288,322,422
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	166,102,193,124
3	Vốn vay ngân hàng (457%)	đồng	186,864,967,265
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	48 tháng
	Giai đoạn 1 (48,3 ha)		24 tháng
	Giai đoạn 2 (26,7ha)		24 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	80,665
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	15.53%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm 10,1 tháng

+ Tổng doanh thu từ đất

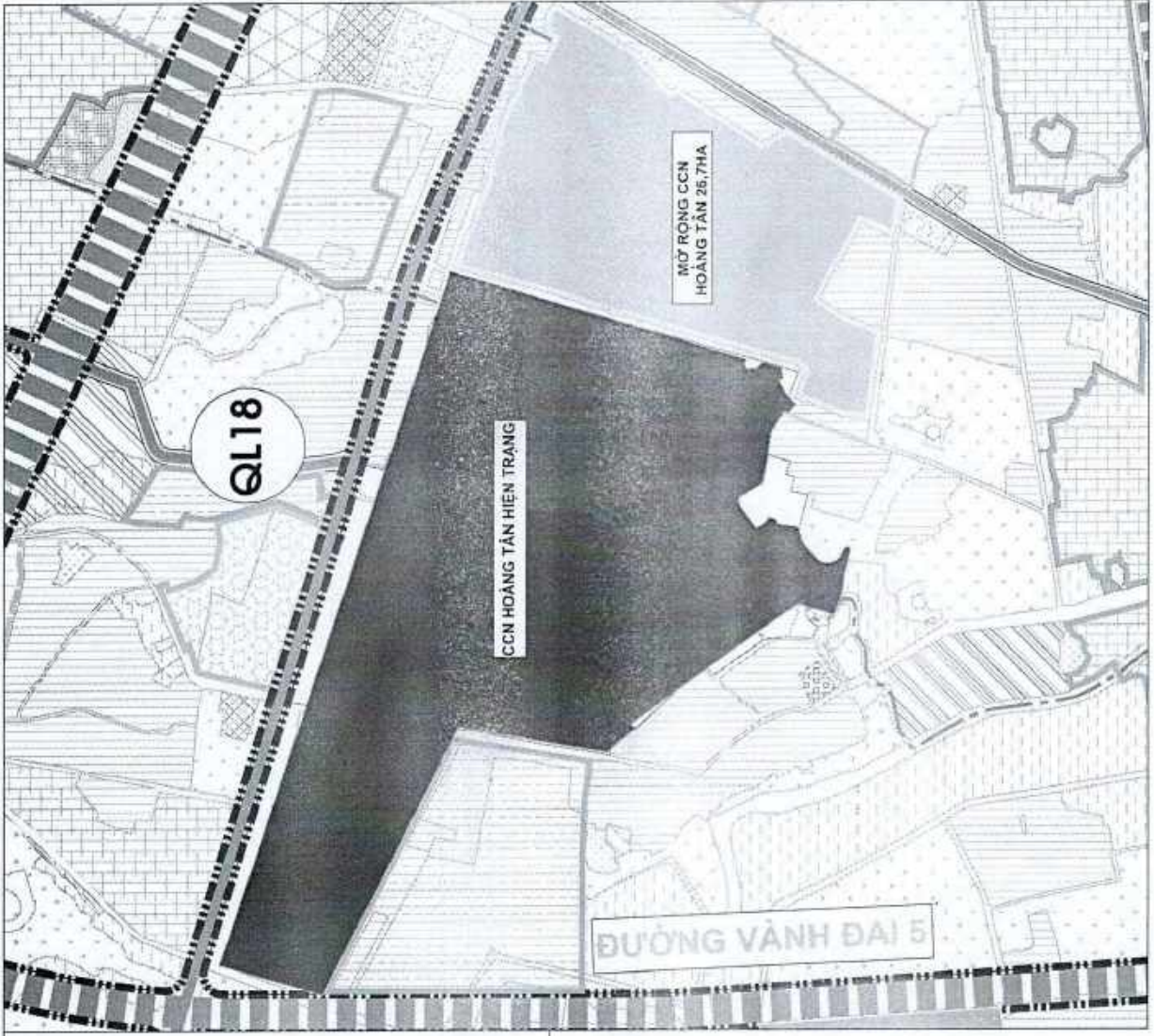
: 554,60 tỷ đồng

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 76,52 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 52,82 tỷ đồng
+ NPV	: 80,665 tỷ đồng
+ IRR	: 15,53%

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ MỐI LIÊN HỆ VÙNG CỤM CÔNG NGHIỆP HOÀNG TÂN QUY MÔ 75 HA



GHI CHÚ

- CCN HOÀNG TÂN HIỆN TRẠNG (S=48,3HA)

- DIỆN TÍCH MỞ RỘNG CCN HOÀNG TÂN (S=26,7HA)



Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng 5 năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số: 136/2023/NQ-DHDCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung;

1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2 (quy mô 75ha) đã được tỉnh Long An cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023. Dự án này đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025.

2. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Mục tiêu của tỉnh Long An phấn đấu đến năm 2030 là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng ĐBSCL; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng, hình thành các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực. Tỉnh Long An phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân

khoảng 3%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng. Do đó việc đầu tư Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2 (quy mô 75ha) trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành tỉnh Long An.

3. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khả năng thu hút đầu tư: Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh, nằm trong quy hoạch phát triển các khu công nghiệp của tỉnh Long An, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại hiệu quả kinh tế khi tiến hành thực hiện dự án.

3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Long An hiện có khoảng 1,7 triệu dân, trong đó có 1,2 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ đầu các tỉnh thuộc Đồng bằng sông Cửu Long. Riêng huyện Đức Hòa có khoảng 120.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 23,8%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của huyện Đức Hòa được đào tạo dự kiến sẽ tăng 9,5%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Tây Ninh, Đồng Tháp, Tiền Giang là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho cụm công nghiệp.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

II. Quy mô dự án và chi phí đầu tư:

1. Quy mô dự án:

Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2 quy mô 75ha trong đó cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		75	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	0,9	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	52,5	70

3	Đất cây xanh	CX	9,6	12,8
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,125	1,5
5	Đất giao thông	GT	8,625	11,5
6	Đất thương mại dịch vụ	DV	2,25	3

+ Khu trung tâm điều hành: có diện tích 0,9ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 52,5ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 8,625 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: có diện tích 2,25ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 1,125ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất cây xanh: tổng diện tích 9,6 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

2. Chi phí đầu tư: Tổng mức đầu tư dự kiến **1.250.964.000.000** đồng.

3. Nguồn vốn:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **1.054.854.224.377** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **81.890.176.266** đồng

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **114.219.450.000** đồng

4. Hiệu quả kinh tế:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
-----	----------	--------	---------

I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75.00
2	Quy mô lao động	người	6,000
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện	đồng	986,079,395,579
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	đồng	986,079,395,579
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	1,682,981,325,000
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	1,682,981,325,000
IV	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	184,421,898,282
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	512,480,031,139
VI	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	986,079,395,579
1	Vốn tự có (15%)	đồng	147,911,909,337
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	394,431,758,231
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	443,735,728,010
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	55,638
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	21.28%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm

+ Tổng doanh thu từ đất	: 1.682,98 tỷ đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 184,42 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 512,48 tỷ đồng
+ NPV	: 55,638 tỷ đồng
+ IRR	: 21,28%

III. Kiến nghị, đề xuất.

1. Kính đề nghị Đại hội cổ đông chấp thuận giao Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung chỉ đạo nghiên cứu, hoàn thiện các thủ tục cần thiết. Trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông; Hội đồng quản trị sẽ xin ý kiến các cổ đông bằng văn bản và triển khai các dự án khi đảm bảo tỷ lệ thông qua theo quy chế của Công ty.

2. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị cân đối bố trí nguồn kinh phí để phục vụ công tác nghiên cứu, khảo sát, thiết kế, quy hoạch các dự án mới trên cơ sở đúng quy định của pháp luật; Đầu tư hiệu quả, tối ưu hóa nguồn vốn và lợi ích của Cổ đông.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

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

**BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

**ĐƯ ẢN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2, HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT
NAM IDC**

Hải Dương, tháng 5/2024

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

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2, HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC



GIÁM ĐỐC
Cô Đinh Phú

Hải Dương, năm 2024

MỤC LỤC
BÁO CÁO
ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	3
II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG.....	5
III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2.....	6
4. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan	7
4.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh	7
4.2. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035	7
4.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.....	7
4.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội	7
4.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động	8
5. Quy mô dự án và chi phí đầu tư.....	8
6. Chi phí đầu tư.....	10
6.1. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.....	12
6.2. Tiến độ thực hiện dự án	12
7. Về hiệu quả kinh tế	12

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

Theo quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 406, trong đó 361 dự án nằm ngoài khu kinh tế, và 37 dự án thuộc khu kinh tế và 08 dự án nằm trong khu kinh tế cửa khẩu.

Trong năm 2023 vừa qua, cả nước ghi nhận nguồn cung từ các dự án như: VSIP II quy mô 500ha tại Nghệ An; VSIP Cần Thơ quy mô 900ha; VSIP Bắc Ninh II quy mô 282ha, Khu công nghiệp Gia Bình II quy mô 250ha tại Bắc Ninh; Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành quy mô 410ha tại Đồng Nai...

Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023.

Trong đó, bất động sản công nghiệp khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì. Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý có xu hướng tăng.

Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở khoảng 85% đến 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

Về giá thuê đất công nghiệp trung bình tại các thị trường cấp 1 ở miền Nam đạt 189 USD/m²/kỳ hạn còn lại. Thị trường ghi nhận các giao dịch lớn đến từ các doanh nghiệp Trung Quốc và Nhật Bản, với đa dạng các ngành công nghiệp như cơ khí, hóa chất, nhựa, cao su, điện tử.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

Tỉnh Long An là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng Đồng bằng sông Cửu Long; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam Bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia.

Hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu. Quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt trên 80%, trong đó tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 40%. Tỷ lệ trường đạt chuẩn quốc gia ở cấp học mầm non đạt

80%, cấp tiểu học đạt 100%, cấp trung học cơ sở đạt 70%, cấp trung học phổ thông đạt 45%. Hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo cho trẻ 3 - 4 tuổi.

Tầm nhìn đến năm 2050, Tỉnh Long An là tỉnh công nghiệp phát triển hàng đầu của cả nước, trở thành một trong những cực tăng trưởng kinh tế quan trọng của vùng Đồng bằng sông Cửu Long, có trình độ phát triển tương đương các tỉnh phát triển khá của vùng Đông Nam Bộ. Xã hội trật tự, kỷ cương, an ninh, an toàn và văn minh; con người phát triển toàn diện, môi trường sống trong lành và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu.

Hai hành lang kinh tế gồm: Hành lang đường Vành đai 3 - 4: Bám dọc theo các trục đường Vành đai 3, Vành đai 4 của TP Hồ Chí Minh; hành lang phát triển phía Nam: Bám dọc theo trục động lực liên tỉnh từ TP Hồ Chí Minh đi qua tỉnh Long An và kết nối với tỉnh Tiền Giang (qua trục Quốc lộ 50B).

Ba vùng kinh tế - xã hội gồm: Vùng đô thị và công nghiệp: Bao gồm các huyện Đức Hòa, Bến Lức, Cần Giuộc, Cần Đước, một phần huyện Tân Trụ, TP Tân An, một phần huyện Thủ Thừa và huyện Châu Thành. Vùng này tập trung phát triển đô thị và công nghiệp tổng hợp, tạo thành hành lang phát triển đô thị trung tâm ở Bến Lức - Tân An và các đô thị công nghiệp ở các huyện Đức Hòa, Cần Giuộc, Cần Đước; phát triển khu kinh tế ở các huyện Cần Giuộc, Cần Đước; phát triển nông nghiệp ven đô, chuyên canh, ứng dụng công nghệ cao tại huyện Châu Thành, Tân Trụ và thành phố Tân An.

Về phương án phát triển mạng lưới giao thông vận tải và logistics, Quyết định nêu rõ, hình thành các nút giao đầu nối hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông cấp quốc gia với hệ thống kết cấu hạ tầng cấp tỉnh, nhằm tăng cường tính kết nối giao thông liên vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; bố trí thêm lối ra, vào với cao tốc Bắc - Nam phía Đông tại các huyện Bến Lức, Thủ Thừa.

Cải tạo, nâng cấp 53 tuyến đường tỉnh hiện hữu và xây mới 29 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Đường tỉnh 827E, trục động lực Đức Hoà, đường sông hành Quốc lộ 62, trục động lực Mỹ Quý Tây - Lương Hoà - Bình Chánh, đường Tân Tập - Long Hậu.

Mục tiêu của tỉnh Long An là trở thành tỉnh phát triển công nghiệp của khu vực phía Nam. Hiện nay, tổng diện tích được quy hoạch để phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 15.000ha với 37 Khu công nghiệp (KCN) và 59 Cụm công nghiệp (CCN) được phê duyệt.

Huyện Đức Hòa có vị trí thuận lợi nằm ở vị trí tiếp giáp với nhiều huyện ngoại thành của Thành phố Hồ Chí Minh, Đức Hòa có nhiều thuận lợi trong việc thu hút đầu tư, giao lưu kinh tế. Với điều kiện đó, trong tương lai, Đức Hòa sẽ là trọng điểm phát triển công nghiệp của tỉnh Long An, là địa phương đi đầu trong việc phát triển các Khu công nghiệp thu hút đầu tư từ bên ngoài. Trong quy hoạch phát triển kinh tế, huyện chú trọng

đầu tư phát triển toàn diện các lĩnh vực công nghiệp, thương mại – dịch vụ, dân cư – đô thị và nông nghiệp; trong đó, công nghiệp làm nền tảng. Ưu tiên thu hút đầu tư cho ngành Công nghiệp, thương mại – dịch vụ ở các Khu, Cụm công nghiệp đã quy hoạch, chú ý đến các ngành nghề nhiều lao động; đồng thời tạo thuận lợi để phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ không gây ô nhiễm đan xen trong cụm tuyến dân cư.

Trong quy hoạch tỉnh được phê duyệt, tỉnh đề ra mục tiêu trở thành trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả và bền vững của khu vực phía Nam, cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của Vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Cụ thể, giai đoạn 2021 - 2030, tốc độ tăng trưởng đạt khoảng 9-9,5%/năm; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng công nghiệp hóa; quy mô nền kinh tế đến năm 2030 gấp 2 - 2,5 lần so với năm 2021.

Tỉnh đang thực hiện nhiều biện pháp xúc tiến đầu tư, thu hút và hỗ trợ cho các dự án đầu tư trọng điểm; ưu tiên thu hút công nghiệp hỗ trợ, công nghệ mới, công nghệ cao thân thiện với môi trường; phát triển nhanh các ngành công nghiệp có giá trị tăng cao. Tỉnh cũng đang tham gia thực hiện các đề án, dự án liên quan đến giảm phát thải khí nhà kính trong công nghiệp, sản xuất sạch hơn trong công nghiệp và phát triển năng lượng sạch, năng lượng tái tạo nhằm giảm nhẹ rủi ro và các tác động của biến đổi khí hậu. Qua đó, góp phần bảo đảm sử dụng hiệu quả tài nguyên và tăng cường khả năng chống chịu của người dân với rủi ro thiên tai và biến đổi khí hậu.

Chiến lược Phát triển Công nghiệp Việt Nam đến 2025, tầm nhìn đến 2035 xác định mục tiêu: Công nghiệp Việt Nam phát triển với cơ cấu hợp lý theo ngành và lãnh thổ, có khả năng cạnh tranh để phát triển trong hội nhập, có công nghệ hiện đại và tham gia chuỗi giá trị toàn cầu ở một số chuyên ngành, lĩnh vực,... Đến năm 2035, công nghiệp Việt Nam được phát triển với đa số các chuyên ngành có công nghệ tiên tiến, chất lượng sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế, tham gia sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, cạnh tranh bình đẳng trong hội nhập quốc tế. Để hoàn thành các mục tiêu đó thì một trong các yếu tố cần thiết là khuyến khích các doanh nghiệp mở rộng đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp làm cơ sở và tạo điều kiện kêu gọi thu hút đầu tư xây dựng phát triển các ngành nghề công nghiệp.

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 (quy mô 75ha) đã được tỉnh Long An cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023. Dự án này đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025.

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Địa điểm thực hiện dự án: xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Quy mô: 75 ha.

4. Mục tiêu dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp	4299	

- Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 là Cụm công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

- + Nhóm ngành chế biến, bảo quản nông, lâm.
- + Nhóm ngành may mặc, da giày.
- + Nhóm ngành công nghệ thông tin, điện-điện tử.
- + Sản xuất, chế tạo, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin.
- + Sản xuất thiết bị, linh phụ kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi.
- + Sản xuất các sản phẩm phần mềm, sản phẩm nội dung thông tin số, dịch vụ phần mềm, khắc phục sự cố an toàn thông tin, bảo vệ thông tin.
- + Sản xuất, chế tạo cơ khí chính xác, khuôn mẫu, chế tạo máy móc, thiết bị. Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy.
- + Sản xuất chế tạo các sản phẩm từ nhựa, linh kiện nhựa – cao su kỹ thuật, sản xuất các sản phẩm bao bì, in ấn.
- + Sản xuất vật liệu composite, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ.
- + Sản xuất mỹ phẩm, dược phẩm và thiết bị y tế.
- + Sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm và thức ăn chăn nuôi.
- + Dịch vụ logistic.
- + Sản xuất gia công các sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, sản xuất các sản phẩm công nghệ hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14, quy hoạch nêu tại điểm c khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch (gồm các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh) đã được quyết định phê duyệt trước ngày 01/01/2019 được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến khu quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt.

Theo Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các Khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035.

Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 nằm trong kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2025 đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt.

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.

Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được Thủ tướng phê duyệt theo công văn số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 do đó, vị trí thực hiện dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

Tỉnh Long An phát huy tối đa các tiềm năng khác biệt, nổi trội, lợi thế để phát triển KT-XH nhanh, bền vững. Không gian phát triển của tỉnh được tổ chức hợp lý, gắn với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước hiện đại; tập trung phát triển nhanh một số địa bàn có điều kiện thuận lợi, làm động lực phát triển chung toàn tỉnh, hỗ trợ các địa bàn khó khăn; phát triển hợp lý giữa khu vực đô thị và nông thôn.

Mục tiêu của tỉnh Long An, phấn đấu đến năm 2030 là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng ĐBSCL; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia. Long An hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu; quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỉnh Long An phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân khoảng 3%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng.

Theo quy hoạch, đến năm 2030, tỉnh Long An sẽ phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Long An tại thị xã Kiến Tường, các huyện Mộc Hóa và Vĩnh Hưng; xây dựng Khu kinh tế Long An tại huyện Cần Giuộc và huyện Cần Đước trở thành động lực tăng trưởng mới theo hướng hệ sinh thái công nghệ cao, đổi mới sáng tạo và trung tâm logistics của tỉnh khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, tỉnh Long An phấn đấu đến năm 2030, toàn tỉnh có 51 Khu công nghiệp với tổng diện tích là 12.433ha; quy hoạch mới 28 Cụm công nghiệp với tổng diện tích là 1.808ha, tổng số các Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 72 cụm với tổng diện tích là 3.989ha./..

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động.

Khả năng thu hút đầu tư: Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh, nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp của tỉnh Long An, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất Cụm công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Cụm công nghiệp.

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 thuộc địa phận xã Lộc Giang, An Ninh Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An, cụ thể:

- Phía Đông: Tiếp giáp với xã An Hòa, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;
- Phía Tây: Tiếp giáp sông Vàm Cỏ Đông giáp với xã Phước Chi huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;
- Phía Nam: Tiếp giáp với xã An Ninh Tây;
- Phía Bắc: Tiếp giáp xã An Hòa huyện Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh

Vị trí Cụm công nghiệp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Đức Hoà, cách cảng Quốc tế Tân Tập khoảng 80km, cách TP.HCM khoảng 15km đồng thời thuộc vùng phát triển kinh tế trọng điểm của tỉnh Long An.

Hiện trạng đất khu vực đầu tư Cụm công nghiệp chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa 01 vụ mang lại hiệu quả kinh tế thấp, khu vực dự kiến quy hoạch Cụm công nghiệp không có nhiều nhà dân sinh sống nên việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp tương đối thuận lợi của Cụm công nghiệp khi đi vào hoạt động, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 75 ha. Trong đó:

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Cụm công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		75,00	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	0,9	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	52,5	70
3	Đất giao thông	GT	8,63	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	2,25	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,13	1,5
6	Đất cây xanh	CX	9,6	12,8

a. Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 như sau:

+ Đất xây dựng các nhà máy, kho bãi: Với tổng diện tích là 52,5ha, chiếm khoảng 70% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Khu đất hành chính dịch vụ: Có diện tích 0,9 ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm; khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy; cơ sở lưu trú, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Với diện tích 1,13ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất CCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất giao thông: Có tổng diện tích 8,63 ha, chiếm tỷ lệ 11,5 % tổng diện tích đất CCN, trong đó: Trục chính của Cụm công nghiệp bao gồm cả dải cây xanh, với trục giao thông đối ngoại bên ngoài, tuyến đường này đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông. Các tuyến đường phân lô chính của Cụm công nghiệp và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng có liên kết với CCN Lộc Giang 2. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp CCN dễ dàng kết nối ra bên ngoài.

+ Đất cây xanh: Tổng diện tích 9,60 hecta, chiếm 12,8% tổng diện tích đất CCN, trong đó: Bao gồm đất cây xanh dọc trục chính đường CCN, cây xanh bao quanh CCN.

b. Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,...):

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bến bãi: Từ 01 đến 03 tầng.

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: Từ 01 đến 05 tầng.

+ Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Mật độ xây dựng:

(i) Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

(ii) Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

(iii) Mật độ xây dựng tối đa cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ và phụ trợ công nghiệp: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các lô đất có cạnh tiếp xúc với các trục đường giao thông đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp.

+ Cung cấp dịch vụ tiện ích Cụm công nghiệp: Cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác.

- Quy mô lao động dự kiến trong Cụm công nghiệp: Khoảng 6.000 người.

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Không.

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia đặc biệt: Không.

- Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không.

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Cụm công nghiệp Lộc Giang 2.

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022;

7.1. Tổng mức đầu tư:

STT	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	CHI PHÍ BT GPMB	248,152,501,889	-	248,152,501,889
1.1	Chi phí hỗ trợ ổn định đời sống và tài sản trên đất	166,262,176,266		166,262,176,266
1.2	Chi phí đền bù đất	81,890,325,623		81,890,325,623
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	610,909,090,909	61,090,909,091	672,000,000,000
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công	13,636,363,636	1,363,636,364	15,000,000,000
2.2	Trạm xử lý nước thải	2,986,363,636	298,636,364	3,285,000,000
2.3	Cấp điện động lực	50,768,181,818	5,076,818,182	55,845,000,000
2.4	San nền	71,672,727,273	7,167,272,727	78,840,000,000
2.5	Giao thông	119,454,545,455	11,945,454,545	131,400,000,000
2.6	Cây xanh	29,863,636,364	2,986,363,636	32,850,000,000
2.7	Hệ thống cấp nước	65,700,000,000	6,570,000,000	72,270,000,000
2.8	Hệ thống thoát nước mưa	77,645,454,545	7,764,545,455	85,410,000,000
2.9	Hệ thống thoát nước thải	71,672,727,273	7,167,272,727	78,840,000,000
2.10	Cấp điện chiếu sáng	65,700,000,000	6,570,000,000	72,270,000,000
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc	41,809,090,909	4,180,909,091	45,990,000,000
II	CHI PHÍ THIẾT BỊ	28,146,477,273	2,814,647,727	30,961,125,000
3.1	Trạm xử lý nước thải	16,887,886,364	1,688,788,636	18,576,675,000
3.2	Trạm biến áp 22/0,4KV	11,258,590,909	1,125,859,091	12,384,450,000
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	7,029,611,250	702,961,125	7,732,572,375
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	20,060,535,608	2,006,053,561	22,066,589,169
VI	CHI PHÍ KHÁC	25,768,282,924	2,370,027,107	28,138,310,031
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	101,741,645,149	10,174,164,515	111,915,809,664
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	67,827,763,433	6,782,776,343	74,610,539,776

7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	33,913,881,716	3,391,388,172	37,305,269,888
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	129,997,439,837		129,997,439,837
	TỔNG CỘNG	1,171,805,584,838	79,158,763,126	1,250,964,347,965
	LÀM TRÒN			1,250,964,000,000

Bảng chữ: Một nghìn hai trăm năm mươi tỷ chín trăm sáu mươi bốn triệu đồng.

(Chi tiết trong bảng đính kèm)

7.2. Nguồn vốn đầu tư:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **1.054.854.224.377** đồng.

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **81.890.176.266** đồng.

+ Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **114.219.450.000** đồng.

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:

50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7.3. Tiến độ thực hiện dự án:

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư.

- Từ đầu quý III/2024 đến cuối quý III/2024: Lập hồ sơ đề xuất dự án để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Từ đầu quý IV/2024 đến cuối quý IV/2025: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng.

- Từ đầu quý I/2026 đến cuối quý I/2028: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp với quy mô khoảng 75ha.

- Từ đầu quý II/2028: Thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp.

8. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của Cụm công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Từ quý II/2028 Nhà đầu tư bắt đầu thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính trên tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến: 120USD/m², không bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động.

Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75.00

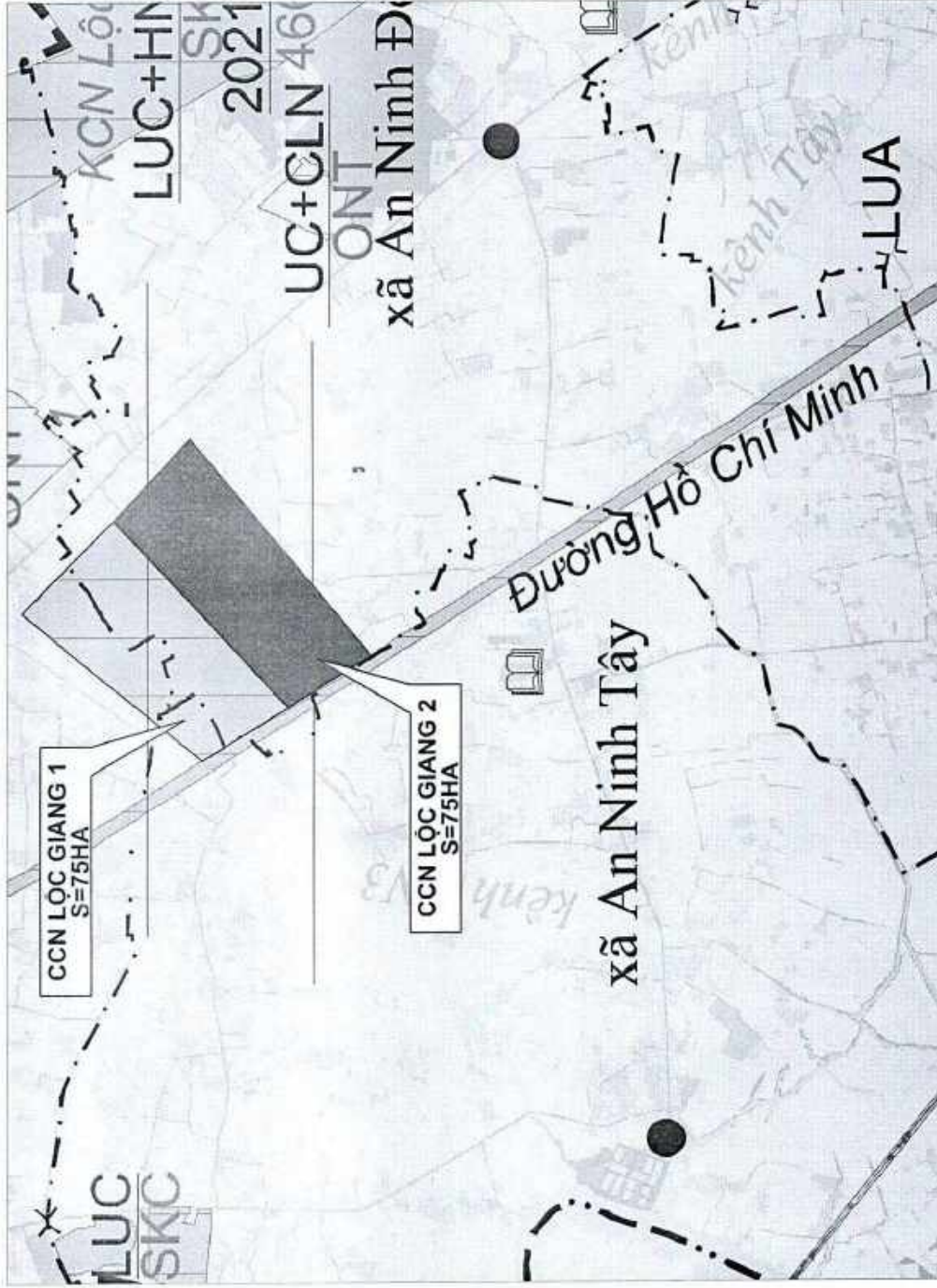
2	Quy mô lao động	người	6,000
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện	đồng	986,079,395,579
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	đồng	986,079,395,579
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	1,682,981,325,000
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	1,682,981,325,000
IV	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	184,421,898,282
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	512,480,031,139
VI	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	986,079,395,579
1	Vốn tự có (15%)	đồng	147,911,909,337
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	394,431,758,231
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	443,735,728,010
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	55,638
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	21.28%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm

+ Tổng doanh thu từ đất	: 1.682,98 tỷ đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 184,42 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 512,48 tỷ đồng
+ NPV	: 55,638 tỷ đồng
+ IRR	: 21,28%

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!

**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2
QUY MÔ 75HA**



GHI CHÚ

- CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2 (S=75HA)



Số: /TTr-HĐQT

Chi Linh, ngày tháng 5 năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số: 136/2023/NQ-DHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung;

1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Dự án KCN quốc tế Trường Hải (quy mô 162ha) được UBND tỉnh Long An được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư tại văn bản số: 1128/QĐ-TTg ngày 27/7/2020.

2. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Mục tiêu của tỉnh Long An phấn đấu đến năm 2030 là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng ĐBSCL; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng, hình thành các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực. Tỉnh Long An phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân

khoảng 3%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dệt nhuộm; dệt may; năng lượng.

3. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khả năng thu hút đầu tư: Dự án KCN quốc tế Trường Hải có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm trong quy hoạch phát triển các khu công nghiệp của tỉnh Long An, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Dự án KCN quốc tế Trường Hải sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lắp đầy cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại hiệu quả kinh tế khi tiến hành thực hiện dự án.

3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Long An hiện có khoảng 1,7 triệu dân, trong đó có 1,2 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ đầu các tỉnh thuộc Đồng bằng sông Cửu Long. Riêng huyện Đức Huệ có khoảng 120.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 23,8%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của huyện Đức Huệ được đào tạo dự kiến sẽ tăng 9,5%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Tây Ninh, Đồng Tháp, Tiền Giang là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho cụm công nghiệp.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Dự án KCN quốc tế Trường Hải sẽ thu hút và sử dụng khoảng 12.960 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

II. Quy mô dự án và chi phí đầu tư:

1. Quy mô dự án:

Dự án KCN quốc tế Trường Hải quy mô 162ha trong đó cơ cấu sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		162	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	1,94	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	113,4	70
3	Đất cây xanh	CX	20,74	12,8
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,43	1,5

5	Đất giao thông	GT	18,63	11,5
6	Đất thương mại dịch vụ	DV	4,86	3

+ Khu trung tâm điều hành: có diện tích 1,94ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trung bày giới thiệu sản phẩm.....

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 113,4ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 18,63 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: có diện tích 4,86ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 2,43ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất cây xanh: tổng diện tích 20,74 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

2. Chi phí đầu tư: Tổng mức đầu tư dự kiến **2.376.560.000.000** đồng.

3. Nguồn vốn:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **2.156.326.759.917** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **10.918.710.083** đồng

+ Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **209.314.530.000** đồng

4. Hiệu quả kinh tế:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	162.00
2	Quy mô lao động	người	12,960
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty	đồng	2,056,515,186,674

	thực hiện		
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	đồng	2,056,515,186,674
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	2,818,804,798,440
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	2.818.804.798.440
IV	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	408,910,863,268
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	353,378,748,499
VI	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	2,056,515,186,674
1	Vốn tự có (15%)	đồng	308,477,278,001
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	822,606,074,669
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	925,431,834,003
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	253,429
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	26.63%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm

+ Tổng doanh thu từ đất	: 2.818,8 tỷ đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 408,91 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 353,38 tỷ đồng
+ NPV	: 253,429 tỷ đồng
+ IRR	: 26.63%

III. Kiến nghị, đề xuất.

1. Kính đề nghị Đại hội cổ đông chấp thuận giao Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung chỉ đạo nghiên cứu, hoàn thiện các thủ tục cần thiết. Trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông; Hội đồng quản trị sẽ xin ý kiến các cổ đông bằng văn bản và triển khai các dự án khi đảm bảo tỷ lệ thông qua theo quy chế của Công ty.

2. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị cân đối bố trí nguồn kinh phí để phục vụ công tác nghiên cứu, khảo sát, thiết kế, quy hoạch các dự án mới trên cơ sở đúng quy định của pháp luật; Đầu tư hiệu quả, tối ưu hóa nguồn vốn và lợi ích của Cổ đông.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét, chấp thuận.

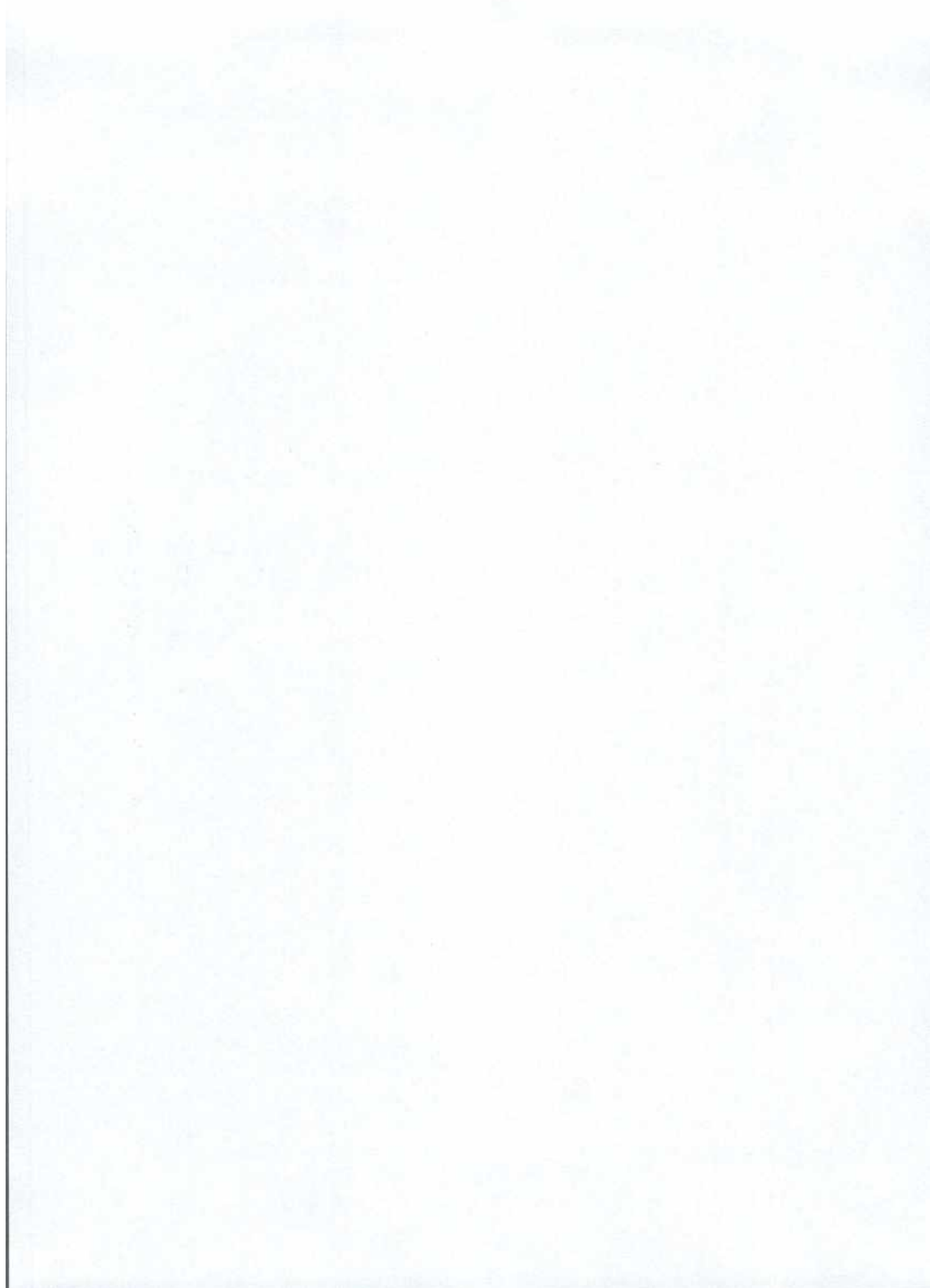
Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái



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

**BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP QUỐC TẾ TRƯỜNG HẢI, TỈNH LONG AN**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: HUYỆN ĐỨC HUỆ, TỈNH LONG AN

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

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT
NAM IDC**

Hải Dương, tháng 5/2024

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

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP QUỐC TẾ TRƯỜNG HẢI, TỈNH LONG AN

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SƯ VIỆT NAM

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC



GIÁM ĐỐC
Lê Đình Phú

Hải Dương, năm 2024

MỤC LỤC
BÁO CÁO
ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	3
II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG.....	6
III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KCN TRƯỜNG HẢI	6
5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan	7
5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh	7
5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035	7
5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.....	7
5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội	7
5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động	8
6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư.....	8
7. Chi phí đầu tư.....	10
7.1. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.....	12
7.2. Tiến độ thực hiện dự án	12
8. Về hiệu quả kinh tế	13

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

Theo quy hoạch phát triển các khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 406, trong đó 361 dự án nằm ngoài khu kinh tế, và 37 dự án thuộc khu kinh tế và 08 dự án nằm trong khu kinh tế cửa khẩu.

Trong năm 2023 vừa qua, cả nước ghi nhận nguồn cung từ các dự án như: VSIP II quy mô 500ha tại Nghệ An; VSIP Cần Thơ quy mô 900ha; VSIP Bắc Ninh II quy mô 282ha, Khu công nghiệp Gia Bình II quy mô 250ha tại Bắc Ninh; Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành quy mô 410ha tại Đồng Nai...

Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023.

Trong đó, bất động sản công nghiệp khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì. Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý có xu hướng tăng.

Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở khoảng 85% đến 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

Về giá thuê đất công nghiệp trung bình tại các thị trường cấp 1 ở miền Nam đạt 189 USD/m²/kỳ hạn còn lại. Thị trường ghi nhận các giao dịch lớn đến từ các doanh nghiệp Trung Quốc và Nhật Bản, với đa dạng các ngành công nghiệp như cơ khí, hóa chất, nhựa, cao su, điện tử.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

Tỉnh Long An là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng Đồng bằng sông Cửu Long; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam Bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia.

Hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu. Quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt trên 80%, trong đó tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 40%. Tỷ lệ trường đạt chuẩn quốc gia ở cấp học mầm non đạt 80%, cấp

tiểu học đạt 100%, cấp trung học cơ sở đạt 70%, cấp trung học phổ thông đạt 45%. Hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo cho trẻ 3 - 4 tuổi.

Tầm nhìn đến năm 2050, tỉnh Long An là tỉnh công nghiệp phát triển hàng đầu của cả nước, trở thành một trong những khu vực tăng trưởng kinh tế quan trọng của vùng Đồng bằng sông Cửu Long, có trình độ phát triển tương đương các tỉnh phát triển khá của vùng Đông Nam Bộ. Xã hội trật tự, kỷ cương, an ninh, an toàn và văn minh; con người phát triển toàn diện, môi trường sống trong lành và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu.

Hai hành lang kinh tế gồm: Hành lang đường Vành đai 3 - 4: Bám dọc theo các trục đường Vành đai 3, Vành đai 4 của TP Hồ Chí Minh; Hành lang phát triển phía Nam: Bám dọc theo trục động lực liên tỉnh từ TP Hồ Chí Minh đi qua tỉnh Long An và kết nối với tỉnh Tiền Giang (qua trục Quốc lộ 50B).

Ba vùng kinh tế - xã hội gồm: Vùng đô thị và công nghiệp: Bao gồm các huyện Đức Hòa, Bến Lức, Cần Giuộc, Cần Đước, một phần huyện Tân Trụ, TP Tân An, một phần huyện Thủ Thừa và huyện Châu Thành. Vùng này tập trung phát triển đô thị và công nghiệp tổng hợp, tạo thành hành lang phát triển đô thị trung tâm ở Bến Lức - Tân An và các đô thị công nghiệp ở các huyện Đức Hòa, Cần Giuộc, Cần Đước; phát triển khu kinh tế ở các huyện Cần Giuộc, Cần Đước; phát triển nông nghiệp ven đô, chuyên canh, ứng dụng công nghệ cao tại huyện Châu Thành, Tân Trụ và thành phố Tân An.

Về phương án phát triển mạng lưới giao thông vận tải và logistics, Quyết định nêu rõ, hình thành các nút giao đầu nối hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông cấp quốc gia với hệ thống kết cấu hạ tầng cấp tỉnh, nhằm tăng cường tính kết nối giao thông liên vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; bố trí thêm lối ra, vào với cao tốc Bắc - Nam phía Đông tại các huyện Bến Lức, Thủ Thừa.

Cải tạo, nâng cấp 53 tuyến đường tỉnh hiện hữu và xây mới 29 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Đường tỉnh 827E, trục động lực Đức Hoà, đường song hành Quốc lộ 62, trục động lực Mỹ Quý Tây - Lương Hoà - Bình Chánh, đường Tân Tập - Long Hậu.

Mục tiêu của Long An là trở thành tỉnh phát triển công nghiệp của khu vực phía Nam. Hiện nay, tổng diện tích được quy hoạch để phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 15.000ha với 37 khu công nghiệp (KCN) và 59 cụm công nghiệp (CCN) được phê duyệt. Theo định hướng và quy hoạch tính thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, toàn tỉnh có 51 KCN với tổng diện tích 12.433ha.

Huyện Đức Huệ có vị trí thuận lợi giáp với các huyện kinh tế trọng điểm của tỉnh là Đức Hòa, Bến Lức. Tiềm năng đất đai của huyện còn lớn, có Cửa khẩu Quốc gia Mỹ Quý Tây và Khu di tích lịch sử Cách mạng tỉnh. Mặt khác, huyện cũng có những thuận lợi trong

đầu tư phát triển công nghiệp, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, kinh tế cửa khẩu và thương mại - dịch vụ, du lịch,...

Trong quy hoạch tỉnh được phê duyệt, tỉnh đề ra mục tiêu trở thành trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả và bền vững của khu vực phía Nam, cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của Vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Cụ thể, giai đoạn 2021 - 2030, tốc độ tăng trưởng đạt khoảng 9-9,5%/năm; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng công nghiệp hóa; quy mô nền kinh tế đến năm 2030 gấp 2 - 2,5 lần so với năm 2021.

Tỉnh đang thực hiện nhiều biện pháp xúc tiến đầu tư, thu hút và hỗ trợ cho các dự án đầu tư trọng điểm; ưu tiên thu hút công nghiệp hỗ trợ, công nghệ mới, công nghệ cao thân thiện với môi trường; phát triển nhanh các ngành công nghiệp có giá trị tăng cao. Tỉnh cũng đang tham gia thực hiện các đề án, dự án liên quan đến giảm phát thải khí nhà kính trong công nghiệp, sản xuất sạch hơn trong công nghiệp và phát triển năng lượng sạch, năng lượng tái tạo nhằm giảm nhẹ rủi ro và các tác động của biến đổi khí hậu. Qua đó, góp phần bảo đảm sử dụng hiệu quả tài nguyên và tăng cường khả năng chống chịu của người dân với rủi ro thiên tai và biến đổi khí hậu.

Đối với các KCN, tỉnh đang hỗ trợ các KCN đi vào hoạt động có hệ thống xử lý nước thải; mời gọi đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng KCN và thương mại, nhất là đầu tư vào các KCN sẵn có; xây dựng và triển khai, thực hiện phương án phát triển KCN thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Đồng thời, tỉnh tập trung rà soát, cập nhật tiến độ thực hiện các KCN đã đi vào hoạt động và đang triển khai, thực hiện; tìm hiểu và giải quyết kịp thời những khó khăn, vướng mắc của nhà đầu tư.

Huyện Đức Huệ đã đồng ý chủ trương đầu tư 3 dự án đường giao thông quan trọng: Đường tỉnh (ĐT) 822B kết nối với trục động lực Đức Hòa; ĐT830 kết nối với Cửa khẩu Quốc gia Mỹ Quý Tây, tổng chiều dài đoạn qua địa bàn huyện Đức Huệ khoảng 30km; trục Vành đai 4 tiếp nối từ huyện Đức Hòa cắt qua ĐT816 tiếp tục kết nối vào trục động lực Lương Hòa - Mỹ Quý về Cảng Quốc tế Long An; cùng với một số tuyến đường huyết mạch khác như tuyến đường nối ĐT838 đi Phước Chi (thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh), tuyến tránh trung tâm thị trấn Đông Thành;... Từ đó, tạo nên mạng lưới hạ tầng giao thông hoàn chỉnh, tạo liên kết vùng, kết nối các vùng kinh tế trọng điểm của tỉnh, phù hợp với chủ trương, định hướng phát triển công nghiệp, đô thị của huyện trong tương lai.

Với những tiềm năng, lợi thế của huyện biên giới tiếp giáp nước bạn Campuchia và huyện trọng điểm kinh tế của tỉnh là Đức Hòa nên huyện Đức Huệ được quy hoạch là vùng đệm sinh thái phát triển đô thị vệ tinh và các Khu, Cụm công nghiệp của tỉnh.

Chiến lược Phát triển Công nghiệp Việt Nam đến 2025, tầm nhìn đến 2035 xác định mục tiêu: Công nghiệp Việt Nam phát triển với cơ cấu hợp lý theo ngành và lãnh thổ, có

khả năng cạnh tranh để phát triển trong hội nhập, có công nghệ hiện đại và tham gia chuỗi giá trị toàn cầu ở một số chuyên ngành, lĩnh vực,... Đến năm 2035, công nghiệp Việt Nam được phát triển với đa số các chuyên ngành có công nghệ tiên tiến, chất lượng sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế, tham gia sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, cạnh tranh bình đẳng trong hội nhập quốc tế. Để hoàn thành các mục tiêu đó thì một trong các yếu tố cần thiết là khuyến khích các doanh nghiệp mở rộng đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp làm cơ sở và tạo điều kiện kêu gọi thu hút đầu tư xây dựng phát triển các ngành nghề công nghiệp.

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Quy hoạch tỉnh Long An đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023:

Khu công nghiệp Trường Hải nằm trong kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2025 đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP TRƯỜNG HẢI

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải.

2. Địa điểm thực hiện dự án: xã Mỹ Thạnh Bắc và xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

3. Quy mô: 162 ha.

4. Mục tiêu dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp	4299	

- Khu công nghiệp Trường Hải là Khu công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

- + Nhóm ngành chế biến, bảo quản nông, lâm.
- + Nhóm ngành may mặc, da giày.
- + Nhóm ngành công nghệ thông tin, điện-điện tử.
- + Sản xuất, chế tạo, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin.
- + Sản xuất thiết bị, linh phụ kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi.

+ Sản xuất các sản phẩm phần mềm, sản phẩm nội dung thông tin số, dịch vụ phần mềm, khắc phục sự cố an toàn thông tin, bảo vệ thông tin.

+ Sản xuất, chế tạo cơ khí chính xác, khuôn mẫu, chế tạo máy móc, thiết bị. Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy.

+ Sản xuất chế tạo các sản phẩm từ nhựa, linh kiện nhựa – cao su kỹ thuật, sản xuất các sản phẩm bao bì, in ấn.

+ Sản xuất vật liệu composite, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ.

+ Sản xuất mỹ phẩm, dược phẩm và thiết bị y tế.

+ Sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm và thức ăn chăn nuôi.

+ Dịch vụ logistic.

+ Sản xuất gia công các sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, sản xuất các sản phẩm công nghệ hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14, quy hoạch nêu tại điểm c khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch (gồm các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh) đã được quyết định phê duyệt trước ngày 01/01/2019 được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến khi quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt.

Theo Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035

Khu công nghiệp Trường Hải nằm trong kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2025 đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng

Khu công nghiệp Trường Hải nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được thủ tướng phê duyệt theo Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ do đó, vị trí thực hiện dự án Khu công nghiệp Trường Hải là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Tỉnh Long An phát huy tối đa các tiềm năng khác biệt, nổi trội, lợi thế để phát triển KT-XH nhanh, bền vững. Không gian phát triển của tỉnh được tổ chức hợp lý, gắn với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước hiện đại; tập trung phát triển nhanh một số địa bàn có điều kiện thuận lợi, làm động lực phát triển chung toàn tỉnh, hỗ trợ các địa bàn khó khăn; phát triển hợp lý giữa khu vực đô thị và nông thôn.

Mục tiêu của tỉnh Long An, phấn đấu đến năm 2030 là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng ĐBSCL; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia. Long An hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu; quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỉnh Long An phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân khoảng 3%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng.

Theo quy hoạch, đến năm 2030, Tỉnh Long An sẽ phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Long An tại thị xã Kiến Tường, các huyện Mộc Hóa và Vĩnh Hưng; xây dựng Khu kinh tế Long An tại huyện Cần Giuộc và huyện Cần Đước trở thành động lực tăng trưởng mới theo hướng hệ sinh thái công nghệ cao, đổi mới sáng tạo và trung tâm logistics của tỉnh khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật.

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

Khả năng thu hút đầu tư: Khu công nghiệp Trường Hải có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh, nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp của tỉnh Long An, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Trường Hải sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Khu công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất Khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trường Hải sẽ thu hút và sử dụng khoảng 12.960 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Khu công nghiệp.

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Khu công nghiệp Trường Hải thuộc địa phận xã Mỹ Thạnh Bắc và xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An, cụ thể:

- + Phía Bắc giáp: Kênh Rạch Cồn.
- + Phía Nam giáp: Kênh ranh xã Mỹ Thạnh Bắc và xã Mỹ Thạnh Tây.
- + Phía Đông giáp: Đường tỉnh 838.
- + Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp.

Vị trí Khu công nghiệp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Đức Huệ, cách cảng Quốc tế Tân Tập khoảng 80km, cách TP.HCM khoảng 15km đồng thời thuộc vùng phát triển kinh tế trọng điểm của tỉnh Long An.

Hiện trạng đất khu vực đầu tư Khu công nghiệp chủ yếu là đất sạch đã được giải phóng mặt bằng, trong 162ha có 10ha chưa giải phóng mặt bằng chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa 01 vụ mang lại hiệu quả kinh tế thấp, khu vực dự kiến quy hoạch Khu công nghiệp không có nhiều nhà dân sinh sống nên việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp tương đối thuận lợi của Khu công nghiệp khi đi vào hoạt động, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 162 ha. Trong đó:

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		162,00	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	1,94	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	113,4	70
3	Đất giao thông	GT	18,63	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	4,86	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,43	1,5
6	Đất cây xanh	CX	20,74	12,8

a. Cơ cấu sử dụng đất của Khu công nghiệp Trường Hải như sau:

+ Đất xây dựng các nhà máy, kho bãi: Với tổng diện tích là 113,4ha, chiếm khoảng 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Khu đất hành chính dịch vụ: Có diện tích 1,94 ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy; Cơ sở lưu trú, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Với diện tích 2,43ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất giao thông: Có tổng diện tích 18,63 ha, chiếm tỷ lệ 11,5 % tổng diện tích đất KCN, trong đó: Trục chính của Khu công nghiệp bao gồm cả dải cây xanh, với trục giao thông đối ngoại bên ngoài, tuyến đường này đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông. Các tuyến đường phân lô chính của Khu công nghiệp và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng có liên kết với KCN Lộc Giang 2. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối ra bên ngoài.

+ Đất cây xanh: Tổng diện tích 20,74 hecta, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó: bao gồm đất cây xanh dọc trục chính đường KCN, cây xanh bao quanh KCN.

b. Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,...):

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bến bãi: Từ 01 đến 03 tầng.

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: Từ 01 đến 05 tầng.

+ Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Mật độ xây dựng:

(i) Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

(ii) Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

(iii) Mật độ xây dựng tối đa cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ và phụ trợ công nghiệp: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các lô đất có cạnh tiếp xúc với các trục đường giao thông đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp

+ Cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp: Cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác

- Quy mô lao động dự kiến trong khu công nghiệp: Khoảng 12.960 người

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Không

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia đặc biệt: Không

- Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô của Khu công nghiệp Trường Hải

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022;

7.1. Tổng mức đầu tư:

STT	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	CHI PHÍ BT GPMB+ ĐẤU GIÁ ĐẤT	551,880,043,252	-	551,880,043,252
1.1	CHI PHÍ ĐẤU GIÁ 152HA ĐẤT	518,793,043,000	-	518,793,043,000
1.2	CHI PHÍ BT GPMB 10HA CÒN LẠI	33,087,000,252	-	33,087,000,252
1.2.1	Chi phí hỗ trợ ổn định đời sống và tài sản trên đất	22,168,290,169		22,168,290,169
1.2.2	Chi phí đền bù đất	10,918,710,083		10,918,710,083
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	1,098,005,454,545	109,800,545,455	1,207,806,000,000
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công	13,636,363,636	1,363,636,364	15,000,000,000
2.2	Trạm xử lý nước thải	5,421,845,455	542,184,545	5,964,030,000
2.3	Cấp điện động lực	92,171,372,727	9,217,137,273	101,388,510,000
2.4	San nền	130,124,290,909	13,012,429,091	143,136,720,000
2.5	Giao thông	216,873,818,182	21,687,381,818	238,561,200,000
2.6	Cây xanh	54,218,454,545	5,421,845,455	59,640,300,000
2.7	Hệ thống cấp nước	119,280,600,000	11,928,060,000	131,208,660,000
2.8	Hệ thống thoát nước mưa	140,967,981,818	14,096,798,182	155,064,780,000
2.9	Hệ thống thoát nước thải	130,124,290,909	13,012,429,091	143,136,720,000
2.10	Cấp điện chiếu sáng	119,280,600,000	11,928,060,000	131,208,660,000
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc	75,905,836,364	7,590,583,636	83,496,420,000
II	CHI PHÍ THIẾT BỊ	55,521,818,182	5,552,181,818	61,074,000,000
3.1	Trạm xử lý nước thải	33,313,090,909	3,331,309,091	36,644,400,000
3.2	Trạm biến áp 22/0,4KV	22,208,727,273	2,220,872,727	24,429,600,000

IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	7,313,362,909	731,336,291	8,044,699,200
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	27,408,754,980	2,740,875,498	30,149,630,478
VI	CHI PHÍ KHÁC	42,264,979,235	3,970,987,102	46,235,966,337
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	182,531,700,932	18,253,170,093	200,784,871,026
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	121,687,800,622	12,168,780,062	133,856,580,684
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	60,843,900,311	6,084,390,031	66,928,290,342
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	270,584,991,811		270,584,991,811
	TỔNG CỘNG	2,235,511,105,848	141,049,096,257	2,376,560,202,105
	LÀM TRÒN			2,376,560,000,000

Bảng chữ: Hai nghìn ba trăm bảy mươi sáu tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng

(Chi tiết trong bảng đính kèm)

7.2. Nguồn vốn đầu tư

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **2.156.326.759.917** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thanh toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **10.918.710.083** đồng

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **209.314.530.000** đồng

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:

50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7.3. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư.

- Từ đầu quý III/2024 đến cuối quý III/2024: Lập hồ sơ đề xuất dự án để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Từ đầu quý IV/2024 đến cuối quý IV/2025: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng.

- Từ đầu quý I/2026 đến cuối quý IV/2027: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp với quy mô khoảng 162ha.

- Từ đầu quý II/2028: Thu hút đầu tư vào khu công nghiệp.

8. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của khu công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Từ quý II/2028 Nhà đầu tư bắt đầu thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến: 97,6USD/m². không bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động.

Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	162.00
2	Quy mô lao động	người	12,960
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện	đồng	2,056,515,186,674
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	đồng	2,056,515,186,674
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	2,818,804,798,440
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	2,818,804,798,440
IV	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	408,910,863,268
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	353,378,748,499
VI	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	2,056,515,186,674
1	Vốn tự có (15%)	đồng	308,477,278,001
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	822,606,074,669
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	925,431,834,003
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
	Giai đoạn 1 (50 ha)		24 tháng
	Giai đoạn 2 (140ha)		36 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	253,429
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	26.63%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm

+ Tổng doanh thu từ đất

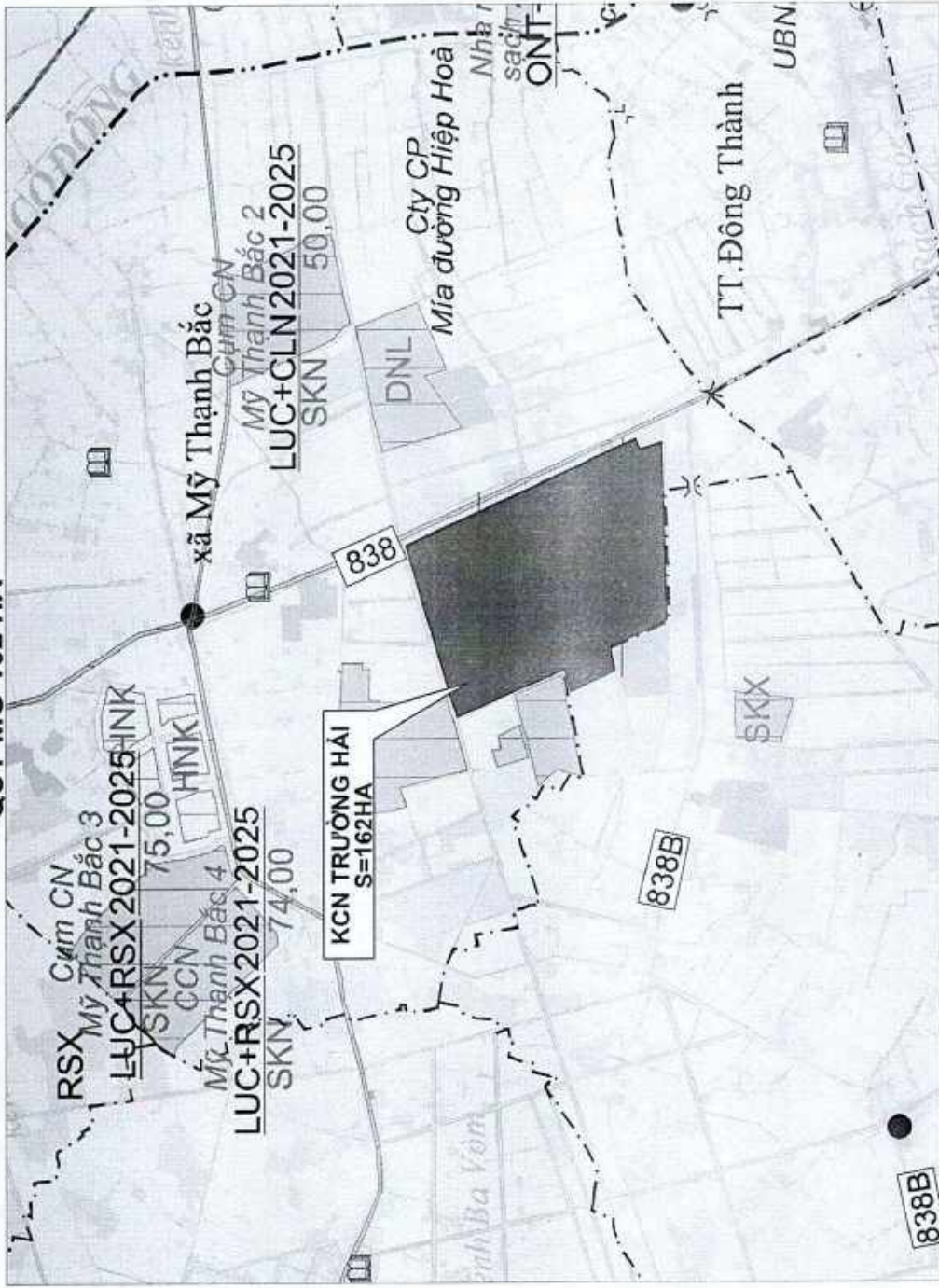
: 2.818,8 tỷ đồng

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 408,91 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 353,38 tỷ đồng
+ NPV	: 253,429 tỷ đồng
+ IRR	: 26.63%

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU CÔNG NGHIỆP TRƯỜNG HẢI
QUY MÔ 162 HA



GHI CHÚ

 - KHU CÔNG NGHIỆP TRƯỜNG HẢI (S=162HA)